



Société Coopérative  
d'Habitation  
Renens et agglomération

# RAPPORT D'ACTIVITE 2023



TABLE DES MATIERES

- 1. MOT DU PRESIDENT ..... 3
- 2. CHIFFRES CLES 2023 ..... 4
- 3. ORGANIGRAMME (membres) ..... 7
- 4. RAPPORT D’ACTIVITE – ADMINISTRATION..... 8
- 5. VIE DE LA SOCIETE ..... 9
- 6. EXPLOITATION..... 10
- 7. CHANTIER – PROJET - RENOVATION..... 11
- 8. COMPTES ANNUELS..... 13
- 9. RAPPORT DE L’ORGANE DE RÉVISION ..... 22
- 10. RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION ..... 23
- 11. PROPOSITION RELATIVE A L’EMPLOI DU RESULTAT ..... 24

## 1. MOT DU PRESIDENT

### Garder une poire pour la soif, pour quelle soif ?

Chacun d'entre nous a déjà entendu cette vieille expression française : « garder une poire pour la soif » qui signifie : ne pas tout dépenser son pécule dans l'immédiat et garder l'essentiel pour les moments importants, indispensables.

### Quelle est notre future soif et comment l'étancher ?

Elle est là : c'est la transition énergétique et le secteur immobilier ne fait pas exception. En effet, les bâtiments sont responsables d'une part importante de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Par conséquent, la transition énergétique dans l'immobilier est non seulement nécessaire, mais aussi urgente.

Les pouvoirs publics donnent le tempo. La Confédération et le Canton de Vaud ont inscrit dans leur constitution que d'ici 2050 nous devons atteindre la neutralité carbone. La nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, qui devrait voir le jour au 1er janvier 2025, prévoit que d'ici 2040, tous les chauffages fossiles (mazout et gaz) devront être remplacés par des installations plus écologiques : pompes à chaleur, pellets. Les bâtiments plus énergivores devront également être assainis.

L'Etat a certes prévu des subventions, aujourd'hui mais il est d'ores et déjà prévu qu'au fur et à mesure de l'accélération des changements, il diminuera sa contribution.

Les coûts sont un défi majeur. En effet, il s'agit, non seulement d'investir des montants très importants, mais de les amortir sur une durée de 15 ans au maximum, soit sur une période inférieure à celle que l'on compte pour une génération tout en limitant l'impact sur les loyers. La réduction des coûts énergétiques agira positivement sur les charges locatives.

### Se préparer

Nous avons déjà anticipé pour la construction des 3 nouveaux bâtiments des Paudex qui répondent à la norme « Minergie P », disposent de pompes à chaleur et sont munis de panneaux solaires.

Pour les autres bâtiments, avec l'aide d'un expert, nous avons débuté l'évaluation pour chacun d'entre eux en vue d'établir le Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments. Le rapport nous permettra de disposer d'une liste complète des mesures à entreprendre, les prioriser, estimer le montant des investissements, des frais d'entretien et des économies réalisables dans les frais d'exploitation.

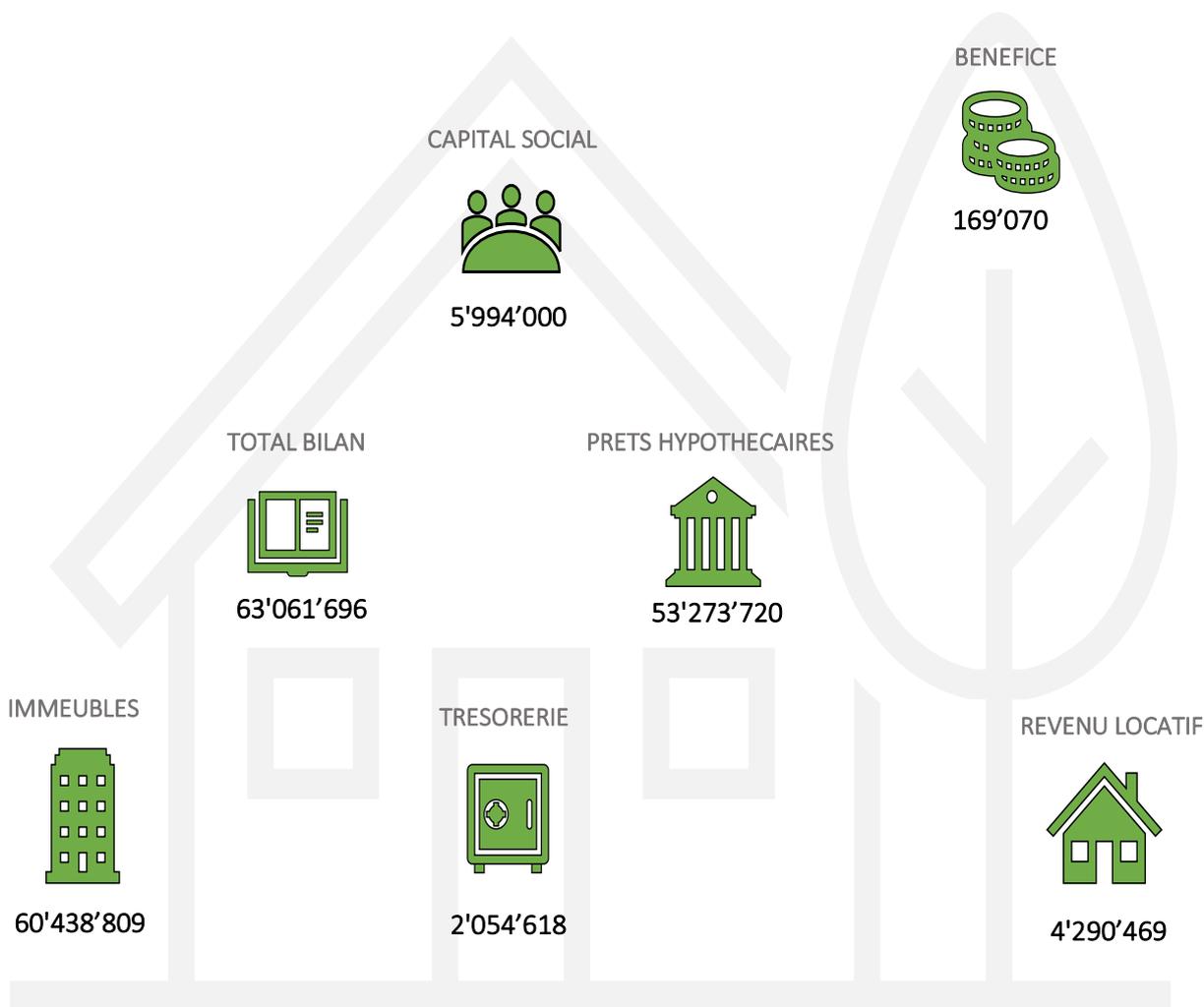
Votre Conseil d'administration s'est gardé en 2023 une poire pour la soif en créant un fonds de rénovation énergétique, doté d'un montant de CHF 450'000.00, qui permettra de financer l'assainissement énergétiques de deux immeubles prioritaires.

