

RAPPORT D'ACTIVITE 2018



Société Coopérative
d'Habitation Renens
et agglomération

www.schrenens.ch

SOMMAIRE

Rapport d'activité 2018

Mot du président	3/4
Chiffres clés	4/5
Organigramme	6
Administration	7/8
Vie de la société	8/10
Exploitation	10/12
Chantiers – projets – rénovations	12/13
Tableau descriptif des immeubles	13/14
Finances	14/15
Rapport de la Commission de gestion	16
Rapport de l'organe de révision	17
Comptes 2018	18/22
Annexes aux comptes	23/24
Flux de trésorerie	25
Proposition de répartition du résultat	26
Conclusions du rapport de la fiduciaire	27

MOT DU PRESIDENT

C'est quoi « être coopérateur » ?

Habiter dans une coopérative d'habitation, prendre une ou plusieurs, des parts sociales pour accéder à des logements à des prix abordables, ce n'est pas comme l'acte unique de signer un bail à loyer avec une gérance mais d'adhérer à une organisation dont les valeurs sont sociales, solidaires, démocratiques et à but non lucratif. Ce choix repose sur les sept principes fondamentaux suivants :

Au préalable, rendons hommage aux membres fondateurs, qui ont eu le courage de se lancer dans une aventure humaine, d'entraide et financière, sans qui la SCHR n'existerait pas.

1- L'adhésion volontaire et ouverte à tous

La SCHR est une organisation volontaire, ouverte à toutes les personnes qui peuvent utiliser ses services et qui sont disposées à accepter les responsabilités de l'adhésion (en plus du bail à loyer, le coopérateur s'engage à respecter les statuts de la coopérative), sans discriminations fondées sur le sexe, le statut social, la race, la politique ou la religion.

2- Le pouvoir démocratique exercé par les membres

Le coopérateur SCHR participe activement à l'établissement des politiques de la coopérative (quel futur de la SCHR ? quel type de logement pour quel besoin ? etc.). Tous les sociétaires disposent d'une seule voix quel que soit le nombre de parts sociales qu'ils détiennent.

3- La participation économique des membres

Le coopérateur participe de manière égale aux décisions quel que soit le nombre de parts sociales détenues par lui. Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites par les coopérateurs. Le Code des Obligations prévoit la rémunération des parts sociales ; le dividende versé aux coopérateurs est limité.

Les membres répartissent les excédents pour le développement de la coopérative, l'établissement de réserves et le soutien à d'autres activités approuvées par les membres.

4- L'autonomie et l'indépendance

Une coopérative est une organisation autonome d'auto-assistance dirigée par ses membres. Si elle conclut des conventions avec d'autres organisations, y compris des pouvoirs publics, ou si elle recueille des capitaux de sources extérieures, elle le fait à des conditions qui assurent la direction démocratique par ses membres et maintient son autonomie coopérative.

5- La formation et l'information

La SCHR propose des formations à ses représentants élus et à ses salariés afin qu'ils puissent contribuer efficacement au développement de la coopérative. Elle donne des conseils à ses membres à travers « la Petite feuille ». Elle informe en particulier le public, les autorités, les prestataires financiers, les entreprises sur la nature et les avantages de la coopération.

6- La coopération entre les coopératives

La SCHR est membre de l'association des coopératives d'habitation de Suisse qui regroupe plus de 1175 maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui gèrent plus de 152'000 logements dans toute la Suisse.

La SCHR est également membre de l'ARMOUP, une des dix associations régionales affiliée à l'association des coopératives d'habitation de Suisse et collabore avec plusieurs coopératives de la région.

7- L'engagement envers la communauté

Tout en mettant l'accent sur les besoins de ses membres, la SCHR travaille pour le développement durable de la communauté. Ainsi, le projet de l'avenue des Paudex répondra aux normes les plus élevées en matière d'économie d'énergie, des aménagements adaptés permettront de favoriser le vivre ensemble.

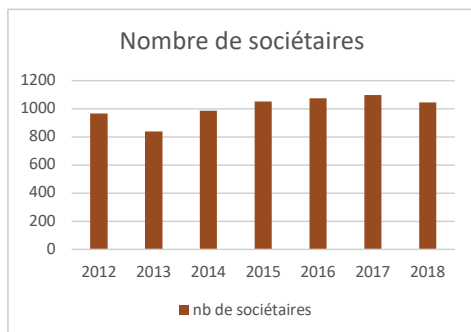
L'Assemblée générale du 12 juin prochain sera un moment privilégié où chaque coopérateur/coopératrice pourra se retrouver avec ses pairs qui partagent les mêmes valeurs et œuvrent pour le bien de la SCHR, votre coopérative.

