

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



Photo : © Michel Bonvin



Société Coopérative  
d'Habitation  
Renens et agglomération

**TABLE DES MATIERES**

- 1. MOT DU PRESIDENT ..... 3**
- 2. CHIFFRES CLES 2024 ..... 4**
- 3. TABLEAUX DESCRIPTIFS DES IMMEUBLES..... 5**
- 4. ORGANIGRAMME (membres)..... 6**
- 5. RAPPORT D’ACTIVITE – ADMINISTRATION ..... 7**
- 6. VIE DE LA SOCIETE ..... 8**
- 7. EXPLOITATION ..... 9**
- 8. CHANTIER – PROJET - RENOVATION ..... 10**
- 9. COMPTES ANNUELS ..... 12**
- 10. RAPPORT DE L’ORGANE DE RÉVISION ..... 20**
- 11. RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION ..... 22**
- 12. CONCLUSION ..... 23**

## 1. MOT DU PRESIDENT

### La construction des Paudex - La fin d'un grand projet

Avec l'achèvement du bâtiment de Paudex 14 et l'entrée des locataires en octobre 2024, c'est un projet qui est sur le point de s'achever après plus de 6 ans de travail. C'est arriver à la fin d'un long processus qui va de la décision d'entreprendre en passant par la conception architecturale, la négociation d'un droit de superficie, la recherche de financement, les mises à l'enquête, le choix des installations et des matériaux, la conclusion de contrats avec les entreprises, la construction, etc.

Toutefois, si un dessein aussi important marque une étape essentielle dans la vie de la SCHR, il n'est cependant jamais totalement terminé.

Il faut tout d'abord résoudre des problèmes inhérents à tout objet neuf qui fonctionne pour la première fois, il y a les retouches dans certains appartements car des « détails » peuvent avoir échappé à l'entreprise adjudicataire et/ou au maître de l'ouvrage, et la finalisation des aménagements extérieurs prend du temps pour que les végétaux façonnent le cadre définitif du lieu.

Faire vivre ce lieu, agir pour une cohabitation réussie, c'est une vis sans fin d'un projet perpétuel.

### C'est aussi le début

La réalisation des Paudex ne marque pas la fin d'un cycle de vie, elle va donner naissance à d'autres initiatives. Nous allons pouvoir dès maintenant mener une réflexion sur ce que nous avons appris, les réussites et parfois les défis rencontrés en cours de route. Nous valoriserons ce moment pour préparer l'avenir et redéfinir si nécessaire notre stratégie.

À travers le concept développé aux Paudex, nous nous sommes ouvert la voie à de nouvelles opportunités, à des idées innovantes et à des collaborations futures. C'est avec un enthousiasme intact que nous utiliserons ce tremplin pour aborder avec plus d'efficacité d'autres réalisations.

### Remerciements

Un rapport d'activité avec l'assemblée générale sont des occasions privilégiées pour dire et écrire ce que l'on a fait, décrire ce que l'on est. C'est aussi l'occasion de remercier chacune et chacun qui a contribué à ce que l'exercice 2024 soit une réussite.

Un grand merci à toutes et à tous !

François Delaquis, Président

## 2. CHIFFRES CLES 2024

NOUVEAUX SOCIÉTAIRES  
+71



LOGEMENTS  
+32



PROJETS DE RENOVATION EN COURS  
3



PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES  
kWh 221'138 produits



SALLES COMMUNAUTAIRES  
101 locations



(EN MILLIERS DE FRANCS)