Notre coopérative, la SCHR, grâce à l'effort de chacune et chacun a su relever les défis qui se sont présentés tout au long de l'année et a préparé l'avenir. Que chacune et chacun soit remercié. Vive la SCHR !

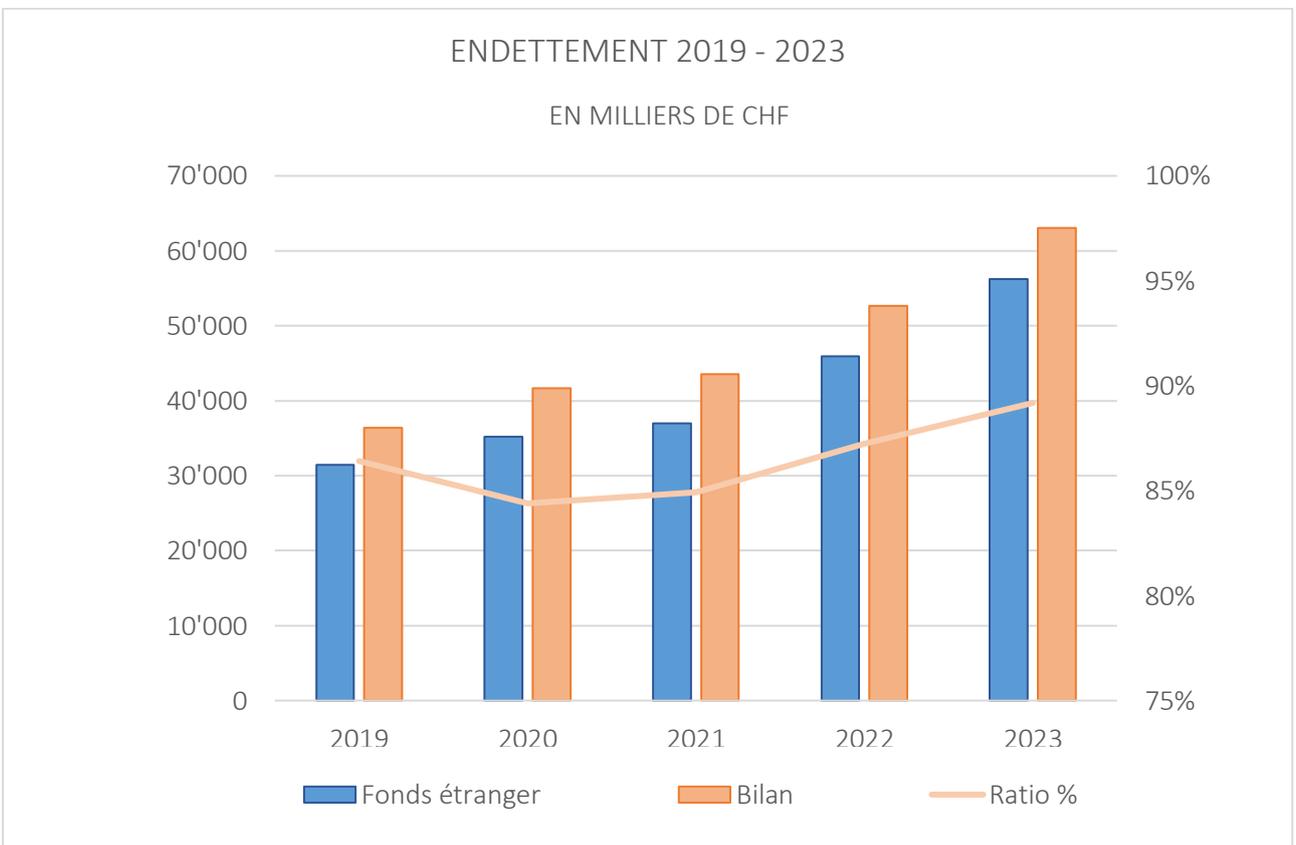
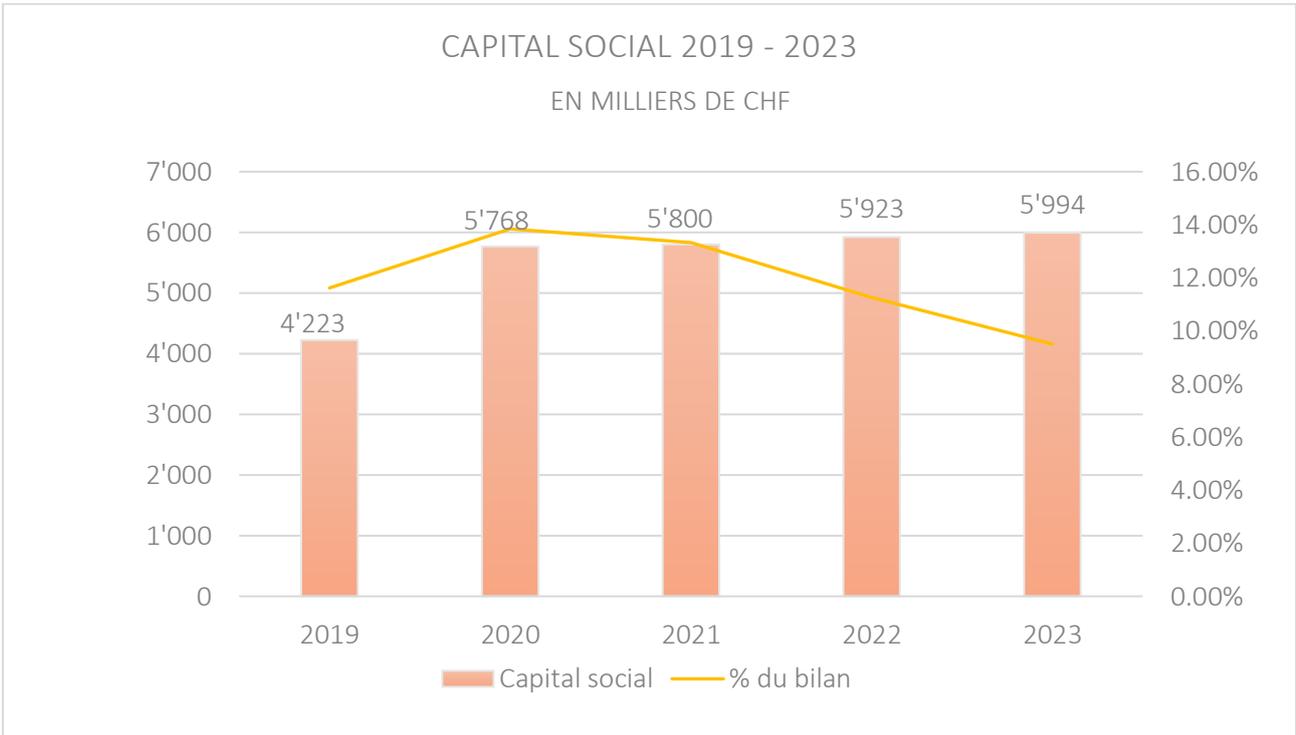
Un grand merci à toutes et à tous !

