

RAPPORT D'ACTIVITE 2019



Société Coopérative
d'Habitation
Renens et agglomération
www.schrenens.ch

TABLE DES MATIERES

MOT DU PRESIDENT	3
CHIFFRES CLES.....	4/6
ORGANIGRAMME (membres).....	6
RAPPORT D'ACTIVITE - ADMINISTRATION	7/8
VIE DE LA SOCIETE	8/10
EXPLOITATION	10/11
CHANTIERS – PROJET – RENOVATIONS.....	11/13
Borjod 4 et 8	11/12
Biondes.....	12
Opération ECO-LOGEMENT – Bâtiments du 1 ^{er} Mai 11b et 11c	12/13
Paudex 10-12-14 Fin de l'avant-projet et premier coup de pioche imminent	13
Entretien des immeubles	14
TABLEAU DESCRIPTIF DES IMMEUBLES	14/15
FINANCES	15/16
RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION	16/17
MANDAT DE L'ORGANE DE REVISION.....	18/19
Comptes 2019	20/26
Annexe aux comptes	27/29
Flux de trésorerie	30
Proposition de répartition du résultat.....	31

MOT DU PRESIDENT

Une année de consolidation tournée vers l'avenir.

L'année 2019 fut une année de consolidation de nos structures pour préparer l'avenir. Elle fut intense pour votre Conseil d'administration, les collaborateurs de la SCHR ainsi que pour nos mandataires. Qu'ils en soient tous chaleureusement remerciés.

C'est tout d'abord le projet de nouveaux Paudex qui s'est minutieusement préparé. Un contrat de mandat selon les normes SIA a été négocié avec les architectes, l'établissement d'un budget général comprenant quelque 144 positions pour un total de 32,8 mio, un plan financement à établir et à négocier avec les établissements bancaires ainsi que l'obtention d'un prêts du fonds de roulement de la Centrale d'émission pour la construction de logement, un droit de superficie à renouveler (il sera de 99 ans) et à en négocier la rente avec la Commune, la préparation d'un dossier de mise à l'enquête publique, l'élaboration d'un plan de relogement de tous les locataires et des contacts avec des gérances partenaires.

C'est aussi de disposer d'outils de gestion fiables qui permettent de gérer un patrimoine de quelque 82 mio qui passera à 115 mio en 2023. Ainsi, toute notre comptabilité a été auditée et les écarts corrigés. De plus, certains dysfonctionnements en lien avec l'introduction du nouveau logiciel ont été supprimés.

C'est également de disposer de contrats adaptés à la situation du terrain qui fixent clairement les conditions et les obligations à chacune des parties. De ce fait, un nouveau contrat de gérance avec la coopérative SCHO-MixAge a été redéfini.

Des nouveaux statuts ont été élaborés et vous seront présentés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2020.