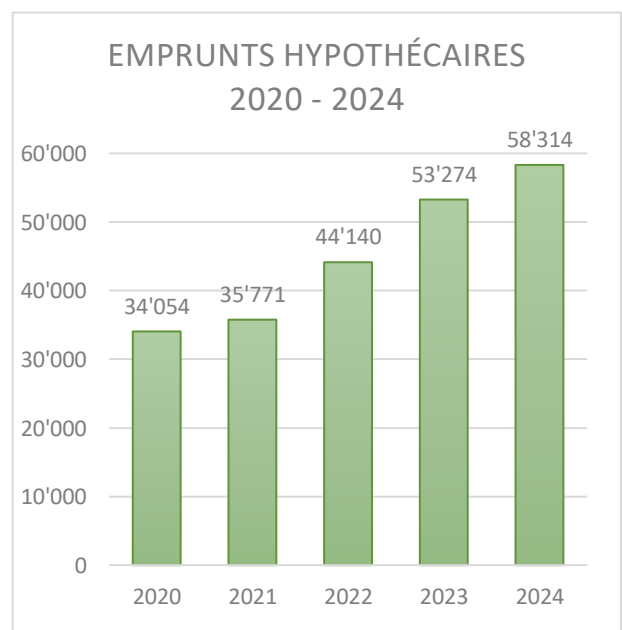
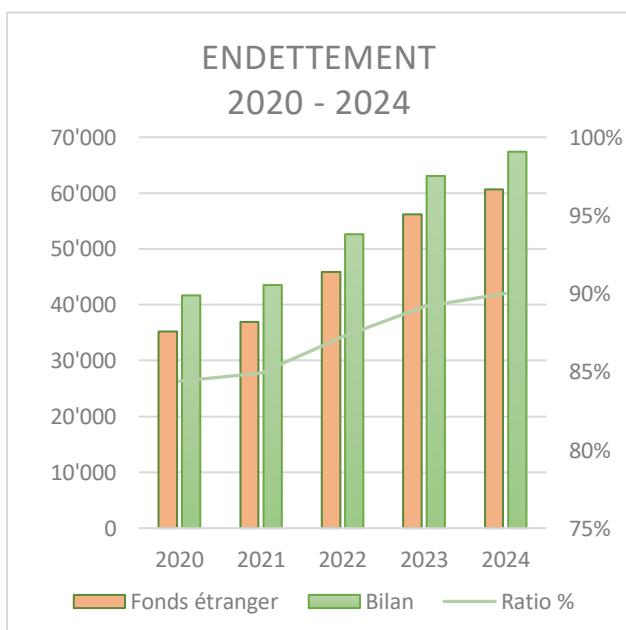
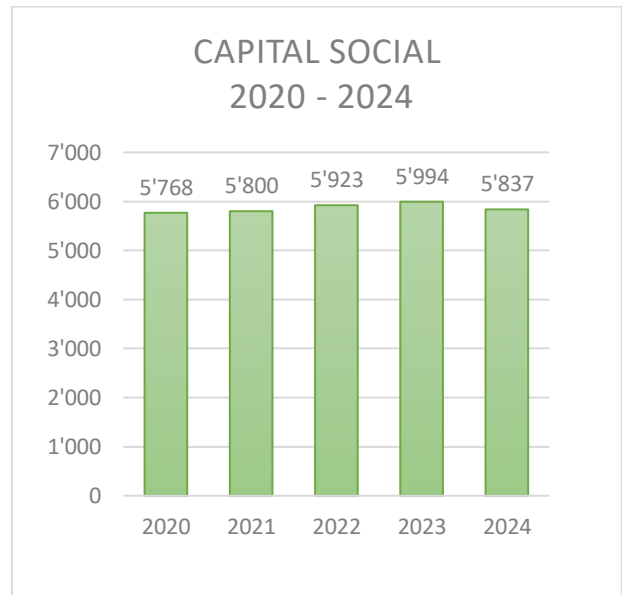
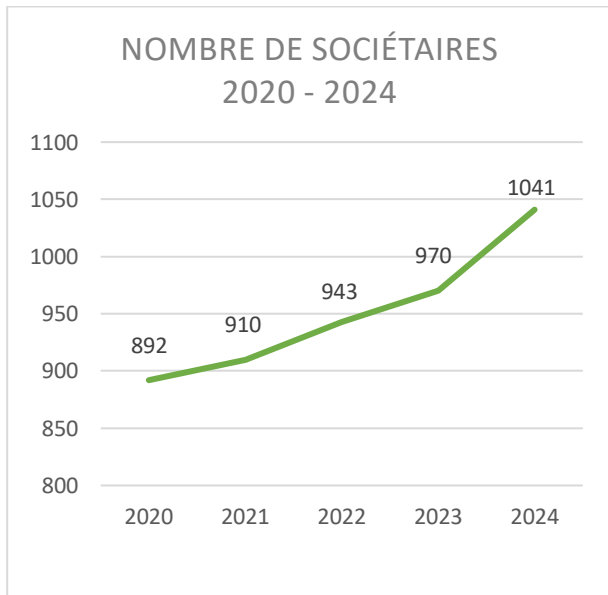


