



Société Coopérative
d'Habitation
Renens et agglomération

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

RAPPORT D'ACTIVITE 2021



TABLE DES MATIERES

1.	MOT DU PRESIDENT	4
2.	CHIFFRES CLES 2021	5
3.	ORGANIGRAMME (membres).....	8
4.	RAPPORT D'ACTIVITE – ADMINISTRATION	9
5.	VIE DE LA SOCIETE	10
6.	EXPLOITATION.....	11
7.	CHANTIERS – PROJET – RENOVATIONS.....	12
8.	COMPTE 2021	16
9.	RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	24
10.	RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION	25
11.	PROPOSITION DE REPARTITION DU RESULTAT / CONCLUSION.....	26

1. MOT DU PRESIDENT

Une année de surprise en surprise

« Nous lisons chaque jour avec étonnement des choses que nous voyons chaque jour sans surprise » constatait déjà au XVIIIème siècle l'écrivain et lord anglais Philip Chesterfield.

En tirant le bilan de l'activité de la SCHR pour 2021, on y retrouve ce que l'on aurait pu parcourir dans les diverses rubriques des journaux mais lorsque ces événements arrivent, il faut, passé la surprise, y faire face et trouver des solutions.

Ainsi, si le projet de constructions des nouveaux bâtiments des Paudex a débuté sous les meilleurs auspices tant au niveau de la qualité du projet, du travail effectué par les entreprises, des prix rentrés pour les soumissions, lorsque la fin de la pandémie s'est approchée et que le monde s'est remis à travailler il a fallu jongler avec les livraisons différées et des prix pour certaines matières, comme l'acier, qui ont pris l'ascenseur.

Aujourd'hui, ce ne sont pas seulement des rubriques, mais des pages entières, qui font la une de vos journaux avec toutes les conséquences qu'entraîne cette effroyable guerre en Ukraine. Dans une économie mondialisée, un chantier dans notre ville est automatiquement impacté.

Un personnage nouveau, cité régulièrement dans le vocabulaire de la chronique policière ou informatique, qui, par jeu, goût du défi ou souci de notoriété, cherche à contourner les protections d'un logiciel, à s'introduire frauduleusement dans un système ou un réseau informatique le :

« hacker », s'est introduit chez notre important fournisseur de préfabriqué pour les nouveaux bâtiments des Paudex. Résultat des plans de fabrication à refaire et un chantier fourmilière où chacun donne le meilleur de lui-même pour aider et limiter les retards.

Pour terminer, notre journal ne serait pas complet si nous ne l'avions pas noirci par un incendie dû à un court-circuit dans un appartement le 20 août dernier au Ch. des Biondes 42. Dix familles ont dû être relogées et plusieurs centaines de milliers de francs de dégâts.

Lorsque vous lisez ces événements relatés dans votre journal, ce n'est pas la même chose lorsqu'ils vous surprennent, vous frappent, vous touchent et que vous devez les surmonter.

Il y a un moment où les questions s'entrechoquent : pourquoi ? comment ? avec quels moyens ? quelles conséquences ? Il y a surtout un but : faire le mieux pour nos locataires, nos sociétaires.

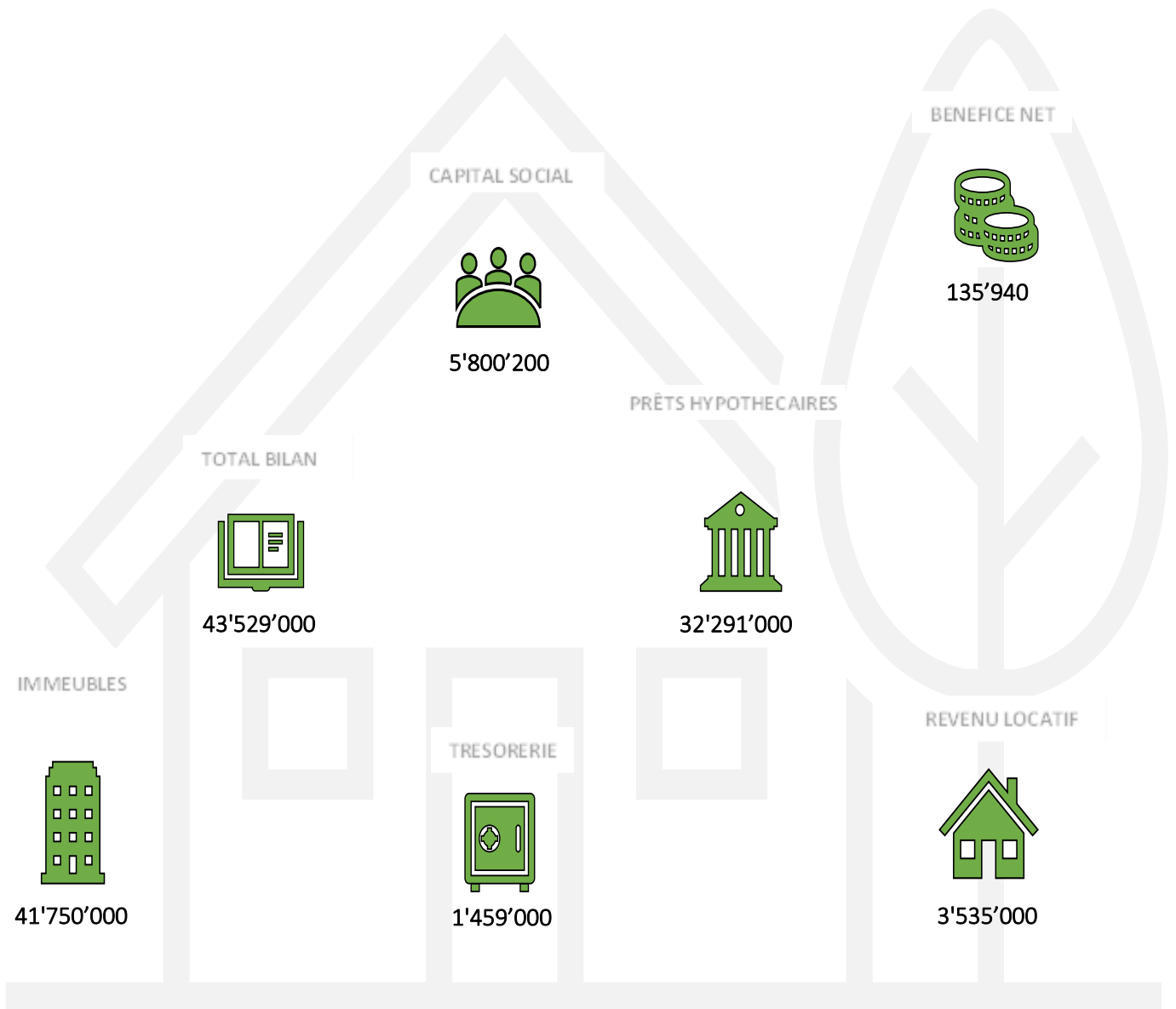
La SCHR a démontré tout au long de l'année écoulée qu'elle avait des structures solides, du personnel compétent, des coopérateurs et locataires compréhensifs, des fournisseurs de qualité, une gouvernance adaptée pour faire face aux défis qui se déroulent et qui vont encore se dérouler tout au long de la vie de votre coopérative.