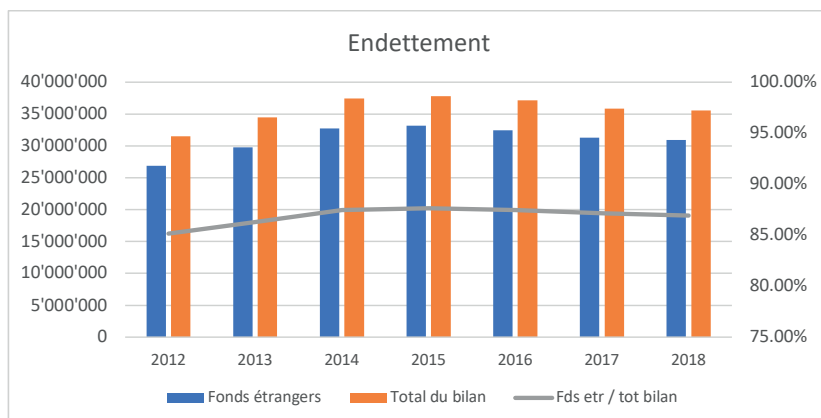
Le président SCHR / François Delaquis

CHIFFRES CLES

Année	Total bilan	Immeubles et terrains	Emprunts hypothécaires	Trésorerie	Capital social		Revenu locatif	Bénéfice net
					Montant	% du bilan		
2012	31'549	30'096	26'453	1'330	3'895	12.35%	3'417	135
2013	34'485	32'830	29'295	1'499	3'920	11.37%	3'405	123
2014	37'428	36'098	31'917	1'917	3'942	10.53%	3'567	122
2015	37'833	35'658	32'271	1'810	3'960	10.47%	3'711	124
2016	37'131	34'866	31'603	1'921	3'961	10.67%	3'581	58
2017	35'879	34'294	30'448	1'173	3'929	10.95%	3'589	95
2018	35'568	34'411	29'935	783	3'925	11.04%	3'551	126

(en milliers de francs)





Année	Entretien immeubles			Intérêts sur les parts sociales	
	Revenu locatif	Montant	% du revenu locatif	%	Montant
2012	3'417	1'118	32.73%	3.25%	124'244
2013	3'405	834	24.50%	3.00%	116'190
2014	3'567	978	27.41%	3.00%	116'172
2015	3'711	875	23.57%	3.00%	117'702
2016	3'581	645	18.02%	3.00%	117'630
2017	3'589	729	20.30%	2.25%	89'600
2018	3'551	616	17.35%		

(en milliers de francs)

ORGANIGRAMME (membres)

Les organes de notre coopérative sont :

Conseil d'administration

a) Membres élus par l'Assemblée générale (art. 25 et 30 des statuts)

Année d'entrée		Expiration du mandat	
2015	Rosset Jacqueline	2018	3
2016	Bovier Raymond	2019	1
2016	Dutoit George	2019	2
2016	Dupuis Jean-Marc	2019	1
2016	Widmer Christian	2019	2
1999	Marilley Martine	2020	
2018	Delaquis François	2021	

b) Membres de droit désignés par les autorités communales de Renens (art. 30 des statuts)

2002	Golaz Olivier	conseiller municipal
2015	Divorne Didier	conseiller municipal

Comité de direction

Delaquis François	président
Dupuis Jean-Marc	vice-président
Marilley Martine	membre
Bovier Raymond	membre
Divorne Didier	conseiller municipal

Commission de gestion

Regenass Claude	président
Scala Michele	membre
Barraudy Pascal	membre

Légende : 1 = sollicite un nouveau mandat
2 = démissionnaire
3 = démission le 14.08.2018

RAPPORT D'ACTIVITE

ADMINISTRATION

Mesdames et Messieurs les sociétaires,

Notre activité a été importante en 2018 avec la réalisation de plusieurs projets, soit :

- La désignation du lauréat du concours d'architecture pour la construction de nouveaux immeubles à l'avenue des Paudex 10 et 12 ;
- Le démarrage de la rénovation de l'immeuble du chemin de Borjod 8 ;
- La poursuite de travaux pour la rénovation des cuisines au chemin de Biondes ;
- La réfection des toitures des immeubles de l'avenue des Paudex 10 et 12 ;
- L'utilisation du système informatique l_mmob_8.5 pour notre gérance.

Assemblée générale

Elle s'est tenue à la buvette de la salle de spectacles de Renens, le mercredi 20 juin 2018 à 20h15. La participation était de 159 sociétaires dont 52 sociétaires avec une procuration.

L'assemblée, après avoir adopté à l'unanimité, la gestion et les compte 2017, a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 2.25% ;
- renouvelé, pour une période de trois ans, le mandat de Mme Jacqueline Rosset ;
- n'a pas renouvelé le mandat d'administrateur et de président de M. Daniel Rohrbach ;
- accueilli M. François Delaquis, comme nouvel administrateur ;
- élu M. François Delaquis en qualité de président du Conseil d'administration de la SCHR ;
- nommé MM. Michel Scala, Pascal Barraudy, Claude Regenass, avec un mandat de trois ans, à la Commission de gestion ;
- renouvelé le mandat de la fiduciaire Intermandat SA en qualité d'Organe de révision pour l'exercice 2018.

Procès-verbal de l'Assemblée générale 2018

Droit de vote

Nous vous rappelons que le procès-verbal de l'Assemblée générale du 20 juin 2018 peut être demandé auprès de la gérance ou consulté sur le **site internet www.schrenens.ch**.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à quatorze reprises en 2018. On peut relever qu'il a :

- demandé un rapport pour notre immeuble du chemin Arzillier 13 ;
- décidé de répercuter la baisse du taux hypothécaire (voir exploitation) ;
- nommé les membres représentants les locataires de la SCHR au sein du jury du concours Paudex ;
- convoqué une Assemblée générale extraordinaire le 07.02.2018 pour la modification des statuts de la SCHR ;
- décidé de poursuivre l'action Eco Logement pour les immeuble de l'avenue du 1^{er} Mai 11b et 11c ;