TABLEAU COMPARATIF CHIFFRES CLES 2020-2024 (EN MILLIERS DE FRANCS)

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	
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
2024	67'397	64'029	58'313	4'756	196	5'837	8.66	870	18.30	2.25 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Intérêts sur parts sociales proposés à l'Assemblée générale du 24 juin 2025

### 3. TABLEAUX DESCRIPTIFS DES IMMEUBLES

GROUPE D'IMMEUBLES	VALEUR AU BILAN	CATEGORIE	CONSTRUCTION	DERNIERES RENOVATIONS	NOMBRE	
					IMMEUBLES	ENTREES
Borjod 2 à 10	3'256'637	Libre	1946	2013/2020	5	5
Corbettes 1 à 9	8'470'891	Subventionné	1952 / 1955	2001/2010	5	5
Paudex 10 - 12 - 14	27'787'604	LLA	2021/2024	-	3	3
Biondes 34 à 48	5'764'539	Libre	1970/1973	2021/2022	8	4
1er Mai 11 B & C	2'088'790	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	7'856'600	Libre	1900/1953	2014	3	3
Industrie 5	5'045'500	Libre	1969	-	1	1
<b>Total général</b>	<b>64'029'261</b>				<b>29</b>	<b>25</b>

NOMBRE DE PIECES					TOTAL
	1	2	3	4	
Borjod 2 à 10	-	12	18	-	30
Corbettes 1 à 9	-	-	11	29	40
Paudex 10 - 12 - 14	-	29	29	28	86
Biondes 34 à 48	6	20	49	47	122
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>366</b>

PLACE DE PARC ET AUTRES OBJETS	GARAGE		2 ROUES	LOCAUX	
	INTERIEUR	EXTERIEUR		COMMERCIAUX	DIVERS
Borjod 2 à 10	-	12	-	-	-
Corbettes 1 à 9	-	45	-	-	13
Paudex 10 - 12 - 14	76	1	15	1	1
Biondes 34 à 48	-	90	-	-	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>10</b>	<b>17</b>

## 4. 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 mandats
2018	Delaquis François	2027	
2022	Desaules Joël	2025	2*
2016	Bovier Raymond	2025	1*
2016	Dupuis Jean-Marc	2025	1*
2019	Regenass Claude	2025	2*
2024	Gerini Lucia	2027	
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

Bergmann Laurence	présidente	2022 - 2025
Christinat Yvan-Pascal	membre	2023 - 2025
Borcard Gabriel		2024 - 2025