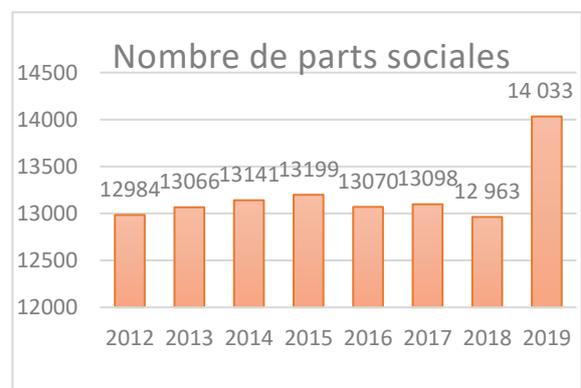
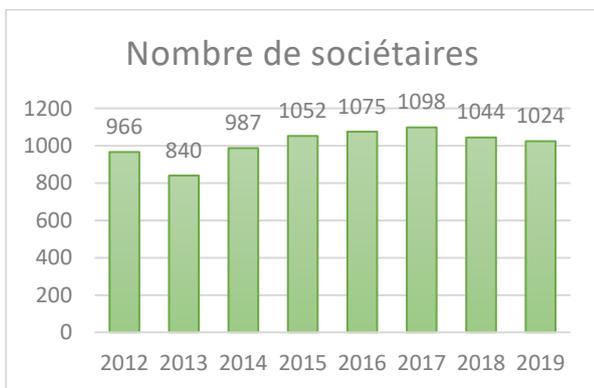
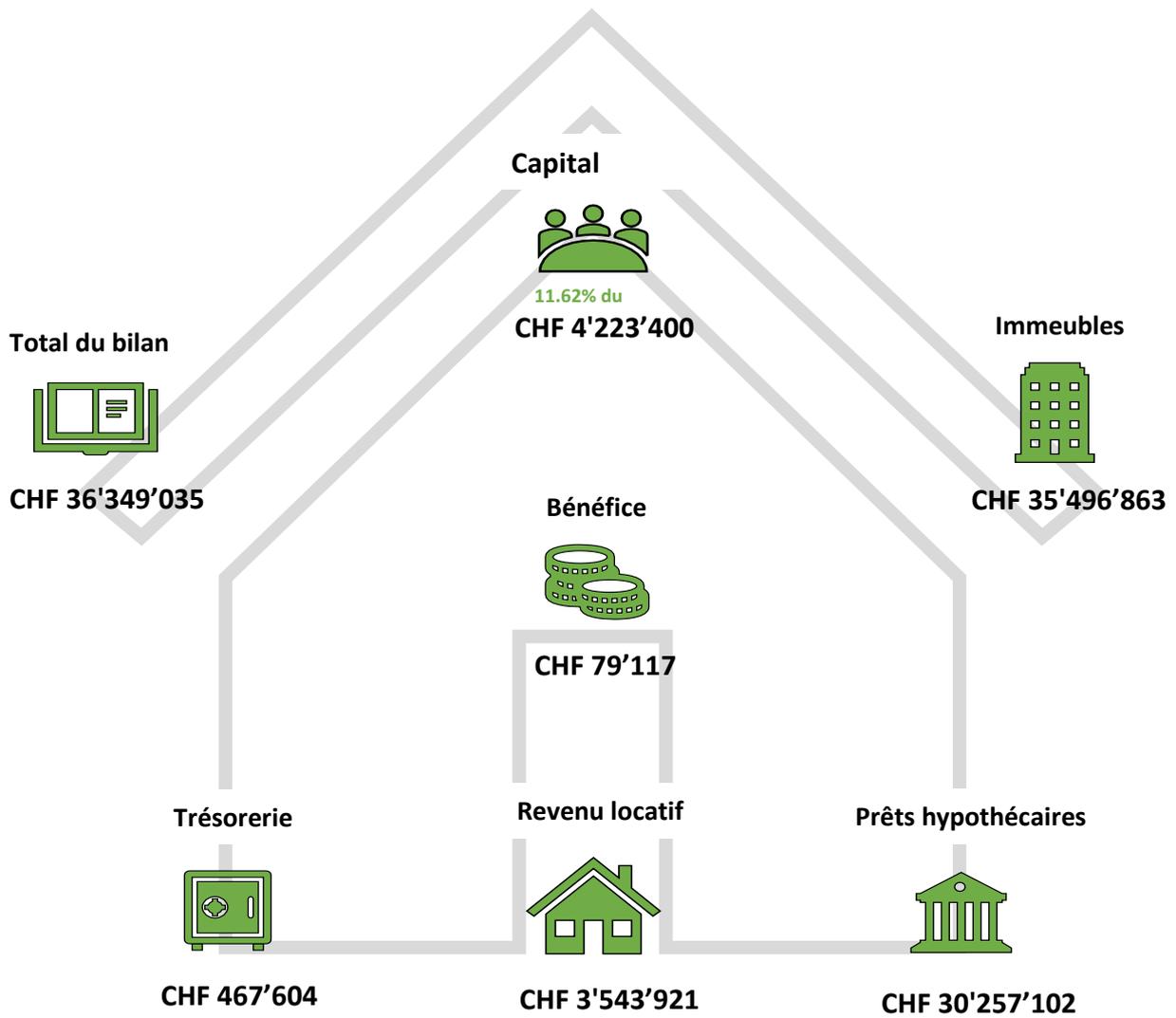
Le Conseil d'administration a souhaité également revoir le cahier des charges de la Commission de construction afin que celle-ci soit un appui prospectif en vue de l'élaboration de budgets futurs en fonction de l'état de nos bâtiments.

