



Société Coopérative  
d'Habitation  
Renens et agglomération

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

# RAPPORT D'ACTIVITE 2022





## TABLE DES MATIERES

1.	MOT DU PRESIDENT .....	4
2.	CHIFFRES CLES 2022 .....	5
3.	ORGANIGRAMME (membres) .....	8
4.	RAPPORT D'ACTIVITE – ADMINISTRATION .....	9
5.	VIE DE LA SOCIETE .....	10
6.	EXPLOITATION.....	10
7.	CHANTIERS – PROJET – RENOVATIONS.....	11
8.	COMPTES 2022.....	13
9.	RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION .....	21
10.	RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION .....	22
11.	PROPOSITION DE REPARTITION DU RESULTAT / CONCLUSION.....	23

## 1. MOT DU PRESIDENT

### 2022, l'année du vélo ...

En regardant dans le rétroviseur de l'année 2022, il m'est revu cette phrase du célèbre physicien Albert Einstein :

« La vie, c'est comme une bicyclette, il faut avancer pour ne pas perdre l'équilibre ».

Si pour l'exercice 2021, comme je l'évoquais dans mon billet de l'année dernière, nous allions de surprises en surprises, en 2022 la métaphore de pédaler pour ne pas perdre l'équilibre et avancer, prend alors tout son sens à mes yeux.

Que d'obstacles, il n'y qu'à regarder les événements géopolitiques en lien avec la guerre en Ukraine, ses conséquences directes ou indirectes : pénurie de certains matériaux, allongement, incertitude ou retard dans les livraisons, flambée des prix.

La notion d'équilibre est très importante, si vous ne voulez pas vous retrouver à terre. Pour cela, votre Conseil d'administration a dû tout au long de l'avancement des constructions des 2 immeubles de Paudex prendre des décisions importantes pour concilier les problèmes rencontrés par les entreprises dans leur approvisionnement et la tenue des délais, faire face à des demandes de plus-values suite à la très forte augmentation de l'indice de construction qui a passé en deux ans, d'octobre 2020 à octobre 2022, de 100.0 à 112.7 %, se défendre pour faire valoir ses droits lorsque le résultat de certains travaux ne correspondait pas à ce qui était contractuel.

Comme nous le vivons au quotidien dans nos ménages, l'équilibre doit aussi se trouver dans les finances. Par un suivi strict et régulier, nous avons contrebalancé les plateaux de la balance sans avoir besoin de ravitaillement supplémentaire et, à l'instar du coureur cycliste garder toutes ses capacités pour effectuer le sprint final et poursuivre sa saison.

Le vélo de la SCHR ne saurait poursuivre son chemin sans une bonne répartition des charges et

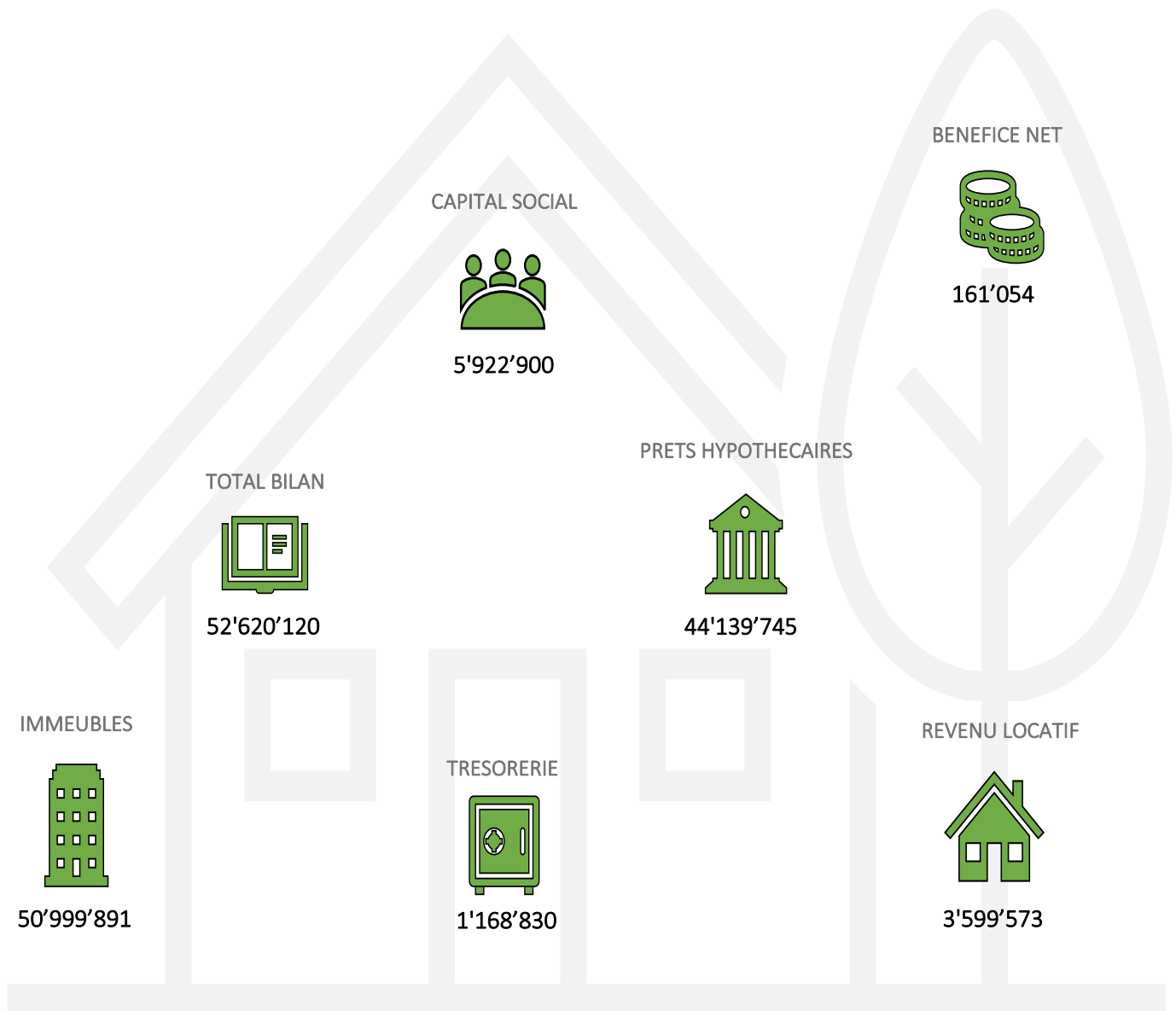
veillant à ce qu'aucun projet ne se fasse au détriment des autres. Ainsi, le rythme de l'entretien des immeubles a progressé (+ CHF 360'000.00), tout en maintenant un rythme soutenu pour l'entretien des appartements. A cela s'est ajouté, un effort particulier pour nos amis les arbres, qui ont eu droit à des soins vivifiants, une coupe du plus bel effet.