### Organe de révision

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

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

## 5. RAPPORT D'ACTIVITE – ADMINISTRATION

### Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à 9 reprises en 2024. 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 2025,
- étudié la surélévation du bâtiment de l'Industrie 5,
- confié à une entreprise la gestion des buanderies du groupe d'immeubles des Corbettes,
- mandaté des entreprises pour la mise en conformité de l'abri PC du 1er Mai,
- décidé de mandater un architecte en tant que conseiller technique pour étudier 4 projets,
- fixé les loyers du nouveau bâtiment de Paudex 14,
- proposé à l'assemblée générale une adaptation des statuts au nouveau droit des entreprises,
- accueilli Mme Lucia Gerini en tant que nouvelle administratrice en remplacement de Mme Pascale Fassbind De Weck,
- étudié les incidences du Plan d'Affectation Communal sur les futurs projets de la SCHR,
- élaboré le programme des festivités du 80ème anniversaire et défini le budget alloué,
- accepté le raccordement du chauffage à distance pour le bâtiment de la rue du Lac 18,
- organisé pour la première fois une rencontre avec les nouveaux sociétaires,
- engagé Mme Manon Gini en qualité de responsable de la gérance,
- pris congé de Mme Sylvie Messeiller, responsable de la gérance qui a pris sa retraite,
- engagé M. Sidi Mohamed Bettayed en qualité de concierge pour les bâtiments du 1er Mai,
- pris congé de M. Antonio Granitto, concierge des bâtiments du 1er Mai,
- décidé de rénover la place de jeux du groupe d'immeubles des Biondes,
- participé à la plantation d'une micro-forêt dans le cadre de l'aménagement des extérieurs des bâtiments du groupe des Paudex.

### 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 71 sociétaires, accepté le transfert de 5 sociétaires. Il a enregistré la démission de 18 sociétaires. Il a également été appelé à étudier plusieurs dossiers destinés au Conseil d'administration.

## 6. VIE DE LA SOCIETE

### Sociétariat

Au 31.12.2024, la SCHR comptait 1'041 membres soit une augmentation de 7.32% du sociétariat par rapport à 2023.

### Capital social

Le capital social se monte à CHF 5'837'100.00 à la fin de l'exercice 2024.

### Personnel

La SCHR occupe trois collaboratrices fixes à la gérance et 12 collaborateurs-trices pour mener à bien toutes les tâches de conciergerie.

#### Administration

- Mme Sylvie Messeiller s'occupe de la gérance depuis le 1er novembre 2001. Son taux d'activité est de 90%. Mme Messeiller prend sa retraite le 31 décembre 2024.
- Mme Manon Gini s'occupe de la gérance depuis le 1er décembre 2024. 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 80%.
- Mme Shania Bouhadi, occupe le poste de gérante technique depuis le 1er janvier 2024. Son taux d'activité est de 80%.

### Conciergerie

- M. David Valbuena, s'occupe à 100%, des immeubles du chemin de Biondes 34 à 48.
- Mme America Relva s'occupe à 100% des immeubles Paudex 10, 12 et 14, 1020 Renens.
- 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, s'occupe à temps partiel des immeubles de l'avenue du 1er Mai 11b et 11c, 1020 Renens. Monsieur Granitto prend sa retraite au 31 décembre 2024.
- Mme Luana Darioly, s'occupe à temps partiel de l'immeuble de la rue du Lac 18A, 1020 Renens.
- Mme Natacha Melchior, s'occupe à temps partiel des immeubles de la rue Neuve 3 et 5 et de la rue du Midi 4, 1020 Renens.
- Mme Catia Cerqueira, s'occupe à temps partiel 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 à temps partiel de l'entretien des 6 chambres louées à la rue Neuve 5, 1020 Renens.
- Mme Catia Caldas Gachineiro et M. Lucio Costa Da Silva, s'occupent à temps partiel de l'immeuble Industrie 5, 1020 Renens.

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

## 7. EXPLOITATION

### Taux hypothécaire

Le taux hypothécaire de référence pour la fixation des loyers en 2024 a été de 1.75%.

### Loyers

Des loyers ont subi des modifications au 01.10.2024. Le Département des institutions et de la sécurité, Service des communes et du logement « Division Logement » a effectué les contrôles d'occupation et de revenus. Il a ainsi revu les subventions communales et cantonales pour plusieurs locataires des immeubles Corbettes 1 et 3.