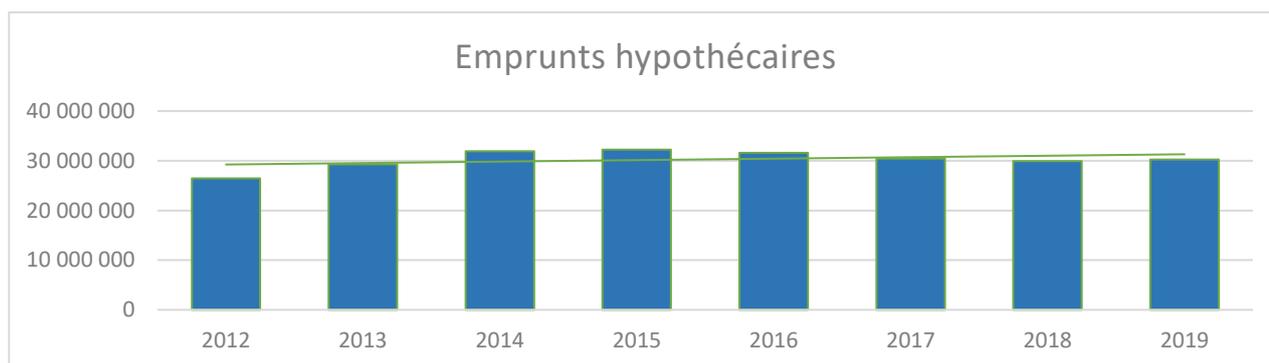
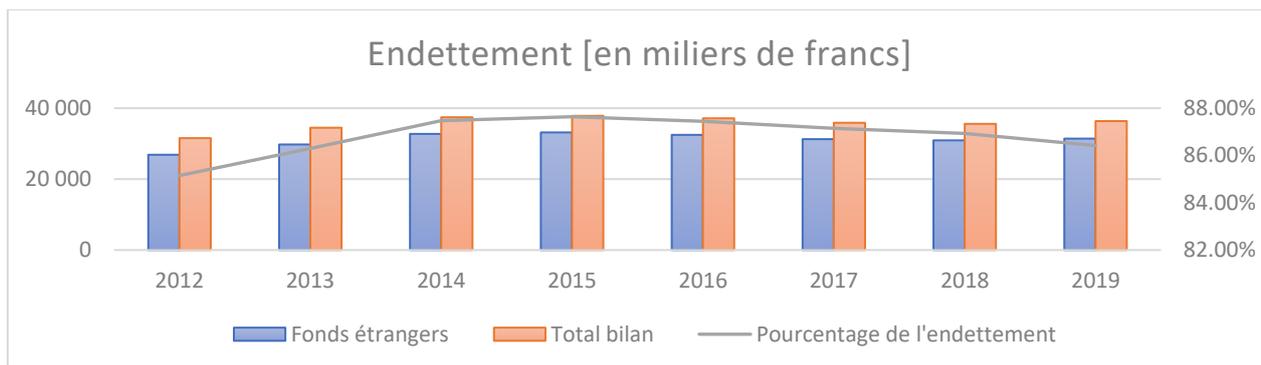
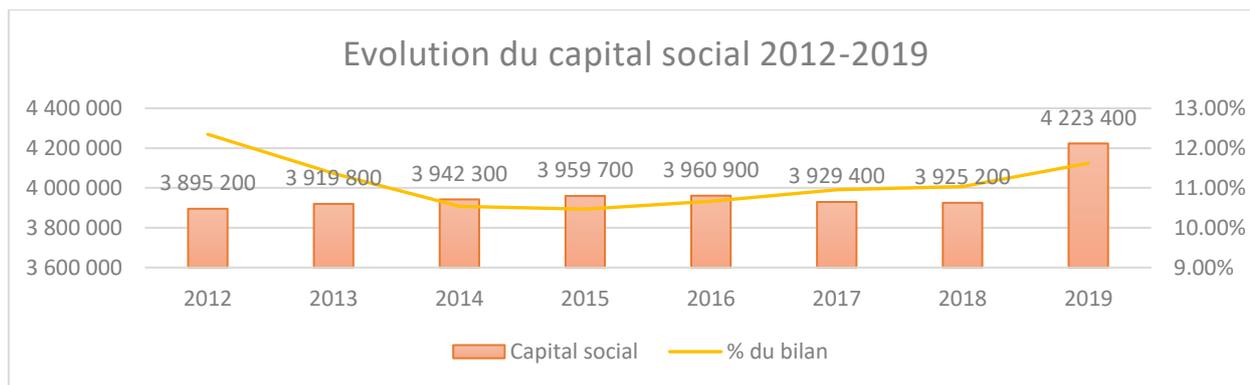
Je ne peux pas terminer ce mot du président sans revenir sur la page de couverture du rapport d'activité, le développement durable. C'est le virage pris en 2019 par la SCHR, il s'inscrit dans les 17 objectifs fixés par la Confédération : Paudex sera labellisé Minergie P, énergie propre et à un coût abordable avec la géothermie, les entreprises qui travailleront sur ce chantier mis à part leur prix, la qualité du service, la fiabilité, seront choisies en fonction du respect des normes de sécurité et du respect des conventions collectives de travail et des normes de sécurité sur les chantiers ainsi que de leur localisation afin d'éviter des longs transports de camion. Il n'y a pas que Paudex mais l'ensemble du patrimoine immobilier et la gérance sont concernés : collaboration avec Terragir pour l'opération éco-logement (réduction : consommation eau, électricité, chauffage), projets d'installation de panneaux solaires en cours d'élaboration, choix du matériel et des équipements en tenant compte de leur consommation, maintien de loyers abordables en-dessous du marché, etc...

Victor Hugo en parlant de l'avenir disait « L'avenir est une porte, le passé en est la clé », ainsi la SCHR s'est forgée en 2019 une clé solide pour s'ouvrir non pas une porte mais les portes d'un avenir serein et durable.