- adjugé les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble du chemin de Biondes 44 à 48 pour le printemps 2019 ;
- réservé la salle de spectacles de la ville de Renens, pour le 75ème anniversaire de la SCHR, du vendredi 28 au dimanche 30 août 2020 ;
- pris acte de la démission de Mme Jacqueline Rosset de son poste d'administratrice le 14 août 2019 ; elle sera remplacée lors de l'Assemblée générale 2019 ;
- adjugé les travaux de remplacement des fenêtres pour l'immeuble de l'avenue du 1er Mai 11b ;
- décidé d'adapter les contrats de travail du personnel de la gérance ainsi que des concierges ;
- établi un règlement d'organisation pour le Conseil d'administration ;
- engagé une nouvelle responsable technique, Mme Nicole Parel, en remplacement de M. Michel Mieville au 01.10.2018 ;
- décidé de poursuivre la rénovation des cuisines des appartements de 2 pièces au chemin de Biondes 34 à 48 ;
- décidé de réactualiser le journal « la Petite feuille », parution biannuelle en juin et en décembre ;
- décidé de créer une commission pour discuter du prolongement du DDP Borjod (droit distinct de propriété) avec les autorités de la ville de Renens ;
- décidé de créer une commission pour discuter d'un nouveau DDP pour la parcelle Paudex arrivant à échéance en 2021 avec les autorités de la ville de Renens ;
- décidé de créer un règlement d'organisation pour le Conseil d'administration ;
- décidé de créer une procédure pour le recouvrement des loyers ;
- décidé de créer une procédure d'attribution pour les logements actuels de l'avenue des Paudex.

VIE DE LA SOCIETE

Sociétariat

Au 31.12.2018, la SCHR comptait 1115 membres en progression de 17 membres soit 1.52% par rapport à 2017.

Capital social

Le capital social a diminué, en 2018, de CHF 4'200.--, soit 0,1 % pour atteindre CHF 3'925'200.--.

En raison de la stabilité des taux d'intérêts, il sera proposé à l'Assemblée générale de maintenir la rémunération des parts sociales à 2.25%.

Personnel

La SCHR occupe trois collaborateurs pour mener à bien toutes les tâches de la gérance.

- Mme Sylvie Messeiller s'occupe de la gérance administrative des immeubles. Son taux d'activité est de 90% ;

- M. Carlos Mendez s'occupe du service comptabilité depuis le 15 mars 2014. Son taux d'activité est de 80% ;
- M. Michel Mieville s'est occupé de la gestion technique de nos bâtiments jusqu'au 30 septembre 2018 ;
- Mme Nicole Parel a repris la gestion technique de nos bâtiments le 1^{er} octobre 2018. Son taux d'activité est de 60%.

De plus, la SCHR occupe neuf collaborateurs pour mener à bien toutes les tâches de conciergerie.

- M. Gregorio Valbuena, concierge à 100%, s'occupe des immeubles du chemin de Biondes 34 à 48 ;
- Mme America Relva, concierge à 50%, s'occupe de nos immeubles de l'avenue des Paudex 10 et 12 ;
- Mme Irène Carvalho, concierge à 20%, s'occupe de nos immeubles du chemin de Borjod 2 à 10 ;
- Mme Vilma Domgioni, concierge à 50%, s'occupe de nos immeubles du chemin de Corbettes 1 à 9 ;
- Mme Eliane Berset, concierge à 10%, s'occupe de notre immeuble du chemin d'Arzillier 13 ;
- M. Antonio Granitto, concierge à 20%, s'occupe de nos immeubles de l'avenue du 1^{er} Mai 11b et 11c ;
- Mme Luana Darioly, concierge à 20%, s'occupe de notre immeuble de la rue du Lac 18A ;
- Mme Ana Pereira Rodrigues, conciergerie à 20%, s'occupe de nos immeubles de la rue Neuve 3 et 5 et de la rue du Midi 4 ;
- Mme Catia Cerqueira, concierge à 50%, s'occupe des immeubles de la SCHO – mixAGE, à la rue de la Vernie 8 et A, 1023 Crissier.

75^{ème} anniversaire

Notre coopérative fêtera son 75^{ème} anniversaire en 2020. Nous pouvons d'ores et déjà vous indiquer la date qui a été retenue pour célébrer cet évènement. Il se déroulera du vendredi 28 au dimanche 30 août 2020 à la salle de spectacles de la ville de Renens.

Informatique

C'est avec le logiciel Keops que nous gérons notre parc immobilier. L'entreprise qui commercialisait ce programme a décidé de ne plus le diffuser ni d'en assurer le support et l'évolution. Notre recherche d'un nouveau système informatique performant s'est portée sur i_mmob 8.5 de l'entreprise tsab Thurnherr SA ; ce programme est opérationnel à 100% depuis le 1^{er} janvier 2018.

En 2018, nous avons acquis le module supplémentaire Winbiz pour la gestion des salaires. Trois postes de travail ont été remplacés.

Le système de téléphonie a été modernisé.

Liste d'inscriptions pour un logement

La liste des candidats à l'obtention de l'un de nos objets comprend 102 inscriptions qui se répartissent de la manière suivante :

- 68 personnes sont inscrites pour des logements de 3 et 4 pièces ;
- 34 personnes sont inscrites pour des logements de 2 pièces, studios et chambres d'étudiants ;
- La grande partie des personnes inscrites souhaitent une place de parc.

A noter que les candidats doivent se réinscrire chaque année.

EXPLOITATION

Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour la fixation des loyers est de 1.50% depuis juin 2017.

Loyers :

Groupe Borjod :

Borjod 2 : Baisse des loyers de 2.58% au 01.07.2018.

Borjod 4 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2018.

Borjod 6 : Baisse des loyers de 2.58% au 01.07.2018.