En 2022, c'était aussi le passage du Tour de France. Cet événement peut être pris pour exemple, à chaque étape les acteurs doivent se remettre en question pour œuvrer dans un but commun : du directeur de course à l'hôtelier, du leader au porteur d'eau, du bénévole au journaliste.

Pour que la SCHR avance, nous avons compté sur des architectes, des ingénieurs, des conducteurs de travaux, des contremaîtres, des ouvriers dans de multiples métiers, des apprentis, stagiaire, ses services publics, la conciergerie, gérance, comptabilité, service technique, prêteurs, membres de la Commission de gestion, administrateurs et vous, chers-ères sociétaires, chers-ères locataires qui, à un titre ou à un autre, ont pris leur petite reine pour concrétiser un exercice 2022 équilibré.

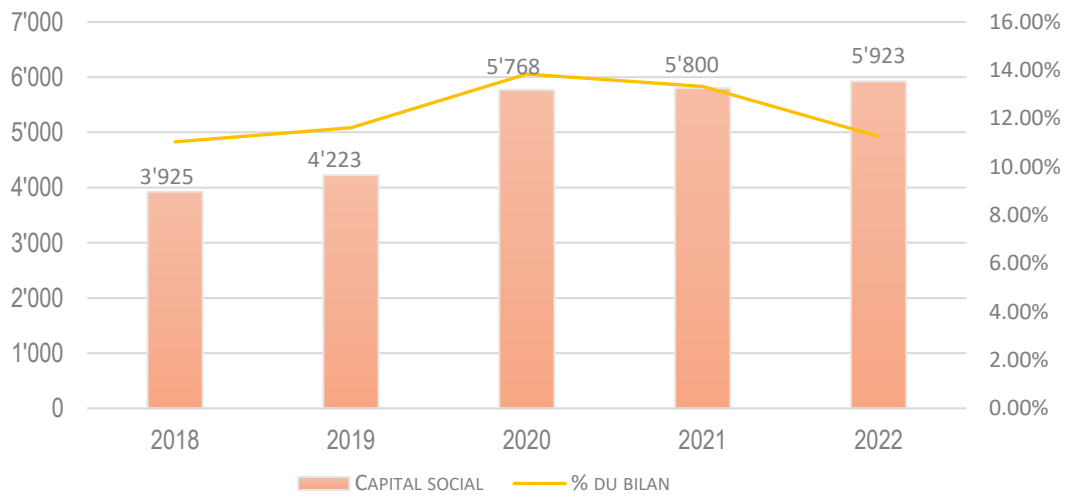
Un grand merci à toutes et à tous !