François Delaquis, président

CHIFFRES CLES





Tableaux comparatifs chiffres clés des années 2012 à 2019

Années	Total bilan	Immeubles et terrain*	Emprunts hypothécaires	Revenu locatif	Bénéfice net	Capital social	
						CHF	% du bilan
2012	31'549	30'096	26'453	3'417	135	3'895	12.35%
2013	34'485	32'830	29'295	3'405	123	3'920	11.37%
2014	37'428	36'098	31'917	3'567	122	3'942	10.53%
2015	37'833	35'658	32'271	3'711	124	3'960	10.47%
2016	37'131	34'866	31'603	3'581	58	3'961	10.67%
2017	35'879	34'287*	30'448	3'589	95	3'929	10.95%
2018	35'568	34'404*	29'935	3'551	126	3'925	11.04%
2019	36'349	35'496*	30'257	3'544	79	4'223	11.62%

*

Le montant avant 2017 correspond à l'ensemble des immobilisations corporelles (mobilier, agencement et informatique compris). Dès 2017, celui-ci correspond uniquement aux immeubles et terrains

Tableaux comparatifs chiffres clés des années 2012 à 2019

Années	Entretien immeubles			Intérêts sur les parts sociales	
	Revenu locatif	Montant	% du revenu locatif	%	Montant
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%	2.25%	88'783
2019	3544	665	18.76%		

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	Nbre mandat	
1999	Marilley Martine	2020	2	2*
2018	Delaquis François	2021	1	
2016	Bovier Raymond	2022	2	
2016	Dupuis Jean-Marc	2022	2	
2019	Beauvois Frédérique	2022	1	
2019	Regenass Claude	2022	1	

b) Membres désignés par la Municipalité de Renens (art. 25 et 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
Divorne Didier	conseiller municipal

Commission de gestion

Barraudy Pascal	président	2*
Scala Michele	membre	1*

Organe de révision

Fiduservice	2019	1*
-------------	------	----

Légende : 1* = sollicite un nouveau mandat / 2* = démissionnaire

RAPPORT D'ACTIVITE - ADMINISTRATION

Mesdames et Messieurs les sociétaires,

Notre activité a été importante en 2019 avec la réalisation de plusieurs projets, soit :

- La mise à l'enquête du projet de 86 appartements à l'Avenue des Paudex 10-12-14 et l'élaboration d'un devis généralisé ainsi que la recherche de d'un financement;
- La fin de la rénovation de l'immeuble du chemin de Borjod 8 et le démarrage de la rénovation de Borjod 4;
- La fin des travaux de rénovation des cuisines au chemin de Biondes des 3 et 4 pièces ;
- La réfection des toitures des immeubles des Biondes 44-48;
- La construction de containers enterrés pour Borjod et Corbettes ;
- Le contrôle du système d'alarme-incendie des immeubles.

Assemblée générale

Elle s'est tenue à la buvette de la salle de spectacles de Renens, le mercredi 19 juin 2019 à 20h15. La participation était de 89 sociétaires dont 10 sociétaires avec une procuration.

L'assemblée, après avoir adopté à l'unanimité, la gestion et les compte 2018, a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 2.25% ;
- renouvelé, pour une période de trois ans, les mandats de Messieurs Raymond Bovier et Jean-Marc Dupuis;
- élu comme nouveaux administrateur Mme Frédérique Beauvois et M. Claude Regenass
- donné le mandat de révision à la fiduciaire Fiduservice, Fribourg, comme Organe de contrôle pour l'exercice 2019.

Procès-verbal de l'Assemblée générale 2019

Droit de vote

Nous vous rappelons que le procès-verbal de l'Assemblée générale du 12 juin 2019 peut être demandé auprès de la gérance ou sur notre **site internet www.schrenens.ch**.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à 12 reprises en 2019. Il a

- décidé de procéder à l'inventaire des alarmes-incendie des immeubles et à une mise à jour des connaissances du personnel de conciergerie;
- a décidé d'avoir une démarche participative avec les coopérateurs habitants de Paudex 10 et 12 pour le nouveau « Paudex »,
- adjugé les travaux de remise en état de la rampe d'accès aux immeubles des Biondes 44-48 pour les personnes à mobilité réduite;
- adjugé les travaux pour l'installation de hublots pour les citernes à pellets pour les Corbettes 1 et 3 afin de faciliter le contrôle de remplissage de ces installations par le personnel de conciergerie;
- fixé les objectifs 2019 :

- disposer de statuts adaptés, compréhensibles et durables,
- établir un référentiel de risques (technique, humain et financier),
- disposer d'un organigramme de la coopérative avec une définition des responsabilités à chaque niveau avec diagramme de fonction;
- fixé un nouveau cahier des charges à la Commission de construction;
- adjugé les travaux de réfection de la toiture pour les Biondes 34 à 48;
- adjugé la pose d'un système GSM dans l'ascenseur des Biondes 44;
- décidé de reprendre en interne le nettoyage des bureaux de la gérance;
- adjugé les travaux de sondage sur le terrain des Paudex;
- adjugé le contrat de maintenance des toitures;
- accepté un nouveau contrat de gérance valable dès le 1^{er} juillet 2020 avec la coopérative SCHO-MixAge;
- adjugé les travaux de carrelage pour la rénovation des cuisines des 2 pièces aux Biondes 34-48;
- adjugé les travaux de remise en état de la fresque et des volets du bâtiment de la Rue Neuve;
- procédé à l'engagement de Mme Melchior et de M. Coelpers pour les immeubles Rue Neuve 3-5, Rue du Midi 4;
- créé une commission pour l'organisation du 75^{ème} anniversaire de la SCHR en 2020 et fixé la date les 27 et 28 août 2020;
- a pris connaissance que la SCHR est soumise à la TVA avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018;
- décidé de participer financièrement à hauteur de CHF 1'000.00 à la Bourse solaire communale;
- renouvelé un prêt de CHF 800'000.00 pour les travaux de Borjod 8 à un taux de 0.92 %;
- accepté le budget général pour le projet de nouveau Paudex à hauteur de 32,85 mio;
- a envoyé un courrier à la Municipalité pour montrer son intérêt à obtenir un lot pour l'îlot de la Savonnerie;
- adopté le budget pour l'année 2020;
- adjugé un mandat à M. Bonvin photographe professionnel pour le 75^{ème} anniversaire ;
- adjugé un mandat pour l'organisation du 75^{ème} anniversaire à la société Plates-Bandes ;
- adjugé à la société Hawaii interactive SA le mandat de créer un site internet pour la SCHR et le 75^{ème} anniversaire.