Borjod 8 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2018.

Borjod 10 : Baisse des loyers de 2.58% au 01.07.2018.

Groupe Corbettes

Corbettes 1 et 3 : Après un contrôle de situation des locataires par le département des institutions et de la sécurité, service des communes et du logement « Division Logement » :

- Les loyers n'ont pas subi de modifications au 01.07.2018.
- Deux baux à loyer ont dû être résiliés à la demande de la « Division logement » du Canton, après une prolongation d'une année, car ces derniers ne remplissaient plus les conditions de revenu et d'occupation fixés par la loi.

Corbettes 5 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2018.

Corbettes 7 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2018. A la demande du département des institutions et de la sécurité, service des communes et du logement « Division Logement » a revu, pour plusieurs locataires, les « subventions » consenties.

Corbettes 9 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2018. A la demande du département des institutions et de la sécurité, service des communes et du logement « Division Logement » a revu, pour plusieurs locataires, les « subventions » consenties.

Groupe Paudex

Paudex 10 et 12 : Les loyers n'ont pas subi de modification.

La participation aux frais de buanderie a passé de CHF 3.-- à CHF 4.-- par pièce louée dès le 01.07.2018.

Groupe Biondes

Biondes 34 à 48 : Baisse des loyers de 2.81% au 01.07.2018.

Les loyers, des logements dont les cuisines ont été transformées, ont été augmentés de CHF 60.--/mois, au 01.07.2018.

Groupe 1^{er} Mai

1^{er} Mai 11b et 11c : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2018.

Le régime du contrôle par la division logement a pris fin au 01.07.2018.

Groupe Lac

Lac 18A : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2018.

Le régime du contrôle par la division logement a pris fin au 01.07.2018.

Groupe Arzillier

Arzillier 13 : Baisse des loyers de 2.77% au 01.07.2018.

Groupe Neuve

Neuve 3 et 5 : Baisse des loyers de 2.58% au 01.07.2018.

Rotation des locataires

De nouvelles procédures d'attribution ont été adoptées par le Conseil d'administration en novembre 2018.

Elles prennent en compte la date à laquelle le candidat est devenu membre de la SCHR et la date de son inscription sur la liste d'attente.

Pour les logements subventionnés, le critère du RDU (revenu déterminant unifié) fait foi.

Au cours de l'année écoulée, onze mutations sont intervenues dans la location de nos appartements, places de parc, petits locaux et locaux commerciaux.

En outre, nous donnons préférence aux locataires de l'avenue des Paudex 10 et 12 pour leur relogement.

Perte sur loyer

En 2018, la perte sur loyer s'est élevée CHF 5'361.00 sur un revenu locatif total de CHF 3'686'118.55, soit 0.14% des montants encaissés.

Demande de réfection ou rafraîchissement

Les demandes de réfection ou de rafraîchissement des logements s'effectuent à la demande des locataires ; les demandes doivent être adressées par écrit avant le 31 juillet de chaque année à la gérance.

Chaque demande est analysée au cas par cas ; la gérance décide de l'exécution des travaux en fonction de l'état de chaque appartement.

Chauffage et énergie / Comparatifs des décomptes de chauffage et eau chaude

	2017-2018		2016-2017	
	Consommation	Energie	Consommation	Energie
	annuelle		annuelle	
Borjod 2	7'209.00	litres	7'607.00	litres
Borjod 4	7'800.00	litres	5'813.00	litres
Borjod 6	7'003.00	litres	7'801.00	litres
Borjod 8	5'828.00	litres	7'781.00	litres
Borjod 10	5'900.00	litres	5'603.00	litres
Corbettes 1	1'863.00	(Pellet kg)	2'057.00	(Pellet kg)
Corbettes 3	1'710.00	(Pellet kg)	1'793.00	(Pellet kg)
Corbettes 5	111'019.00	kWh	96'041.09	kWh
Corbettes 7	10'941.00	litres	9'766.00	litres
Corbettes 9	102'053.00	kWh	90'328.90	kWh
Paudex 10	501'307.76	kWh	483'089.12	kWh
Paudex 12	439'771.10	kWh	416'175.49	kWh
Biondes 34-48	1'697'563.85	kWh	1'571'560.80	kWh
1er Mai 11B	167'148.01	kWh	166'839.39	kWh
1er Mai 11C	148'962.47	kWh	149'350.59	kWh
Arzillier 13	8'120.00	litres	8'808.00	litres
Lac 18A	149'263.78	kWh	153'952.08	kWh
Neuves 3-5	224'398.45	kWh	226'313.52	kWh

CHANTIERS – PROJETS – RENOVATIONS

Borjod 8

Les transformations lourdes de l'immeuble du chemin de Borjod 8 s'inscrivent dans la continuité de ceux entrepris depuis 2012 à Borjod 10-2-6. Le chantier qui a débuté en automne 2018 s'achèvera en juin 2019 et accueillera trois logements de 3 pièces et trois logements de 2.5 pièces.



Paudex 10 et 12

D'importants travaux d'étanchéité ont été effectués sur les toitures de ces deux immeubles.

Biondes 38 à 42

Les rénovations des cuisines entreprises en 2017 se sont poursuivies en 2018 dans les 3 et 4 pièces du groupe Biondes.

Paudex 10 et 12 / Concours d'architecture

Un concours d'architecture sur invitation a été lancé en 2018 en vue de réaliser un projet durable et économique afin de remplacer les immeubles actuels. Le projet du lauréat, le bureau cBmM, a séduit le jury par ses nombreuses qualités.