### Rotation des locataires

30 mutations sont intervenues dans la location de nos appartements, places de parc, petits locaux et locaux commerciaux, pour un taux de rotation de 8.20% en 2024 contre 7.54% en 2023.

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

La liste d'attente pour nos appartements comprend 146 inscriptions en 2024. Elle se décompose de la manière suivante (état au 31.12.2024).

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

### Première étape des festivités du 80<sup>ème</sup> anniversaire SCHR

Ce sont une trentaine d'enfants et une soixantaine de parents, grands-parents, locataires ou sociétaires, qui ont eu le plaisir d'inaugurer la 1<sup>ère</sup> manifestation des festivités du 80<sup>ème</sup> anniversaire de la SCHR.

Chaque enfant a eu l'occasion de planter son arbre dans la micro-forêt des Paudex, puis avec les accompagnants un arbre majeur : un noyer. Il portera une plaque qui rappellera aux acteurs la date de cette mémorable manifestation et permettra à tous de voir comment évolue la nature au fil des ans.

### Location des salles communautaires

- La salle communautaire de Paudex a accueilli 86 événements tels que les anniversaires, réunions familiales ou festivités entre amis sociétaires.

Elle 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.



- La salle des Corbettes 5 a accueilli 15 réunions. Tout sociétaire intéressé pour de futures locations peut s'adresser à la gérance.

## 8. CHANTIER – PROJET - RENOVATION

### Entretien des immeubles et des appartements

En 2024, les dépenses pour l'entretien complet des immeubles et des appartements se sont élevées à près de CHF 535'000.00, soit une augmentation de 25,5 %. La part de réfection des appartements se monte à plus de CHF 245'000.00. Il a permis la remise en état de 300 pièces (séjour, chambres, halls, cuisines, pièces d'eau).

### Borjod 2-10

Ce sont des entretiens courants qui ont été effectués pour ce groupe d'immeuble. La fibre optique a été installée.

### Corbettes 1-9

En 2024, un montant total de CHF 76'000.00 a été dépensé pour l'entretien du groupe d'immeubles des Corbettes 1 à 9.

C'est près de 40 % du montant précité qui a été consacré principalement à des travaux liés à des réparations de toitures ainsi qu'au remplacement de la chaudière à Corbettes 9

Le 60 % a été déboursé pour des interventions dans les logements, essentiellement pour le remplacement d'appareils électroménagers arrivés à bout de course (frigos, plaques, hottes, lave-vaisselle), ainsi que la réfection de trois appartements.

Dès le 1<sup>er</sup> juillet est entré en vigueur un nouveau système de prépaiement pour les buanderies.

### 1er Mai 11b et 11c

Des travaux de rénovation ont été réalisés dans plusieurs appartements, incluant la remise en état des installations électriques, la réfection des surfaces peintes ainsi que des parquets. Un nouveau lave-linge a également été installé dans la buanderie.

La mise en conformité de l'abri PC aux nouvelles normes a eu lieu.

La fibre optique a été posée.

### Rue du Lac 18a

Les dépenses ont concerné le remplacement d'électroménagers ainsi que la rénovation des stores et toiles de tente.

La fibre optique a été installée.

### Arzillier 13

L'immeuble a besoin d'un assainissement et d'une mise aux normes. Une étude est en cours, voire la rubrique « projets ».

### Rue Neuve 3-5

Des travaux d'entretien et de réparation ont été effectués à la suite d'infiltrations d'eau notamment dans un commerce. Le remplacement de stores ainsi qu'un appareil de la buanderie ont été faits.

Des nouveaux supports vélo ont été installés.

La fibre optique a également été posée.

### Biondes 34 à 48

La transformation des anciens bureaux de la coopérative a été achevée dans les délais, permettant l'emménagement des locataires dans les deux appartements de 2,5 pièces dès le 1<sup>er</sup> avril 2025.

