



Société Coopérative
d'Habitation
Renens et agglomération

Chemin de Biondes 46
1020 Renens
+41 21 632 8090
info@schrenens.ch

RAPPORT D'ACTIVITE 2020



TABLE DES MATIERES

1. MOT DU PRESIDENT.....	4
2. CHIFFRES CLES 2020.....	5
3. ORGANIGRAMME (membres).....	8
4. RAPPORT D'ACTIVITE – ADMINISTRATION	9
5. VIE DE LA SOCIETE.....	11
6. EXPLOITATION	12
7. CHANTIERS – PROJET – RENOVATIONS	13
8. COMPTES 2020	17
BILAN ACTIF	17
BILAN PASSIF.....	18
COMPTES D'EXPLOITATION	19
SYNTHESE.....	22
9. RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION	23
10. RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION.....	24
11. PROPOSITION DE REPARTITION DU BENEFICE	26
CONCLUSION.....	26

1. MOT DU PRESIDENT

2020 Une année anniversaire, une année à apprendre la tolérance ...

L'année que nous venons de vivre devait être celle de la fête, de la joie de l'enfant devant son gâteau d'anniversaire, celle d'une belle et riche rencontre d'une communauté de locataires réunie autour d'un même idéal.

La SCHR, avec toute l'énergie qui la caractérise, avait prévu de souffler ses 75 bougies d'un seul coup et de permettre à ses 892 sociétaires de recevoir une tranche de gâteau issue du partage d'une forêt noire sur l'esplanade de la Salle de spectacles de Renens.

En lieu et place, nous avons appris des mots nouveaux : Covid-19, chloroquine ; à connaître le nom d'un animal en voie d'extinction, auquel certaines populations attribuent des facultés d'augmenter la virilité et de favoriser la santé des femmes allaitantes : le pangolin ; à situer sur la carte de la Chine la ville de : Wuhan ; à composer avec les gestes barrières et vivre avec des masques en dehors de la période de carnaval ou des brandons.

Chacune et chacun d'entre nous a dû se familiariser et vivre avec le confinement, les restrictions en tout genre, travailler ou étudier à distance ou se voir interdire de travailler.

Lorsque l'on est locataire, faire avec ces contraintes, ce n'est pas tous les jours facile. Il m'est alors revenu en tête cette citation du philosophe Jean-Baptiste-René Robinet :

"Sans la tolérance des uns envers les autres n'espérons pas conserver parmi nous la paix et le repos. "

En effet, lorsque nous habitons tous en même temps dans un même lieu, qu'il y a moins d'activité et de bruit à l'extérieur, retentit alors à nos oreilles plus de brouhaha, d'abord les nôtres auxquels s'ajoutent, à des degrés divers, celui de ses voisins.

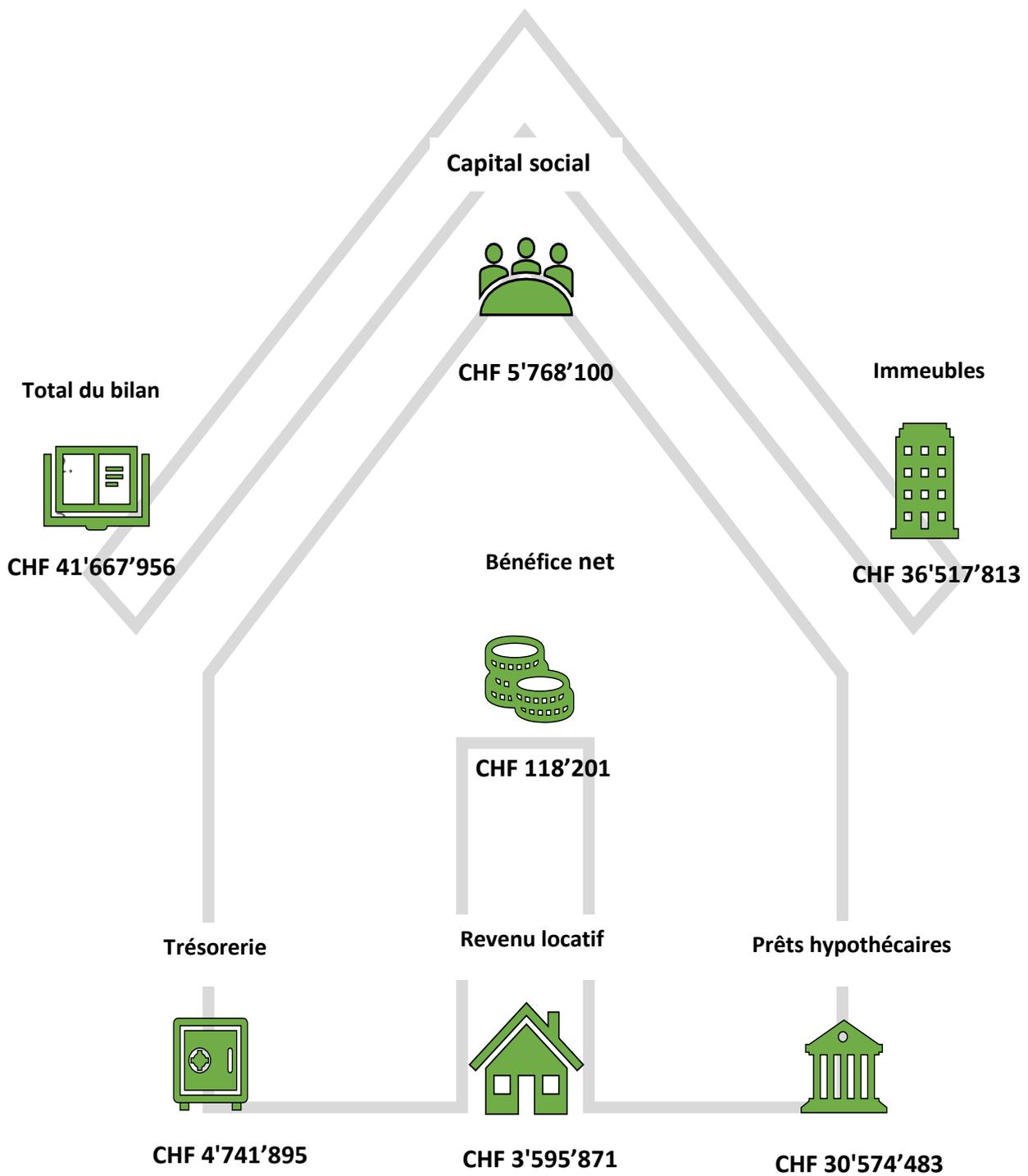
Ces sonorités en lien avec nos activités, cloisonnées entre nos quatre murs, résonnent et ne coïncident pas toujours avec notre propre rythme de vie. Ainsi, un employé en télétravail devant se concentrer devant son ordinateur ou un étudiant préparant un examen, entendra dans un appartement voisin des enfants qui jouent ou un aspirateur, un retraité qui a l'habitude de faire régulièrement sa sieste entendra des bruits qu'il n'avait plus l'habitude d'entendre en semaine. Le soir, le son des TV sera plus longtemps audible car les horaires de travail réduits auront moins fatigué le locataire, etc.