## 2. CHIFFRES CLES 2022



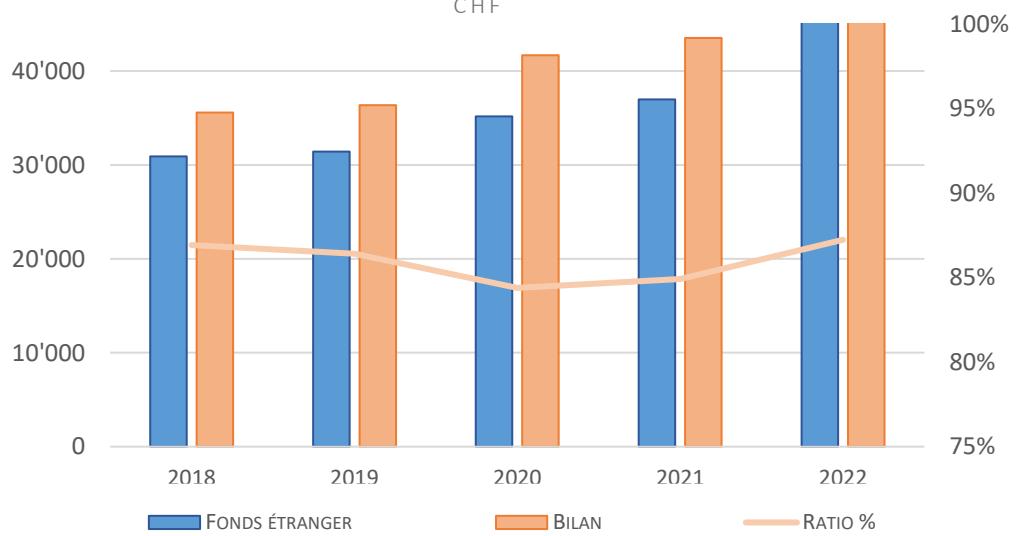
### CAPITAL SOCIAL 2018 - 2022

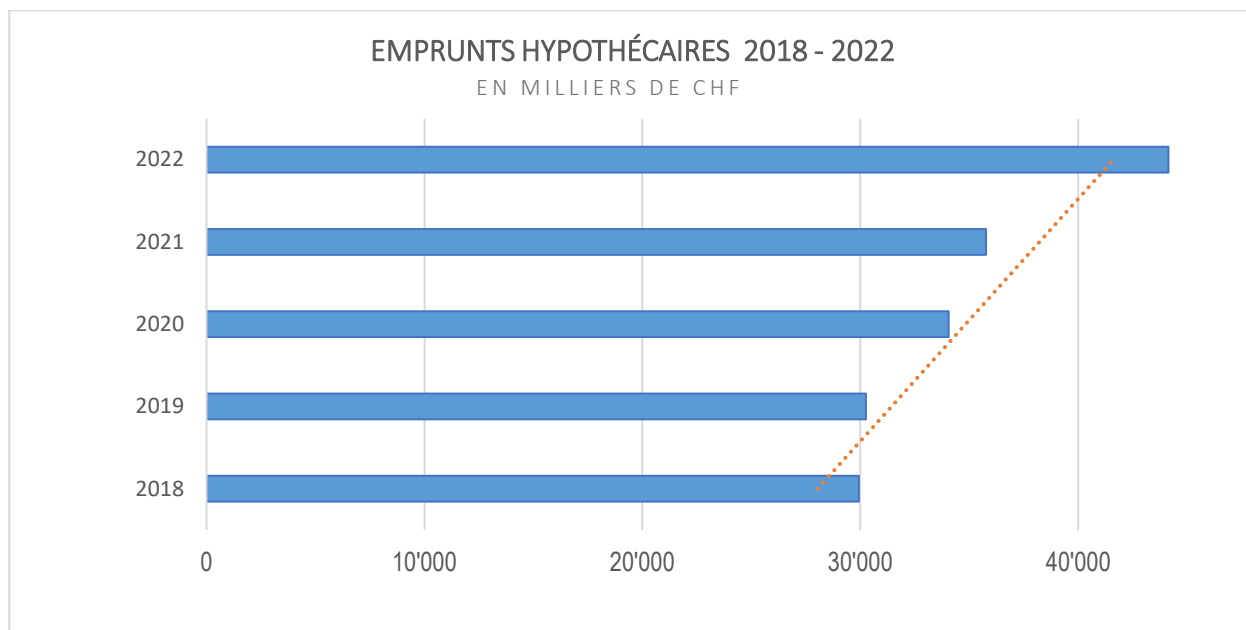
EN MILLIERS DE CHF



### ENDETTEMENT 2018 - 2022

EN MILLIERS DE CHF





**TABLEAU COMPARATIF CHIFFRES CLÉS 2018-2022 (EN MILLIERS CHF)**

ANNÉES	TOTAL BILAN	IMMEUBLES ET TERRAINS	EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES <sup>3</sup>	REVENU LOCATIF <sup>1</sup>	BÉNÉFICE NET	CAPITAL SOCIAL		ENTRETIEN IMMEUBLES		INTÉRÊTS SUR LES PARTS SOCIALES <sup>2</sup>
						CHF	% DU BILAN	CHF	% DU REVENU LOCATIF	
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	34'555	3'541	118	5'768	13.84	700	19.78	2.25
2021	43'529	41'750	35'770	3'535	136	5'800	13.32	853	24.12	2.25
2022	52'620	50'999	44'139	3'599	161	5'922	11.26	1'157	32.16	2.25 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Dès 2020, le montant des subventions a été intégré dans le chiffre présenté du revenu locatif.

<sup>2</sup> Intérêts sur parts sociales proposés à l'Assemblée générale du 20 juin 2023

<sup>3</sup> Prêts fonds de roulement et fonds de solidarité (2020) compris – chiffres rectifiés sur rapport 2022

### 3. ORGANIGRAMME (membres)

Les organes de notre coopérative sont :

#### Conseil d'administration

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

Année d'entrée		Expiration du mandat	Nbre de mandat
2020	Fassbind Pascale	2023	1*
2020	Cavalieri Marianna	2023	1*
2018	Delaquis François	2024	
2022	Desaules Joël	2025	
2016	Bovier Raymond	2025	
2016	Dupuis Jean-Marc	2025	
2019	Regenass Claude	2025	

##### 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 Desaules, avocat

#### Comité de direction

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

#### Commission de gestion

Korkmaz Ali	membre	2020 - 2022
Lumovic Marina	membre	2021 - 2023
Bergmann Laurence	membre suppléante	2022 - 2025

#### Organe de révision

Fiduservice	2019
-------------	------

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



## 4. RAPPORT D'ACTIVITE – ADMINISTRATION

### Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à 9 reprises en 2022. Les séances ont porté sur de très nombreux points en liant avec le projet des Paudex qu'ils seraient trop longs à énumérer ici.

Les autres décisions ont été les suivantes, le CA a :

- ✓ adopté le budget pour l'année 2023,
- ✓ adjugé à diverses entreprises les travaux de mise en conformité des Biondes à la défense incendie, à la pose des panneaux photovoltaïques,
- ✓ accepté de mettre en place un RCP (Regroupement dans le Cadre de consommation Propre) pour la vente aux locataires de la production des panneaux solaires,
- ✓ intervenu auprès de la Commune afin qu'il soit installé des WC pour les usagers des potagers urbains à Borjod,
- ✓ accepté la modification de la servitude avec le SIE pour la pose d'une armoire électrique en marge de notre parcelle de la Rue Neuve
- ✓ mandaté l'entreprise SECURITAS pour effectuer des rondes nocturnes pour lutter contre les déprédations commises dans les sous-sols des Biondes
- ✓ fixé les loyers et les frais accessoires des logements des nouveaux Paudex
- ✓ octroyé un don de CHF 1'000.00 à la Chaîne du Bonheur en faveur des victimes de la guerre en Ukraine,
- ✓ participé aux manifestations du 100<sup>ème</sup> anniversaire de la SCHL (Société coopérative d'habitation de Lausanne) et de l'ARMOUP (Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique)
- ✓ étudié le projet de réhabilitation des bureaux de la SCHR aux Biondes 46 en 2 appartements de 2 pièces.
- ✓ renouvelé la police d'assurance pour une indemnité perte de gain en cas de maladie pour l'ensemble du personnel.

