

SOMMAIRE



3 Mot du Président





5 Gouvernance & Contrôle

6 Compétences 360°

7 Recherche & Développement



8 Développement

14 Exploitation

20 Parc immobilier

22 Bilan au 31 décembre 2023

23 Profits et Pertes 2023



Annexes aux comptes 2023

25Rapport de l'organe de révision



Dans un souci de lisibilité et de simplification, nous n'avons pas opté pour l'écriture inclusive. Toutefois, nous avons veillé à respecter chacun et chacune dans notre communication.

MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2023 a été celle des **enjeux** qui nous ont permis d'avancer au niveau de la **diversité** de nos projets. Des enjeux qui nous ont aussi montré à quel point il était indispensable d'analyser la situation géopolitique, d'affronter l'inflation, de suivre l'évolution importante des taux hypothécaires et d'en considérer les effets directs sur nos décisions.

Nous avons constaté que la pénurie de logements s'est encore affirmée en Romandie. Elle est due, entre autres, à une forte densification de la population en Suisse et au déficit cruel de logements neufs. L'absence de terrains constructibles accompagnée de la difficulté de surélever des immeubles, même si la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) le prévoit, sans oublier la lenteur administrative dans le cadre des autorisations de construire, n'ont pas simplifié la situation en 2023.

La transition énergétique est au cœur de nos préoccupations. Soucieux du manque évident des ressources à venir et indépendamment de l'entrée en vigueur de la Loi sur l'énergie du canton de Vaud (LVLEne), nous avons choisi d'être attentifs à l'adaptation architecturale et technique dans chacune de nos réalisations. Nous le serons particulièrement en 2024 et les années suivantes. Nos objectifs principaux étant de réguler et optimiser la performance de nos immeubles, remplacer les énergies fossiles par des renouvelables, installer des centrales de production d'énergie solaire, renforcer les isolations existantes et trouver des solutions performantes et durables pour nos immeubles.

Notre **fierté**, nous la partageons en citant l'exemple de la mise en exploitation à Lausanne, aux Plaines-du-Loup, d'un immeuble, Les Peupliers. Il est synonyme d'une performance énergétique avantgardiste qui répond aux exigences souhaitées par la Ville de Lausanne avec laquelle nous collaborons activement avec plaisir.



Enjeux, diversité, fierté, responsabilité

Dans un esprit de mixité intergénérationnelle et sociale, Les Peupliers proposent des logements subventionnés et des protégés - dès 2024 ces derniers seront rebaptisés Logements adaptés avec accompagnement (Lada) - ainsi que des surfaces d'activités, d'un Centre médico-social (CMS), d'un Centre universitaire de médecine générale et santé publique (Unisanté) et de deux Centres d'accueil temporaire (CAT) liés aux Fondations de l'Orme et Bois-Gentil.

Aujourd'hui, nous sommes sereins. Nous devançons, avançons et mettons tout en œuvre dans un esprit de **responsabilité** en souhaitant cimenter la confiance de nos interlocuteurs, de nos partenaires, des autorités et des futurs locataires qui intègrent chaque jour nos logements.

Joël Cornuz Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 22 juin 2023 à la Maison de la Communication à Lausanne, 22 membres étaient présents.

L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 23 juin 2022, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2022 ;
- pris acte de la radiation de M. Christian Perrin en qualité de Membre ;
- pris acte des élections de :
 - M. Harold Frésard en qualité de Membre du Conseil d'administration ;
 - M. Jean-Christophe Muller en qualité de représentant de la Commune de Arnex-sur-Nyon ;
 - M. Michel Siegrist en qualité de représentant de la Commune de Grancy ;
- pris acte de l'attribution d'une signature collective à deux (avec le Président ou le Vice-président)
 à M. Harold Frésard;
- pris acte du renouvellement de M. Jacques Dessiex en sa qualité de Membre du Conseil d'administration ;
- 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 2023. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions des procès-verbaux des Comités exécutifs du 9 février, du 27 avril, du 18 août et du 7 décembre ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2022;
- 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 2022 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 22 juin 2023 est disponible en ligne à l'adresse suivante : **www.citederriere.ch/notre-cooperative**

GOUVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

CORNUZ Jo

DUNAND Pascal*

BERGER Séverine

DESSIEX Jacques

EQUEY Philippe*

FRÉSARD Harold

MACCHIAIOLI Philippe*

MULLER Jean-Christophe

PAQUIER Claude*

SIEGRIST Michel

UFFER Filip*

Z'GRAGGEN François-Joseph

ZWAHLEN Pierre

Président

Vice-président

Membre

Communes représentées au Conseil d'administration

- Aigle
- Arnex-sur-Nyon
- Borex
- Bussigny
- Gland
- Gollion
- Grancy
- Lausanne
- Morges

- Moudon
- Oron
- Payerne
- Prangins
- Renens
- Saint-Prex
- Tolochenaz
- Yverdon-les-Bains