En plus, des travaux courants d'entretien des appartements, près de CHF 95'000.00 ont été investis dans l'entretien du groupe des Biondes, incluant notamment la rénovation des portes d'entrée, le remplacement d'appareils en buanderie, l'installation de digicodes, la création d'un local à poubelles et la pose de bacs à fleurs.

Les importantes pluies ont occasionné plusieurs problèmes d'infiltration d'eau au niveau des fenêtres dans les étages supérieurs, nécessitant plusieurs interventions.

La place de jeux sera entièrement rénovée. Les travaux ont débuté en décembre.

### Paudex 10 – 12 - 14

Les nouveaux locataires de Paudex 14 ont emménagé dans les appartements en octobre 2024, conformément au planning. Plusieurs travaux de retouches ont eu lieu dans les bâtiments de Paudex 10 et 12. Avec les plantations de la micro-forêt et de nombreux arbres et arbustes, les aménagements extérieurs commencent à prendre forme.

### Industrie 5

La réfection complète de deux salles de bain ainsi que le remplacement des colonnes sanitaires à la suite de dégâts des eaux ont été réalisés. De plus un studio a été meublé.

### Projets en phase d'étude

#### Corbettes

Le projet d'assainissement énergétique prévoit une unification des systèmes de chauffage, une rénovation de l'étanchéité extérieure, le changement des fenêtres, l'assainissement des toitures et des terrasses ainsi que la pose de panneaux solaires.

### 1<sup>er</sup> Mai

Un projet de rénovation complète des cuisines a été élaboré et sera présenté aux locataires en 2025 ainsi que le planning.

### Arzillier 13

Le Conseil d'administration sera appelé à se prononcer en 2025 sur plusieurs variantes qui vont de la rénovation complète de l'immeuble et des appartements en passant par sa démolition et sa reconstruction.

### Rue du Lac 18 A

Dans notre planification, après les trois projets ci-dessus, nous procéderons à la rénovation du bâtiment. Le Conseil d'administration recevra dans le courant de l'année 2025 les recommandations de l'expert sur les travaux à effectuer.



Photo : © Michel Bonvin

## 9. COMPTES ANNUELS

L'exercice 2024 a été influencé par plusieurs facteurs. Dans un contexte d'inflation dans le domaine de la construction et d'une légère hausse des taux hypothécaires, nous avons procédé à des ajustements de notre budget tout en continuant à développer nos projets d'amélioration du parc immobilier.

### Bilan

- Le total des actifs au 31 décembre 2024 s'élève à plus de CHF 67'397'000.00.
- Augmentation de la valeur du patrimoine immobilier au bilan d'environ + 5.95%.

### Compte de résultat

- Hausse de l'état locatif d'environ CHF 473'000.00.
- L'entretien global a progressé de + 23.11%.

Cette croissance du revenu locatif résulte principalement de la mise en location dès le 1er octobre 2024 de l'immeuble Paudex 14, ainsi que de la perception des loyers de l'immeuble Industrie 5 sur une année complète.

La perte sur loyers vacants (environ 1.12 % du revenu locatif) s'explique principalement par des vacances liées à la rotation des locataires, des travaux de remise en état, à la transformation des bureaux des Biondes en 2 nouveaux logements, ainsi que par des places de parc restées inoccupées dans l'attente de la location de l'immeuble de Paudex 14.

Dans la perspective des travaux d'assainissement énergétique des cinq bâtiments des Corbettes, dont le démarrage est prévu en 2025 et qui s'étaleront sur plusieurs années, la provision dédiée a été augmentée de CHF 550'000.-.

La hausse des charges d'intérêts hypothécaires entre 2023 et 2024 s'explique par la consolidation du financement relatif à l'acquisition du nouvel immeuble Industrie 5.

Le résultat de l'exercice se monte à CHF 196'204.95.