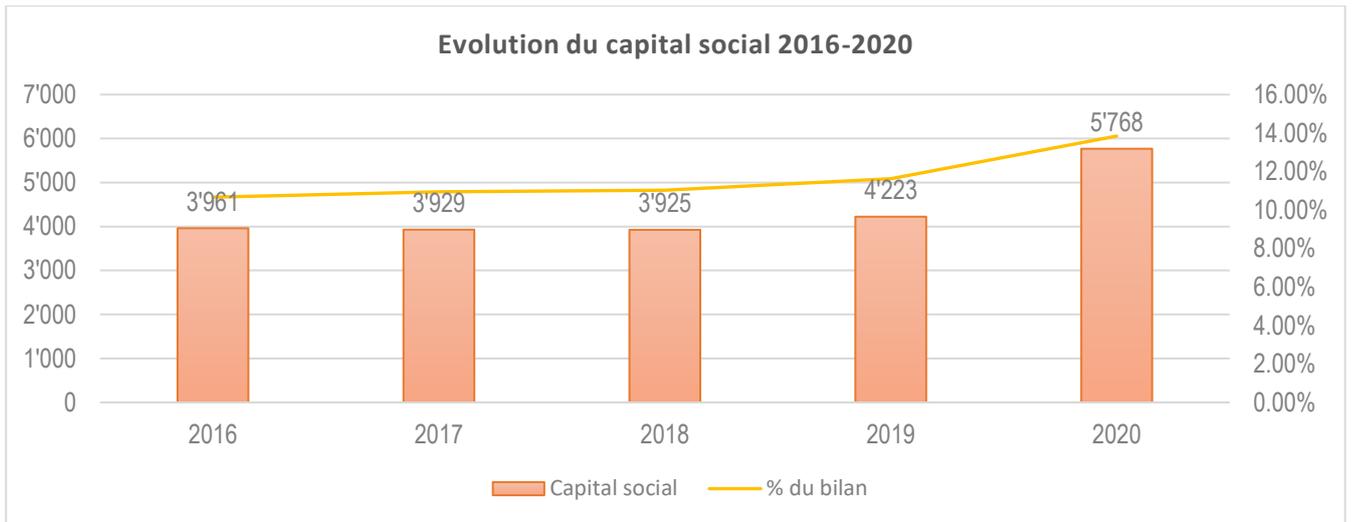
C'est là que la tolérance, la compréhension de l'autre et la volonté de le connaître nous permettent de conserver la paix du voisinage et être le garant du repos, tant au sens propre que figuré. Ce n'est pas d'avoir le plus petit dénominateur commun à savoir imposer le zéro bruit et créer des conflits sous-jacents, mais éviter les bruits inutiles ou excessifs, trouver le moment adéquat et prendre les précautions nécessaires lorsque le voisinage peut être importuné.

Chère sociétaire, Cher sociétaire, ces règles que nous aurons intégrées pendant la COVID-19 resteront valables même lorsque nous serons débarrassés de ce virus. C'est une source de mieux vivre, le garant de mieux nous connaître, le renforcement des liens qui nous unissent.