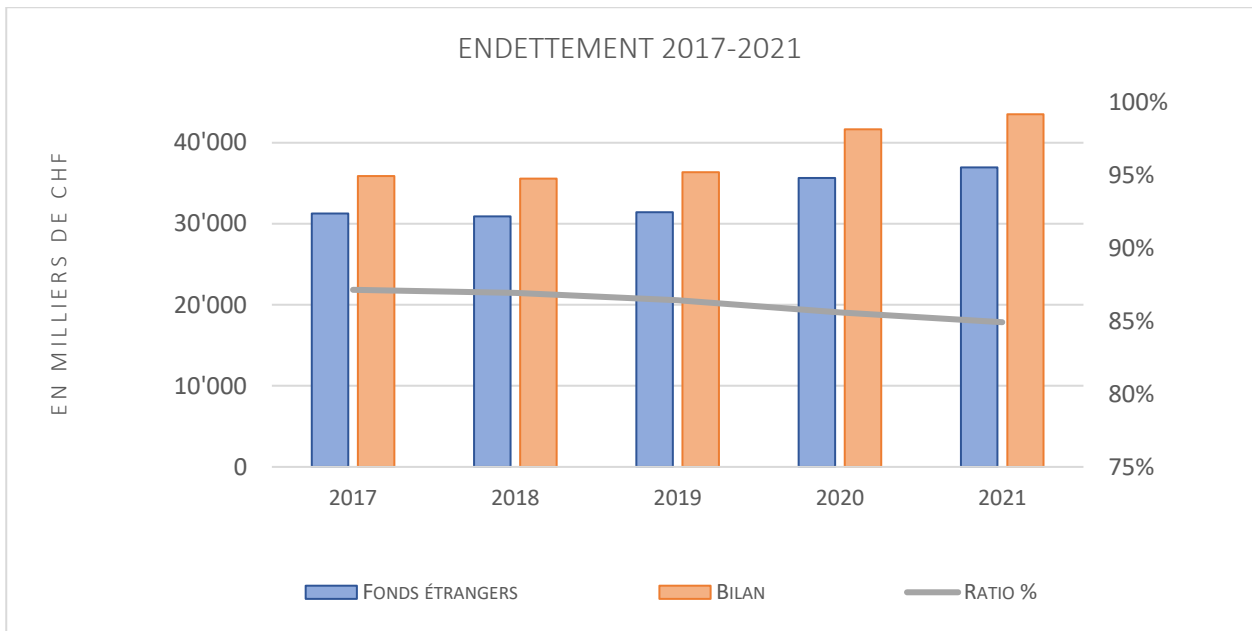
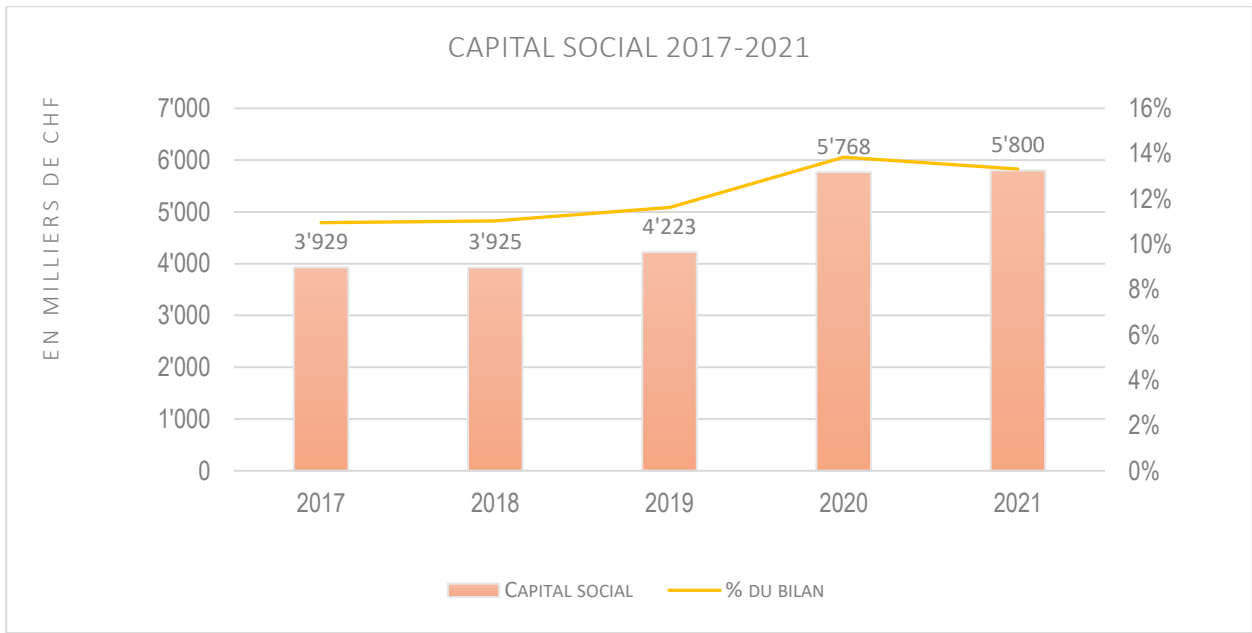
Un grand merci à toutes et à tous !