## 5. VIE DE LA SOCIETE

### Sociétariat

Au 31.12.2022, la SCHR comptait 943 membres soit une augmentation de 3.6% du sociétariat par rapport à 2021.

### Capital social

Le capital social a augmenté de + 2.1% pour atteindre CHF 5'922'900.00 à la fin de l'exercice 2022.

### Personnel

La SCHR occupe trois collaboratrices ainsi qu'une stagiaire.

#### a) Administration

- ✓ Mme Sylvie Messeiller s'occupe de la gérance depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> octobre 2018. Son taux d'activité est de 60%.
- ✓ Stagiaire. Mme Shania Bouhadi suit ainsi la formation Immodéfi dispensée par l'USPI.

La SCHR, en collaboration avec l'USPI (Union Suisses des professionnels de l'immobilier) accueille une stagiaire en reconversion professionnelle AI afin d'acquérir un diplôme de gestionnaire d'immeuble junior

#### b) Conciergerie

La SCHR occupe neuf collaborateurs pour mener à bien toutes les tâches de conciergerie.

- ✓ M. David Valbuena, concierge à 100%, s'occupe des immeubles du chemin de Biondes 34 à 48.

- ✓ Mme America Relva, concierge, qui s'est occupée de nos anciens immeubles Paudex 10 et 12. A repris les nouveaux immeubles Paudex 10 et 12.
- ✓ Mme Ana Pereira Rodrigues, concierge, s'occupe des immeubles du chemin de Borjod 2 à 10.
- ✓ Mme Vilma Domgioni, concierge, s'occupe des immeubles du chemin de Corbettes 1 à 9.
- ✓ Mme Eliane Berset, concierge, s'occupe de notre immeuble du ch. d'Arzillier 13.
- ✓ M. Antonio Granitto, concierge, s'occupe des immeubles de l'avenue du 1<sup>er</sup> Mai 11b et 11c.
- ✓ Mme Luana Darioly, concierge, s'occupe de l'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.

Les salaires ont été indexés aux coûts de la vie pour l'ensemble du personnel de la gérance

### Informatique

Nous avons acquis un nouveau système d'impression en leasing. Cela nous permet de réaliser des impressions en divers formats, de scanner et d'envoyer directement des courriels.

## 6. EXPLOITATION

### Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour la fixation des loyers en 2022 a été de 1.25%.

### Loyers

Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2022.

Le Département des institutions et de la sécurité, Service des communes et du logement « Division Logement » a revu les subventions pour plusieurs locataires des immeubles Corbettes 5, 7 et 9.

Les loyers des immeubles à l'av. des Paudex 10 et 12 ont été fixés par la SCHR selon le règlement de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL) de l'Etat de Vaud.

Les objets concernés sont des logements à loyers abordables (LLA) dont le prix moyen au m<sup>2</sup> se monte à CHF 261.15. Les logements ont été mis en location dès novembre (bâtiment 10) et décembre (bâtiment 12) pour un revenu locatif de CHF 104'918.00 en 2022.

La Coopérative n'enregistre pas d'évolution particulière de son état locatif cette année par rapport à 2021, l'entrée des locataires des nouveaux Paudex 10 et 12 ayant été réalisée en toute fin d'exercice.

Le contentieux quant à lui représente une proportion très faible (0.11 %) du revenu locatif en occasionnant une perte de CHF 3'965.60 sur l'exercice 2022.

### Rotation des locataires

Au cours de l'année écoulée, 67 mutations sont intervenues dans la location de nos appartements, places de parc, petits locaux et locaux commerciaux ; ceci en tenant compte des attributions des appartements dans les nouveaux immeubles Paudex 10 et 12.

### Liste d'inscriptions pour un logement

La liste des candidats à l'obtention de l'un nos appartements comprend 146 inscriptions. Elle se décompose de la manière suivante (état au 31.12.2022).

- ✓ 102 personnes sont inscrites pour des logements de 3 et 4 pièces ;
- ✓ 44 personnes sont inscrites pour des logements de 2 pièces ; studios et chambres d'étudiants ;
- ✓ 85 personnes sont également inscrites pour une place de parc.

## Décomptes de chauffage

Durant la période 2021-2022, malgré la situation géopolitique, le total des frais relatif au décompte de charges n'a pas été impacté de manière significative.

## 7. CHANTIERS – PROJET - RENOVATION

### Borjod 2-10

Les précédentes rénovations ont eu un impact positif pour les dépenses d'entretien de ses immeubles.

### Corbettes 1-9

Les équipements des buanderies de ce groupe ont été fortement sollicités et ont nécessité de nombreuses réparations. En ce qui concerne l'entretien courant, un sèche-linge a dû être remplacé aux ch. de Corbettes 7.

### Biondes 34-48

Nous avons poursuivi les travaux de mise en conformité des bâtiments pour la défense incendie.

A cela s'est ajouté, les travaux pour l'étanchéité des toitures plates des immeubles 34 à 42, la pose de panneaux photovoltaïques.

Suite à de nombreuses pannes, constatées sur des frigidaires installés au cours de ces trois dernières années, nous sommes intervenus auprès du fournisseur pour des échanges d'appareils.