Programme :

- 86 logements de 2 à 4.5 pièces
- Local communautaire
- Parking souterrain
- Minergie P (visé)
- Aménagements extérieurs de qualité
- Avec la participation des habitants

TABLEAU DESCRIPTIF DES IMMEUBLES

Groupe d'immeubles	Valeur au bilan	Catégorie	Année		Nombre	
			Construction	Rénovation	Immeubles	Entrées
Borjod 2 à 10	en	libre	1946	2013/2018	5	5
Corbettes 1 à 9	cours	subventionné	1952/1955	2001/2010	5	5
Paudex 10-12	de	libre	1962		2	2
Biondes 34 à 48	réévaluation	libre	1970/1973	2010/2011	8	4
1er Mai 11b et 11c	en	libre	1984/1985	2013/2015	2	2
Lac 18a	cours	libre	1990		1	1
Arzilliers 13	de	libre	1971		1	1
Neuve 3 - 5 / Midi 4	réévaluation	libre	1900/1953	2014	3	3

Appartements						
Groupe d'immeubles	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Autres	TOTAL
Borjod 2 à 10		9	21		0	30
Corbettes 1 à 9			11	29	0	40
Paudex 10-12			40	24	0	64
Biondes 34-48	5	18	49	47	0	119
1er Mai 11b et 11c		8	8	8	0	24
Lac 18a	4	3	9	4	0	20
Arzilliers 13			5	1	0	6
Neuve 3 - 5 / Midi 4	10	6	6	1	0	23

Groupe d'immeubles	Places de parc			Autres objets		
	Garages	Extérieurs	Motos	Locaux commerciaux	Locaux divers	Jardins
Borjod 2 à 10	0	12	0	0	0	0
Corbettes 1 à 9	0	45	0	0	13	0
Paudex 10-12	0	30	16	0	3	0
Biondes 34 à 48	0	90	0	2	1	0
1er Mai 11b et 11c	0	26	0	0	0	0
Lac 18a	11	9	0	0	0	0
Arzilliers 13	3	2	0	6	0	0
Neuve 3 - 5 / Midi 4	0	14	0	6	0	0

FINANCES

BILAN

COMPTE DE RESULTAT

Le résultat brut d'exploitation de l'exercice 2018 est de CHF 321'314.43, en diminution de CHF 316'316.45 soit de 49,6% par rapport à 2017.

Les produits des immeubles ont légèrement diminué de CHF 37'445.70 (- 1,04%) en raison de logements vacants liés aux rénovations des immeubles du chemin de Borjod 4 et 8.

Les charges liées à l'entretien des immeubles ont diminué de 15,4% ; ceci est dû avant tout à un changement de pratique comptable dans le domaine des amortissements où, dorénavant, nous tenons compte de la durée de vie prévisible des objets et activons l'investissement au bilan. Quant à l'entretien des appartements, le montant consacré à ce poste est resté stable, CHF 179'163.05 contre CHF 188'343.30 en 2017.

En 2018, nous avons vu l'impôt foncier augmenté de quelque 31,7% suite à la réévaluation fiscale des immeubles du chemin de Biondes et à la fin de l'exonération de l'impôt complémentaire pour l'immeuble de la rue du Lac.

La baisse de 2,55 % de notre charge hypothécaire résulte avant tout de la réduction de notre dette hypothécaire de CHF 512'835.55 (- 1,68%). Tous les amortissements et dotations aux fonds et provisions ont pu être faits normalement ; ils sont en diminution de CHF 266'000.00.

Le capital social est en très légère diminution - 0,1% et se monte à CHF 3'925'200.00 réparti en 13'084 parts. Nous avons accueilli 17 coopérateurs de plus et sommes aujourd'hui 1'115 sociétaires.

PROPOSITION DE REPARTITION DU RESULTAT

Vu la stabilité du taux hypothécaire de référence, le Conseil d'administration propose de maintenir la rémunération des parts sociales à 2.25 %. Il invite l'Assemblée générale du 12 juin 2019 à répartir le bénéfice net comme suit :

Fonds de réserve légale	CHF	6'300.00
Intérêt sur parts sociales (2.25 %)	CHF	88'782.75
Report à nouveau	<u>CHF</u>	<u>30'720.02</u>
Total	CHF	125'802.77

Notre coopérative est engagée dans un projet très conséquent avec la construction de 86 appartements à l'avenue des Paudex 10, 12 et 14 qui nécessitera l'apport de fonds externes importants prenant la forme de prêts de la CCL (Centrale d'émission pour la construction de logements) et bancaires. Nous ferons aussi appel aux coopérateurs qui le souhaitent pour une augmentation du capital social.

En outre, afin d'avoir une dette hypothécaire consolidée stable, nous avons d'ores et déjà entrepris des démarches auprès de notre bailleur de fonds principal afin de rééquilibrer les échéances car près de 80 % de notre dette va arriver à échéance entre 2021 et 2023.

En conclusion, nous adressons nos sincères remerciements à notre personnel de gérance et de conciergerie pour la qualité de leur travail, leur fidélité et leur engagement.

Nos remercions également et tout particulièrement les autorités communales de Renens pour la confiance témoignée en renouvelant le droit de superficie (DDP Paudex) ainsi qu'à tous nos coopérateurs qui participent, année après année, au bien-être de la SCHR.

RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION

En exécution du mandat qui nous a été confié lors de l'Assemblée générale de la SCHR du 20 juin 2018, nous avons analysé en partie la gestion 2018 de la SCHR en fonction des tâches prévues dans les statuts actuels.