François Delaquis, Président

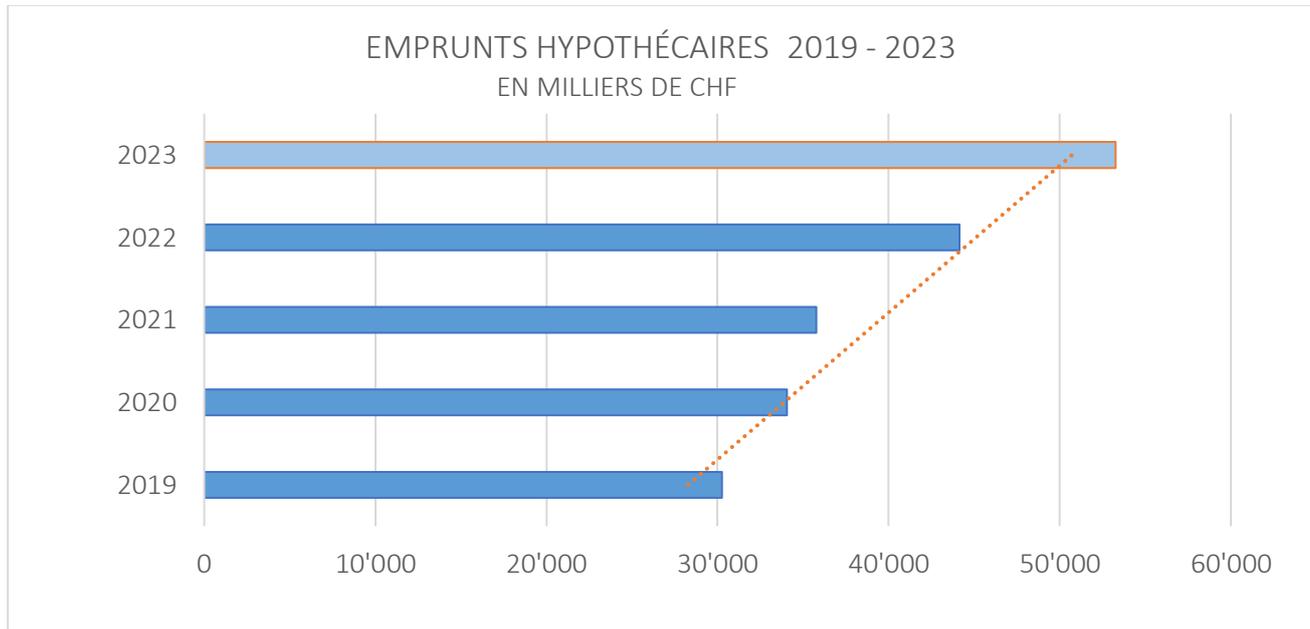
## 2. CHIFFRES CLES 2023



### CHIFFRES CLES 2023



## CHIFFRES CLES 2023

**TABLEAU COMPARATIF CHIFFRES CLÉS 2019-2023 (EN MILLIERS CHF)**

ANNEES	TOTAL BILAN	IMMEUBLES ET TERRAINS	EMPRUNTS HYPOTHECAIRES	REVENU LOCATIF	BENEFICE NET	CAPITAL SOCIAL		ENTRETIEN IMMEUBLES		INTERETS SUR LES PARTS SOCIALES
						CHF	% DU BILAN	CHF	% DU REVENU LOCATIF	
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
2023	63'061	60'438	53'273	4'290	169	5'994	9.50	743	17.33	2.25 <sup>1</sup>

1 Intérêts sur parts sociales proposés à l'Assemblée générale du 25 juin 2024

### 3. ORGANIGRAMME (membres)

Les organes de notre coopérative sont :

#### Conseil d'administration

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

Année d'entrée		Expiration du mandat	Nbre de mandat
2018	Delaquis François	2024	1*
2022	Desaules Joël	2025	
2016	Bovier Raymond	2025	
2016	Dupuis Jean-Marc	2025	
2019	Regenass Claude	2025	
2020	Fassbind Pascale	2026	2*
2020	Cavalieri Marianna	2026	

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

#### Comité de direction

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

#### Commission de gestion

Lumovic Marina	présidente	2021 - 2023
Bergmann Laurence	membre	2022 - 2024
Christinat Yvan-Pascal	membre suppléant	2023 - 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 10 reprises en 2023. Les séances ont porté sur de très nombreux objets en lien avec le projet des Paudex (adjudication, suivi financier, etc.) qu'il serait trop long à énumérer ici.

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

- ✓ adopté le budget pour l'année 2024,
- ✓ fixé le tarif RCP 2023 (Regroupement Consommation Propre) pour l'autoconsommation des immeubles des Biondes et des Paudex,
- ✓ décidé de transférer dès le 23 mai 2023 les Bureaux de la SCHR dans les nouveaux locaux à l'avenue des Paudex 10, 1020 Renens,
- ✓ de transformer les anciens Bureaux sis aux Biondes 44 et 46 en 2 appartements de 2 pièces qui seront mis en location au printemps 2024,
- ✓ augmenté la police d'assurance Building pour tenir compte de la mise en exploitation de Paudex 10 et Paudex 12,
- ✓ engagé une femme de ménage pour l'entretien de 6 chambres en colocation à la rue Neuve 5.
- ✓ radié une servitude en faveur du SIE à Rue Neuve-Rue du Midi,
- ✓ renouvelé la police d'assurance pour une indemnité perte de gain en cas de maladie pour l'ensemble du personnel,
- ✓ décidé, avant d'entreprendre d'importants travaux, de mener une étude en vue d'assainir d'un point de vue énergétique le groupe des immeubles aux Corbettes et d'y installer des panneaux photovoltaïques,
- ✓ indexé à l'IPC au 1er janvier 2024 les loyers des locaux commerciaux,
- ✓ décidé de retenir le système de location de bornes électriques pour la recharge des véhicules électriques,
- ✓ créé une Commission acquisition en vue de futurs projets d'immeubles,
- ✓ élaboré un règlement pour l'utilisation de la salle communautaire de Paudex 12,
- ✓ organisé le 29 septembre la manifestation officielle de la 1<sup>ère</sup> pierre en présence des Autorités et des architectes,
- ✓ fixé les règles d'attribution pour Paudex 14,
- ✓ signé une convention de dépôt de fonds privé pour les archives avec la Commune de Renens,
- ✓ refusé l'installation d'antennes 5G sur les toits des Biondes et des Paudex,
- ✓ acquis le 18 décembre 2023 un nouvel immeuble à la rue de l'Industrie 5, 1020 Renens. Il comprend 8 studios, 2 x 2 pièces, 4 x 3 pièces et 2 locaux commerciaux.