La proposition de répartition du bénéfice se trouve au chapitre 12, page 23.

### Perspectives

Nous allons poursuivre nos efforts en matière d'entretien et d'amélioration de notre parc immobilier, et saisissons les opportunités d'extension si elles se présentent. Notre priorité reste de proposer à nos sociétaires des logements abordables et des espaces communs adaptés à leurs besoins, tout en répondant aux enjeux énergétiques et environnementaux.

## I BILAN - ACTIF

2024

		ANNEXE	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Actifs circulants</b>			<b>3'109'750.32</b>	<b>2'339'035.54</b>
Trésorerie	Caisse, avoirs bancaires		<b>2'754'932.11</b>	<b>2'054'618.90</b>
Créances d'exploitation	Locataires	1	22'612.80	20'394.35
	Tiers	2	45'086.50	71'143.20
	Provision sur débiteurs		-9'900.00	-4'000.00
	<b>Total</b>		<b>57'799.30</b>	<b>87'537.55</b>
Autres créances à court terme	Impôt anticipé à récupérer		5'502.94	2'148.87
	C/c TVA		6'568.75	0.00
	<b>Total</b>		<b>12'071.69</b>	<b>2'148.87</b>
Actifs de régularisation	Actifs transitoires		250'406.67	158'218.57
	Frais d'émission CCL	3	34'540.55	36'511.65
	<b>Total</b>		<b>284'947.22</b>	<b>194'730.22</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			<b>64'287'501.81</b>	<b>60'722'661.06</b>
Immobilisations financières	Titres et placements de capitaux		<b>171'524.00</b>	<b>171'524.00</b>
Immobilisations corporelles	Mobilier, agencement et informatique		86'716.00	112'327.70
	Immeubles		64'029'261.81	60'438'809.36
	<b>Total</b>		<b>64'115'977.81</b>	<b>60'551'137.06</b>
<b>TOTAUX</b>			<b>67'397'252.13</b>	<b>63'061'696.60</b>

## I BILAN - PASSIF

2024

		ANNEXE	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>			<b>1'556'457.24</b>	<b>2'642'268.81</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	Créanciers		<b>200'598.88</b>	<b>360'470.77</b>
<b>Autres dettes à court terme</b>	C/c AFC TVA		0.00	542.04
	Intérêts à payer		6'221.42	7'669.16
	Comptes courants chauffage		40'822.22	51'676.94
	<b>Total</b>		<b>47'043.64</b>	<b>59'888.14</b>
<b>Dettes à court terme portant intérêts</b>	<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>771'364.00</b>	<b>669'781.00</b>
<b>Passifs de régularisation</b>	Loyers encaissés d'avance		269'813.90	213'137.91
	Ristournes chauffage		101.70	42'477.45
	Autres passifs de régularisation	<b>5</b>	267'535.12	1'296'513.54
	<b>Total</b>		<b>537'450.72</b>	<b>1'552'128.90</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>			<b>57'542'614.49</b>	<b>52'603'939.07</b>
<b>Dettes à long terme portant intérêts</b>	Hypothèques		47'334'059.49	42'940'319.07
	Prêts CCL		6'500'000.00	6'500'000.00
	Prêts Fonds de roulement et Fonds de solidarité		3'708'555.00	3'163'620.00
	<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>57'542'614.49</b>	<b>52'603'939.07</b>
<b>Provisions et fonds</b>			<b>1'569'665.33</b>	<b>992'554.00</b>
<b>Provisions</b>	Provision pour litiges		<b>3'000.00</b>	<b>3'000.00</b>
<b>Autres fonds</b>	Fonds de réserve SCHR 80 ans		<b>93'348.33</b>	<b>80'000.00</b>
	Fonds de rénovation énergétique		<b>1'000'000.00</b>	<b>450'000.00</b>
<b>Fonds réglementés</b>	Fonds de régulation groupe Corbettes		<b>473'317.00</b>	<b>459'554.00</b>
<b>Capitaux propres</b>			<b>6'728'515.07</b>	<b>6'822'934.72</b>
	Capital social		5'837'100.00	5'994'000.00
	Réserve légale issue du bénéfice		319'570.00	311'070.00
<b>Réserves facultatives issues de bénéfice</b>	Fonds d'extension		250'000.00	250'000.00
	Fonds de solidarité		82'657.40	78'767.40
	Résultat reporté		239'187.67	189'097.32
<b>TOTAUX</b>			<b>67'397'252.13</b>	<b>63'061'696.60</b>