Pour l'année 2018, nous nous sommes principalement penchés sur trois thèmes spécifiques :

- Analyser les statuts et relever les points d'interrogation sur leur implication ainsi que les répercussions de certains articles ;
- Etudier les structures de gouvernance de la SCHR et autres réflexions ;
- Se renseigner sur l'attribution des appartements, marchés libres, subventionnés en tenant compte des remarques de certains locataires.

Pour effectuer cette tâche, la commission de gestion s'est réunie à plusieurs reprises et a établi une liste non exhaustive de 21 questions à l'intention du Conseil d'administration. Nous avons reçu toutes les réponses à nos questions par écrit et lors de deux séances avec le président de la SCHR. Toutes ces questions et réponses ont été résumées dans un document récapitulatif de 10 pages remis au Conseil d'administration de la SCHR avec le présent rapport.

Nous relevons qu'il a été répondu de manière claire et précise à toutes les questions et les membres de la commission en acceptent les réponses tout en maintenant leurs remarques et recommandations pour deux questions.

Par ailleurs, le président de la commission de gestion a participé à deux séances du Conseil d'administration ou du Comité de direction et peut certifier de la bonne entente entre les membres présents ainsi que de la gestion efficiente des dossiers traités.

Nous nous plaisons à relever les progrès accomplis aussi bien dans les relations entre les membres des différentes instances que dans les changements apportés à la gestion administrative et financière, voire du personnel de la SCHR.

Nous relevons également le souhait d'information et de transparence envers les locataires mis en place depuis une année.

Pour l'exercice 2019, la commission de gestion souhaite se pencher sur le bilan et les comptes 2018 ainsi que sur le suivi du parc immobilier.

En conclusion, nous remercions le président ainsi que les membres du Conseil d'administration pour leur accueil et leur disponibilité et tenons à les féliciter pour l'excellent travail accompli dans la gestion de la SCHR.

La commission de gestion de la SCHR
Claude Regenass, président rapporteur,
Pascal Barraudy, membre
Michel Scala, membres

R A P P O R T

de l'Organe de révision sur le contrôle restreint à
l'Assemblée générale des Associés de la
SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION DE RENENS

En notre qualité d'Organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION DE RENENS** pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration 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 notre 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 au bilan ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Lausanne, le 13 mai 2019
LBO/JBR/adr

INTERMANDAT SA Société Fiduciaire

Laurent BORGEAUD
Expert-réviseur agréé ASR
Réviseur responsable

Jérôme BRIAND
Expert-réviseur agréé ASR

Annexes : - comptes annuels
- proposition de répartition du compte de bénéfice au bilan

COMPTES 2018

BILAN

Au 31 décembre

2017
(en CHF)

2018
(en CHF)

ACTIF

ACTIFS CIRCULANTS

<i>Trésorerie</i>	1'173'352.49	782'720.49
Caisse	111.45	508.35
Postfinance	73'216.14	90'089.69
Banques	1'100'024.90	692'122.45
<i>Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services</i>	26'000.00	0.00
Envers des tiers	26'000.00	0.00
<i>Autres créances à court terme</i>	1'725.55	10'519.35
AFC, impôt anticipé à récupérer	1'725.55	3'449.85
SCHO, compte courant	0.00	7'069.50
<i>Actifs de régularisation</i>	153'147.15	165'999.15
Actifs transitoires	146'862.65	120'202.15
Loyers arriérés dus par les locataires	4'333.00	41'355.70
Débiteurs locataires	0.00	4'028.95
Supplément chauffage	1'951.50	412.35

TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS

1'354'225.19

959'238.99

ACTIFS IMMOBILISES

<i>Immobilisations financières</i>	230'653.25	196'923.00
Titres et placements	180'653.25	171'923.00
Prêts à long terme	50'000.00	25'000.00
<i>Immobilisations corporelles</i>	34'294'083.00	34'411'871.90
Mobilier, agencement et informatique	6'931.00	7'568.25
Immeubles et rénovations	34'287'152.00	34'404'303.65

TOTAL DES ACTIFS IMMOBILISES

34'524'736.25

34'608'794.90

TOTAL DE L'ACTIF

35'878'961.44

35'568'033.89

BILAN

Au 31 décembre

2017

(en CHF)

2018

(en CHF)

PASSIF

CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME

Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services

	94'016.25	76'775.05
Envers des tiers	94'016.25	76'775.05

Autres dettes à court terme

	202'435.34	185'964.12
Encaissements SCHO	1'551.86	1'551.86
Intérêts à payer	7'857.05	9'487.43
Comptes courants chauffage	173'026.43	174'924.83
Garantie loyer à créer	20'000.00	0.00

Passifs de régularisation

	286'161.60	338'449.75
Passifs transitoires	128'555.30	183'827.55
Loyers payés d'avance	150'003.90	148'085.00
Ristourne chauffage	7'602.40	6'537.20

TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME

582'613.19

601'188.92

CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME

Dettes à long terme portant intérêts

	30'447'566.80	29'934'721.25
Hypothèques	30'447'566.80	29'934'721.25

Provisions à long terme

	235'999.00	385'238.00
Provision pour litiges avec les locataires	50'000.00	60'000.00
Fonds de régulation "1er Mai"	96'691.00	169'634.00
Fonds de régulation "Lac"	54'703.00	0.00
Fonds de régulation "Corbettes"	34'605.00	155'604.00