Organe de révision : Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne

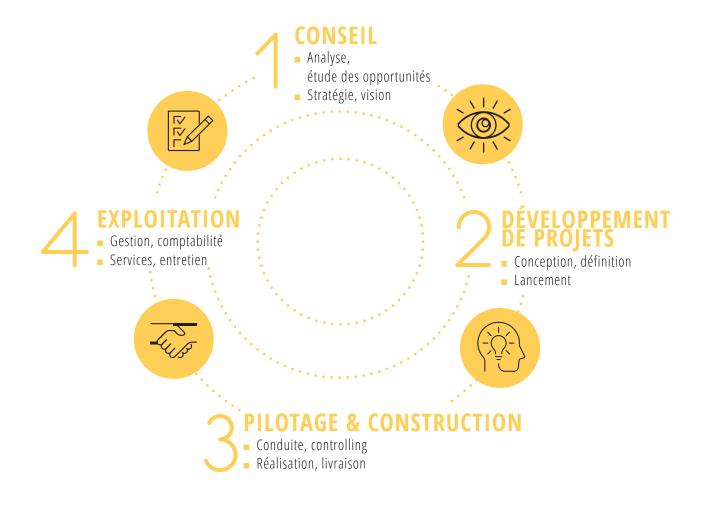
^{*}Membres du Comité exécutif

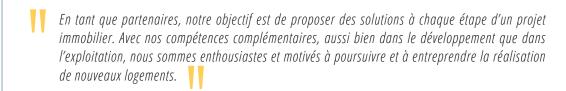
COMPÉTENCES 360°

La Coopérative Cité Derrière gère des développements immobiliers avec passion.

Sa mission

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





Joël Cornuz - Président Philippe Macchiaioli - Administrateur

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Vous êtes propriétaire ? Une collectivité publique ou un privé ?

Vous souhaitez proposer des logements à loyer modéré et/ou protégés aux habitants de votre commune ou simplement rentabiliser votre terrain de manière éthique ?

La Coopérative Cité Derrière, active depuis 1995, est à la recherche d'opportunités de développer des partenariats constructifs et pérennes.

Son savoir-faire et son expérience sont déployés pour mettre en œuvre des projets immobiliers répondant à sa mission d'offrir des logements neufs à loyer modéré.

La coopérative n'a pas l'obligation d'acheter un terrain pour réaliser ses projets. Elle offre au propriétaire du terrain de le conserver tout en le mettant « en location à très long terme ». Il s'agit d'un droit distinct et permanent de superficie, en abrégé DDP. La durée peut varier entre 30 et 99 ans. Il peut être renouvelé.

Les avantages du DDP sont variés : revenus sur le long terme, conservation de la maîtrise foncière ou possibilité pour le propriétaire foncier d'imposer ses conditions.

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 assujetti à la loi sur les marchés publics.



La réalisation d'appartements à prix coûtant (pas de marge de promoteur).
 Les loyers échappent ainsi durablement à la spéculation.



La collaboration étroite avec la coopérative tout au long du projet.
 La coopérative n'est pas qu'un investisseur, mais aussi un partenaire.



 La possibilité de constituer un règlement d'attribution des logements comprenant des critères fixés d'entente entre le propriétaire foncier et la coopérative.

8

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 événements marquants de 2023

MAI

LANCY (GE)

Chemin de l'Adret 8-10-12 : fête de bienvenue pour les locataires



JUIN

LAUSANNE (VD)

Les Peupliers (PDL*) : bouquet de chantier



JUILLET

NYON (VD)

Chemin du Couchant 6 : permis délivré en mars 2022, entré en force en juillet 2023



Le saviez-

vous?

Lada

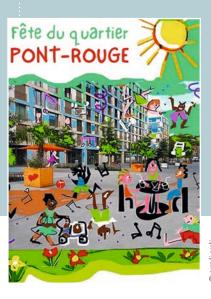
Logements adaptés avec accompagnement

En 2023, afin de renforcer son engagement, le canton de Vaud a choisi de revoir la terminologie « logements protégés ». Ils seront en 2024 désignés comme des « logements adaptés avec accompagnement ».

AOÛT

LANCY (GE)

Chemin de l'Adret 8 -10-12 : fête du quartier Pont-Rouge



SEPTEMBRE

YENS (VD)

Rue de la Gare : signature de la promesse de DDP*



OCTOBRE

LAUSANNE (VD)

Les Peupliers (PDL*) : remise des clés et inauguration des CAT*



Les représentantes des fondations accompagnées de Rebecca Ruiz.

DÉVELOPPEMENT & PROJETS EN COURS

Marché de la construction en 2023

Les perturbations dans les chaînes d'approvisionnement, accentuées par des événements géopolitiques, ont particulièrement affecté le secteur de la construction au niveau mondial. Ces facteurs ont contribué à des défis majeurs tels que l'augmentation significative des prix des matières premières et de l'énergie, exerçant ainsi une pression inflationniste sur les coûts de construction.

La Coopérative Cité Derrière a été confrontée à des ajustements importants pour faire face à ces conditions économigues complexes, affectant les calendriers, les financements et la planification de ses projets en développement. En adoptant des stratégies proactives, la coopérative a exploré des alternatives économiques aux matières premières impactées et renforcé ses partenariats pour

garantir une stabilité des coûts. Cette approche a permis à la Coopérative Cité Derrière de maintenir une gestion financière robuste, assurant ainsi la continuité des projets de construction avec une efficacité optimale malgré les défis économiques.