### Comité de direction

Le comité de direction s'est réuni à 9 reprises. Il a procédé à l'attribution des appartements, procédé à l'admission de 55 sociétaires, accepté le transfert de 2 sociétaires. Il a enregistré la démission de 17 sociétaires. Il a également été appelé à étudier plusieurs dossiers destinés au Conseil d'administration.

## 5. VIE DE LA SOCIETE

### Sociétariat

Au 31.12.2023, la SCHR comptait 970 membres soit une augmentation de 2.8% du sociétariat par rapport à 2022.

### Capital social

Le capital social a augmenté de + 1.2% pour atteindre CHF 5'994'000.00 à la fin de l'exercice 2023.

### Personnel

La SCHR occupe trois collaboratrices fixes à la gérance.

### 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'est occupée du service technique jusqu'au 31.03.2023, date à laquelle elle a pris sa retraite.
- ✓ Mme Shania Bouhadi, a terminé avec succès sa formation Immodéfi de gestionnaire d'immeubles auprès de l'USPI le 22 juin 2023. Elle a effectué un intérim puis a repris la fonction de gérante technique à 80%.

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

### Conciergerie

- ✓ M. David Valbuena, concierge à 100%, s'occupe des immeubles du chemin de Biondes 34 à 48.
- ✓ Mme America Relva 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 Domgjoni, 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.
- ✓ Mme Maria Arminda Alves, femme de ménage, s'occupe de l'entretien des 6 chambres louées à la rue Neuve 5, 1020 Renens.

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

## 6. EXPLOITATION

### Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour la fixation des loyers en 2023 a été de 1.50%.

### Loyers

Les loyers n'ont pas subi de modification au 01.07.2023. 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.

### Rotation des locataires

84 mutations sont intervenues dans la location de nos appartements, places de parc, petits locaux et locaux commerciaux, pour un taux de rotation de 7.54% en 2023 contre 5.09% en 2022.

### Liste d'inscriptions pour un logement et places de parc

La liste d'attente pour l'un nos appartements comprend 142 inscriptions. Elle se décompose de la manière suivante (état au 31.12.2023).

- ✓ 98 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 ;
- ✓ 80 personnes sont également inscrites pour une place de parc.

### Manifestation de la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre

C'est le 26 septembre qu'une manifestation dite de « la 1<sup>ère</sup> pierre » a été organisée pour tous les sociétaires de la SCHR. Elle a eu lieu en présence des Autorités de Renens, des architectes et de plusieurs représentants des entreprises.

Son but était de marquer la fin de la 1<sup>ère</sup> étape des 2 premiers bâtiments, les fondations du parking souterrain et le début des aménagements extérieurs. Les enfants ont pu découvrir et s'amuser sur la première place de jeux qui venait d'être installée. Un clown a également contribué à animé la manifestation.

Lors de l'apéritif et de la collation, tous les participants ont découvert la salle communautaire et ses installations qui se trouvent dans le bâtiment de Paudex 12.



Jeu d'échecs extérieur

### Location de la salle communautaire

La salle communautaire des Paudex permet d'accueillir jusqu'à 100 personnes en mode conférence et 60 convives dans une configuration banquet. De nombreux sociétaires ont profité pendant les périodes de fêtes de fin d'année de ces installations pour leurs réunions de famille ou entre amis.

Tout sociétaire intéressé pour de futures locations peut s'adresser à la gérance.



Equipement cuisine



Salle

## 7. CHANTIER – PROJET - RENOVATION

### Entretien des immeubles et des appartements

En 2023, la dépense pour l'entretien des immeubles et des appartements s'est élevée à CHF 442'656.00. La part de réfection des appartements se monte à CHF 157'090.00. Ce montant a permis la remise en état de 298 pièces (séjour, chambres, halls, cuisines, pièces d'eau).

L'ensemble des bâtiments a été équipé de la fibre optique.

#### Borjod 2-10

L'entretien de ce groupe d'immeubles s'est inscrit dans les normes depuis leur rénovation.

#### Corbettes 1-9

L'entretien de ce groupe d'immeubles a nécessité des moyens plus importants : + CHF 31'000.00. Certains toits ont nécessité des interventions d'urgence à la suite d'infiltrations d'eau. Les places de parcs ont fait l'objet d'un nouveau marquage.

Le coût d'entretien des buanderies a été une nouvelle fois important.

#### 1er Mai 11b et 11c

Nous avons procédé à l'entretien des appartements pour près de CHF 12'000.00.

#### Rue du Lac 18a

L'ascenseur en bout de course a été remplacé.

#### Arzillier 13

Un mandat a été donné à un paysagiste pour une taille approfondie des arbres et des arbustes.

#### Rue Neuve 3-5

L'entretien de l'immeuble a été de CHF 43'000.00 supérieur à l'année dernière. De plus, les 6 chambres pour étudiants ont été entièrement refaites et les locaux communs équipés d'appareils.

#### Biondes 34 à 48

Ce groupe d'immeubles a été marqué par la fin des travaux liés à la mise en conformité des bâtiments pour la défense incendie, la pose des panneaux solaires, l'introduction du RCP, la réparation des écoulements des balcons et des canalisations en lien avec la ventilation, la pose de portes fenêtres aux entrées 40/42 et 44/48 et l'installation de nouveaux luminaires dans les sous-sols.

Nous avons procédé à la rénovation de vingt appartements pour un coût total de plus de CHF 52'000.00.

Suite au déménagement des bureaux de la coopérative dans les nouveaux locaux de Paudex 10, la SCHR a mandaté un Bureau d'architectes pour transformer les anciens bureaux en deux appartements de 2 pièces. La relocation est prévue pour avril 2024.



### Paudex 14 démarrage de la dernière étape

La dernière étape du chantier de Paudex a commencé par la démolition de l'ancien bâtiment de Paudex 12. C'est une trentaine d'appartements qui viendront compléter les cinquante-six de la première étape. L'entrée des locataires est prévue à l'automne 2024.



### Une nouvelle acquisition : Industrie

Le 18 décembre 2023, la SCHR a eu l'opportunité d'acquérir un nouvel immeuble à la Rue de l'Industrie 5 à Renens. Il comprend 9 studios, 3 x deux pièces et 3 x trois pièces ainsi que des locaux commerciaux.