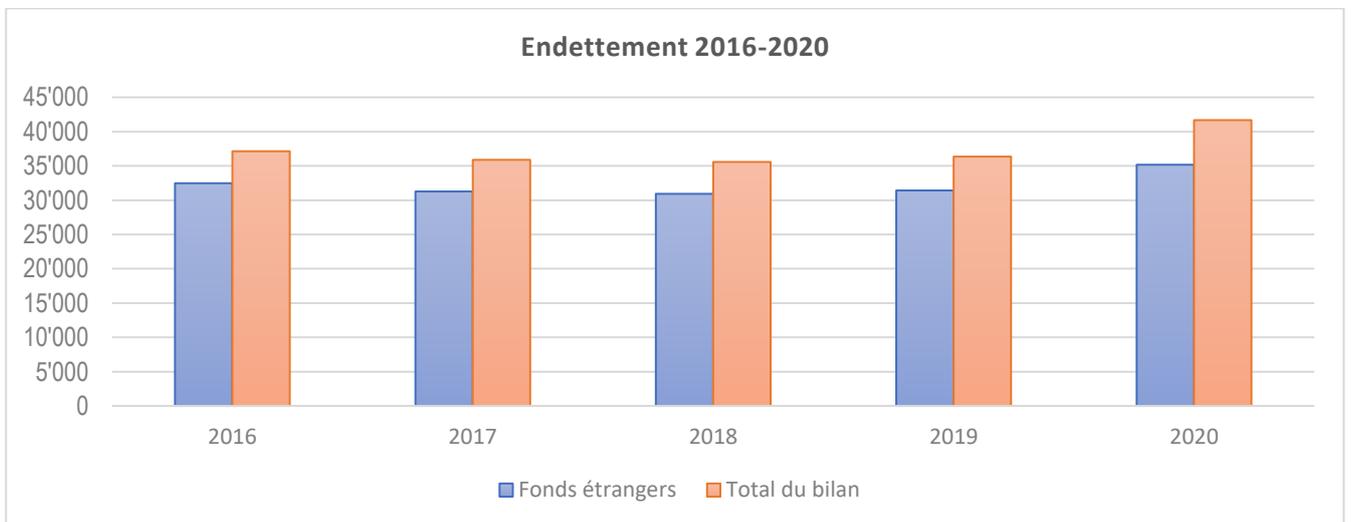
François Delaquis, président

2. CHIFFRES CLES 2020

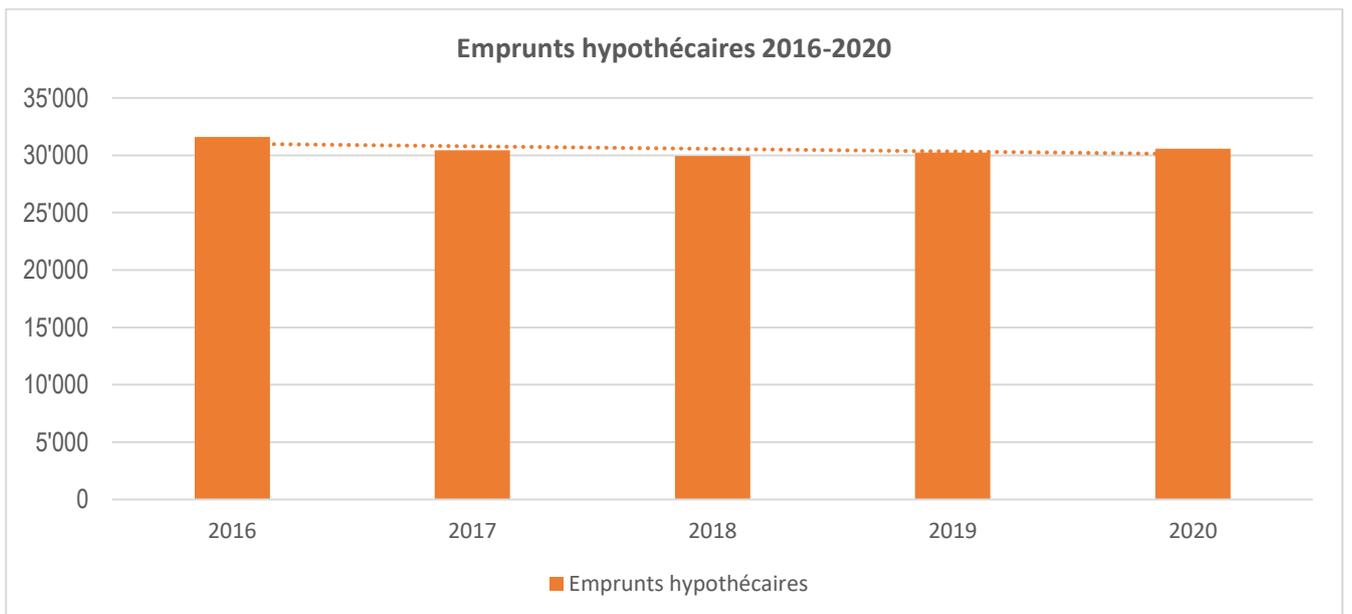




En milliers de CHF



En milliers de CHF



En milliers de CHF

Tableaux comparatifs chiffres clés des années 2016 à 2020

Années	Total bilan	Immeubles et terrains valeur au bilan (1)	Emprunts hypothécaires	Revenu locatif (2)	Bénéfice net	Capital social	
						CHF	% du bilan
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%
2020	41'668	36'518	30'574	3'541	118	5'768	13.84%

En milliers de CHF

1. Avant 2017 le montant correspondait à l'ensemble des immobilisations corporelles (mobilier, agencement et informatique compris). Dès 2017, celui-ci correspond uniquement aux immeubles et terrains.
2. En 2020, le montant des subventions a été intégré dans le calcul du revenu locatif.

Tableaux comparatifs chiffres clés des années 2016 à 2020

Années	Revenu locatif	Entretien immeubles		Intérêts sur les parts sociales*	
		Montant	% du revenu locatif	%	Montant
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	3'544	665	18.76%	2.25%	95'026
2020	3'541	700	19.78%	2.25%	105'938

En milliers de CHF

*Proposition de répartition du résultat pour l'année 2020

3. 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 de mandat	
2018	Delaquis François	2021	1	1*
2016	Bovier Raymond	2022	2	
2016	Dupuis Jean-Marc	2022	2	
2019	Beauvois Frédérique	2022	1	
2019	Regenass Claude	2022	1	
2020	Fassbind Pascale	2023	1	
2020	Cavalieri Marianna	2023	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
Claude Regenass	membre
Divorne Didier	conseiller municipal

Commission de gestion

Scala Michele	président	2019	2*
Claude Margot	membre	2020	
Korkmaz Ali	membre suppléant	2020	

Organe de révision

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

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

4. RAPPORT D'ACTIVITE – ADMINISTRATION

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à 10 reprises en 2020 dont deux en visioconférence. Deux séances ont eu lieu sous la forme de décisions par voie de circulation. Il a :

- adopté un nouveau logo qui sera l'emblème de la société sur tous ses supports de communication et sur sa papeterie ;
- récupéré la propriété du site internet www.schrenens.ch ;
- accepté le budget des festivités du 75^{ème} anniversaire ;
- adopté le budget pour l'année 2021 ;
- accepté de conclure des contrats de bail à loyer avec la SCHL pour des logements de transit afin de reloger des locataires de l'avenue des Paudex 10 pendant la durée des travaux ;
- adjugé des travaux de réfection du sol et des radiateurs du local commercial sis dans l'immeuble du 1er mai 11 B ;
- reçu le service Gestion urbaine – Développement durable communal pour une présentation de la Bourse solaire communale ;
- Adopté un projet de nouveaux statuts pour la SCHR ;
- étudié un projet de construction d'appartements à loyer abordable sur la commune de Sévery ;
- résilié le contrat d'engagement du responsable de la comptabilité pour le 31 mars 2020 ;
- engagé un jour par semaine une employée auxiliaire pendant cinq mois pour la mise à jour du registre des sociétaires ;
- engagé, dès le 20 mars 2020, Mme Marlène Barraudy en qualité de responsable de la comptabilité à temp partiel, taux d'occupation 60% ;
- conclu un mandat avec une fiduciaire indépendante pour examiner et corriger le paramétrage du logiciel Immob 8.5, en plus de coacher la nouvelle responsable dans la remise en ordre de notre comptabilité ;
- conclu une convention tripartite Canton-bailleur-locataire pour une remise de 50 % du loyer d'un bail commercial pendant les mois de mai et juin selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 17 avril 2020 ;
- mandaté dans l'urgence un ingénieur pour s'assurer que la structure des balcons de l'immeuble de la rue Neuve 3 était en ordre et ne présentait aucun danger suite au détachement d'un angle. Les travaux de colmatage avec la pose d'une résine au sol et la remise en état des angles auront lieu au printemps 2021 ;
- pris connaissance du rapport d'inspection de l'ECA (Etablissement Cantonal d'Assurances contre l'incendie et les éléments naturels) effectué pour le groupe d'immeubles des Biondes ;
Les recommandations faites par l'inspecteur ont été mises en œuvre et quelques aménagements réalisés ;
- défini sa stratégie en matière informatique et à la maintenance du parc ;
- décidé de poser des compteurs pour la consommation d'eau des jardins de Borjod ;
- accepté la pose d'un auvent au-dessus de la porte terrasse de M. René Darioly, rue du Lac 18A.