VIE DE LA SOCIETE

Sociétariat

Au 31.12.2019, la SCHR comptait 1024 membres, soit une diminution de 20 membres (-1.9%).

Capital social

Le capital social a augmenté en 2020 de CHF 298'200,-- soit + 7.59 % pour atteindre CHF 4'223'400.--.

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 3 collaborateurs pour mener à bien les tâches de la gérance.

- Mme Sylvie Messeiller s'occupe de la gérance administrative des immeubles depuis le 1^{er} novembre 2001. 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% ;
- Mme Nicole Parel, s'occupe du service technique depuis 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 temps partiel, s'occupe de nos immeubles de l'avenue des Paudex 10 et 12 ;
- Mme Irène Carvalho, concierge à temps partiel, s'est occupée des immeubles du chemin de Borjod 2 à 10 jusqu'au 31 août 2019;
- Mme Ana Pereira Rodrigues, concierge à temps-partiel, a repris la conciergerie des immeubles du chemin de Borjod 2 à 10, depuis le 1^{er} septembre 2019;
- Mme Vilma Domgioni, concierge à temps partiel, s'occupe de nos immeubles du chemin de Corbettes 1 à 9 ;
- Mme Eliane Berset, concierge à temps partiel, s'occupe de notre immeuble du chemin d'Arzillier 13 ;
- M. Antonio Granitto, concierge à temps partiel, s'occupe de nos immeubles de l'avenue du 1^{er} Mai 11b et 11c ;
- Mme Luana Darioly, concierge à temps partiel, s'occupe de notre immeuble de la rue du Lac 18A ;
- Mme Ana Pereira Rodrigues, concierge à temps partiel, s'est occupée des immeubles de la rue Neuve 3 et 5 et de la rue du Midi 4 jusqu'au 31 août 2019 ;
- Mme Natacha Melchior, concierge à temps-partiel, a repris la conciergerie des immeubles de la rue Neuve 3 et 5 et de la rue du Midi 4, depuis le 1^{er} septembre 2019;
- Mme Catia Cerqueira, concierge à 65%, s'occupe des immeubles de la SCHO – mixAGE, à la rue de la Vernie 8 et A, 1023 Crissier.

75^{ème} anniversaire

En raison de la pandémie du Covid19, nous avons dû annuler les festivités qui devaient se dérouler du vendredi 28 août au dimanche 30 août en 2020 à la salle de spectacle de la ville de Renens.

Elles ont toutefois été reportées en 2021. Nous aurons donc le plaisir de vous retrouver pour fêter dignement les 75 ans de la SCHR les vendredi 27 et samedi 28 août 2021 à la salle de spectacles de la ville de Renens.

Informatique

La formation du personnel s'est poursuivie pour l'utilisation du logiciel de gestion Immob 8. De nombreux processus ont pu être informatisés. L'année 2019 a permis de déceler certaines erreurs de paramétrages initiaux qui ont pu être corrigés.

La mise en place du système de débit direct et de prélèvement LSV s'est avérée plus compliquée que prévue. De plus, le nombre de locataires intéressés s'est avéré également assez faible. De ce fait, ces procédés ont été abandonnés. Nous allons étudier la mise en place de factures électroniques qui permettra ainsi des économies de gestion substantielle.

Liste d'inscriptions pour un logement

La liste des candidats à l'obtention de l'un de nos appartements comprend 98 inscriptions qui se décomposent de la manière suivante (état au 31.12.2019).

- 63 personnes sont inscrites pour des logements de 3 et 4 pièces ;
- 35 personnes sont inscrites pour des logements de 2 pièces ; studios et chambres d'étudiants ;
- 75 personnes sont inscrites pour une place de parc.

EXPLOITATION

Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour la fixation des loyers en 2019 a été de 1.50%. Il n'a pas varié par rapport à 2018.

Loyers :

Groupe Borjod :

Borjod 2 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Borjod 4 : Immeuble en transformation

Borjod 6 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Borjod 8 : Après transformation de l'immeuble, entrée des locataires au 01.07.2019.