Par ailleurs, il est important de noter que les taux d'intérêts bancaires ont connu une tendance haussière en 2023, influençant significativement les conditions d'emprunts. Cette évolution a ajouté une dimension supplémentaire aux défis financiers, nécessitant une adaptation constante des montages financiers pour maintenir la viabilité des projets. Malgré ces fluctuations, des efforts continus ont été déployés pour trouver des solutions stratégiques et assurer la pérennité des initiatives engagées par la coopérative.



- En construction
- Projet terminé en 2023
- À l'étude

CHANTIER

La finalisation du projet Les Peupliers aux Plaines-du-Loup à Lausanne en 2023 a été une grande réussite pour notre coopérative. Les 87 logements livrés ainsi que les nouveaux Centres médico-sociaux et de santé (CMS et Uni-

santé), sont une concrétisation de notre engagement envers la santé et le bien-être de la population locale.



Philippe Macchiaioli Administrateur

Faits marquants de 2023

En 2023, la coopérative se félicite de son développement en pleine crise du logement, avec la livraison en automne de 87 appartements aux Plaines-du-Loup à Lausanne soulignant son engagement envers des logements à loyer modéré (LLM). Dans ce nouveau quartier mixte, accessible en transports publics, les locataires bénéficieront de nombreuses facilités et d'un environnement accessible et piétonnier.

Un CMS* et un Centre de santé ont ouvert leurs portes également. Après avoir obtenu le permis de construire à Nyon, une phase intensive d'optimisation a été initiée tout au long de l'année 2023, touchant à la fois les aspects architecturaux et financiers. Cette période a représenté une

étape cruciale dans le développement de la coopérative, notamment pour le projet des 23 appartements situés au Chemin du Couchant 6. En parallèle, la concrétisation de la promesse de signature d'un DDP* et le dépôt de la demande de permis de construire pour la réalisation de 9 logements à Yens, à la Route de la Gare, illustrent l'engagement constant de la coopérative envers le logement abordable.

Ces étapes significatives témoignent de la détermination passée à mener à bien de nouveaux projets malgré un contexte économique délicat. La coopérative se réjouit des progrès accomplis.

Projet livré en 2023

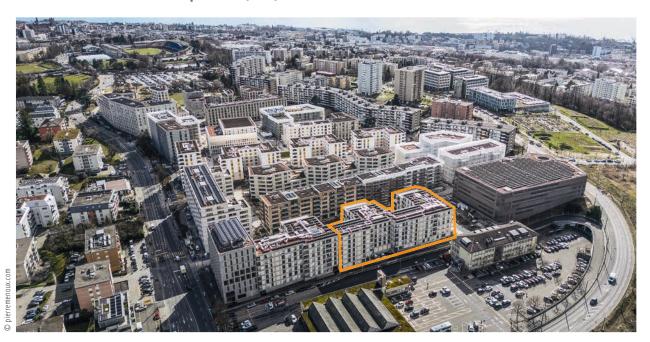
(VD) Lausanne - Plaines-du-Loup - Les Peupliers



Projet livré en juillet 2023

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 (CAT)



Cette année, un moment significatif a marqué le quartier des Plaines-du-Loup à Lausanne avec la concrétisation du projet Les Peupliers. Il représente l'un des accomplissements les plus évocateurs pour la coopérative, donnant naissance à un immeuble abritant un total de 87 logements, dont 55 subventionnés, 27 protégés, 2 logements communautaires et 3 appartements à prix coûtant ainsi qu'à des infrastructures de santé cruciales pour la population.

Parmi celles-ci, un Centre médico-social (CMS) et un Centre de santé administrés par Unisanté, accompagnés de deux Centres d'accueil temporaire (CAT).

Les Fondations de l'Orme et Bois-Gentil, d'utilité publique à but non lucratif, ont pour objectifs d'assurer, sous formes diverses, l'accueil, l'accompagnement et les soins à toute personne au bénéfice d'une rente AVS ou Al, en lui fournissant un hébergement dans une institution appropriée, en la logeant dans un appartement protégé ou en lui procurant les prestations dont elle a besoin. Une terrasse commune est rattachée à la salle communautaire ainsi qu'au CAT pour offrir un espace extérieur agréable aux résidents.

L'un des moments marquants de cette année a été l'inauguration des SAMS (Structures d'accompagnement médico-sociales), fruit d'une collaboration entre les Fondations de l'Orme et Bois-Gentil. Le 5 octobre, lors d'une cérémonie officielle, les fondations ont eu l'honneur de recevoir Madame Rebecca Ruiz, Conseillère d'État responsable du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS).

Par ailleurs, la Fondation Bois-Gentil propose l'une des premières colocations pour seniors disponibles dans le canton. Il s'agit d'un projet novateur destiné à accompagner 6 locataires en âge AVS, désireux de vivre en autonomie tout en n'étant pas seuls dans leur logement et en partageant des activités au quotidien.

L'importance de cette réalisation ne s'arrête pas là. Une nouvelle rue a été baptisée « Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat » la cofondatrice de l'Asile des aveugles, personnalité marquante de la région.