En ce qui concerne l'entretien courant, un sèche-linge a dû être remplacé aux Biondes 34.

La sensibilisation des locataires s'est traduite dans l'ensemble par une baisse de la consommation d'eau chaude, et, notamment grâce à un hiver doux, à une réduction de la consommation de chauffage.

### 1er Mai 11b et c

Nous avons procédé à la taille des grands arbres.



### Lac 18a

Nous avons procédé au remplacement de 10 stores.

### Arzillier 13

La démarcation des places de parc au sol a été effectuée.



### Rue Neuve 3-5, Rue du Midi 4

A la demande de notre locataire, TvT Services SA, les locaux à la rue Neuve 5 ont été réaménagés pour qu'il puisse avoir un lieu d'accueil plus convivial pour leurs clients.



## RECYCLAGE ET RÉEMPLOI

La SCHR promeut activement les éléments du développement durable et attache une importance particulière au recyclage et au réemploi.

Le recyclage est un procédé de traitement des déchets de produits arrivés en fin de vie permettant de réutiliser certains de leurs composants.

Par exemple, les gravats issus de la démolition des bâtiments Paudex 10-12 seront réutilisés pour de nouvelles constructions.

Contrairement au recyclage le réemploi conserve la fonction initiale des objets et leur donne une seconde vie.



Cuisine d'un appartement de Paudex 12 trouvant une deuxième vie à la cafétéria des bureaux SCHR

Nous avons récupéré une dizaine de cuisines et plusieurs équipements sanitaires en bon état qui rempliront la fonction de réemploi à la cafétéria des bureaux de la SCHR, dans la salle commune ainsi que dans les anciens bureaux de la coopérative aux Biondes qui seront transformés en appartements.

Une buanderie encore en bon état a également trouvé une place dans les immeubles Biondes 34-42.

### Tableau descriptif des immeubles - Etat au 31 décembre 2022

GROUPE D'IMMEUBLES	VALEUR AU BILAN	CATÉGORIE	ANNÉE		NOMBRE	
			CONSTRUCTION	RÉNOVATION	IMMEUBLES	ENTRÉES
Borjod 2 à 10	3'799'411	Loyer abordable	1946	2013/2020	5	5
Corbettes 1 à 9	8'937'961	Subventionné	1952 / 1955	2001/2010	5	5
Ancien Paudex 12	1	Libre	1962	-	1	1
Paudex 10 & 12	18'058'327	Loyer abordable	2021/2022	-	2	2
Biondes 34 à 48	6'285'221	Libre	1970/1973	2010/2011	8	4
1er Mai 11 B & C	2'224'266	Libre	1984 / 1985	2013/2015	2	2
Lac 18 A	3'205'500	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

TABLEAU DESCRIPTIF DES IMMEUBLES					
APPARTEMENTS					
GROUPE D'IMMEUBLES	1 PIÈCE	2 PIÈCES	3 PIÈCES	4 PIÈCES	TOTAL
Borjod 2 à 10	-	12	18	-	30
Corbettes 1 à 9	-	-	11	29	40
Paudex 12 ancien	-	-	20	12	32
Paudex 10 & 12	-	19	19	13	52
Biondes 34 à 48	6	18	49	47	120
1er Mai 11 B & C	-	8	8	8	24
Lac 18 A	4	4	8	4	20
Arzilliers 13	-	-	4	2	6
Neuve 3 & 5 - Midi 4	10	6	6	1	23
<b>Total général</b>	<b>20</b>	<b>67</b>	<b>123</b>	<b>104</b>	<b>315</b>
PLACES DE PARC			AUTRES OBJETS		
GROUPE D'IMMEUBLES	GARAGES	EXTÉRIEURS	MOTOS	LOCAUX COMMERCIAUX	LOCAUX DIVERS
Borjod 2 à 10	-	12	-	-	-
Corbettes 1 à 9	-	45	-	-	13
Paudex 10 & 12	-	1	-	1	1
Biondes 34 à 48	-	90	-	2	1
1er Mai 11 B & C	-	26	-	1	-
Lac 18 A	11	9	-	-	-
Arzilliers 13	3	4	-	-	-
Neuve 3 & 5 - Midi 4	-	14	-	6	-
<b>Total général</b>	<b>14</b>	<b>201</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>15</b>

## 8. COMPTES 2022

### Bilan

En 2022, le bilan présente une augmentation de +20.89% par rapport à l'exercice précédent avec pour principale origine la construction des nouveaux Paudex pour un investissement se montant à CHF 9'574'533.65 sur l'exercice.

La variation des liquidités de CHF 289'836.09 est justifiée par le financement des travaux de rénovation des Biondes au moyen des fonds propres de la coopérative.

Malgré une augmentation des emprunts de près de CHF 8'370'000 millions de francs, l'amortissement important de la dette sur les immeubles en DDP ainsi que l'obtention de prêts à taux favorables pour les crédits de constructions ont permis une diminution de la charge financière d'un montant de CHF 30'120.43.

### Transitoires

Outre les transitoires courants au 31.12, des subventions à hauteur de CHF 109'587.80 relatives à la rénovation énergétique des immeubles des Biondes n'ont pas encore été reçues (fin des travaux octobre 2022).

Au niveau des créanciers, des factures concernant le projet Paudex ainsi qu'une provision pour le solde dû des travaux des Biondes sont à payer à la date de clôture pour un montant total de CHF 656'176.80.

### Compte de résultats

Cette année, les travaux de rénovation du groupe des Biondes justifient en grande partie le montant consacré à l'entretien des immeubles. La part hors plus-value de rénovation des toitures, des fenêtres ainsi que la remise aux normes ECA s'est montée à CHF 500'000.00.