La phase opérationnelle du projet Paudex a également occupé une majeure partie du temps du Conseil d'administration. Dans ce cadre, il a :

- adjugé les travaux de démolition, désamiantage, terrassement, pédologie (analyse des terres), maçonnerie, électricité, ventilation, géothermie, fabrication et montage des fenêtres, location des échafaudages, de construction et montage PREFA ;
- rencontré les quatre opposants au permis de construire et signé une convention avec ces derniers, permettant ainsi la délivrance du permis de construire le 25 mai 2020 ;
- conclu un DDP (droit de superficie) pour Paudex, pour une durée de 99 ans avec la Commune de Renens. L'acte notarié a été signé le 14 décembre 2020 ;
- conclu un plan de financement avec les investisseurs et les établissements de prêts ;
- réalisé une partie des mises en conformité des immeubles Biondes 36 à 38, suite à une modification effectuée par l'ECA ;
- finalisé les travaux Borjod 4 pour une relocation des logements au 01.06.2021.

Assemblée générale ordinaire

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 2019 a :

- fixé l'intérêt servi sur les parts sociales à 2.25% ;
- pris congé de Mme Martine Marilley après 21 ans au sein de nos comités ;
- élu comme nouvelles administratrices Mmes Marianna Cavaliere et Pascale Fassbind ;
- élu comme membres de la Commission de gestion, MM. Ali Korkmaz et Claude Margot ;
- donné le mandat de révision à la fiduciaire Fiduservice, Fribourg, comme Organe de contrôle pour l'exercice 2020.

Le 30 septembre 2020, s'est tenue à la Salle de spectacles de Renens l'Assemblée générale extraordinaire consacrée à l'adoption des nouveaux statuts de la SCHR. Ceux-ci ont été acceptés.

5. VIE DE LA SOCIETE

Sociétariat

Au 31.12.2020, la SCHR comptait 892 membres, soit une diminution de membres. La mise à jour de la comptabilité a fait ressortir une statistique erronée du nombre de sociétaires au cours des années passées. Raison pour laquelle il n'y a pas, cette année, de comparatif.

Capital social

Le capital social a augmenté en 2020 de CHF 1'544'700, soit + 36.57 % pour atteindre CHF 5'768'100.00.

Personnel

La SCHR occupe trois 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% ;
- Mme Marlène Barraudy s'occupe du service comptabilité depuis le 20 mars 2020. Son taux d'activité est de 60% ;
- 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, s'occupe de nos immeubles de l'avenue des Paudex 10 et 12 ;
- Mme Ana Pereira Rodrigues, concierge, s'occupe des immeubles du chemin de Borjod 2 à 10 ;
- Mme Vilma Domgjoni, concierge, s'occupe de nos immeubles du chemin de Corbettes 1 à 9 ;
- Mme Eliane Berset, concierge, s'occupe de notre immeuble du chemin d'Arzillier 13 ;
- M. Antonio Granitto, concierge, s'occupe de nos immeubles de l'avenue du 1^{er} Mai 11b et 11c ;

- Mme Luana Darioly, concierge, s'occupe de notre immeuble de la rue du Lac 18A ;
- Mme Natacha Melchior, concierge, s'occupe des immeubles de la rue Neuve 3 et 5 et de la rue du Midi 4 ;
- Mme Catia Cerqueira, concierge à temps partiel, s'occupe des immeubles de la SCHO – mixAGE, à la rue de la Vernie 8 et 8 A, 1023 Crissier.

Décès

Le Conseil d'administration salue la mémoire de M. René Jaquier, ancien administrateur et comptable de la SCHR, décédé le 25 novembre 2020.

Mesures COVID

La SCHR a été amenée à prendre plusieurs mesures en lien avec la COVID. Ainsi, lorsque les Autorités ont demandé d'instaurer le télétravail pour les entreprises qui le pouvaient, notre personnel de gérance l'a été. Toutefois, le personnel a été disponible pour tout rendez-vous.

Le personnel de conciergerie a été équipé de masques, de gants et de désinfectants. Il leur a été demandé de désinfecter régulièrement les communs, notamment les ascenseurs, rampes d'escaliers, poignées de portes, etc.

Toutes les instructions de l'Office fédéral de la Santé Publique ont été placardées dans les entrées d'immeubles.

Informatique

Le parc informatique a complètement été mis à jour, aussi bien au niveau des ordinateurs qu'au niveau des périphériques. Les utilisateurs peuvent utiliser les quatre postes de travail de manière interchangeable et indépendante.

75^{ème} anniversaire

1^{er} report.

En raison de la pandémie du Covid 19, nous avons dû reporter les festivités qui devaient se dérouler du vendredi 28 août au dimanche 30 août 2020 à la salle de spectacles de la ville de Renens.

6. EXPLOITATION

Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour la fixation des loyers en 2020 a été de 1.25%.

Loyers :

Groupe Borjod :

Borjod 2 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Borjod 4 : Après transformation, entrée des locataires au 01.06.2020.

Borjod 6 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Borjod 8 : Les loyers ont été augmentés au 01.07.2020 (augmentation du revenu locatif selon décision de l'Etat de Vaud).

Borjod 10 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Groupe Corbettes

Corbettes 1 et 3 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Corbettes 5 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020. 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 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020. Le Département des institutions et de la sécurité, Service des communes et du logement « Division Logement » a revu, pour plusieurs locataires, les subventions.