L'ensemble du quartier des Plaines-du-Loup et ses aménagements extérieurs devraient être achevés d'ici fin 2025.

DÉVELOPPEMENT

Chantier en cours

(VD) Gryon - Les Valérianes

Développement

+ 1 parking communal (53 places)



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 9 logements, une crèche/UAPE et un parking public communal. Les locataires pourront louer leur place de parc en priorité auprès de la commune.

À l'étude

(VD) Yens - Route de la Gare

Développement

Construction

□ 1 immeuble



9 logements à loyer abordable (LLA)



Pour donner suite à la publication de la mise à l'enquête, quatre oppositions ont été enregistrées. Celles-ci ont été traitées et le permis devrait être délivré début 2024. L'objectif fixé est d'initier les travaux au printemps 2024. Le projet implique la construction d'un immeuble de 9 logements à loyer abordable (LLA) sur un terrain communal concédé par la municipalité au travers d'un DDP*.

(VD) Nyon - Chemin du Couchant 6

Développement

Construction



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



En 2023, la coopérative a optimisé le projet en collaboration étroite avec la commune, mettant l'accent sur les aspects financiers. Les nombreuses séances de travail et les diverses études réalisées avec les mandataires du projet ont été cruciales pour garantir sa viabilité économique. En 2021, lors de la demande d'autorisation des oppositions ont entraîné des retards, repoussant le début des travaux. Le permis de construire est exécutoire depuis juillet 2023.

Les travaux commenceront courant 2024 lorsque tous les aspects techniques et financiers seront résolus.

(FR) Châtel-Saint-Denis - Sirius

Développement

Construction

💵 1 immeuble 🏠 31 logements à prix coûtant dont 28 LSI*

+ 1 parking souterrain + 1 surface d'activités



En 2023, l'approbation des Plans d'affectation cantonaux et communaux pour le projet, comprenant 31 logements est en attente. Dès validations des Plans PAD/PAL* le chantier démarrera. La coopérative construit un immeuble, tandis que le Réseau Santé et Social de la Veveyse (RSSV) en construit un autre. Ils collaborent pour la réalisation d'un parking commun. Afin de faciliter le déroulement du projet, le RSSV a confié à la coopérative la responsabilité de mener les études pour son futur édifice.

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

Développement

Construction





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.



EXPLOITATION

Chiffres clés

En 2023, l'immobilier suisse a connu un processus de réalignement et d'ajustement. Le volume d'état locatif sous gestion s'est élevé à CHF 29 millions, principalement attribuable à la livraison réussie du projet entièrement loué des Peupliers aux Plaines-du-Loup à Lausanne. L'état locatif demeure remarquable avec un taux de vacance inférieur à 1%. La coopérative maintient efficacement la qualité de son parc immobilier.

Parallèlement, la coopérative a amorcé sa transition énergétique, identifiant les immeubles nécessitant des rénovations pour améliorer l'efficacité énergétique et répondre aux normes émergentes. La Coopérative Cité Derrière maintient ainsi de manière efficace la qualité de son parc immobilier, témoignant de sa capacité à naviguer avec succès dans un environnement en constante évolution.

L'évolution en chiffres de la coopérative en 2023

1 503

1.48%

29 M_{10s}

volume d'état locatif sous gestion



appartements en gestion



100%

des appartements livrés en 2023 sont entièrement loués



taux hypothécaire moyen des emprunts de nos immeubles



Engagé envers une transition énergétique proactive, le Comité exécutif a sélectionné cinq immeubles, en mettant l'accent sur la vétusté des installations de chauffage. Anticipant la nouvelle loi sur l'énergie, cette démarche reflète l'engagement de la coopérative envers la modernisation énergétique et sa responsabilité sociale.

Joël Cornuz Président

- 1%

- 1.5%

contentieux faible



taux de vacance



5

Transition énergétique:
immeubles identifiés
nécessitant une
rénovation pour entrer
dans les objectifs
d'efficience
de la Stratégie
énergétique 2050
de la Confédération



Aucune procédure en cours face aux tribunaux



EXPLOITATION

2023 en bref

Marché du logement

En 2023, les taux d'intérêt hypothécaires ont sensiblement augmenté en Suisse, modifiant le paysage immobilier et impactant le pouvoir d'achat des consommateurs face à une inflation généralisée.

Cette hausse des coûts, incluant ceux des produits essentiels, a entraîné une augmentation des loyers par les propriétaires, aggravant les problèmes d'accessibilité au logement. Malgré ces défis, le marché immobilier suisse a démontré une résilience face aux conditions économiques changeantes.

Les institutions financières, ajustant leurs politiques de prêt immobilier en réaction à l'inflation, ont influencé la capacité d'emprunt des acheteurs et la demande globale.

Pour garantir une mise en œuvre efficace dans la gestion du parc immobilier de la coopérative, le Comité exécutif s'est réuni de manière trimestrielle tout au long de l'année. Les processus de gestion définis, les analyses de marché approfondies et les échanges fréquents ont contribué à une amélioration continue des prestations.