François Delaquis

Président

2. CHIFFRES CLES 2021





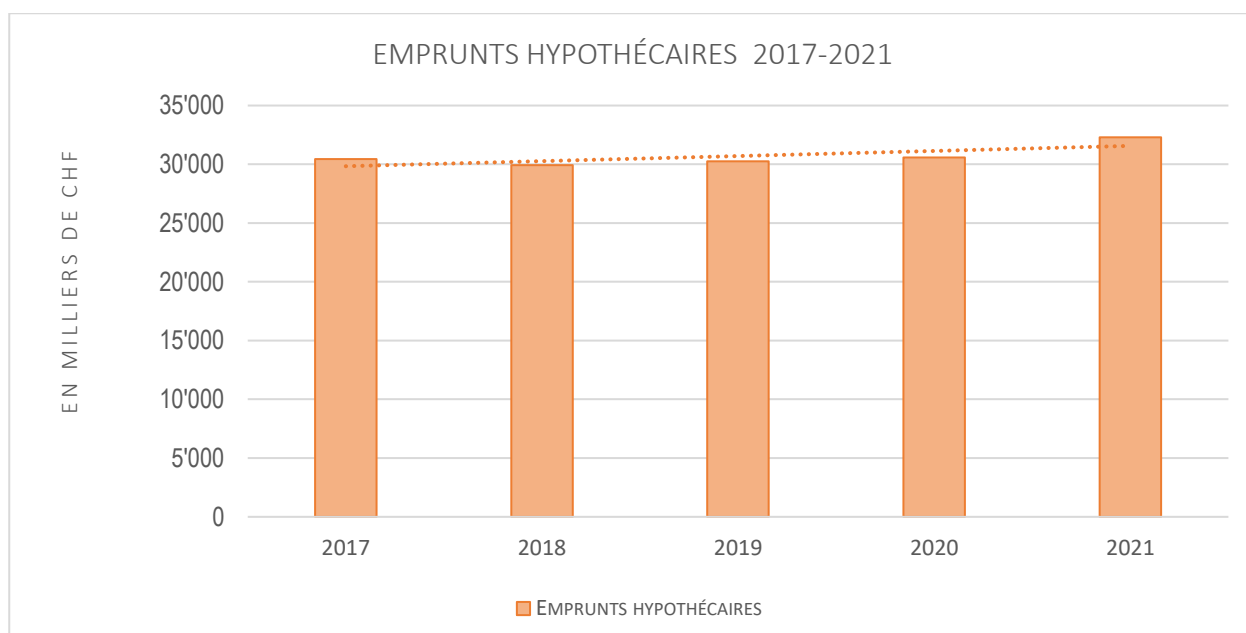


TABLEAU COMPARATIF CHIFFRES CLÉS 2017-2021 (EN MILLIERS CHF)

ANNÉES	TOTAL BILAN	IMMEUBLES ET TERRAINS	EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES	REVENU LOCATIF ¹	BÉNÉFICE NET	CAPITAL SOCIAL		ENTRETIEN IMMEUBLES		INTÉRÊTS SUR LES PARTS SOCIALES ²
						CHF	% DU BILAN	CHF	% DU REVENU LOCATIF	
2017	35'879	34'287	30'448	3'589	95	3'929	10.95	729	20.30	2.25
2018	35'568	34'404	29'935	3'551	126	3'925	11.04	616	17.35	2.25
2019	36'349	35'496	30'257	3'544	79	4'223	11.62	665	18.76	2.25
2020	41'668	36'518	30'574	3'541	118	5'768	13.84	700	19.78	2.25
2021	43'529	41'750	32'291	3'535	136	5'800	13.32	853	24.12	2.25 ²

¹ Dès 2020, le montant des subventions a été intégré dans le calcul du revenu locatif.

² Intérêts sur parts sociales proposé à l'Assemblée générale du 21 juin 2022

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	
2016	Bovier Raymond	2022	2	1*
2016	Dupuis Jean-Marc	2022	2	1*
2019	Beauvois Frédérique	2022	1	2*
2019	Regenass Claude	2022	1	1*
2020	Fassbind Pascale	2023	1	
2020	Cavalieri Marianna	2023	1	
2018	Delaquis François	2024	2	

b) Membres désignés par la Municipalité de Renens (art. 25 et 30 des statuts)

2015	Divorne Didier	conseiller municipal
2021	Zurcher Maquignaz Patricia	conseillère municipale

Membre du Conseil d'administration avec voix consultative : Me Joël Desaulles, avocat

Comité de direction

Delaquis François	président
Dupuis Jean-Marc	vice-président
Claude Regenass	membre
Divorne Didier	conseiller municipal

Commission de gestion

Claude Margot	membre	2022	2*
Korkmaz Ali	membre	2022	1*
Lumovic Marina	membre suppléante	2023	

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 2021. Il a :

- adopté le budget pour l'année 2022.
- accepté les travaux d'assainissement des sols pour le local CARITAS à la rue du Midi 4.
- autorisé Mme Marlène Barraudy, responsable de la comptabilité de signer des documents administratifs n'engageant pas la société.
- établi une stratégie pour la mise en route des travaux de remise en état de la toiture, au chemin de Biondes.
- adjugé le remplacement de l'ascenseur à la rue du lac 18a.
- a étudié un projet de rénovation des Biondes en y intégrant la pose de panneaux photovoltaïques et le concept RCP (Regroupement de Consommation Propre) visant à faire profiter les locataires d'un tarif abaissé de l'électricité et pour la coopérative d'utiliser une partie de l'énergie produite pour l'autoconsommation des communs de l'immeuble.
- adopté un nouveau système pour l'émission des parts sociales et les attestations en lien avec le versement des parts sociales.
- décidé de ne plus engager de frais pour le 75^{ème} anniversaire ; ceci à cause des reports liés à la pandémie du COVID 19 et de fêter le 80^{ème} anniversaire de la SCHR.
- prévu une manifestation plus simple pour permettre aux sociétaires de se réunir en attendant les 80 ans de la SCHR.
- décidé pour nos sociétaires uniquement de la gratuité de la location de notre local communautaire au ch. de Corbettes 5.
- mis en ligne le site internet www.schrenens.ch.
- décidé de démissionner de l'ACR (association des commerçants de Renens).
- décidé de rester membre de la SICOL (Société industrielle et commerciale de l'Ouest lausannois).
- admis comme membre, avec voix consultative, Me Joël Desaulles, au sein du Conseil d'administration
- développé un concept de mobilité pour les 2 roues qui s'étendra progressivement à tous les immeubles. Un abri vélo et moto a été installé au ch. de Biondes 44 à 48.
- réexaminé toutes les couvertures RC de nos immeubles
- résilié tous les baux à loyer des locataires de l'avenue des Paudex 12 pour le 01.07.2022.
- adjugé, tout au long de l'année, les travaux liés au « Nouveau Paudex 10-12 ».
- entrepris toutes les démarches nécessaires liées à l'incendie au ch. de Biondes 42.
- répondu favorablement à une demande sponsoring de la manifestation Festimixx.
- pris congé de M. Gregorio Valbuena, concierge de nos immeubles du chemin de Biondes 34-48 qui prend sa retraite au 31 décembre 2021 après 30 ans de service.
- engagé M. David Valbuena pour le remplacement de M. Gregorio Valbuena au 01.01.2022.
- remercié Mme Sylvie Messeiller, responsable location au sein de notre gérance, pour ses 20 ans de service au sein de la SCHR en décembre 2021.