Corbettes 9 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020. Le Département des institutions et de la sécurité, Service des

Finalement

Compte tenu de la situation, le Conseil d'administration, dans sa séance du 24 mars 2021, a décidé d'annuler définitivement le 75^{ème} anniversaire et de reporter le programme complet au 80^{ème} anniversaire. Toutefois, dès que la situation le permettra la SCHR organisera une manifestation de plus petite envergure qui permettra aux sociétaires de se retrouver.

communes et du logement « Division Logement » a revu, pour plusieurs locataires, les subventions.

Groupe Paudex

Paudex 10 et 12 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Groupe Biondes

Biondes 34 à 48 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Groupe 1^{er} Mai

1^{er} Mai 11b et 11c : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Groupe Lac

Lac 18A : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Groupe Arzillier

Arzillier 13 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Groupe Neuve

Neuve 3 et 5 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2020.

Rotation des locataires

Au cours de l'année écoulée, 42 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.

Liste d'inscriptions pour un logement

La liste des candidats à l'obtention de l'un nos appartements comprend 109 inscriptions. Elle se décompose de la manière suivante (état au 31.12.2020).

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

Perte sur loyer

En 2020, la perte sur loyer s'est élevée à CHF 812.40 sur un revenu locatif de CHF 3'543'921.--, soit 0.043% des montants encaissés.

Toutefois, il y a encore deux procédures juridiques en lien avec des locaux commerciaux et un avec un bail à loyer qui n'étaient pas terminées au 31.12.2020. Par conséquent, ils n'ont pas pu être comptabilisés sur l'exercice 2019.

Vandalisme

Nous avons eu deux sinistres en lien avec du vandalisme. Il s'agissait de graffitis à la rue Neuve et à la rue du Midi de déprédations dans les caves aux Biondes 44-48. Des plaintes ont été déposées.

7. CHANTIERS – PROJET – RENOVATIONS

Borjod 2-10

La rénovation du dernier bâtiment no 4 du groupe « Borjod » s'est achevée fin mai 2020 et les locataires de Paudex ont pu prendre possession des lieux au 1^{er} juin.

Toutes les citernes ont été révisées pour recevoir du mazout Eco pauvre en soufre.



Corbettes 1-9

La citerne au mazout a également été révisée et les appartements chauffés au mazout Eco pauvre en soufre.

Biondes 34-48

Les agencements des cuisines des appartements ont été finalisés en février 2020.

Nous avons profité de la démolition de Paudex 10 pour reprendre du matériel et équiper le local des enfants des Biondes d'une cuisinette.

Local des enfants aux Biondes (cuisine)



1^{er} Mai 11 b et c

Des protections ont été posées sur les embrasures du haut de l'ensemble des fenêtres, pour éviter les souillures des oiseaux.

Lac 18a

La mise en conformité électrique des parties communes a été effectuée en été 2020.

Arzillier 13

En automne 2020, une tempête a déraciné un arbre qui, en tombant, a abîmé la clôture métallique de la propriété voisine. L'arbre a été évacué et les remises en état ont été effectuées.

Rue Neuve 3 et 5

Un angle de balcon s'est désolidarisé. Une entreprise a été mandatée en urgence pour s'assurer que la structure des balcons ne présente aucun danger. Leur rénovation va être effectuée au printemps 2021.

Au 1^{er} juillet 2020 un local disponible a été loué à un fleuriste.



Midi 4

Le local commercial a été libéré au printemps 2020 et des démarches ont abouti avec Caritas pour ouvrir une épicerie solidaire en 2021.

DÉMOLITION RECONSTRUCTION

Paudex 10-12-14 (projet en cours)



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

Le projet est entré dans sa phase concrète le 15 septembre 2020. La démolition s'est bien passée et n'a pas révélé de surprise. Ce chantier s'articule en deux phases : la 1^{ère} s'achèvera en été 2022 avec la construction de 56 logements, du local communautaire et des bureaux de la coopérative.

La 2^{ème} phase débutera par la démolition du bâtiment actuel de Paudex 12, puis la construction finale de 30 appartements s'achèvera au printemps 2024.



Images extraites du timelapse (disponible sur le site internet)

PROJETS A L'ÉTUDE

Biondes 34 – 48 – Rénovation des toitures et projet photovoltaïque

La rénovation de la toiture de l'immeuble du ch. de Biondes 34 à 42 est prévue pour le printemps 2022.

Dans le cadre de sa stratégie de développement durable, la SCHR projette d'installer des panneaux photovoltaïques.



Systeme photovoltaïque:

- Modules	462
- Puissance système	162.14 kWc
- Production annuelle	176'105 kWh
- Taille du système	778 m2

Tableau descriptif des immeubles - Etat au 31 décembre 2020

Groupe d'immeubles	Valeur au bilan	Catégorie	Année		Nombre	
			Construction	Rénovation	Immeubles	Entrées
Borjod 2 à 10	4 342 184	libre	1946	2013/2020	5	5
Corbettes 1 à 9	9 408 380	subventionné	1952 / 1955	2001/2010	5	5
Paudex 12	61 055	libre	1962		1	2
Paudex 10 - 30.06.20	40 760	libre	1962		1	2
Biondes 34 à 48	6 307 629	libre	1970/1973	2010/2011	8	4
1er Mai 11b et 11c	2 363 284	libre	1984 / 1985	2013/2015	2	2
Lac 18a	3 270 600	libre	1990		1	1
Arzilliers 13	553 200	libre	1971		1	1
Neuve 3 - 5 / Midi 4	8 016 200	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			30
Corbettes 1 à 9			11	29	0	40
Paudex 12			20	12	0	32
Paudex 10 - 30.06.20 *			20	12	0	32
Biondes 34 à 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
Total général	19	47	126	102	0	294

*Immeuble détruit en juillet 2020. Les appartements n'ont pas été pris en compte dans le total.