Dans ce contexte, la coopérative assume un rôle essentiel en fournissant des logements d'utilité publique à loyer modéré, répondant ainsi aux besoins de logements abordables pour la société.



En dépit de l'augmentation du coût de la vie, la Coopérative Cité Derrière a démontré une résilience remarquable dans sa gestion des liquidités. Cette capacité a été renforcée par des analyses préalables approfondies en collaboration avec ses partenaires bancaires, limitant ainsi les conséquences potentielles.

Alain Juvet Directeur financier

Taux d'intérêt de référence à partir du 1er décembre 2023 : 1,75%

La hausse du taux hypothécaire en Suisse a eu une conséquence significative sur le secteur immobilier, générant une pression accrue sur les locataires. Les ménages font face à des coûts de logement croissants, susceptibles d'affecter la stabilité financière.

La Coopérative Cité Derrière considère comme crucial de s'engager à long terme dans la construction de davantage de logements abordables.

Cela nécessite un renforcement des efforts pour promouvoir l'accès aux terrains constructibles destinés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Transition énergétique

En 2023, la coopérative s'est résolument engagée à poursuivre ses efforts de rénovations pour améliorer le confort et la qualité de vie de ses locataires.

Guidée par une approche proactive et consciente des enjeux environnementaux, le Comité exécutif de la coopérative a entrepris par ailleurs en 2023 une démarche stratégique visant à identifier les immeubles nécessitant des rénovations en vue de la transition énergétique.

Dans ce contexte, cinq immeubles ont été soigneusement sélectionnés pour être les pionniers de cette transition, avec des critères tels que la vétusté de leurs installations de chauffage jouant un rôle déterminant dans la sélection.

Cette démarche s'inscrit dans l'attente impérative de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'énergie, dont les détails précis de l'impact sur les bâtiments demandant des rénovations seront éclaircis.

En anticipant les réglementations émergentes, la coopérative démontre son engagement envers la modernisation énergétique tout en restant en conformité avec les normes légales. Les critères de sélection mettent en lumière la volonté stratégique de la coopérative de cibler les aspects les plus critiques pour améliorer l'efficacité énergétique de son parc immobilier.

Cette approche réfléchie souligne la volonté constante de la coopérative envers la responsabilité sociale et environnementale, préparant ainsi le terrain pour un avenir où ses bâtiments répondront aux normes énergétiques modernes.

Protection des données

En Suisse, la gestion des locataires par les gérances est étroitement liée à la protection des données. Les gérances ont mis en place des politiques de confidentialité rigoureuses, des procédures de consentement explicites et ont sensibilisé leur personnel à l'importance cruciale de la protection des données. Le site de la coopérative a actualisé en 2023 son formulaire pour la gestion des protections des données relatives aux cookies.

Les gérances ont également investi dans l'amélioration de la sécurité des données et la prévention des violations potentielles. Elles ont élaboré des protocoles robustes.

En définitive, la gestion des locataires s'accompagne d'une vigilance continue pour assurer la sécurité et l'intégrité des informations personnelles des locataires dans un souci de respect total des lois suisses sur la protection des données.

L3PL - révision de la loi dans le canton de Vaud - actualité LUP

Le 17 novembre 2023, le Conseil d'État a modifié le règlement d'application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL*) pour clarifier les modalités du droit de préemption communal.

Ce droit permet aux communes en situation de pénurie de logements d'acquérir prioritairement des biens-fonds pour créer des logements d'utilité publique (LUP).

Après plus de trois ans d'application, des ajustements ont été indispensables. Les modifications incluent l'obligation pour la commune d'avoir les fonds nécessaires avant l'acquisition et l'organisation d'une procédure d'adjudication publique. Les conditions des LUP, telles que le type d'appartements, les niveaux de loyers, les matériaux de construction peuvent être définies dans cette procédure.

Les changements imposent également à la commune d'informer l'État de Vaud à des fins statistiques et précisent que les droits du vendeur et de l'acquéreur évincé prennent effet à la date d'inscription au registre foncier du transfert de propriété.

Entretien du parc immobilier

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

En garantissant un entretien régulier, la coopérative vise à créer un environnement agréable, tout en préservant la valeur à long terme des immeubles.

(VD) Lausanne, Avenue des Figuiers 39

La toiture dans son intégralité a été rénovée.

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

La réfection totale du système d'étanchéité a été effectuée. Les travaux d'aménagement des extérieurs seront finalisés en 2024.

(VD) Yverdon-les-Bains, Rue J.-A. Venel 27-33

Le troisième ascenseur a été entièrement rénové et terminé en octobre 2023 pour améliorer les espaces en commun.

(VD) Moudon, Chemin du Château-Sec 37

Les travaux de rénovation de la façade ont été terminés durant l'été 2023.

Les concierges de la coopérative : jubilés

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

- Madame Sofija Sabedini à Bussigny (Rue de l'Industrie 53): 15 ans;
- Madame Susana Filipa Conduto Guerreiro à Moudon (Chemin du Château-Sec 37): 10 ans;
- Madame Sylviane Haloui-Haddou à Bex (Route de l'Arche 30) : 10 ans ;
- Madame Maria Abuelo Silva à Lausanne (Rue Cité Derrière 18, 20-28): 5 ans;
- Monsieur Mirvete Sejdiu à Payerne (Rue des Guillermaux 2): 5 ans.