Tableau descriptif des immeubles - Etat au 31 décembre 2023

GROUPE D'IMMEUBLES	VALEUR AU BILAN	CATEGORIE	ANNEE		NOMBRE	
			CONSTRUCTION	RENOVATION	IMMEUBL ES	ENTREES
Borjod 2 à 10	3'528'023	Libre	1946	2013/2020	5	5
Corbettes 1 à 9	8'702'752	Subventionné	1952 / 1955	2001/2010	5	5
Paudex 10 - 12 - 14	23'290'003	LLA	2021/2024	-	3	3
Biondes 34 à 48	5'971'072	Libre	1970/1973	2010/2011	8	4
1er Mai 11 B & C	2'154'759	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
Industrie 5	5'097'500	Libre	1969	-	1	1
<b>Total général</b>	<b>60'438'809</b>				<b>29</b>	<b>25</b>

GROUPE D'IMMEUBLES	TABLEAU DESCRIPTIF DES IMMEUBLES				
	APPARTEMENTS				
	1 PIECE	2 PIECES	3 PIECES	4 PIECES	TOTAL
Borjod 2 à 10	-	12	18	-	30
Corbettes 1 à 9	-	-	11	29	40
Paudex 10 & 12	-	19	19	18	56
Paudex 14 en construction	-	10	10	10	30
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
Industrie 5	9	3	3	-	15
<b>Total général</b>	<b>29</b>	<b>80</b>	<b>136</b>	<b>119</b>	<b>364</b>

GROUPE D'IMMEUBLES	PLACES DE PARC			AUTRES OBJETS	
	GARAGE / INTERIEUR	EXTERIEUR	2 ROUES	LOCAUX COMMERCIAUX	LOCAUX DIVERS
Borjod 2 à 10	-	12	-	-	-
Corbettes 1 à 9	-	45	-	-	13
Paudex 10 - 12 - 14 parking souterrain en construction	76	1	15	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	-
Industrie 5	-	2	-	2	2
<b>Total général</b>	<b>90</b>	<b>203</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>17</b>

## 8. COMPTES ANNUELS

### Bilan

- ✓ Total des actifs au 31.12.2023 se monte à plus de CHF 63'000'000.00.
- ✓ Augmentation du patrimoine immobilier, dont la valeur s'est accrue de + 18.5%.

### Compte de résultat

- ✓ Hausse de l'état locatif d'environ CHF 765'000.00.

L'augmentation du revenu locatif global provient principalement des immeubles des Paudex 10 et 12, pour lesquels les loyers ont été perçus sur 12 mois à contrario de 2 mois pour Paudex 10 et 1 mois pour Paudex 12 en 2022.

En 2023, nous avons comptabilisé CHF 38'533.80 de pertes sur loyers, soit environ 0.90% du revenu locatif. Le compte « manque à gagner/pertes sur loyers » comprend principalement de la perte sur loyer vacant engendrée par la rénovation complète de l'appartement étudiant à la rue Neuve 5 ainsi que par le déménagement des bureaux de la gérance.

L'augmentation des autres produits des immeubles résulte essentiellement de la revente d'électricité suite à la mise en route des regroupements dans le cadre de la consommation propre (RCP) pour les immeubles des Biondes et des Paudex.

L'année dernière, les frais d'entretien étaient impactés à hauteur de CHF + 500'000.00 par la part des travaux qui ne correspondaient pas à de la plus-value lors de la rénovation des toitures des immeubles des Biondes. Ceci justifie la baisse significative des frais d'entretien sur l'exercice 2023.

Une provision pour rénovation énergétique a été créée afin de pallier aux travaux d'assainissement prévus en 2024 des installations de chauffage et des toitures sur plusieurs de nos bâtiments.

La hausse des intérêts hypothécaires s'explique notamment par l'exploitation des Paudex 10 et 12 sur l'année complète. Les intérêts des lignes de construction pour ces immeubles n'étant plus activés.

Le résultat de l'exercice se monte à CHF 169'070.97.

La proposition de répartition du bénéfice se trouve au chapitre 11, page 24.

## I BILAN - ACTIF

2023

ANNEXE 31.12.2023 31.12.2022  
CHF CHF

			31.12.2023	31.12.2022
			CHF	CHF
<b>Actifs circulants</b>			<b>2'339'035.54</b>	<b>1'447'862.52</b>
Trésorerie	Caisse, avoirs bancaires		2'054'618.90	1'168'829.89
Créances d'exploitation	Locataires	1	20'394.35	21'799.20
	Tiers	2	71'143.20	0.00
	Provision sur débiteurs		-4'000.00	-1'080.00
	<b>Total</b>		<b>87'537.55</b>	<b>20'719.20</b>
Autres créances à court terme	Impôt anticipé à récupérer		2'148.87	1'739.00
	C/c TVA		0.00	3'994.23
	<b>Total</b>		<b>2'148.87</b>	<b>5'733.23</b>
Actifs de régularisation	Actifs transitoires		158'218.57	252'580.20
	Frais d'émission CCL	3	36'511.65	0.00
	<b>Total</b>		<b>194'730.22</b>	<b>252'580.20</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			<b>60'722'661.06</b>	<b>51'172'257.65</b>
Immobilisations financières	Titres et placements de capitaux		171'524.00	171'524.00
Immobilisations corporelles	Mobilier, agencement et informatique		112'327.70	843.00
	Immeubles		60'438'809.36	50'999'890.65
	<b>Total</b>		<b>60'551'137.06</b>	<b>51'000'733.65</b>
<b>TOTAUX</b>			<b>63'061'696.60</b>	<b>52'620'120.17</b>

## I BILAN - PASSIF

2023

ANNEXE 31.12.2023 31.12.2022  
CHF CHF

		31.12.2023	31.12.2022
		CHF	CHF
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>		<b>2'642'268.81</b>	<b>2'128'065.54</b>
Dettes d'exploitation	Créanciers	360'470.77	244'718.00
Autres dettes à court terme	C/c AFC TVA	542.04	0.00
	Intérêts à payer	7'669.16	10'146.29
	Comptes courants chauffage	51'676.94	12'735.00
	<b>Total</b>	<b>59'888.14</b>	<b>22'881.29</b>
Dettes à court terme portant intérêts	4	669'781.00	861'102.00
Passifs de régularisation	Loyers encaissés d'avance	213'137.91	239'441.00
	Ristournes chauffage	42'477.45	2'317.80
	Autres passifs de régularisation	5 1'296'513.54	757'605.45
	<b>Total</b>	<b>1'552'128.90</b>	<b>999'364.25</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>		<b>52'603'939.07</b>	<b>43'278'642.58</b>
Dettes à long terme portant intérêts	Hypothèques	42'940'319.07	39'956'832.58
	Prêts CCL	6'500'000.00	0.00
	Prêts Fonds de roulement et Fonds de solidarité	3'163'620.00	3'321'810.00
	<b>Total</b>	<b>6 52'603'939.07</b>	<b>43'278'642.58</b>
<b>Provisions et fonds</b>		<b>992'554.00</b>	<b>498'711.25</b>
Provisions	Provision pour litiges	3'000.00	3'000.00
Autres fonds	Fonds de réserve SCHR 80 ans	80'000.00	77'472.25
	Fonds de rénovation énergétique	450'000.00	0.00
Fonds réglementés	Fonds de régulation groupe Corbettes	459'554.00	418'239.00
<b>Capitaux propres</b>		<b>6'822'934.72</b>	<b>6'714'700.80</b>
Réserves facultatives issues de bénéfice	Capital social	5'994'000.00	5'922'900.00
	Réserve légale issue du bénéfice	311'070.00	302'970.00
	Fonds d'extension	250'000.00	244'606.65
	Fonds de solidarité	78'767.40	75'642.40
	Résultat reporté	189'097.32	168'581.75
<b>TOTAUX</b>		<b>63'061'696.60</b>	<b>52'620'120.17</b>