TOTAL DES CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME

30'683'565.80

30'319'959.25

CAPITAUX PROPRES

Capital social	3'929'400.00	3'925'200.00
Réserve légale issue du bénéfice	272'970.00	279'870.00
Réserves statutaires et réglementaires issues du bénéfice	315'801.48	316'012.95
Résultat de l'exercice	94'610.97	125'802.77

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

4'612'782.45

4'646'885.72

TOTAL DU PASSIF

35'878'961.44

35'568'033.89

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

Exercice allant du 1er janvier au 31 décembre

	2017 (en CHF)	2018 (en CHF)
PRODUITS DES LOYERS	3'588'685.50	3'551'239.80
Loyers	3'588'685.50	3'551'239.80
RECETTES DIVERSES	50'598.00	62'027.75
Participations pour électricité et TvT	0.00	0.00
Participations pour machines à laver	44'843.00	46'186.10
Participations pour toiles de tente	1'404.00	0.00
Produits divers	4'351.00	15'841.65
AUTRES RECETTES	88'010.00	127'554.00
Dissolution fonds de régulation	0.00	54'703.00
Subventions des pouvoirs publics	88'010.00	72'851.00
EAU, ELECTRICITE, TVT	-150'875.55	-159'177.85
Achats d'eau	-91'783.10	-96'744.00
Achats d'électricité	-59'092.45	-62'433.85
ENTRETIEN ET AMELIORATION	-728'561.01	-616'074.38
Entretien des immeubles	-444'378.05	-340'134.85
Entretien des appartements	-188'343.30	-179'163.05
Matériel et produits d'entretien	-12'158.26	-11'028.25
Entretien des machines à laver	-33'659.00	-21'724.73
Entretien des ascenseurs	-50'022.40	-64'023.50
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-1'034'484.52	-1'063'555.15
Droit de superficie	-150'504.15	-151'204.10
Frais de gérance	-397'678.27	-410'549.35
Frais de conciergerie	-288'878.70	-292'419.45
Assurance de choses et dégâts	-68'752.65	-58'022.65
Impôt foncier	-110'513.80	-145'580.10
Frais divers d'exploitation	-18'156.95	-5'779.50
CHARGES FINANCIERES	-1'230'225.30	-1'268'586.60
Intérêts internes	-719'600.00	-771'000.00
Intérêts hypothécaires	-510'625.30	-497'586.60
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET FONDS DE REGULATION	-1'220'778.00	-954'742.00
Dotations aux amortissements	-1'168'950.00	-760'800.00
Dotations aux fonds de régulation	-51'828.00	-193'942.00
RESULTAT D'EXPLOITATION	-637'630.88	-321'314.43

COMPTE DE PROFITS ET PERTES

Exercice allant du 1er janvier au 31 décembre

2017

(en CHF)

2018

(en CHF)

RESULTAT D'EXPLOITATION

-63'630.88

-321'314.43

FRAIS D'ADMINISTRATION

-77'039.60

-94'271.20

Comité de Direction et Conseil d'administration

-66'503.70

-79'163.70

Frais divers

-10'535.90

-15'107.50

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

728'572.95

782'204.85

Intérêts internes

719'600.00

771'000.00

Finances d'entrée

1'200.00

2'100.00

Recettes diverses

2'063.10

2'128.60

Intérêts créanciers

5'709.85

6'976.25

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

-4'185.00

-15'438.00

Amortissements mobilier, agencement et informatique

-2'985.00

-3'338.00

Attribution provision pour litiges avec les locataires

0.00

-10'000.00

Dissolution provision pour pertes sur loyers

0.00

0.00

Attribution des finances d'entrée à la réserve légale

-1'200.00

-2'100.00

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

86'803.15

-203'265.20

Honoraires SCHO

103'169.05

92'482.00

Honoraires décomptes de chauffage

17'449.30

Produits extraordinaires

4'298.30

12'269.05

Charges extraordinaires

-20'664.20

-325'465.55

RESULTAT AVANT IMPÔTS

96'520.62

147'916.02

Impôts et taxes

-1'909.65

-22'113.25

RESULTAT DE L'EXERCICE

94'610.97

125'802.77

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Exercice arrêté au 31 décembre

2017

2018

(en CHF)

(en CHF)

1. Informations sur les principes utilisés dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes du droit suisse, en particulier les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes (art. 957 à 962 CO).

Les principes suivants ont été utilisés dans les comptes annuels :

Immobilisations financières

Les titres de l'actif immobilisé sont évalués au coût d'acquisition ou à un prix courant inférieur à la date du bilan.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties directement. Les amortissements sont effectués selon la méthode dégressive. Les amortissements immédiats éventuels sont effectués dans le cadre des limites fiscalement admises sur décision du Conseil d'administration.