Avec le soutien de la



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 de salles communautaires parfaitement aménagées et confortables.

^{*}Lexique des abréviations disponible en p. 26





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	Contrôlés	0	1997	Oui	Non
(VD) Vanil 6	Lausanne	30	Contrôlés	30	1997	Non	Non
(VD) Noyers 10-12	Tolochenaz	16	Contrôlés	28	1998	Oui	Non
(VD) Cité-Derrière 18	Lausanne	7	Contrôlés	1	2000	Non	Non
(VD) Figuiers 39	Lausanne	44	Contrôlés	35	2000	Oui	Non
(VD) Lausanne 44-48	Bussigny	26	Contrôlés	46	2001	Non	Non
(VD) Petite-Caroline 9	Tolochenaz	9	Contrôlés	15	2001	Oui	Non
(VD) Morges 60 - Jardins Prélaz 2-4	Lausanne	50	Contrôlés	50	2002	Oui	Non
(VD) Moulins 123 AB-125 ABC	Yverdon-les-Bains	52	Contrôlés	64	2002	Non	Non
(VD) Couchirard 19-23	Lausanne	41	Contrôlés	41	2002	Oui	Non
(VD) Les Oiseaux 6	Lausanne	18	Contrôlés	0	2004	Oui	Non
(VD) Industrie 20-22	Bussigny	22	Contrôlés	27	2004	Non	Non
(VD) Plaines-du-Loup 2 C-2 D	Lausanne	18	Contrôlés	0	2004	Oui	Non
(VD) Prairie 22	Lausanne	20	Contrôlés	29	2004	Non	Non
(VD) Venel 27-33	Yverdon-les-Bains	30	Contrôlés	43	2004	Non	Non
(VD) Venel 146-150	Yverdon-les-Bains	24	Contrôlés	27	2005	Non	Non
(VD) La Dame 28	Orbe	10	Contrôlés	11	2005	Non	Non
(VD) Colline 14-56	Lausanne	54	Contrôlés	79	2006	Oui	Non
(VD) Simplon 7 A-E	Renens	45	Contrôlés	58	2006	Non	Non
(VD) Arche 24-30	Bex	32	Location	32	2006	Non	Non
(VD) Montmeillan 6 / Vallon 17-19	Lausanne	6	Location	0	2007	Non	Non
(VD) Payerne 3	Yverdon-les-Bains	12	Location	18	2007	Non	Non
(VD) Industrie 53	Bussigny	12	Subventionnés	12	2008	Non	Non
(VD) Guillermaux 2-4-6	Payerne	30	Subventionnés	56	2008	Non	Non
(VD) Chablais 30	Lausanne	39	Estudiantins	16	2009	Oui	Oui
(VD) Bourgogne 1 ABC	Nyon	24	Subventionnés	26	2010	Oui	Non
(VD) Victor-Ruffy 57-61-63	Lausanne	46	PPE	26	2010	Oui	Есо
(VD) Victor-Ruffy 59	Lausanne	18	Location	15	2010	Oui	Есо
(VD) Petit-Record 1-3-5	Échallens	26	Protégés	71	2011	Oui	Oui
(VD) Jorat 44 ABC	Montblesson	18	PPE	18	2011	Oui	Есо
(VD) Jorat 190 A-H	Lausanne	62	Protégés	57	2011	Oui	Oui
(VD) Bénex-Dessus 5	Prangins	12	Adaptés	12	2012	Oui	Oui
(VD) Devin 38	Lausanne	3	PPE	3	2012	Oui	Oui
(VD) Gare 5-7	Châtillens	16	Subventionnés	25	2013	Non	Non
(VD) Château-Sec 37	Moudon	18	Subventionnés	16	2013	Non	Non
(VD) Vuillerens 7	Gollion	18	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	Non

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE ®
(VD) Morges 137	Lausanne	22	Subventionnés	11	2015	Oui	Eco
(VD) Morges 139	Lausanne	37	Protégés	6	2015	Oui	Eco
(VD) Couchirard 4	Lausanne	24	PPE	24	2015	Oui	Eco
(VD) Couchirard 6	Lausanne	22	Location	11	2015	Oui	Eco
(VD) Crassier 2 et 8	Borex	24	Location	41	2015	Oui	Oui
(VD) Crassier 4-6	Borex	29	PPE	41	2015	Oui	Oui
(VD) Crassier 10	Borex	18	Subventionnés	18	2015	Oui	Oui
(VD) I Paderewski 34	Morges	13	Location	10	2015	Oui	Oui
(VD) I Paderewski 36	Morges	13	Protégés	10	2015	Oui	Oui
(VD) Chavanne 15	Gland	20	Protégés	12	2015	Oui	Oui
(VD) Scierie 5	Saint-Prex	17	Adaptés + Loc	31	2015	Oui	Α
(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	12	2017	Oui	Oui
(VD) Glariers 4 BC	Aigle	24	Subventionnés	20	2017	Oui	Oui
(VD) Fort 16-18	Begnins	10	Location	12	2018	Oui	Oui
(VD) Le Clos du Bourg	Aigle	88	Loc + Protégés	84	2020	Oui	Oui
(VD) Sablon 10	Morges	28	Protégés	0	2020	Oui	Oui
(VD) Le Viez 1-2	Arnex-sur-Nyon	13	Location	31	2022	Oui	Non
(VD) La Ruelle	Grancy	14	Location	19	2022	Oui	Non
(GE) Adret 8-10-12	Lancy	62	Subventionnés	40	2022	Oui	THPE*
(VD) Les Peupliers - PDL*	Lausanne	87	Protégés + Subv + Lo	c 51	2023	Oui	P-Eco
Sous-total		1654		1585			
(VD) Rte Cantonale 33-39	Saint-Sulpice	301	Estudiantins	95	2010	Oui	Non