Quant à l'entretien des appartements, l'effort entrepris ces dernières années s'est poursuivi en lui consacrant près de CHF 175'000.00 avec une légère baisse de -7.65%.

Le résultat brut d'exploitation des immeubles en 2022 se voit quant à lui amélioré et se chiffre à près de CHF 198'280.00 (+19.59%).

Les produits des immeubles ont légèrement augmenté, +2.4% par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation est principalement due à l'emménagement des locataires dans les

nouveaux immeubles des Paudex 10 et 12 en fin d'année.

Le résultat net de l'exercice présente une amélioration de 18.47% tout en permettant les amortissements ainsi que les dotations aux fonds et aux provisions.

I BILAN AU	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>ACTIF</b>		
<i>Actifs circulants</i>	<b>1'447'862.52</b>	<b>1'599'827.03</b>
<i>Trésorerie et actifs cotés en bourse détenus à court terme</i>	<b>1'168'829.89</b>	<b>1'458'665.98</b>
Caisse	525.40	393.50
Avoirs bancaires	1'168'304.49	1'458'272.48
<i>Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services</i>	<b>20'719.20</b>	<b>68'286.15</b>
Loyers à encaisser	14'868.70	4'257.50
Débiteurs locataires	5'052.20	5'144.30
Débiteurs chauffage	1'878.30	2'050.55
Débiteurs société	0.00	61'376.95
Provision sur débiteurs	-1'080.00	-4'543.15
<i>Autres créances à court terme</i>	<b>258'313.43</b>	<b>72'874.90</b>
C/c AFC TVA	3'994.23	0.00
Impôt anticipé à récupérer	1'739.00	1'737.95
Actifs de régularisation	252'580.20	71'136.95
<i>Actifs immobilisés</i>	<b>51'172'257.65</b>	<b>41'929'066.95</b>
<i>Immobilisations financières</i>	<b>171'524.00</b>	<b>171'524.00</b>
Titres, placement de capitaux	171'524.00	171'524.00
<i>Immobilisations corporelles</i>	<b>51'000'733.65</b>	<b>41'757'542.95</b>
Mobilier, agencement et informatique	843.00	7'081.00
Immeubles	50'999'890.65	41'750'461.95
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>52'620'120.17</b>	<b>43'528'893.98</b>

I BILAN AU	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>PASSIF</b>		
<i>Capitaux étrangers à court terme</i>	<b>1'266'963.54</b>	<b>556'887.23</b>
<b>Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services</b>	<b>244'718.00</b>	<b>229'628.98</b>
Créanciers	244'718.00	229'628.98
<b>Autres dettes à court terme</b>	<b>22'881.29</b>	<b>53'599.85</b>
C/c AFC TVA	0.00	4'893.05
Intérêts à payer	10'146.29	11'270.14
Comptes courants chauffage	12'735.00	37'436.66
<b>Passifs de régularisation</b>	<b>999'364.25</b>	<b>273'658.40</b>
Loyers encaissés d'avance	239'441.00	206'621.00
Ristournes chauffage	2'317.80	2'037.55
Autres passifs de régularisation	757'605.45	64'999.85
<i>Capitaux étrangers à long terme</i>	<b>44'638'455.83</b>	<b>36'407'994.18</b>
<b>Dettes à long terme portant intérêt</b>	<b>44'139'744.58</b>	<b>35'770'819.93</b>
Hypothèques	40'659'744.58	32'290'819.93
Prêts Fonds de roulement et Fonds de solidarité	3'480'000.00	3'480'000.00
<b>Provisions</b>	<b>498'711.25</b>	<b>637'174.25</b>
Provision pour litiges	3'000.00	3'000.00
Fonds de régulation groupe Corbettes	418'239.00	356'702.00
Fonds de rénovation groupe Biondes	0.00	200'000.00
Fonds de rénovation places de jeux	0.00	0.00
Fonds de réserve SCHR 80 ans	77'472.25	77'472.25
<i>Capitaux propres</i>	<b>6'714'700.80</b>	<b>6'564'012.57</b>
Capital social	5'922'900.00	5'800'200.00
Réserve légale issue du bénéfice	302'970.00	296'170.00
<i>Réserves facultatives issues du bénéfice</i>		
Fonds d'extension	244'606.65	244'606.65
Fonds de solidarité	75'642.40	75'313.65
Résultat reporté	168'581.75	147'722.27
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>52'620'120.17</b>	<b>43'528'893.98</b>



II COMPTE DE RESULTAT	2022	2021
	CHF	CHF
<b>1. RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		
<i>Résultat sur immeubles</i>	<b>-214'155.07</b>	<b>-250'213.79</b>
<b>Produits</b>	<b>3'691'543.46</b>	<b>3'604'368.80</b>
Loyers	3'524'672.50	3'472'131.50
Recettes buanderies	42'642.00	43'014.02
Participations étudiants et TvT	13'658.50	13'089.00
Pertes sur loyers	-3'965.60	-21'145.45
Refacturations	19'917.85	16'240.00
Produits divers	3'833.61	1'430.03
Dissolution fonds de régulation	37'714.00	45'889.00
Subventions des pouvoirs publics	27'494.00	25'892.00
Produits extraordinaires des immeubles	25'576.60	7'828.70
<b>Charges</b>	<b>-3'905'698.53</b>	<b>-3'854'582.59</b>
Eau	-76'024.50	-87'242.91
Electricité	-68'561.35	-59'158.05
Frais de chauffage des vacants	-3'409.95	-1'081.70
Entretien des immeubles	-619'035.96	-249'847.05
Entretien des appartements	-174'784.05	-189'266.00
Entretien des machines à laver	-24'433.27	-32'584.65
Entretien des ascenseurs	-44'247.45	-44'469.25
Frais de conciergerie	-295'238.66	-336'651.20
Frais de gérance	-305'387.18	-310'558.15
Droit de superficie	-159'215.40	-132'750.85
Sinistres	-400.00	-1'720.00
Assurances choses et dégâts	-51'464.50	-58'477.30
Impôts fonciers	-136'008.10	-127'279.10
Frais divers d'exploitation	-2'338.35	-4'100.85
Intérêts internes	-412'440.05	-416'017.50
Intérêts hypothécaires	-372'514.55	-427'989.70
Amortissements	-936'872.10	-1'120'242.68
Dotations aux fonds de régulation	-99'251.00	-104'796.00
Charges extraordinaires des immeubles	-124'072.11	-150'349.65
<i>Résultat de gérance</i>	<b>26'152.30</b>	<b>25'707.10</b>
<b>Produits</b>	<b>133'853.35</b>	<b>130'921.10</b>
Honoraires de gérance SCHO	107'701.05	105'214.00
Honoraires décomptes de chauffage	26'152.30	25'707.10
<b>Charges</b>	<b>-107'701.05</b>	<b>-105'214.00</b>
Salaire et charges sociales concierge SCHO	-48'378.15	-48'685.75
Frais administratifs refacturés	-59'322.90	-56'528.25
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-188'002.77</b>	<b>-224'506.69</b>