5. VIE DE LA SOCIETE

Sociétariat

Au 31.12.2021, la SCHR comptait 910 membres soit une augmentation de 2% de sociétaire par rapport à 2020.

Capital social

Le capital social a augmenté en 2021 de CHF 321'000.--, soit + 0.55 % pour atteindre CHF 5'800'200.--.

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%. Elle a fêté ses 20 ans de service le 01.11.2021;
- 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. Il a fêté ses 30 ans de service en mars 2021 ;
- 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.

Informatique

Sur demande de la coopérative, un fichier complet pour la gestion du sociétariat a été conçu.

Mesures COVID-19

Les mesures COVID-19 ont été adaptées en fonction de l'évolution des directives fédérales et cantonales qui sont intervenues tout au long de l'année 2021.

Le personnel de gérance a été appelé à travailler plusieurs semaines en télétravail.

75^{ème} anniversaire devient 80^{ème} anniversaire

En raison des mesures COVID-19, il n'a pas été possible, malgré son report, de fêter le 75^{ème} anniversaire. Finalement le Conseil d'administration a décidé de fêter le 80^{ème} anniversaire en 2025.

6. EXPLOITATION

Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour la fixation des loyers en 2021 a été de 1.25%.

Loyers :

Groupe Borjod :

Borjod 2 à 10: Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Groupe Corbettes

Corbettes 1 et 3 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Corbettes 5 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021. 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 01.07.2021. 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 01.07.2021. Le Département des institutions et de la sécurité, Service des communes et du logement « Division Logement » a revu, pour plusieurs locataires, les subventions.

Groupe Paudex

Paudex 12 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Groupe Biondes

Biondes 34 à 48 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Groupe 1^{er} Mai

1^{er} Mai 11b et 11c : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Groupe 1^{er} Mai

1^{er} Mai 11b et 11c : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Groupe Lac

Lac 18A : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Groupe Arzillier

Arzillier 13 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Groupe Neuve

Neuve 3 et 5 : Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2021.

Rotation des locataires

Au cours de l'année écoulée, 14 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 31.12.2021).

- 144 personnes sont inscrites pour des logements de 3 et 4 pièces ;
- 71 personnes sont inscrites pour des logements de 2 pièces ; studios et chambres d'étudiants ;
- 80 personnes sont inscrites pour une place de parc.

Cette liste ne comprend pas les personnes qui ont manifesté leur intérêt pour les 2 bâtiments de Paudex qui seront terminés à fin 2022.

Perte sur loyer

En 2021, la perte sur loyer s'est élevée à CHF 21'145.45 sur un revenu locatif de CHF 3'535'856.-- soit 0.6% des montants encaissés.

7. CHANTIERS – PROJET – RENOVATIONS

Borjod 2-10

Les toiles solaires de l'immeuble Borjod 6 ont été changées.

Remplacement d'un lave-linge.

Corbettes 1-9

Les couvercles sur les sacs coupe-vent devant les entrées ont été remplacés.

Les dépannages des lave-linges et sèche-linges se montent à CHF 6'000.--.

Biondes 34-48

Un Bureau spécialisé a été mandaté pour évaluer le projet de mise en conformité des parties communes des Biondes 34-42 selon normes de l'ECA, la rénovation des toitures et la pose de panneaux solaires ainsi que le remplacement des colonnes pluviales des balcons, Biondes 34-48.



Ce sont quelque CHF 1'500'000.-- qui seront investis en 2022 dans ces immeubles.

Un abri vélos et motos a été installé aux Biondes 44-48.



Deux lave-linges et un sèche-linge ont été remplacés.

Les dépannages des laves-linges et sèche-linges se montent à CHF 7'000.--.

1^{er} Mai 11b et c

L'éclairage extérieur a été modernisé et les lampadaires adaptés aux normes actuelles

Lac 18a

Installation d'un nouvel ascenseur en remplacement de l'ancien arrivé en bout de course.

Arzillier 13

Rénovation d'un logement de 3 pièces.

Rue Neuve 3-5

Remise en état des balcons.

Remplacement d'un lave-linge.

Rue du Midi 4

Nous avons procédé à une rénovation des locaux afin d'accueillir depuis le 1^{er} avril 2021 une épicerie Caritas destinée aux personnes défavorisées.



DÉMOLITION RECONSTRUCTION

Paudex 10-12-14 Deux immeubles sortent de terre



- 86 logements 2-4.5 pièces type LLA
- 1 local communautaire
- Parking souterrain
- Minergie-P
- Aménagements extérieurs de qualité
- Livraison 56 logement fin 2022
- (le solde mi 2024)

L'année 2021 est celle du premier œuvre pour ce projet d'envergure. Après les travaux de démolition effectués en 2020, place au terrassier qui prépare le terrain, fonce les pales-planches relie les écoulements au réseau communal. Dès le printemps la maçonnerie peut commencer. Les murs sont en matériaux préfabriqués tandis que les dalles sont coulées par le maçon.