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

IMMEUBLE EN COURS DE CONSTRUCTION

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(VD) Les Valérianes	Gryon	9	Location	53	2023	Oui	Non
Sous-total		9		53			

IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE ®
Châtel-Saint-Deni	s 31	Protégés	17	2025	Oui	Oui
Yens	9	Location	10	2024	Oui	CECB A/A
Satigny	10	Location	7	2026	Oui	Oui
Nyon	23	Subv + Loc	23	2024	Oui	Oui
	73		57			
	Châtel-Saint-Deni Yens Satigny	Châtel-Saint-Denis 31 Yens 9 Satigny 10 Nyon 23	Châtel-Saint-Denis 31 Protégés Yens 9 Location Satigny 10 Location Nyon 23 Subv + Loc	Châtel-Saint-Denis 31 Protégés 17 Yens 9 Location 10 Satigny 10 Location 7 Nyon 23 Subv + Loc 23	Châtel-Saint-Denis 31 Protégés 17 2025 Yens 9 Location 10 2024 Satigny 10 Location 7 2026 Nyon 23 Subv + Loc 23 2024	Châtel-Saint-Denis 31 Protégés 17 2025 Oui Yens 9 Location 10 2024 Oui Satigny 10 Location 7 2026 Oui Nyon 23 Subv + Loc 23 2024 Oui

TOTAL	2'037	1790	
-------	-------	------	--

^{*}Lexique des abréviations disponible en p. 26

22

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023

(avec exercice précédent comparé)31.12.2331.12.22

ACTIF

Actifs circulants	21'564'628.47	19'612'840.40
Actifs disponibles	20'707'301.21	18'595'762.70
Actifs réalisables	106'621.69	0.00
Actifs de régularisation	750'705.57	1'017'077.70
Actifs immobilisés	422'393'611.84	415'565'893.82
Immobilisations financières	378'000.00	393'000.00
Autres actifs immobilisés	1'886'499.62	2'544'029.12
Immeubles Immeubles en exploitation Immeubles en construction / rénovation ./. Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés) ./. Fonds d'amortissement des immeubles (marché libre) ./. Fonds d'amortissement Victor-Ruffy	420'129'112.22 442'961'525.20 40'655'579.07 -51'636'713.20 -10'945'563.50 -905'715.35	412'628'864.70 417'737'278.87 52'740'973.53 -48'016'068.85 -8'927'603.50 -905'715.35
TOTAL DE L'ACTIF	443'958'240.31	435'178'734.22
PASSIF		
Fonds étrangers	405'340'840.11	397'855'023.17
Dettes à court terme	5'864'688.42	6'916'103.71
Passifs de régularisation	782'026.35	885'068.00
Dettes à long terme portant intérêts	373'462'685.11	366'103'269.99
Fonds	25'231'440.23	23'950'581.47
Fonds propres	38'617'400.20	37'323'711.05
<u>Capital social</u>	<u>35'988'800.00</u>	<u>35'159'450.00</u>
Parts sociales	35'988'800.00	35'159'450.00
Profits et Pertes	<u>2'628'600.20</u>	<u>2'164'261.05</u>
Report au 01.01	2'164'265.05	1'452'007.99
Résultat de l'exercice	464'339.15	712'253.06
TOTAL DU PASSIF	443'958'240.31	435'178'734.22