Borjod 10 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Groupe Corbettes

Corbettes 1 et 3 : Les loyers n'ont pas subi de modifications au 01.07.2019.

Corbettes 5 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019. Le département des institutions et de la sécurité, service des communes et du logement « Division Logement » a revu, pour plusieurs locataires, les subventions.

Corbettes 7 : Le département des institutions et de la sécurité, service des communes et du logement « Division Logement », a décidé d'abaisser les loyers au 01.07.2019 sur la base des dispositions légales.

Corbettes 9 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019. Le département des institutions et de la sécurité, service des communes et du logement « Division Logement » a revu, pour plusieurs locataires, les subventions.

EXPLOITATION (suite)

Groupe Paudex

Paudex 10 et 12 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Groupe Biondes

Biondes 34 à 48 : Les loyers n'ont pas subi de modification. Pour les logements dont les cuisines ont été transformées en 2019, une plus-value de CHF 60.--, au 01.07.2019, a été calculée.

Groupe 1^{er} Mai

1^{er} Mai 11b et 11c : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Groupe Lac

Lac 18A : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Groupe Arzillier

Arzillier 13 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Groupe Neuve

Neuve 3 et 5 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2019.

Rotation des locataires

Au cours de l'année écoulée, 21 mutations sont intervenues dans la location de nos appartements, places de parc, petits locaux et locaux commerciaux.

La préférence a été donnée aux locataires de l'avenue des Paudex 10 et 12, pour leur relogement.

Perte sur loyer

En 2019, la perte sur loyer s'est élevée à CHF 260.-- sur un revenu locatif de CHF 3'543'921.--, soit 0.007% des montants encaissés.

Toutefois, il y a 2 procédures d'expulsion en lien avec des locaux commerciaux étaient en cours encore au 31 décembre 2019. Par conséquent, ils n'ont pas pu être comptabilisé sur l'exercice 2019.

Vandalisme

Rue Neuve 5 et Midi 4, les façades ont fait l'objet de « tags » à la fin de l'année 2019. Leur élimination a coûté respectivement CHF 1'615.-- et CHF 226.--. Des plaintes pour dégradations ont été déposées. Tout acte est systématiquement dénoncé auprès de la police.

CHANTIERS – PROJET – RENOVATIONS

Borjod 4 et 8

Les transformations lourdes, de l'immeuble du ch. de Borjod 4, se sont terminées en mai 2020. Les nouveaux locataires ont emménagé dans l'immeuble au 01.06.2020 ; juste un an après ceux de l'immeuble du ch. de Borjod 4.

L'achèvement du chantier de l'immeuble du ch. de Borjod 4 marque la fin des rénovations lourdes effectuées sur tous les immeubles du groupe Borjod.

Démarré en 2012, ces travaux ont permis de rajeunir les plus anciennes constructions de la SCHR et ont coûté plus de 5 millions de francs.



Salle de bain



Chambre



Cuisine

Biondes

Tous les nouveaux agencements de cuisines ont été posés à fin 2019 pour les logements de 2, 3 et 4 pièces ; ceci à l'exception de trois cuisines de 2 pièces. Ces travaux seront réalisés en 2020.

Nous avons dû procéder à un remplacement en urgence de l'entreprise de carrelage qui avait débuté les travaux, celle-ci ayant abandonné le chantier et devant face à une demande d'ouverture de faillite. Un important contentieux est en cours avec le propriétaire de cette entreprise.



1^{er} Mai - Opération ECO-LOGEMENT – Bâtiments du 1^{er} Mai 11b et 11c

Les ménages, qui le souhaitent, ont bénéficié de conseil (réglage de la température des frigos / préférence donnée à une radio 5 à 50 Watts plutôt que la télé 80 à 200 Watts / séchage du linge à l'air libre) ainsi que du matériel (ampoules incandescentes / multiprises à interrupteur permettant d'éteindre les appareils en veille / réducteur de pression d'eau aux robinets et pommeau de douche) ceci afin d'économiser de l'électricité, de l'eau.

Pour optimiser les réglages du chauffage au sol, nous avons fait appel à une entreprise qui est passée dans les logements afin de rééquilibrer le débit des boucles et ainsi obtenir une température ambiante moins élevée. Il a été également conseillé d'aérer régulièrement.

Voici les résultats une année après.

Electricité : la consommation électrique des appartements ayant reçu une visite a globalement diminué de 7%, tandis que celle des appartements non-visités a augmenté de plus de 20%.

Consommation de l'eau : Elle a diminué de 2.86% dans le bâtiment 11b et augmenté de 6,99% dans le bâtiment 11c.

Chauffage : Une importante variation se trouve dans le bâtiment 11b -13.96%. La rénovation des fenêtres au printemps 2019 démontre qu'un tel investissement a un réel impact sur l'émission de CO2 et bien sûr pour le confort des locataires.

Paudex 10-12-14 - Fin de l'avant-projet et premier coup de pioche imminent

Ce projet qui prévoit la construction de 86 appartements à loyers abordables, une salle communautaire, une surface pour les futurs bureaux de la SCHR ainsi qu'un parking souterrain, est prêt pour le premier coup de pioche.