Afin d'optimiser le chantier deux grues ont été installées. Pendant qu'une transporte les plaques préfabriquées, pouvant peser jusqu'à 9 tonnes, sur un bâtiment l'autre est utilisée pour couler les dalles sur l'autre bâtiment.

Ainsi lorsque la dalle sur rez est réalisée aux Paudex 12, les murs préfabriqués du premier sont posés au bâtiment 10. L'opération étant répétée pour les 5 niveaux.

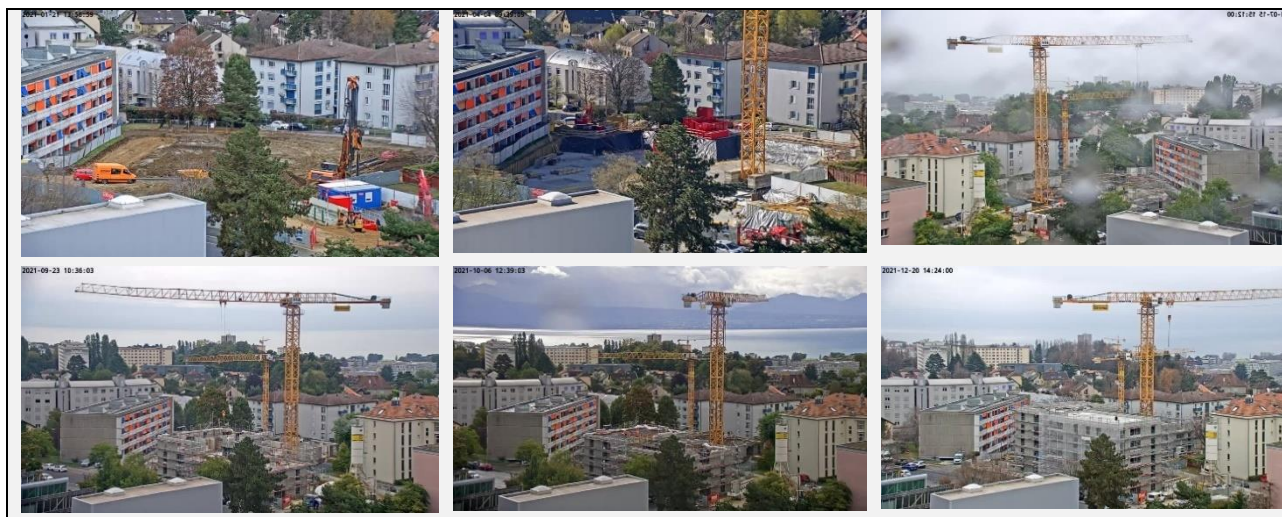
Parallèlement le sanitaire et l'électricien pose les tubes nécessaires, l'étanchéité suit avec son isolation et les échafaudages se montent au fur et à mesure que le chantier avance.

Tous ces travaux sont coordonnés par les architectes du bureau cBmM, la direction de chantier assurée par Regtec et une délégation du maître de l'ouvrage soit la SCHR.

Les travaux se poursuivront sur ces deux bâtiments en 2022 avec le second œuvre.

Les premiers locataires pourront emménager courant octobre 2022 dans le bâtiment Paudex 10 puis fin novembre au Paudex 12. La deuxième partie du chantier (Paudex 14) commencera début 2023.

Photos du chantier Paudex 10-12



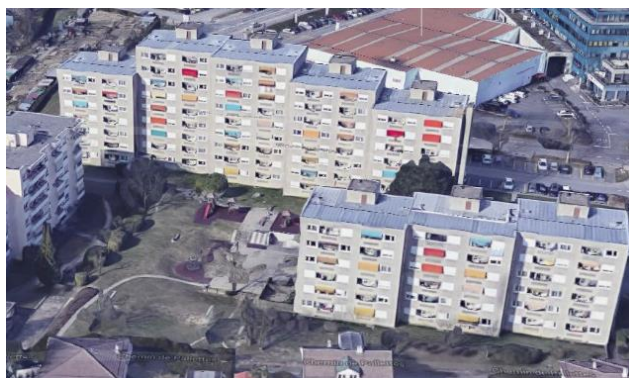
PROJET A L'ÉTUDE

Biondes 34 – 48 – Plus de CHF 1'500'000.-- de travaux prévus

Le groupe des immeubles de Biondes ont été construits il y a près de 50 ans.

La dernière rénovation de la structure date d'une dizaine d'années.

Ainsi un projet a été défini en 2021 et se réalisera en 2022



Description et nature

- Rénovation des toitures Biondes 34-42.
- Mise aux nouvelles normes anti-feu.
- Réfection des écoulements en façade.
- Réfection des balcons.
- Rafrachissement des peintures intérieures.

Amélioration et plus-values écologiques

- Installation photovoltaïque d'une puissance de 165KWc.
- Préparation d'une infrastructure pour système de recharge électrique des véhicules.

Ces travaux visent, principalement, à rénover la toiture et à installer des panneaux solaires permettant ainsi aux locataires de bénéficier d'un prix de l'électricité plus intéressant à travers le RCP (Regroupement de consommation propre).

De plus, nous adapterons le bâtiment aux nouvelles normes en matière de défense incendie. Vous trouverez, ci-dessus, le détail de ces travaux.

Tableau descriptif des immeubles - Etat au 31 décembre 2021

Groupe d'immeubles	Valeur au bilan	Catégorie	année		nombre	
			construction	Rénovation	immeubles	entrées
Borjod 2 à 10	4'070'796	loyer abordable	1946	2013/2020	5	5
Corbettes 1 à 9	9'173'171	subventionné	1952 / 1955	2001/2010	5	5
Ancien Paudex 12	1	libre	1962		1	2
Paudex 10 30.06.20	1	libre	1962			
Nouveaux Paudex 10-12	en construction	loyer abordable	2022		2	2
Biondes 34 à 48	6'001'822	libre	1970/1973	2010/2011	8	4
1er Mai 11b et 11c	2'363'284	libre	1984 / 1985	2013/2015	2	2
Lac 18a	2'293'775	libre	1990		1	1
Arzilliers 13	553'200	libre	1971		1	1
Neuve 3 - 5 / Midi 4	7'936'000	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
Biondes 34 à 48	6	18	49	47	0	120
1er Mai 11b et 11c		8	8	8	0	24
Lac 18a	4	4	8	4	0	20
Arzilliers 13			4	2	0	6
Neuve 3 - 5 / Midi 4	10	6	6	1	0	23
Total général	20	48	124	103	0	295

*Immeuble démoli juillet 2020 les appartements n'ont pas été pris en compte dans le total

Groupe d'immeubles	places de parc			autres objets		
	garages	extérieurs	motos	locaux com-merciaux	locaux divers	jardins
Borjod 2 à 10	0	12	0	0	0	0
Corbettes 1 à 9	0	45	0	0	13	0
Paudex 12	0	2	0	0	1	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	0	9	15	0

8. COMPTE 2021

BILAN

En 2021, le bilan présente une augmentation de +4,46% par rapport à l'exercice précédent avec pour principale origine la construction des nouveaux Paudex pour un investissement se montant à CHF 6'001'822.-- sur l'exercice.