23

PROFITS ET PERTES 2023

(avec exercice précédent comparé) 31.12.23 31.12.22

PRODUITS	24'983'226.01	23'439'774.77
Loyers des immeubles (théoriques) ./. Vacants	24'086'685.05 -471'782.50	22'423'993.80 -160'417.50
Loyers des immeubles (encaissés)	-4/1 /82.50 23'614'902.55	22'263'576.30
Subventions publiques	435'340.00	415'213.00
Produits divers	189'198.64	118'918.13
Dissolution fonds de régulation des loyers	304'290.00	37'669.50
Dissolution fonds d'entretien, rénovation	439'494.82	604'397.84
CHARGES	24'518'886.86	22'727'545.71
Charges d'exploitation	16'405'282.19	14'901'462.17
Charges financières	5'258'685.28	4'301'234.58
Charges d'exploitation courante	5'037'927.38	4'759'907.63
Charges d'entretien périodique	3'051'877.00	2'843'966.16
Travaux exceptionnels	468'656.85	571'451.50
Droits de superficie	2'588'135.68	2'424'902.30
Amortissements	2'207'586.00	1'833'378.00
Amortissements travaux de rénovation	189'626.00	190'418.00
Amortissements immeubles (marché libre)	2'017'960.00	1'642'960.00
Attributions fonds	5'739'163.43	5'795'294.00
Fonds de régulation des loyers	759'844.50	1'004'944.50
Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	3'620'644.35	3'627'216.45
Fonds d'entretien, rénovation	1'358'674.58	1'163'133.05
Frais généraux	92'608.74	83'665.04
Frais de fonctionnement	92'608.74	83'665.04
Frais de concours - nouveaux projets	0.00	0.00
Pertes sur opérations PPE	0.00	0.00
Intérêts créanciers	0.00	0.00
Impôts	74'246.50	113'746.50
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	464'339.15	712'229.06
Produits exceptionnels	0.00	24.00
Vente d'actifs	0.00	0.00
Valeur comptable des actifs vendus	0.00	24.00
Impôts des exercices précédents	0.00	0.00

464'339.15

712'253.06

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

ANNEXES AUX COMPTES 2023

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 31.12.23 31.12.22

Immeubles

Valeur comptable immeubles Valeur assurance incendie

Engagements hors bilan immeubles

Cédules hypothécaires en 1er rang Cédules hypothécaires en 2e rang Cédules hypothécaires en 3e rang

Cautionnement de tiers immeubles construits

442'961'525.20 444'645'663.37

445'276'258.00 383'409'900.00 55'461'400.00 6'404'958.00

69'831'200.00

417'737'278.87 393'435'840.80

420'641'200.00 366'784'200.00 47'788'000.00 6'069'000.00

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
- Novers 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
- lorat 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
- Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat 6-18 à Lausanne (PDL*)

La société n'emploie pas de personnel.

Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

^{*}Lexique des abréviations disponible en p. 26

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 2023.

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

FINDAL

YVES MENETREY

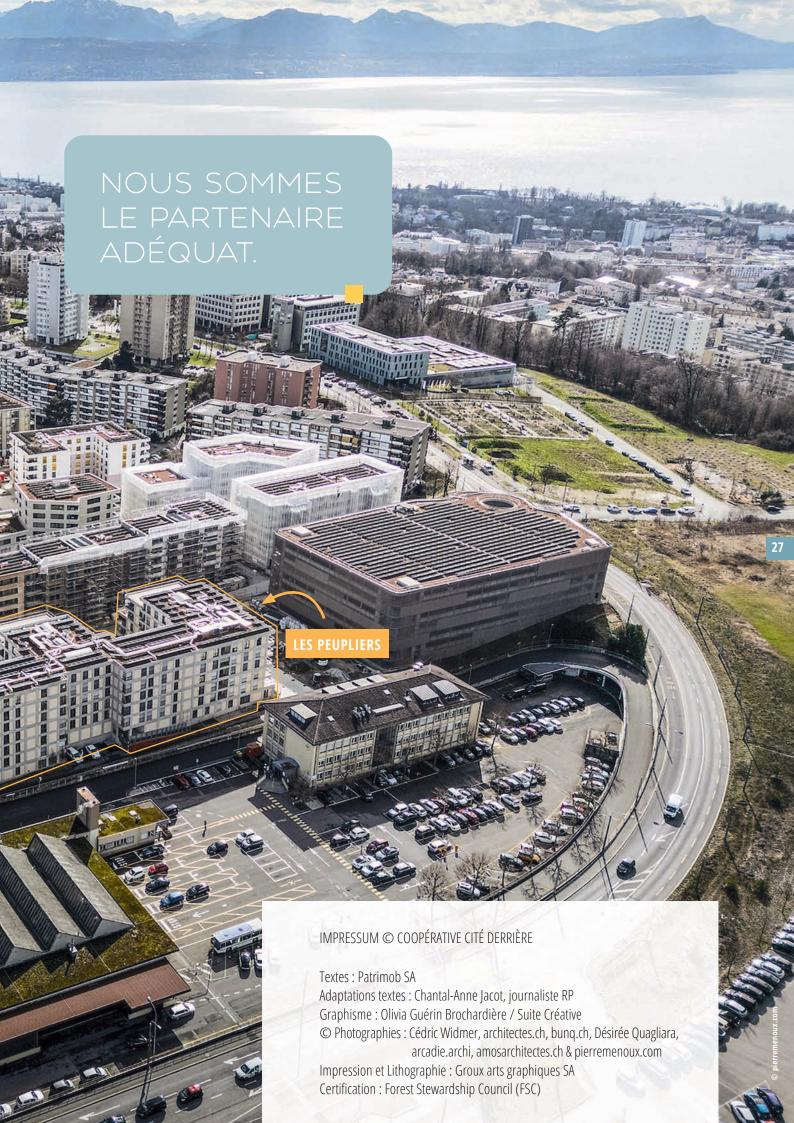
xpert-réviseur agréé

Raphael MINGARD Expert-réviseur agréé (réviseur responsable)

Lausanne, le 17 mai 2024 RM/JV-RAPPORT-OR-3-PDF-0097

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







www.citederriere.ch