II COMPTE DE RESULTAT	2022	2021
	CHF	CHF
<b>2. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-44'684.90</b>	<b>-46'750.50</b>
Loyer et charges	-20'714.60	-20'073.30
Comité de Direction et Conseil d'Administration	-15'316.30	-13'370.00
Frais divers bureau	-8'654.00	-13'307.20
<b>3. AMORTISSEMENTS</b>	<b>-6'238.00</b>	<b>-2'839.25</b>
s/mobilier, agencement et informatique	-6'238.00	-2'839.25
<b>4. RESULTAT FINANCIER</b>	<b>460'636.65</b>	<b>464'738.05</b>
Intérêts internes	447'802.40	454'139.05
Finances d'entrées	3'850.00	2'050.00
Recettes diverses	8'984.25	8'549.00
<b>5. RESULTAT EXTRAORDINAIRE ET HORS PERIODE</b>	<b>-23'963.40</b>	<b>-24'137.32</b>
Produits extraordinaires	28'395.90	84'260.85
Charges extraordinaires	-49'665.95	-4'862.64
Attribution provision sur débiteurs	-2'693.35	16'464.47
Attribution fonds de rénovation groupe Biondes	0.00	-120'000.00
Attribution fonds de rénovation places de jeux	0.00	0.00
<b>6. RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		
Résultat brut d'exploitation	-188'002.77	-224'506.69
Autres charges d'exploitation	-44'684.90	-46'750.50
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissement (EBITDA)</b>	<b>-232'687.67</b>	<b>-271'257.19</b>
Amortissements	-6'238.00	-2'839.25
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>-238'925.67</b>	<b>-274'096.44</b>
Résultat financier	460'636.65	464'738.05
<b>Résultat d'exploitation avant impôts</b>	<b>221'710.98</b>	<b>190'641.61</b>
Résultat extraordinaire et hors période	-23'963.40	-24'137.32
<b>Résultat de l'exercice avant impôts</b>	<b>197'747.58</b>	<b>166'504.29</b>
Impôts	-36'693.65	-30'563.75
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>161'053.93</b>	<b>135'940.54</b>

I TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE			Variation des liquidités
<b>SECTEUR EXPLOITATION - METHODE INDIRECTE</b>			
Résultat net	161'053.93		
Amortissements s/immeubles	936'872.10		
Amortissements s/mobilier, agencement et informatique	6'238.00	1'104'164.03	
Variation des créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	51'030.10		
Variation des autres créances à court terme	-3'995.28		
Variation des actifs de régularisation	-181'443.25	-134'408.43	
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	15'089.02		
Variation des autres dettes à court terme	-30'718.56		
Variation des passifs de régularisation	725'705.85	710'076.31	
Variation des provisions sur débiteurs	-3'463.15		
Variation des fonds de régulation	61'537.00		
Variation du fonds 80 ans SCHR	0.00		
Variation des fonds de rénovation	-200'000.00	-141'926.15	
<b>CASH FLOW D'EXPLOITATION</b>		<b>1'537'905.76</b>	<b>1'537'905.76</b>
<b>SECTEUR INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-10'186'300.80		
Variation s/titre	0.00	-10'186'300.80	
<b>CASH FLOW D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-10'186'300.80</b>	<b>-10'186'300.80</b>
<b>SECTEUR FINANCEMENT</b>			
Remboursement des hypothèques	-702'912.00		
Augmentation des hypothèques	9'071'836.65		
Libérations des parts sociales	156'900.00		
Remboursements de parts sociales	-34'200.00		
Distribution de l'intérêt	-131'219.55		
Distribution de parts sociales "junior"	-1'846.15		
Prélèvement Fonds de solidarité	0.00	8'358'558.95	
<b>CASH FLOW DE FINANCEMENT</b>		<b>8'358'558.95</b>	<b>8'358'558.95</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE DU 01.01.2022 AU 31.12.2022</b>			<b>-289'836.09</b>
<b>VARIATION DES LIQUIDITES</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variation</b>
Liquidités	1'458'665.98	1'168'829.89	-289'836.09