La variation des liquidités de CHF -3'283'229.-- est principalement due à l'utilisation des fonds liés au projet Paudex obtenus à fin 2020.

Par le renouvellement et l'obtention de prêts hypothécaires à des taux favorables, la charge financière diminue de CHF 65'257.--, ceci malgré une augmentation des emprunts de près de 2 millions de francs.

La provision relative à la rénovation du groupe des Biondes se voit quant à elle augmentée à hauteur de CHF 200'000.-- au vu des travaux prévus courant 2022.

COMPTE DE RÉSULTATS

Cette année, comme en 2020, un montant très important a été consacré aux charges d'entretien des immeubles soit 45% pour atteindre CHF 249'847.05.

Elles comprennent notamment la part des travaux extraordinaires : CHF 45'900.-- pour la rénovation des locaux commerciaux à la rue du Midi 4, CHF 16'200.-- pour l'éclairage public extérieur au 1^{er} Mai correspondant à sa part de servitude et CHF 24'500.-- pour les travaux préparatoires des Biondes. Quant à l'entretien des appartements, nous avons poursuivi notre effort, entrepris ces dernières années, en lui consacrant près de CHF 190'000.--, soit une hausse de + 30%.

Hors intérêts internes et malgré des charges exceptionnelles, le résultat brut d'exploitation des immeubles en 2021 se chiffre à CHF 165'800.--.

Les produits des immeubles ont légèrement diminué, -0.3% en raison de la démolition de l'immeuble Paudex 10 fin 2020 et de l'incendie déclaré le 20 août 2021 aux Biondes. Par rapport à l'exercice précédent, la baisse a été compensée en partie par la mise en location des appartements de Borjod 4 qui n'avaient pas été loués durant toute l'année 2020.

Le résultat net de l'exercice présente une amélioration de 15% tout en permettant les amortissements ainsi que les dotations aux fonds et aux provisions

BILAN AU	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
ACTIF		
Actifs circulants	1'599'827.03	4'969'268.73
<i>Trésorerie et actifs cotés en bourse détenus à court terme</i>		
Caisse	393.50	895.70
Avoirs bancaires	1'458'272.48	4'740'999.30
<i>Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services</i>		
Loyers à encaisser	4'257.50	16'598.00
Débiteurs locataires	5'144.30	21'258.50
Débiteurs chauffage	2'050.55	2'786.90
Débiteurs société	61'376.95	300.00
Provision sur débiteurs	-4'543.15	-32'795.40
<i>Autres créances à court terme</i>		
Impôt anticipé à récupérer	1'737.95	6'924.70
C/c SCHO	0.00	95'891.79
Actifs de régularisation	71'136.95	116'409.24
Actifs immobilisés	41'929'066.95	36'698'687.63
<i>Immobilisations financières</i>		
Titres, placement de capitaux	171'524.00	171'623.00
<i>Immobilisations corporelles</i>		
Mobilier, agencement et informatique	7'081.00	9'251.00
Immeubles	41'750'461.95	36'517'813.63
TOTAL DE L'ACTIF	43'528'893.98	41'667'956.36

BILAN AU	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme	556'887.23	609'382.43
<i>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</i>		
Créanciers	229'628.98	146'862.91
<i>Autres dettes à court terme</i>		
C/c AFC TVA	4'893.05	4'418.70
Intérêts à payer	11'270.14	8'478.97
Comptes courants chauffage	37'436.66	113'194.60
<i>Passifs de régularisation</i>		
Loyers encaissés d'avance	206'621.00	181'284.50
Ristournes chauffage	2'037.55	19'023.90
Autres passifs de régularisation	64'999.85	136'118.85
Capitaux étrangers à long terme	36'407'994.18	34'555'278.80
<i>Dettes à long terme portant intérêt</i>		
Hypothèques	32'290'819.93	30'574'483.80
Prêts Fonds de roulement et Fonds de solidarité	3'480'000.00	3'480'000.00
<i>Provisions</i>		
Provision pour litiges	3'000.00	3'000.00
Fonds de régulation groupe Corbettes	356'702.00	297'795.00
Fonds de rénovation groupe Biondes	200'000.00	80'000.00
Fonds de rénovation places de jeux	0.00	20'000.00
Fonds de réserve SCHR 80 ans	77'472.25	100'000.00
Capitaux propres	6'564'012.57	6'503'295.13
Capital social	5'800'200.00	5'768'100.00
Réserve légale issue du bénéfice	296'170.00	290'170.00
<i>Réserves facultatives issues du bénéfice</i>		
Fonds d'extension	244'606.65	244'606.65
Fonds de solidarité	75'313.65	71'406.30
Résultat reporté	147'722.27	129'012.18
TOTAL DU PASSIF	43'528'893.98	41'667'956.36