Groupe d'immeubles	places de parc			autres objets		jardins
	garages	extérieurs	motos	locaux com-merciaux	locaux divers	
Borjod 2 à 10	0	12	0	0	0	0
Corbettes 1 à 9	0	45	0	0	13	0
Paudex 12	0	2	7	0	1	0
Paudex 10 - 30.06.20*	0	28	9	0	2	0
Biondes 34 à 48	0	90	0	2	1	0
1er Mai 11b et 11c	0	26	0	1	0	0
Lac 18a	11	9	0	0	0	0
Arzilliers 13	3	4	0	0	0	0
Neuve 3 - 5 / Midi 4	0	14	0	6	0	0
Total général	14	202	7	9	15	0

*Immeuble détruit en juillet 2020. Les places de parc et locaux divers n'ont pas été pris en compte dans le total.

8. COMPTE 2020

BILAN ACTIF

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
ACTIF		
Actifs circulants	4'969'268.73	668'487.73
<i>Trésorerie et actifs cotés en bourse détenus à court terme</i>		
Caisse	895.70	532.20
Avoirs bancaires	4'740'999.30	467'604.44
<i>Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services</i>		
Loyers à encaisser	16'598.00	25'469.00
Débiteurs locataires	21'258.50	3'241.15
Débiteurs chauffage	2'786.90	2'390.10
Débiteurs société	300.00	7'732.10
Provision sur débiteurs	-32'795.40	0.00
<i>Autres créances à court terme</i>		
Impôt anticipé à récupérer	6'924.70	5'186.75
C/c SCHO	95'891.79	5'643.24
Actifs de régularisation	116'409.24	150'688.75
Actifs immobilisés	36'698'687.63	35'680'547.28
<i>Immobilisations financières</i>		
Titres, placement de capitaux	171'623.00	171'623.00
<i>Immobilisations corporelles</i>		
Mobilier, agencement et informatique	9'251.00	12'061.00
Immeubles	36'517'813.63	35'496'863.28
TOTAL DE L'ACTIF	41'667'956.36	36'349'035.01

BILAN PASSIF

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme	609'382.43	911'017.51
<i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</i>		
Créanciers	146'862.91	180'403.31
<i>Autres dettes à court terme</i>		
Impôt anticipé à payer	0.00	31'073.96
C/c AFC TVA	4'418.70	11'631.25
Intérêts à payer	8'478.97	11'901.02
Comptes courants chauffage	113'194.60	88'633.15
<i>Passifs de régularisation</i>		
Loyers encaissés d'avance	181'284.50	169'123.00
Ristournes chauffage	19'023.90	42'407.40
Autres passifs de régularisation	136'118.85	375'844.42
Capitaux étrangers à long terme	34'555'278.80	30'502'597.15
<i>Dettes à long terme portant intérêt</i>		
Hypothèques	30'574'483.80	30'257'102.15
Prêts Fonds de roulement et Fonds de solidarité	3'480'000.00	0.00
<i>Provisions</i>		
Provision pour litiges	3'000.00	3'000.00
Fonds de régulation groupe Corbettes	297'795.00	242'495.00
Fonds de rénovation groupe Biondes	80'000.00	0.00
Fonds de rénovation places de jeux	20'000.00	0.00
Fonds de réserve SCHR 75 ans	100'000.00	0.00
Capitaux propres	6'503'295.13	4'935'420.35
Capital social	5'768'100.00	4'223'400.00
Réserve légale issue du bénéfice	290'170.00	286'170.00
<i>Réserves facultatives issues du bénéfice</i>		
Fonds d'extension	244'606.65	244'606.65
Fonds de solidarité	71'406.30	71'406.30
Résultat reporté	129'012.18	109'837.40
TOTAL DU PASSIF	41'667'956.36	36'349'035.01

COMPTES D'EXPLOITATION (01)

	2020	2019
	CHF	CHF
1. RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		
Résultat sur immeubles	-143'927.77	-262'086.42
<i>Produits</i>		
Loyers	3'466'366.50	3'543'921.00
Recettes buanderies	44'928.00	47'806.95
Participations étudiants et TvT	9'220.45	8'496.00
Pertes sur loyers	-812.40	-260.00
Refacturations	14'715.30	37'093.10
Produits divers	4'046.57	14'030.35
Dissolution fonds de régulation	32'487.00	190'422.00
Subventions des pouvoirs publics	43'682.00	70'802.00
Produits extraordinaires des immeubles	0.00	2'450.00
<i>Charges</i>		
Eau	-103'748.57	-91'652.60
Electricité	-71'519.70	-60'669.05
Frais de chauffage des vacants	-12'067.05	-1'671.35
Entretien des immeubles	-171'431.95	-433'666.50
Entretien des appartements	-145'514.74	-150'206.55
Entretien des machines à laver	-20'409.87	-28'273.25
Entretien des ascenseurs	-45'718.95	-52'692.95
Frais de conciergerie	-317'303.40	-324'304.58
Frais de gérance	-353'221.46	-323'867.99
Droit de superficie	-151'861.75	-151'675.70
Assurances choses et dégâts	-58'400.60	-69'582.20
Impôts fonciers	-73'210.20	-82'202.55
Frais divers d'exploitation	-5'809.25	-366.50
Intérêts internes	-503'506.70	-447'603.46
Intérêts hypothécaires	-493'247.40	-497'356.80
Amortissements	-1'059'379.60	-1'273'584.22
Dotations aux fonds de régulation	-87'787.00	-107'679.00
Charges extraordinaires des immeubles	-84'423.00	-79'792.57

COMPTES D'EXPLOITATION (02)

	2020	2019
	CHF	CHF
Résultat de gérance	27'963.25	11'713.59
<i>Produits</i>		
Honoraires de gérance SCHO	110'241.05	126'846.80
Honoraires décomptes de chauffage	27'963.25	18'461.75
<i>Charges</i>		
Salaire et charges sociales concierge SCHO	-49'479.10	-74'345.31
Frais administratifs refacturés	-60'761.95	-59'249.65
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	-115'964.52	-250'372.83
2. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-42'670.90	-103'060.30
Loyer et charges	-20'020.55	-20'773.30
Comité de direction et Conseil d'administration	-17'681.05	-74'306.90
Frais divers bureau	-4'969.30	-7'980.10
3. AMORTISSEMENTS	-3'650.00	-4'678.55
s/mobilier, agencement et informatique	-3'650.00	-4'678.55
4. RESULTAT FINANCIER	514'329.55	456'073.16
Intérêts internes	503'506.70	447'603.46
Finances d'entrées	1'950.00	1'600.00
Recettes diverses	8'872.85	1'669.00
Intérêts créanciers	0.00	5'200.70
5. RESULTAT EXTRAORDINAIRE ET HORS PERIODE	-187'642.15	9'627.55
Produits extraordinaires	11'216.00	42'775.80
Charges extraordinaires	-66'062.75	-33'148.25
Attribution provision sur débiteurs	-32'795.40	0.00
Attribution fonds de rénovation groupe Biondes	-80'000.00	0.00
Attribution fonds de rénovation places de jeux	-20'000.00	0.00