2. Informations et commentaires concernant certains postes du bilan et du compte de résultat

<u>Réserves statutaires et réglementaires issues du bénéfice</u>	<u>315'801.48</u>	<u>316'012.95</u>
Fonds de solidarité	71'406.30	71'406.30
Fonds d'extension	244'395.18	244'606.65

3. Nombre de collaborateurs

Fourchette des emplois à plein temps en moyenne annuelle

Jusqu'à 10 emplois à plein temps	X	X
> 10 jusqu'à 50 emplois à plein temps		
> 50 jusqu'à 250 emplois à plein temps		
> 250 emplois à plein temps		

4. Montant total des actifs engagés en garantie des dettes de la société et des actifs grevés d'une réserve de propriété

Biens-fonds non bâtis et immeubles (valeur comptable)	34'287'152.00	34'404'303.65
---	---------------	---------------

L'estimation fiscale des immeubles s'élève à CHF 47'423'000.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Exercice arrêté au 31 décembre

2017

2018

(en CHF)

(en CHF)

5. Explications concernant les postes exceptionnels, uniques ou hors période du compte de résultat

<u>Produits exceptionnels</u>	<u>4'298.30</u>	<u>12'269.05</u>
Impôts exercices antérieurs	0.00	0.00
Vaudoise Assurance, participation aux excédents	4'129.10	0.00
Allocation maternité	0.00	6'037.95
Divers produits exceptionnels non significatifs	169.20	6'231.10
 <u>Charges exceptionnelles</u>	 <u>-20'664.20</u>	 <u>-325'465.55</u>
Charges nouveau projet Borjod	0.00	0.00
Attribution provision 75ème anniversaire	-20'000.00	-20'000.00
Frais concours architecture Paudex	0.00	-295'796.90
Frais projet Arzillier	0.00	-3'000.00
Diverses charges exceptionnelles non significatives	-664.20	-6'668.65

FLUX DE TRÉSORERIE

Au 31 décembre

2017
(en CHF)

2018
(en CHF)

Résultat de l'exercice	94'610.97	125'802.77
Amortissements immeuble	1'168'950.00	760'800.00
Amortissements mobilier, agencement et informatique	2'985.00	3'338.00
△ Provisions pour litiges avec les locataires	0.00	10'000.00
△ Fonds de rénovation	0.00	0.00
△ Fonds de régulation	51'828.00	139'239.00
Attribution des finances d'entrée à la réserve générale	1'200.00	2'100.00
Intérêts hypothécaires payés	510'625.30	497'586.60
Capacité d'autofinancement	1'830'199.27	1'538'866.37
△ Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	20'664.20	26'000.00
△ Autres créances à court terme	317.80	-8'793.80
△ Actifs de régularisation	-67'518.40	-12'852.00
△ Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-20'651.45	-17'241.20
△ Autres dettes à court terme	-39'314.50	-16'471.22
△ Passifs de régularisation	-38'946.50	52'288.15
Variation du besoin en fonds de roulement	-145'448.85	22'929.93
FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION	1'684'750.42	1'561'796.30
Acquisitions immobilisations corporelles	-600'000.00	-881'926.90
Plus-values sur immobilisations financières		-1'269.75
Remboursement immobilisations financières	0.00	35'000.00
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENTS	-600'000.00	-848'196.65
Remboursements emprunt à long terme	-2'045'280.50	-617'220.00
Nouveaux / renouvellement emprunts	889'614.65	104'374.45
Intérêts hypothécaires payés	-510'625.30	-497'586.60
Remboursements parts sociales	-101'400.00	-66'600.00
Libérations parts sociales	69'900.00	62'400.00
Paiement intérêts sur les parts sociales	-117'630.00	-89'599.50
Participations des locataires au fond de solidarité	3'833.00	0.00
Prélèvements au fond de solidarité	0.00	0.00
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT	-1'811'588.15	-1'104'231.65
VARIATION DE TRÉSORERIE	-726'837.73	-390'632.00
Trésorerie au 01.01	1'920'854.42	1'173'352.49
Trésorerie au 31.12	1'173'352.49	782'720.49
VARIATION DE TRÉSORERIE	-747'501.93	-390'632.00

PROPOSITION DE REPARTITION DU RESULTAT

Exercice arrêté au 31 décembre

2017
(en CHF)

2018
(en CHF)

Bénéfice au bilan au 1er janvier	0.00	0.00
Résultat de l'exercice	94'610.97	125'802.77
Résultat au bilan au 31 décembre	94'610.97	125'802.77

Montant que votre Conseil d'administration
propose de répartir comme suit :

Attribution à la réserve générale	4'800.00	6'300.00
Attribution au fonds d'extension	211.47	0.00
Intérêts de 2.25% / 2.25% sur CHF 3'982'200 / 3'945'900	89'599.50	88'782.75
Report à nouveau	0.00	30'720.02
<u>MONTANT CONFORME</u>	94'610.97	125'802.77

CONCLUSIONS DU RAPPORT DE LA FIDUCIAIRE

Au terme de nos travaux et en complément aux conclusions de notre rapport d'Organe de contrôle à l'Assemblée générale des Associés établi le 13 mai 2019, nous sommes en mesure de confirmer que :

- le Bilan, dont le total s'élève au 31 décembre 2018 à CHF 35'568'033.89, ainsi que le compte de Profits et Pertes, dressé à la même date, concordent avec la comptabilité ;
- la comptabilité est tenue avec exactitude ;
- l'état de la fortune sociale et des résultats répond aux règles établies par la loi et les statuts pour les évaluations en matière de bilan ;
- l'organisation garantit une gestion conforme à la loi et aux statuts ;
- l'état des Associés est tenu correctement.

Nous formulons cependant les réserves d'usage dans l'éventualité où des faits ou des éléments susceptibles de modifier nos conclusions n'auraient pas été portés à notre connaissance ou ne pouvaient ressortir des contrôles effectués.

Nous préavisons favorablement à l'acceptation des comptes par l'Assemblée générale annuelle.

Nous restons à votre disposition pour développer l'un ou l'autre des points soulevés dans le présent rapport et vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

INTERMANDAT SA Société Fiduciaire

Laurent BORGEAUD

Expert-réviseur agréé ASR Réviseur responsable