## II COMPTE DE RESULTAT 2023

		ANNEXE	2023	%	2022	%
			CHF		CHF	
Produits des immeubles	Revenu locatifs		4'290'469.60		3'524'672.50	
	Aides financières des pouvoirs publics		39'269.00		27'494.00	
	Autres produits des immeubles		128'548.80		80'051.96	
	Manque à gagner / pertes sur loyers		-38'533.80		-3'965.60	
	<b>Total</b>		<b>4'419'753.60</b>	<b>100</b>	<b>3'628'252.86</b>	<b>100</b>
Charges des immeubles	Intérêts hypothécaires et autres charges financières	7	-465'941.38		-372'514.55	
	Redevance de droit de superficie	8	-160'897.55		-159'215.40	
	Entretien	9	-442'656.14		-874'744.84	
	Conciergerie		-301'036.35		-286'404.50	
	Eau, électricité		-172'501.73		-144'585.85	
	Assurances		-82'968.90		-51'464.50	
	Taxes immobilières		-187'041.45		-136'008.10	
	Autres frais d'exploitation des immeubles		-23'737.05		-25'686.56	
	<b>Total</b>		<b>-1'836'780.55</b>	<b>-41.56</b>	<b>-2'050'624.30</b>	<b>-56.52</b>
	<b>Résultat brut - Immeubles</b>			<b>2'582'973.05</b>	<b>58.44</b>	<b>1'577'628.56</b>
	Prestations de services & divers	10	145'105.73		137'869.10	
	Coût du personnel administratif		-375'670.15		-323'670.95	
	Coût des organes de décision et commissions		-15'560.20		-15'316.30	
	Frais généraux de bureaux		-88'335.85		-77'555.88	
	Autres charges d'exploitation société		-91'176.20		-41'230.00	
	<b>Total</b>		<b>-425'636.67</b>	<b>-9.63</b>	<b>-319'904.03</b>	<b>-8.82</b>
<b>Résultat brut - exploitation</b>			<b>2'157'336.38</b>	<b>48.81</b>	<b>1'257'724.53</b>	<b>28.46</b>
Amortis- sement et dotations	Amortissement des immeubles		-1'232'422.40		-936'872.10	
	Amortissement des autres immobilisations		-15'166.65		-6'238.00	
	Fonds de régulation des loyers imm.subv.	11	-41'315.00		-61'537.00	
	Attribution au fonds de rénovation énergétique		-450'000.00		0.00	
	<b>Total</b>		<b>-1'738'904.05</b>	<b>-39.34</b>	<b>-1'004'647.10</b>	<b>-27.69</b>
<b>Résultat net - exploitation</b>			<b>418'432.33</b>	<b>9.47</b>	<b>253'077.43</b>	<b>5.73</b>
	Résultat financier		9'397.13		8'818.50	
	Produits / charges extraordinaire et hors période	12	-154'431.34		-64'148.35	
<b>Bénéfice avant impôts</b>			<b>273'398.12</b>	<b>6.19</b>	<b>197'747.58</b>	<b>4.47</b>
	Impôts		-104'327.15	<b>-2.36</b>	-36'693.65	<b>-0.83</b>
<b>Bénéfice net</b>			<b>169'070.97</b>	<b>3.83</b>	<b>161'053.93</b>	<b>3.64</b>

# III ANNEXE AUX COMPTES

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

La Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération est une coopérative sans but lucratif fondée en 1945 dont le siège social est à Renens. Elle employait 12 personnes (administration et concierges) représentant 5.3 emplois à temps complet à fin 2023 (5.85 emplois à fin 2022).

Le but de la Coopérative est de mettre à disposition de ses coopératrices, coopérateurs et de leurs familles des logements à loyer abordable ainsi que des surfaces d'activités. Dans les groupes d'immeubles, nous encourageons les initiatives menées dans un esprit coopératif et d'entraide sociale. La coopérative comptait 970 membres au 31 décembre 2023.

Depuis le 23 mai 2023, le siège social ainsi que les bureaux de la gérance ont déménagé à l'avenue des Paudex 10, 1020 Renens.

## RÉSUMÉ DES PRINCIPES D'EVALUATION APPLIQUÉS DANS LES COMPTES ANNUELS

Les présents comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes du droit suisse, en particulier des articles sur la tenue de la comptabilité et la présentation des comptes commerciaux du Code des obligations (art. 957 à 960). Les principes d'évaluation se basent sur le coût historique d'acquisition ou de revient. Le principe de l'évaluation individuelle des actifs et des passifs s'applique. S'agissant des principales positions du bilan, cela signifie les principes suivants :

### Trésorerie

La trésorerie comprend les espèces en caisse, les avoirs en comptes bancaires ainsi que les avoirs à vue et à terme avec une échéance inférieure à 90 jours au maximum. Ces éléments sont évalués aux valeurs nominales.

### Créances résultant de prestations

Les créances sont enregistrées à la valeur nominale. Les débiteurs présentant un risque de crédit font l'objet de réévaluations individuelles; selon l'importance des créances ouvertes, une correction de valeur forfaitaire est calculée sur le montant restant.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent pour l'essentiel des titres cotés et non cotés acquis en vue d'une détention à long terme. Ils sont par conséquent évalués au coût d'acquisition, déduction faite des éventuelles pertes de valeur.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties de façon directe. Les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie sont amortis sur la durée dudit droit. Les autres immeubles sont amortis sur la durée d'utilité économique.

### Dettes financières portant intérêt

Les dettes financières sont comptabilisées à la valeur nominale. Les coûts de transactions correspondants sont activés et amortis sur la durée de l'emprunt.

### Fonds

Les fonds réglementés sont alimentés et dissouts sur la base des indications des autorités de subventionnement. Les autres fonds le sont sur la base des décisions du Conseil d'administration de la société.

# ANNEXE AUX COMPTES

## EXPLICATIONS RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

En raison de l'annulation de l'écriture des intérêts internes en 2023 et d'une reclassification des comptes dans la présentation, le comparatif n'est pas pertinent pour les années antérieures à 2022.