COMPTES 2020

COMPTES D'EXPLOITATION (03)

	2020	2019
	CHF	CHF
6. RESULTAT DE L'EXERCICE		
Résultat brut d'exploitation	-115'964.52	-250'372.83
Autres charges d'exploitation	-42'670.90	-103'060.30
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissement (EBITDA)	-158'635.42	-353'433.13
Amortissements	-3'650.00	-4'678.55
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	-162'285.42	-358'111.68
Résultat financier	514'329.55	456'073.16
Résultat d'exploitation avant impôts	352'044.13	97'961.48
Résultat extraordinaire et hors période	-187'642.15	9'627.55
Résultat de l'exercice avant impôts	164'401.98	107'589.03
Impôts	-46'200.70	-28'471.65
RESULTAT DE L'EXERCICE	118'201.28	79'117.38

SYNTHESE

En 2020, le bilan a connu une forte croissance de +14.63% par rapport à l'exercice précédent

De manière globale, il est à noter une augmentation des investissements à hauteur de CHF 1'106'213.35, montant représentant essentiellement les fonds propres avancés par la Coopérative dans le projet des nouveaux Paudex.

Concernant le financement de ce projet, la SCHR a reçu fin 2020 deux prêts, un du Fonds de Solidarité, l'autre du Fonds de Roulement, pour un montant total de CHF 3'480'000.-- faisant augmenter les fonds étrangers avec comme contrepartie l'augmentation des liquidités disponibles pour le chantier à l'actif du bilan.

La variation des liquidités de CHF 4'273'758.36 est principalement justifiée par le fait que la CCL, Centrale d'émission pour la construction de logements, a dû verser le montant des prêts précités avant le 31.12.2020.

Par le renouvellement de deux emprunts hypothécaires à des taux plus favorables, la charge financière liée à nos emprunts s'est vue quant à elle sensiblement améliorée malgré l'augmentation de la dette de CHF 317'381.--. (CHF 497'247.40 en 2020 contre CHF 499'356.80 en 2019).

De plus, une provision de CHF 80'000.-- a été créée en prévision d'importants investissements qui seront nécessaires dans un futur proche pour le groupe d'immeubles des Biondes, ainsi que CHF 20'000.-- pour la rénovation des places de jeux des immeubles de la Coopérative.

Le fonds pour le 75^{ème} anniversaire de la SCHR, prévu initialement en 2020, a quant à lui été reclassé dans les provisions long terme.

Enfin, le capital social a augmenté en 2020 de CHF 1'544'700.-- soit + 36.57% pour atteindre CHF 5'768'100.--. Cette forte croissance est due à l'arrivée de plusieurs investisseurs importants dans le financement du projet des nouveaux Paudex.

COMPTE DE RESULTATS

Le résultat brut d'exploitation s'est amélioré de CHF 134'406.-- par rapport à 2019.

Les produits des immeubles ont très légèrement diminué de CHF 77'554.50 (- 2,18 %) en raison de logements vacants une partie de l'année à Borjod en lien avec les rénovations, ainsi qu'à la démolition de Paudex.

Les charges liées à l'entretien des immeubles ont été nettement moins fortes que les années précédentes (- CHF 262'234.55) car les travaux de Borjod, ainsi que la rénovation des cuisines des Biondes se sont achevés en 2020. Quant à l'entretien des appartements, le montant consacré à ce poste s'est maintenu à hauteur de CHF 145'514.74 (CHF 4'691.81 en 2019) alors qu'il y a 32 appartements de moins suite à la démolition de Paudex 10.

Tous les amortissements et dotations aux fonds et provisions ont pu être faits normalement.

9. RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

FR
Rte de Beaumont 20
CH-1701 Fribourg
tél.: +41 26 425 44 99

GE
Rue du Général-Dufour 22
CH-1204 Genève
tél.: +41 22 719 01 03

ZH
Schützengasse 4
CH-8001 Zürich
tél.: +41 44 520 91 21

www.fiduservice.ch

FIDUSERVICE SA

A l'attention de l'assemblée générale
des associés de la Société Coopérative
d'Habitation de Renens et agglomération
1020 Renens

Fribourg, le 23 avril 2021rd

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION POUR L'EXERCICE 2020

Messieurs,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération à Renens pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels présentant des capitaux propres pour un total de CHF 6'503'295.13 au 31 décembre 2020 ainsi que la proposition concernant l'emploi du résultat ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

FIDUSERVICE SA

Pascal BRUEGGER
(réviseur responsable)
(expert réviseur agréé)
(ASR no. 105620)

Tiffany DEVAUD
(expert réviseur agréée)
(ASR no. 109215)

Annexe : Comptes annuels

 **EXPERT SUISSE**
Membre  et Membre FIDUCIAIRE | SUISSE
Agrément n° 502397 en qualité d'expert-réviseur

10. RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION

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, composée de M. Claude Margot, de M. Ali Korkmaz et de M. Michele Scala, président-rapporteur, se sont réunis à quatre reprises entre septembre 2020 et mai 2021. Le président a assisté à une séance du Conseil d'administration. Pour l'année 2020, la Commission s'est principalement penchée sur les locaux communs et l'analyse des comptes.

Locaux communs

Pour effectuer cette tâche, la Commission de gestion a visité les deux salles communautaires et fait deux visites de salles communautaires qui n'appartiennent pas à la SCHR.

La première salle communautaire visitée se trouve au chemin de Biondes 36 et accueille une dizaine d'enfants, âgés entre 3 à 7 ans, avec leurs papas et mamans. Elle est ouverte aux enfants de la coopérative deux jours par semaine, le mercredi après-midi et le samedi matin. Les enfants sont encadrés par les mamans et trois dames du quartier qui s'occupent de l'animation.