COMPTE DE RESULTAT	2021	2020
	CHF	CHF
1. RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		
Résultat sur immeubles	-250'213.79	-143'927.77
<i>Produits</i>		
Loyers	3'472'131.50	3'466'366.50
Recettes buanderies	43'014.02	44'928.00
Participations étudiants et TvT	13'089.00	9'220.45
Pertes sur loyers	-21'145.45	-812.40
Refacturations	16'240.00	14'715.30
Produits divers	1'430.03	4'046.57
Dissolution fonds de régulation	45'889.00	32'487.00
Subventions des pouvoirs publics	25'892.00	43'682.00
Produits extraordinaires des immeubles	7'828.70	0.00
<i>Charges</i>		
Eau	-87'242.91	-103'748.57
Electricité	-59'158.05	-71'519.70
Frais de chauffage des vacants	-1'081.70	-12'067.05
Entretien des immeubles	-249'847.05	-171'431.95
Entretien des appartements	-189'266.00	-145'514.74
Entretien des machines à laver	-32'584.65	-20'409.87
Entretien des ascenseurs	-44'469.25	-45'718.95
Frais de conciergerie	-336'651.20	-317'303.40
Frais de gérance	-310'558.15	-353'221.46
Droit de superficie	-132'750.85	-151'861.75
Sinistres	-1'720.00	0.00
Assurances choses et dégâts	-58'477.30	-58'400.60
Impôts fonciers	-127'279.10	-73'210.20
Frais divers d'exploitation	-4'100.85	-5'809.25
Intérêts internes	-416'017.50	-503'506.70
Intérêts hypothécaires	-427'989.70	-493'247.40
Amortissements	-1'120'242.68	-1'059'379.60
Dotations aux fonds de régulation	-104'796.00	-87'787.00
Charges extraordinaires des immeubles	-150'349.65	-84'423.00
Résultat de gérance	25'707.10	27'963.25
<i>Produits</i>		
Honoraires de gérance SCHO	105'214.00	110'241.05
Honoraires décomptes de chauffage	25'707.10	27'963.25
<i>Charges</i>		
Salaire et charges sociales concierge SCHO	-48'685.75	-49'479.10
Frais administratifs refacturés	-56'528.25	-60'761.95
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	-224'506.69	-115'964.52

COMPTE DE RESULTAT	2021	2020
	CHF	CHF
2. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-46'750.50	-42'670.90
Loyer et charges	-20'073.30	-20'020.55
Comité de Direction et Conseil d'Administration	-13'370.00	-17'681.05
Frais divers bureau	-13'307.20	-4'969.30
3. AMORTISSEMENTS	-2'839.25	-3'650.00
s/mobilier, agencement et informatique	-2'839.25	-3'650.00
4. RESULTAT FINANCIER	464'738.05	514'329.55
Intérêts internes	454'139.05	503'506.70
Finances d'entrées	2'050.00	1'950.00
Recettes diverses	8'549.00	8'872.85
5. RESULTAT EXTRAORDINAIRE ET HORS PERIODE	-24'137.32	-187'642.15
Produits extraordinaires	84'260.85	11'216.00
Charges extraordinaires	-4'862.64	-66'062.75
Attribution provision sur débiteurs	16'464.47	-32'795.40
Attribution fonds de rénovation groupe Biondes	-120'000.00	-80'000.00
Attribution fonds de rénovation places de jeux	0.00	-20'000.00
6. RESULTAT DE L'EXERCICE		
Résultat brut d'exploitation	-224'506.69	-115'964.52
Autres charges d'exploitation	-46'750.50	-42'670.90
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissement (EBITDA)	-271'257.19	-158'635.42
Amortissements	-2'839.25	-3'650.00
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	-274'096.44	-162'285.42
Résultat financier	464'738.05	514'329.55
Résultat d'exploitation avant impôts	190'641.61	352'044.13
Résultat extraordinaire et hors période	-24'137.32	-187'642.15
Résultat de l'exercice avant impôts	166'504.29	164'401.98
Impôts	-30'563.75	-46'200.70
RESULTAT DE L'EXERCICE	135'940.54	118'201.28

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE			Variation des liquidités
SECTEUR EXPLOITATION - METHODE INDIRECTE			
Résultat net	135'940.54		
Amortissements s/immeubles	1'120'242.68		
Amortissements s/mobilier, agencement et informatique	2'839.25	1'259'022.47	
Variation des créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	-31'885.90		
Variation des autres créances à court terme	101'078.54		
Variation des actifs de régularisation	45'272.29	114'464.93	
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	82'766.07		
Variation des autres dettes à court terme	-72'492.42		
Variation des passifs de régularisation	-62'768.85	-52'495.20	
Variation des provisions sur débiteurs	-28'252.25		
Variation des fonds de régulation	58'907.00		
Variation du fonds 80 ans SCHR	-22'527.75		
Variation des fonds de rénovation	100'000.00	108'127.00	
CASH FLOW D'EXPLOITATION		1'429'119.20	1'429'119.20
SECTEUR INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-6'353'560.25		
Variation s/titre	99.00	-6'353'461.25	
CASH FLOW D'INVESTISSEMENT		-6'353'461.25	-6'353'461.25
SECTEUR FINANCEMENT			
Remboursement des hypothèques	-702'912.00		
Augmentation des hypothèques	2'419'248.13		
Libérations des parts sociales	120'600.00		
Remboursements de parts sociales	-88'500.00		
Distribution de l'intérêt	-105'938.50		
Distribution de parts sociales "junior"	-1'384.60	1'641'113.03	
CASH FLOW DE FINANCEMENT		1'641'113.03	1'641'113.03
FLUX DE TRESORERIE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021			-3'283'229.02
VARIATION DES LIQUIDITES	01.01.2021	31.12.2021	Variation
Liquidités	4'741'895.00	1'458'665.98	3'283'229.02