### BILAN

#### 1 Créances d'exploitation locataires

CHF	2023	2022
Loyers à encaisser	12'644.50	14'868.70
Débiteurs locataires	774.15	5'052.20
Débiteurs chauffage	6'975.70	1'878.30
<b>Total</b>	<b>20'394.35</b>	<b>21'799.20</b>

#### 2 Créances d'exploitation tiers

Il s'agit de notre créance envers la SCHO-mixAGE pour laquelle nous gérons les immeubles et tenons la comptabilité ainsi que du décompte acheteur-vendeur relatif à l'acquisition en date du 18 décembre 2023 de l'immeuble de l'Industrie 5.

#### 3 Frais d'émission CCL

CHF	2023	2022
Frais	131'211.78	0.00
Agio	-94'700.13	0.00
<b>Net au bilan</b>	<b>36'511.65</b>	<b>0.00</b>

Nous participons, proportionnellement à notre quote-part, aux frais liés au placement des obligations de la CCL sur le marché des capitaux. Ces frais, payés d'avance pour toute la durée des emprunts, sont activés et amortis sur la durée de chaque emprunt. L'agio qui résulte d'un prix d'émission au-delà du pair et dépassant les frais inhérents à l'émission, est également amorti sur la durée de chaque emprunt. Il s'agit dans ce cas-là d'une réduction du coût de financement.

#### 4 Dettes à court terme portant intérêts

La part des dettes hypothécaires remboursables durant l'exercice suivant figure dans les capitaux étranger à court terme.

#### 5 Autres passifs de régularisation

Les passifs de régularisation concernent principalement des charges d'immeubles et des factures diverses pour la société à payer (CHF 171'217.10), des provisions pour impôts (CHF 95'000.00) ainsi que des ordres de paiements de la construction des immeubles Paudex (CHF 1'030'296.44).

#### 6 Dettes à long terme portant intérêts

La totalité des emprunts a été contractée sur du long terme à des conditions fixes, avec une moyenne contractuelle de 10.72 ans (7.58 ans en 2022):

Durée restante jusqu'à 5 ans:

CHF 12'439'210.55 ou 23.65% (51.06% en 2022)

Durée restante au-delà de 5 ans:

CHF 40'164'728.52 ou 76.35% (48.94% en 2022)

En 2024, un emprunt pour un montant total de CHF 4'400'000.00 arrivera à échéance. Il sera reconduit et figure dès lors dans les dettes à long terme.

## ANNEXE AUX COMPTES

### COMPTE DE RESULTAT

#### 7 Intérêts hypothécaires et autres charges financières

L'augmentation des intérêts hypothécaires entre 2022 et 2023 vient principalement de l'exploitation des immeubles Paudex 10 et 12 sur l'entier de l'année 2023, les intérêts des crédits de construction concernés sont dès lors passés en charges. Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.07% au 31 décembre 2023, comparé à 1.12% au 31 décembre 2022.

#### 8 Droits de superficie

Les échéances des droits de superficie sont les suivantes:

IMMEUBLES - RENENS	HEANCE DU DROIT DE SUPERFICIE
Borjod 2-10	2036
Biondes 34-48	2040
1er Mai 11B & C	2054
Corbettes 1-9	2060
Paudex 10-14	2120

#### 9 Entretien

Ce poste comprend des travaux de rénovation non activés (charges d'entretien différées) pour un montant total de CHF 55'126.57 en 2023 (CHF 500'000.00 en 2022) pour les travaux de rénovation des Biondes (CHF 13'475.70) et de la rue Neuve 5 (CHF 41'650.87).

#### 10 Prestations de services & divers

Ce poste concerne principalement nos honoraires de gérance de la SCHO-mixAGE ainsi que le produit pour l'établissement des décomptes de charges de chauffage et d'eau chaude.

#### 11 Fonds de régulation des loyers subventionnés

Le solde de ce compte correspond aux exigences de la Division logement du Canton de Vaud figurant dans les décomptes de calcul des loyers. Les fonds ont pour but de couvrir une augmentation des charges hypothécaires et/ou une diminution des aides publiques que la Division logement du Canton de Vaud renoncerait à répercuter sur les loyers.

#### 12 Produits / charges extraordinaires et hors période

PRODUITS	2023	2022
Intérêts échus et ristournes chauffage non réclamés	4'370.03	1'813.50
Participation aux excédents des indemnités assurances	4'207.00	26'031.40
Correction provisions années antérieures	608.05	22'980.75
Autres produits divers non significatifs	6'796.94	3'146.85
<b>Total</b>	<b>15'982.02</b>	<b>53'972.50</b>
CHARGES	2023	2022
Factures sans plus value construction Paudex 2020-2021	33'608.90	55'605.90
Part à charges SCHR - Incendie Biondes 2021	0.00	73'539.05
Correction provisions années antérieures	8'058.40	3'089.35
Aide fédérale subventionné perçue à tort	0.00	12'000.00
Provision sur impôt foncier Paudex	24'000.00	0.00
Intérêts internes Paudex 2021-2022	73'483.90	-35'362.35
Déménagement bureaux SCHR	13'615.95	0.00
Diverses charges exceptionnelles ou hors période non significatives	12'507.06	9'248.90
Attribution fonds SCHR 80 ans	5'139.15	0.00
<b>Total</b>	<b>170'413.36</b>	<b>118'120.85</b>
<b>TOTAL NET</b>	<b>-154'431.34</b>	<b>-64'148.35</b>

## ANNEXE AUX COMPTES

### GARANTIES ET ACTIFS MIS EN GAGE

#### Sûretés constituées en faveur de tiers

CHF	2023	2022
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des prêts et emprunts	66'250'000.00	64'660'000.00

#### Actifs engagés en garantie de dettes (valeur comptable)

CHF	2023	2022
Immeubles en exploitation et en construction (valeur nette)	60'438'809.36	50'999'890.65

### RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

#### Emplois équivalent plein temps

En 2023, le nombre d'équivalents plein temps ne dépasse pas 10 en moyenne annuelle.

#### Participations

La société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération détient un capital de CHF 150'000.00 auprès de la Société Coopérative de l'Ouest - SCHO-mixAGE 1023 Crissier (300 parts sociales d'une valeur nominale de CHF 500.00).

#### Dettes envers des institutions de prévoyance

Au 31 décembre 2023, nous n'avons pas de dette envers notre institution de prévoyance LPP, la Caisse Intercommunal de Pension, comme déjà au 31 décembre 2022.

#### Salaires et charges sociales

CHF	2023	2022
Concierges	301'036.35	286'404.50
Personnel admin.	375'670.15	323'670.95
<b>Total</b>	<b>676'706.50</b>	<b>610'075.45</b>

#### Honoraires de l'organe de révision

CHF	2023	2022
<b>Total</b>	<b>16'500.00</b>	<b>16'209.95</b>

#### Engagements résultant de droits de superficie

CHF	2023	2022
Redevances annuelles payées	160'897.55	159'215.40
Redevances cumulées dues jusqu'à l'échéance	20'914'760.85	21'026'116.30
<b>Total</b>	<b>21'075'658.40</b>	<b>21'185'331.70</b>

#### Engagements conditionnels

Risque de reprise fiscale des amortissements sur les biens immobiliers dès l'exercice 2022 pouvant provoquer une charge fiscale qui peut être estimée à maximum CHF 120'000 par année. Le conseil d'administration estime le risque de reprise comme faible.

I TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE			Variation des liquidités
<b>SECTEUR EXPLOITATION - METHODE INDIRECTE</b>			
Résultat net	169'070.97		
Amortissements s/immeubles	1'232'422.40		
Amortissements s/mobilier, agencement et informatique	15'166.65	1'416'660.02	
Variation des créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	-66'818.35		
Variation des autres créances à court terme	3'584.36		
Variation des actifs de régularisation	57'849.98	-5'384.01	
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	115'752.77		
Variation des autres dettes à court terme	37'006.85		
Variation des passifs de régularisation	552'764.65	705'524.27	
Variation des fonds de régulation	41'315.00		
Variation du fonds 80 ans SCHR	2'527.75		
Variation des fonds de rénovation	450'000.00	493'842.75	
<b>CASH FLOW D'EXPLOITATION</b>		<b>2'610'643.03</b>	<b>2'610'643.03</b>
<b>SECTEUR INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-10'797'992.46	-10'797'992.46	
<b>CASH FLOW D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-10'797'992.46</b>	<b>-10'797'992.46</b>
<b>SECTEUR FINANCEMENT</b>			
Remboursement des hypothèques	-8'555'008.15		
Augmentation des hypothèques	17'688'983.64		
Libérations des parts sociales*	190'500.00		
Remboursements de parts sociales*	-119'400.00		
Distribution de l'intérêt	-131'532.05		
Distribution de parts sociales "junior"	-405.00		
Prélèvement Fonds de solidarité - Parts sociales "junior"	0.00	9'073'138.44	
<b>CASH FLOW DE FINANCEMENT</b>		<b>9'073'138.44</b>	<b>9'073'138.44</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE DU 01.01 AU 31.12</b>			<b>885'789.01</b>
<b>VARIATION DES LIQUIDITES</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Variation</b>
Liquidités	1'168'829.89	2'054'618.90	885'789.01

\*Le transfert de parts sociales se trouve dans l'augmentation de capital et dans le remboursement

## 9. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

**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 22 566 30 40

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

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 14 mai 2024/TD

### RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION POUR L'EXERCICE 2023

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 2023.

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 6'822'934.72 au 31 décembre 2023 ainsi que la proposition concernant l'emploi du résultat au bilan ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

FIDUSERVICE SA

Tiffany DEVAUD      Fabrice CORMINBOEUF  
(réviseur responsable)      (Expert-réviseur agréé)  
(Expert-réviseur agréée)      (ASR no. 110201)  
(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

La commission de Gestion composée de Mme Laurence Bergmann, M. Yvan Bergmann, et Mme Marina Lumovic comme présidente-rapporteur s'est réunie pour le contrôle, l'état et l'entretien des immeubles.

Nous avons visité l'ensemble du parc immobilier de la SCHR.

Lors de ces visites, nous étions accompagnés de Mme Shania Bouhadi qui a su répondre à l'ensemble des questions exposées par la Commission de gestion.

Nous avons pu remarquer et visiter la fin des travaux du quartier de Paudex. La vie du nouveau quartier a bien pris son cours et nous tenons à relever que le dernier bâtiment est encore en cours de construction. Paudex 14 sera terminé à fin 2024.

Les bureaux de la SCHR ont déménagé dans le nouveau quartier et les anciens locaux ont été transformés en logements. Ce changement apporte une augmentation de l'état locatif du bâtiment des Blondes mais offre aussi deux logements à deux nouveaux locataires.

La Commission a également été informée de l'achat d'un nouvel immeuble à la Rue de l'Industrie 5 en décembre 2023. Celui-ci pourra être visité par le Comité en 2024.

La Commission de Gestion a également rencontré les concierges lors de ces visites et tiens particulièrement à les remercier pour leur disponibilité, leur gentillesse et le travail effectué tout le long de l'année.

Nous avons pu les interroger sur les problématiques rencontrées et ces dernières ont été prises en compte par la gérante des immeubles de la SCHR. Nous tenons également à remercier la gérante d'un point en particulier, sa disponibilité pour les concierges.

Je vous informe par la présente que conformément à mon mandat, après trois années passées auprès de la Commission de gestion, ma démission sera effective au terme de cette assemblée.

Mon rôle sera repris par Mme Laurence Bergmann à laquelle je souhaite tout le meilleur et beaucoup de succès pour la reprise du rôle de Présidente.

Souhaits de la Commission :

1. Il serait souhaitable que le comité de gestion soit annoncé à tous les locataires de manière formelle et que les locataires puissent approcher le comité pour d'éventuelle question et information. Une information avec des photos du comité pourrait être posée dans la vitrine des immeubles.
2. La Commission souhaite également que les demandes des locataires soient plus prises en considération par la SCHR, notamment pour des travaux, par exemple.

Marina Lumovic, Présidente.

Renens, 7 mai 2024

Pour la Commission de gestion de la SCHR

Marina Lumovic, présidente-rapporteuse  
Laurence Bergmann et  
Yvan Pascal Christinat,  
membres

## 11. PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU RESULTAT AU BILAN

2023

	2023	2022
	CHF	CHF
Résultat reporté au 01.01	168'581.75	147'722.27
<b>Utilisation du bénéfice selon décision de l'assemblée générale:</b>		
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	-8'100.00	-6'800.00
Distribution de l'intérêt de 2.25%	-131'532.05	-131'219.55
Attribution Fonds de solidarité	-3'530.00	-3'559.50
Prélèvement Fonds de solidarité - Parts sociales "junior" 2020-2021	405.00	3'230.75
Attribution fonds d'extension	-5'393.35	0.00
Distribution de parts sociales "junior"	-405.00	-1'846.15
Résultat de l'exercice	169'070.97	161'053.93
<b>RESULTAT A DISPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE AU 31.12.</b>	<b>189'097.32</b>	<b>168'581.75</b>
<b>Proposition de répartition du conseil d'administration:</b>		
Attribution à la réserve légale du bénéfice	-8'500.00	-8'100.00
Attribution d'un intérêt de 2.25%	-133'724.60	-131'532.05
Attribution Fonds de solidarité	-3'890.00	-3'530.00
Distribution de parts sociales "junior"	0.00	-405.00
Attribution fonds d'extension	0.00	-5'393.35
Prélèvement Fonds de solidarité - Parts sociales "junior"	0.00	405.00
<b>RESULTAT REPORTE APRES REPARTITION</b>	<b>42'982.72</b>	<b>20'026.35</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.

Nous remercions particulièrement la Ville de Renens pour la confiance témoignée, tous les coopérateurs et coopératrices ainsi qu'à tous ceux et toutes celles qui participent année après année au bien de la SCHR.