En bref :

- 86 logements 2-4.5 pièces type LLA
- 1 local communautaire
- Parking souterrain
- Minergie-P
- Aménagements extérieurs de qualité
- Avec la participation des habitants

La commune de Renens a octroyé le permis de construire et levé l'opposition formulée à l'encontre du projet. Notons toutefois que lors de la mise sous presse de cette publication, le délai de recours n'est pas encore échu et que si recours il devait y avoir les conséquences pourraient être fâcheuses.

Ces derniers mois ont été consacré à la rédaction et l'envoi des soumissions ainsi qu'à la finalisation de dossiers administratifs permettant le montage du plan de financement de la construction d'une part, mais également à affiner le projet.

Ce projet se veut exemplaire du point de vue énergétique la certification provisoire Minergie-P vient d'être attribuée. Le système de chauffage retenu est à base de pompes à chaleur. Des panneaux solaires équiperont la moitié des toitures l'autre moitié sera végétalisée. L'isolation généreuse sera assurée par des panneaux préfabriqués de type sandwich.



Entretien des immeubles et appartements

En 2019, 1'000 bons de travaux ont été envoyés à près de 40 entreprises de la région pour un montant d'entretien proche des CHF 600'000.-

Les évènements significatifs ont été :

- La remise en état d'une cuisine suite à un incendie provoqué par une casserole d'huile oubliée sur le plan de cuisson –
- L'amélioration de la rampe d'accès au ch. de Biondes 44-48
- Pose d'une nouvelle canalisation électrique SIE entre le chemin de l'Usine à gaz et le rue du Lac 18A
- L'adaptation aux normes de sécurité d'une barrière aux ch. de Corbettes 5.
- Il a aussi fallu gérer l'abandon des travaux par un maître d'état sur le chantier des rénovations des cuisines au ch. de Biondes.

TABLEAU DESCRIPTIF DES IMMEUBLES

Groupe d'immeubles	valeur au bilan	catégorie	Année		Nombre	
			construction	rénovation	immeubles	entrées
	sont en cours de réévaluation					
Borjod 2 à 10		libre	1946	2013/2019	5	5
Corbettes 1 à 9		subventionné	1952/1955	2001/2010	5	5
Paudex 10-12		libre	1962		2	2
Biondes 34 à 48		libre	1970/1973	2010/2011	8	4
1er Mai 11b et 11c		libre	1984/1985	2013/2015	2	2
Lac 18a		libre	1990		1	1
Arzillier 13		libre	1971		1	1
Neuve 3/5/ Midi 4		libre	1900/1953	2014	3	3

Appartements						
Groupe d'immeubles	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Autres	TOTAL
Borjod 2 à 10		12	18		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
Arzillier 13			5	1	0	6
Neuve 3/5/ Midi 4	10	6	6	1	0	23
Total général	19	47	146	114	0	326

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
Arzillier 13	3	4	0	0	0	0
Neuve 3 5 / Midi 4	0	14	0	6	0	0
Total général	14	230	16	8	17	0

FINANCES

COMPTE 2019

BILAN

Le résultat brut d'exploitation de l'exercice 2019 se monte à CHF 262'086.42, en diminution de CHF 59'228.01, soit 18.43 %.

COMPTE DE RESULTATS

Les produits des immeubles ont très légèrement diminué de CHF 7'318.80 (- 0,2 %) en raison de logements vacants à Borjod en lien avec les rénovations ainsi qu'à Paudex dans l'attente de la démolition de l'un des immeubles.

Un effort important a été effectué pour la rénovation des immeubles et le maintien du parc immobilier. Ainsi les charges liées à l'entretien des immeubles ont augmenté de 27.5 %.

Quant à l'entretien des appartements, le montant consacré à ce poste est en légère diminution CHF 150'206.55 contre CHF 179'163.05 en 2018 car l'entretien de ceux-ci dans les immeubles voués à la démolition ont été réduits au strict nécessaire. De plus, compte tenu de certaines rénovations importantes effectuées les années précédentes, il y a eu moins de besoin.

Notre charge liée à notre dette hypothécaire est restée stable à CHF 497'356.80 contre CHF 497'586.60 un an auparavant. Tous les amortissements et dotations aux fonds et provisions ont pu être fait normalement.

Le capital social est en augmentation de CHF 298'200.-- soit + 7,59% pour atteindre CHF 4'223'400.-- réparti en 14'033 parts. L'augmentation des parts est dû à ce que des sociétaires ont apporté une contribution importante au financement du projet de Paudex.

REPARTITION DU BENEFICE

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 9 septembre 2020 à répartir le bénéfice net de CHF 109'837.40 comme suit :

Fonds de réserve légale	CHF	4'000.00
Intérêt sur parts sociales (2.25 %)	CHF	95'026.50
Report à nouveau	<u>CHF</u>	<u>10'810.90</u>
Total	CHF	109'837.40

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 tout particulièrement la Commune de Renens pour la confiance qu'elle nous témoigne, les coopérateurs qui ont d'ores et déjà investi dans le nouveau « Paudex » ainsi qu'à tous ceux qui participent année après année au bien de la SCHR.

RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION

Monsieur le Président du Conseil d'administration,

Mesdames et messieurs les Membres du Conseil d'administration,

Chers Membres de la SCHR,

Les membres de la commission de gestion se sont réunis à trois reprises entre juin 2019 et mai 2020. Lors de ces séances, ils ont analysé les comptes de la SCHR pour l'année 2018, sur la base du Rapport de l'organe de révision des comptes établi par la société **Intermandat SA**. Sur cette base, la Commission de gestion a élaboré une liste de questions puis in corpore a rencontré, le 14 février 2020 à 17h30 dans les locaux de la SCHR, M. François Delaquis, Président du Conseil d'Administration. Pour 2019 et 2020, nous avons décidé de limiter nos investigations et questions à deux sujets bien distincts. L'un concerne, la tenue des comptes, l'autre concerne les changements induits par la nouvelle équipe.

Lors de l'analyse des comptes, la Commission de gestion a été surprise par le fait que sous la rubrique, « **Actifs circulants** » au chapitre « **Trésorerie** » il figurait une baisse de CHF 390'632.--, dont il était impossible de retrouver clairement d'où elle provenait. M. François Delaquis nous expliqua qu'une grande partie de cette somme avait été affectée à l'étude préliminaire du projet « Paudex » et qu'il déplorait tout comme nous ce manque de clarté.

Il nous expliqua que différents manquements tant dans la tenue de la comptabilité que dans le rapport de révision avaient interpellé le Conseil d'administration. Fort de ceci et d'autres problèmes constatés par la suite, le Conseil d'administration avait décidé de se séparer du comptable en place pour le 29.02.2020 et de cesser sa collaboration avec Intermandat SA. Il nous informa avoir débuté le processus de recrutement d'un nouveau comptable à 60% et mandaté l'entreprise Fiduservice pour la révision et l'audit des comptes. Au vu des explications données avec transparence et clarté par M. François Delaquis, la Commission de gestion comprend et approuve les décisions prises par le Conseil d'administration. Toutes les mesures prises quant à la gestion comptable de la SCHR semblent conformes et cohérentes avec la bonne gestion d'une société coopérative. La Commission de gestion tient encore à saluer les mesures de rationalisation et d'économie de coûts qui ont été mises en place et ceci dans le souci évident de baisser les pertes du compte d'exploitation 2018 en comparaison de 2017 et en finalité d'engendrer une légère hausse du bénéfice par rapport au résultat de l'exercice 2018.

Pour ce qui est des changements initiés depuis l'Assemblée générale 2019 par le Conseil d'administration, la Commission de gestion constate avec satisfaction qu'ils sont nombreux et vont dans la bonne direction. Ceux-ci vous ont été présentés lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 23.03.2020 et à titre d'exemple et de manière non-exhaustive, ce sont :

- 1) **La mise à jour et en conformité des statuts de la SCHR.**
- 2) **L'établissement d'un Règlement d'organisation.**
- 3) **L'établissement d'un Règlement d'attribution des logements et places de parc.**
- 4) **L'établissement d'un Règlement pour l'élection des Membres du Conseil d'administration.**
- 5) **La réduction du nombre des Membres du Conseil d'administration.**
- 6) **L'établissement d'un cahier des charges pour tous les collaborateurs de la SCHR.**
- 7) **L'intensification des informations et de communication en générale avec les locataires et membres de la SCHR dans un souci de transparence et d'exactitude.**

Nous saluons la volonté du Conseil d'administration de revoir les **prescriptions, les processus et la structure de gouvernance de la SCHR**, allant dans le sens d'une simplification des processus, des documents et des structures, avec la volonté de clarifier les rôles de chacun tout en renforçant la séparation des pouvoirs, évitant par la même les risques de conflits d'intérêt.

Enfin nous tenons à relever l'engagement important dévolu à la réalisation du projet **Paudex**, là aussi les explications fournies nous confortent dans l'idée que le projet est en bonne voie.

La Commission de gestion remercie le Conseil d'administration in corpore pour ces nombreuses initiatives, pour les clarifications apportées en matière de gouvernance et pour sa recherche constante d'amélioration en matière de gestion. Elle salue le travail effectué à ce jour avec professionnalisme et encourage le Conseil d'administration et le Comité de direction à poursuivre dans ce sens.

Je vous informe que conformément au statut et après quatre années passées à la Commission de gestion, ma démission sera effective au terme de cette Assemblée générale. La Présidence devrait être reprise par M. Michele Scala, sachant que M. Claude Margot est le dernier membre entré au sein de la commission de gestion. Un nouveau membre devrait les rejoindre pour les trois prochaines années, je souhaite d'ores et déjà plein succès à la future Commission de gestion.

Pour la commission de gestion

Pascal Barraudy

COMPTES 2019