ANNEXE AUX COMPTES ARRETES AU	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Emplois équivalent plein temps		
Le Conseil d'Administration de la Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération atteste que le nombre d'équivalents plein temps ne dépasse pas 10 en moyenne annuelle.		
Participations		
Société Coopérative de l'Ouest - SCHO-mixAGE 1023 Crissier - 300 parts sociales d'une valeur nominale de CHF 500	150'000.00	150'000.00
Propres actions	Néant	Néant
Valeur résiduelle des dettes découlant d'opération de crédit-bail	Néant	Néant
Dettes envers des institutions de prévoyance	7'484.05	Néant
Sûretés constituées en faveur de tiers	Néant	Néant
Actifs engagés en garantie de dettes et actifs grevés d'une réserve de propriété		
Le groupe d'immeubles sis chemin de Biondes 34 à 48 sur la parcelle n°1386 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	6'001'822.00	6'307'628.95
est grevé de deux cédules hypothécaires d'une valeur totale de:	9'700'000.00	9'700'000.00
Le groupe d'immeuble sis chemin de Borjod 2 à 10 sur la parcelle n°983 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	4'070'798.15	4'342'182.55
est grevé de deux cédules hypothécaires d'une valeur totale de:	3'760'000.00	3'760'000.00
Les immeubles sis chemin des Corbettes 5, 7 et 9 sur la parcelle n°1311 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	5'018'297.10	5'146'971.40
sont grevés de deux cédules hypothécaires d'une valeur totale de:	3'440'000.00	3'440'000.00
L'immeuble sis rue du Lac 18A sur la parcelle n°1173 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	3'237'900.00	3'270'600.00
est grevé de deux cédules hypothécaires d'une valeur totale de:	4'200'000.00	4'200'000.00
Les immeubles sis rue Neuve 3 et 5 ainsi que sis rue du Midi 4 sur les parcelles n°537, 1077 et 1261 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	7'936'000.00	8'016'200.00
sont grevés d'une cédule hypothécaire d'une valeur totale de:	7'200'000.00	7'200'000.00
Les immeubles sis Corbettes 1 et 3 sur la parcelle n°1158 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	4'154'874.25	4'261'409.50
sont grevés d'une cédule hypothécaire d'une valeur totale de:	3'500'000.00	3'500'000.00
Les immeubles sis Paudex 10 et 12 situés sur la parcelle n°1506 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	8'483'795.35	101'815.68
sont grevés d'une cédule hypothécaire d'une valeur totale de:	28'700'000.00	5'050'000.00
Les immeubles sis avenue du 1er Mai 11B et C sur la parcelle n°921 de la commune de Renens d'une valeur comptable de:	2'293'775.10	2'363'283.40
sont grevés de deux cédules hypothécaires d'une valeur totale de:	4'160'000.00	4'160'000.00
garantissant des crédits bancaires au 31 décembre pour un total de	35'770'819.93	30'574'483.80

ANNEXE AUX COMPTES ARRETES AU	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Engagement conditionnels	Néant	Néant
Droits de participation et options au conseil d'administration, à la direction et aux collaborateurs	Néant	Néant
Explications relatives aux postes de produits/charges extraordinaires et hors période		
<i>Produits</i>		
Divers produits exceptionnels non significatifs	84'260.85	
Remboursement excédents s/prime assurance collective maladie		
Dissolution provision pour place de jeux		
Dissolution provision s/reprise charges chauffage 2017		
Remboursement excédents s/prime assurance collective maladie		11'216.00
Divers produits exceptionnels non significatifs		
<i>Charges</i>		
Impôt anticipé à récupérer 2017	-4'862.64	
Diverses charges exceptionnelles non significatives		
Correction solde chauffage Pellets		-66'062.75
Droit de timbre 2019		
Ajustement provision pour impôts 2018		
Diverses charges exceptionnelles non significatives		
Evénements importants survenus après la date du bilan	Néant	Néant
Démission de l'organe de révision	Néant	Néant
Dissolution de réserves latentes	Non significatif	Non significatif
Autres indications		
Adresse de la Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération : Chemin de Biondes 46, 1020 Renens		

**SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION
DE RENENS ET AGGLOMERATION**

9. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

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

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



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

Fribourg, le 2 mai 2022^{TD}

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION POUR L'EXERCICE 2021

Mesdames, 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 2021.

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 6'564'012.57 au 31 décembre 2021 ainsi que la proposition concernant l'emploi du résultat ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

FIDUSERVICE SA


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


Fabrice CORMINBOEUF
(expert réviseur agréée)
(ASR no. 110201)

Annexe : Comptes annuels


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,

En exécution du mandat qui nous a été confié par l'assemblée générale, nous avons analysé en partie la gestion 2021 de la SCHR en fonction des tâches prévues dans les statuts actuels.

Pour l'année 2021, la Commission de gestion s'est principalement penchée sur la situation du chantier du nouveau complexe des Paudex, de l'avancement des travaux de l'immeuble des Biondes 42, suite à un incendie, ainsi que l'état d'entretien des immeubles (Ch. d'Arzillier 13 - Rue Neuve 3-5 - Rue du Lac 18A - Ch. des Biondes 34-48 et Ch. des Corbettes 1-9).

Pour effectuer cette tâche, la Commission de gestion composée de M. Ali Korkmaz, de Mme. Marina Lumovic et de M. Claude Margot, président-rapporteur, s'est réunie à plusieurs reprises et a élaboré une liste de questions à l'intention du Conseil d'administration, puis a rencontré, le 2 mai 2022 à 14h30, dans les locaux de la SCHR, M. François Delaquis, Président du Conseil d'administration.

Nous relevons qu'il a été répondu de manière claire et précise à toutes les questions. Toutes ces questions et réponses ainsi qu'un état du contrôle de l'état de l'entretiendes immeubles visités ont été résumés dans un document remis au Conseil d'administration avec le présent rapport.

En conclusion, la Commission de gestion remercie le Président de la SCHR pour les clarifications apportées à nos questions, ainsi que les concierges pour leur accueil et leur disponibilité et tenons à les féliciter pour leur travail accompli dans l'entretien de leurs immeubles.

Je vous informe que conformément au statut 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. Ali Korkmaz. 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 de la SCHR

Claude Margot, président-rapporteur,
Ali Korkmaz et
Marina Lumovic,
membres

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 21 juin 2022 à répartir le bénéfice net de CHF 147'722.27 comme suit :

IV PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU RESULTAT AU BILAN	2021	2020
	CHF	CHF
Résultat reporté au 01.01	129'012.18	109'837.40
Utilisation du bénéfice selon décision de l'assemblée générale :		
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	-6'000.00	-4'000.00
Distribution de l'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
Résultat de l'exercice	135'940.54	118'201.28
RESULTAT A DISPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE AU 31.12.	147'722.27	129'012.18
Proposition de répartition du conseil d'administration :		
Attribution à la réserve légale du bénéfice	-6'800.00	-6'000.00
Attribution d'un intérêt de 2.25%	-131'219.55	-105'938.50
Attribution Fonds de solidarité	-3'559.50	-3'907.35
Distribution de parts sociales "junior"	-1'846.15	-1'384.60
Prélèvement Fonds de solidarité - Parts sociales "junior" 2020-2021	3'230.75	0.00
RESULTAT REPORTE APRES REPARTITION	7'527.82	11'781.73

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 remerciements 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.