La deuxième salle communautaire se trouve aux Corbettes 5. Elle comporte une cuisine agencée et peut accueillir jusqu'à 30 personnes. La location actuelle est de CHF 70.-- la journée, CHF 30.-- l'après-midi, CHF 50.-- le soir jusqu'à 23h30. Elle est peu utilisée, même en période hors covid-19 : une à deux fois/mois. La Commission propose de faire paraître régulièrement la location de la salle dans le journal de la coopérative « la petite feuille » et de revoir les prix de location.

La Commission a également visité deux salles communautaires qui n'appartiennent pas à la SCHR, dévolues à des activités intergénérationnelles. Actuellement la SCHR n'a pas de locaux pour des activités intergénérationnelles et/ou coopératives partout dans les groupes d'immeubles dont elle propriétaire, sauf aux Corbettes et aux Biondes.

Il serait souhaitable que le Conseil d'administration se penche à l'avenir sur ce thème afin d'encourager des activités intergénérationnelles et/ou coopératives « dans tous les groupes d'immeubles dont elle est propriétaire ». (art. 2 al. 3).

Analyse des comptes

La Commission a analysé les comptes de la SCHR pour l'année 2020 sur la base du Rapport de l'organe de révision des comptes établis par la société **Fiduservice**. Sur cette base, la Commission de gestion a élaboré une liste de questions puis in-corpore a rencontré, le 14 avril de 10h à 11h30, dans les locaux de la SCHR, M. François Delaquis, Président du Conseil d'administration.

Lors de l'analyse des comptes, la Commission de gestion a été surprise par le fait que sous la rubrique, « Actifs circulants » au chapitre « avoirs bancaires (BCV) », il figurait une hausse considérable (CHF 668'487.-- à CHF 4'969'268.--) et une diminution importante des indemnités du Comité de direction. Pour la hausse des avoirs bancaires, M. François Delaquis nous a expliqué qu'il s'agit du prêt de la coopérative de cautionnement et du fonds de solidarité versé en 2020 pour le projet de « Paudex ». Concernant la diminution des indemnités du Comité de direction, M. Delaquis a tenu à préciser qu'il ne s'agit pas de diminution mais de séparation correcte et transparente entre les frais administratifs et opérationnels. Les frais opérationnels des membres du comité de « Paudex » se retrouvent par exemple dans le compte du chantier de Paudex. Il en est de même pour les frais judiciaires. Afin de mieux clarifier et bien séparer la gestion entre la SCHR et la SCHO, un contrat de gérance a été signé entre les deux coopératives. Ce contrat n'existait pas avant.

A signaler que l'appel à souscription de parts sociales pour Paudex a été un vrai succès ! Le projet a séduit beaucoup de sociétés et d'investisseurs car il a été bien présenté (plaquette et analyse de l'exercice). De plus, la SCHR est une société saine et fiable. Au vu des explications données avec transparence et clarté par M. François Delaquis sur d'autres points de l'exercice 2020, 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, qui ont engendré aussi cette année une légère hausse du bénéfice par rapport au résultat de l'exercice 2019.

Pour ce qui est des changements initiés depuis l'Assemblée générale 2020 par le Conseil d'administration, la Commission de gestion constate avec satisfaction qu'ils sont nombreux et vont dans la bonne direction :

1. Les principales mesures de rationalisation et d'économie des coûts se constatent notamment dans le domaine de la gestion du matériel et des commandes. La SCHR privilégie les entreprises locales mais à condition que ce soit aussi rentable pour la SCHR, qu'elles paient les charges sociales, qu'elles ne sous-traitent pas le travail et qu'elles garantissent la qualité du service.
2. La nouvelle société de révision, Fiduservice, est une société sérieuse et compétente. C'est une fiduciaire complète à laquelle on peut demander conseil autant sur la comptabilité que sur la fiscalité. Les réponses sont rapides. La nouvelle comptable est compétente et efficace.

3. Les effets de la mise à jour des statuts sont bénéfiques pour tout le monde, y compris le personnel (cahier des charges) et les locataires, à qui, en cas de conflit, on demande de les lire ou relire et de se conformer aux règles.
4. L'information aux locataires est aujourd'hui régulière et appréciée. Elle passe par « la petite feuille » afin de recréer et d'améliorer l'esprit de la coopérative. L'information des locaux communs va être améliorée. Elle le sera encore plus avec le nouveau site internet. Une étude est en cours pour offrir la gratuité du local communautaire des Biondes aux sociétaires uniquement.

La Commission de gestion remercie le Président de la Coopérative pour les clarifications apportées à nos questions, le Conseil d'administration, Mmes Sylvie Messeiller et Nicole Parel pour leur disponibilité.

Je vous informe que conformément aux statuts et après trois années passées à la Commission de gestion, ma démission sera effective au terme de cette Assemblée générale. La Présidence devrait être reprise par M. Claude Margot. Un nouveau membre devrait les rejoindre pour les trois prochaines années, je souhaite d'ores et déjà plein de succès à la future Commission de gestion.

Pour la Commission de gestion

Michele Scala

11. PROPOSITION DE REPARTITION DU RESULTAT

Compte tenu des résultats de la société, le Conseil d'administration propose de maintenir la rémunération des parts sociales à 2.25 %. Il invite l'Assemblée générale du 16 juin 2020 à répartir le bénéfice net de CHF comme suit :

	2020	2019
	CHF	CHF
Résultat reporté au 01.01	109'837.40	125'802.77
Utilisation du bénéfice selon décision de l'assemblée générale :		
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	-4'000.00	-6'300.00
Distribution de l'intérêt de 2.25%	-95'026.50	-88'782.75
Résultat de l'exercice	118'201.28	79'117.38
RESULTAT A DISPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE AU 31.12.	129'012.18	109'837.40
Proposition de répartition du conseil d'administration :		
Attribution à la réserve légale du bénéfice	-6'000.00	-4'000.00
Attribution d'un intérêt de 2.25%	-105'938.50	-95'026.50
Attribution Fonds de solidarité	-3'907.35	0.00
Distribution de parts sociales "junior"	-1'384.60	0.00
RESULTAT REPORTE APRES REPARTITION	11'781.73	10'810.90

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 Ville de Renens pour la confiance dont elle nous témoigne, tous les coopérateurs et coopératrices ainsi qu'à tous ceux et toutes celles qui participent année après année au bien de la SCHR.