III ANNEXE AUX COMPTES ARRETES AU	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Emplois équivalent plein temps</b>		
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.		
<b>Participations</b>		
Société Coopérative de l'Ouest - SCHO-mixAGE 1023 Crissier - 300 parts sociales d'une valeur nominale de CHF 500.00	150'000.00	150'000.00
<b>Propres actions</b>	Néant	Néant
<b>Valeur résiduelle des dettes découlant d'opération de crédit-bail</b>	Néant	Néant
<b>Dettes envers des institutions de prévoyance</b>	Néant	7'484.05
<b>Sûretés constituées en faveur de tiers</b>	Néant	Néant
<b>Actifs engagés en garantie de dettes et actifs grevés d'une réserve de propriété</b>		
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:	6'285'221.30	6'001'822.00
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:	3'799'411.75	4'070'798.15
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:	4'889'622.80	5'018'297.10
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:	3'205'500.00	3'237'900.00
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	7'936'000.00
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:	4'048'339.00	4'154'874.25
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:	18'058'329.00	8'483'795.35
sont grevés d'une cédule hypothécaire d'une valeur totale de:	28'700'000.00	28'700'000.00
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:	2'224'266.80	2'293'775.10
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	44'139'744.58	35'770'819.93

III ANNEXE AUX COMPTES ARRETES AU	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>Engagement conditionnels</b>	240'000.00	Néant
Risque de reprise fiscale des amortissements sur les biens immobiliers dès l'exercice 2021 pouvant provoquer une charge fiscale qui peut être estimée à maximum CHF 120'000.00 par année. Le conseil d'administration estime le risque de reprise comme faible.		
<b>Droits de participation et options au conseil d'administration, à la direction et aux collaborateurs</b>	Néant	Néant
<b>Explications relatives aux postes de produits/charges extraordinaires et hors période</b>		
<b>Produits</b>		
Divers produits exceptionnels non significatifs	} 28'395.90	
Excédent sur provision pour impôt 2019		
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		
<b>Charges</b>		
Factures sans plus-value construction nouveaux Paudex 2020-2021	} -49'665.95	
Diverses charges exceptionnelles non significatives		
Impôt anticipé à récupérer 2017		} -4'862.64
Diverses charges exceptionnelles non significatives		
<b>Evénements importants survenus après la date du bilan</b>	Néant	Néant
<b>Démission de l'organe de révision</b>	Néant	Néant
<b>Dissolution de réserves latentes</b>	Non significatif	Non significatif
<b>Autres indications</b>		
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 22 566 30 40

ZH  
Schützengasse 4  
CH-8001 Zürich  
tél.: +41 44 441 70 40



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 2023<sub>RE</sub>

### RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION POUR L'EXERCICE 2022

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 2022.

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 6'714'700.80 au 31 décembre 2022 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 agréé)  
(ASR no. 109215)

Rebecca ESCOBAR  
(réviseur agréée)  
(ASR no. 112850)

Annexe : Comptes annuels

## 10. RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION

La Commission de Gestion, composée, de Mme Marina Lumovic, Mme Laurence Bergmann et du soussigné comme présidente-rapporteur M. Ali Korkmaz, s'est réunie à plusieurs reprises pour le contrôle, l'état, l'entretien des immeubles. Il a élaboré une liste de questions à l'intention du Conseil d'administration, reçu le rapport de vérification des comptes lors d'une séance qui a eu lieu le 20 mars 2023 à 17h00 dans les locaux de la SCHR.

Nous avons visité l'entier du parc immobilier 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 de la commission de gestion. Toutes ces questions et réponses ainsi qu'un état du contrôle de l'état de l'entretien des immeubles visités ont été résumés dans un document remis au Conseil d'administration avec le présent rapport.

En conclusion, nous tenons à vous rappeler que la commission de gestion n'a pas de pouvoir décisionnel, mais simplement un avis consultatif ou de propositions et de références.

La Commission de gestion remercie le président de la SCHR pour les clarifications apportées à nos questions, et remercie tous les concierges et collaborateurs de la SCHR 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 Mme Marina Lumovic. 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.

### **Vœux de la commission :**

1. Il serait souhaitable que le Conseil d'administration continue d'être attentive, à l'avenir d'avoir interculturelité des locataires, dans tous les groupes d'immeubles dont SCHR elle est propriétaire.

2. La Commission souhaite, pour travaux du parc immobilier de la SCHR qui mandate des entreprises qui forme des apprenti.e.s.

Pour la Commission de gestion de la SCHR M. Ali Korkmaz, président-rapporteur, Mme Marina Lumovic et Mme Laurence Bergmann membres.

Renens, 15 mai 2023.

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 20 juin 2023 à répartir le bénéfice net de CHF 161'053.93 comme suit :

IV PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU RESULTAT AU BILAN	2022	2021
	CHF	CHF
Résultat reporté au 01.01	147'722.27	129'012.18
<b>Utilisation du bénéfice selon décision de l'assemblée générale :</b>		
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	-6'800.00	-6'000.00
Distribution de l'intérêt de 2.25%	-131'219.55	-105'938.50
Attribution Fonds de solidarité	-3'559.50	-3'907.35
Prélèvement Fonds de solidarité - Parts sociales "junior" 2020-2021	3'230.75	0.00
Distribution de parts sociales "junior"	-1'846.15	-1'384.60
Résultat de l'exercice	161'053.93	135'940.54
<b>RESULTAT A DISPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE AU 31.12.</b>	<b>168'581.75</b>	<b>147'722.27</b>
<b>Proposition de répartition du conseil d'administration :</b>		
Attribution à la réserve légale du bénéfice	-8'100.00	-6'800.00
Attribution d'un intérêt de 2.25%	-131'532.05	-131'219.55
Attribution Fonds de solidarité	-3'530.00	-3'559.50
Distribution de parts sociales "junior"	-405.00	-1'846.15
Attribution fonds d'extension	-5'393.35	0.00
Prélèvement Fonds de solidarité - Parts sociales "junior"	405.00	3'230.75
<b>RESULTAT REPORTE APRES REPARTITION</b>	<b>20'026.35</b>	<b>7'527.82</b>

## 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 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.