## II COMPTE DE RESULTAT

2024

		ANNEXE	2024	%	2023	%
			CHF		CHF	
<b>Produits des immeubles</b>	Revenus locatifs		4'756'905.75		4'290'469.60	
	Aides financières des pouvoirs publics		54'316.00		39'269.00	
	Autres produits des immeubles		108'698.80		128'548.80	
	Manque à gagner / pertes sur loyers		-53'255.50		-38'533.80	
	<b>Total</b>		<b>4'866'665.05</b>	<b>100</b>	<b>4'419'753.60</b>	<b>100</b>
<b>Charges des immeubles</b>	Intérêts hypothécaires et autres charges financières	7	-677'807.59		-465'941.38	
	Redevance de droit de superficie	8	-161'919.25		-160'897.55	
	Entretien	9	-544'974.05		-442'656.14	
	Conciergerie		-325'997.60		-301'036.35	
	Eau, électricité		-168'715.12		-172'501.73	
	Assurances		-93'224.30		-82'968.90	
	Taxes immobilières		-205'520.00		-187'041.45	
	Autres frais d'exploitation des immeubles		-21'981.55		-23'737.05	
	<b>Total</b>		<b>-2'200'139.46</b>	<b>-45.21</b>	<b>-1'836'780.55</b>	<b>-41.56</b>
<b>Résultat brut - Immeubles</b>			<b>2'666'525.59</b>	<b>54.79</b>	<b>2'582'973.05</b>	<b>58.44</b>
	Prestations de services & divers	10	145'062.80		145'105.73	
	Coût du personnel administratif		-359'369.05		-350'222.65	
	Coût des organes de décision et commissions		-37'733.65		-41'007.70	
	Frais généraux de bureaux		-101'333.06		-88'335.85	
	Autres charges d'exploitation société		-94'975.19		-91'176.20	
	<b>Total</b>		<b>-448'348.15</b>	<b>-9.21</b>	<b>-425'636.67</b>	<b>-9.63</b>
<b>Résultat brut - exploitation</b>			<b>2'218'177.44</b>	<b>45.58</b>	<b>2'157'336.38</b>	<b>44.33</b>
<b>Amortissement et dotations nettes aux fonds</b>	Amortissement des immeubles		-1'332'224.00		-1'232'422.40	
	Amortissement des autres immobilisations		-31'501.60		-15'166.65	
	Fonds de régulation des loyers imm.subv.	11	-13'763.00		-41'315.00	
	Attribution au fonds de rénovation énergétique		-550'000.00		-450'000.00	
	<b>Total</b>		<b>-1'927'488.60</b>	<b>-39.61</b>	<b>-1'738'904.05</b>	<b>-39.34</b>
<b>Résultat net - exploitation</b>			<b>290'688.84</b>	<b>5.97</b>	<b>418'432.33</b>	<b>8.60</b>
	Résultat financier		23'278.38		9'397.13	
	Produits / charges extraordinaires et hors période	12	8'439.08		-154'431.34	
<b>Bénéfice avant impôts</b>			<b>322'406.30</b>	<b>6.62</b>	<b>273'398.12</b>	<b>5.62</b>
<b>Impôts</b>			<b>-126'201.35</b>	<b>-2.59</b>	<b>-104'327.15</b>	<b>-2.14</b>
<b>Bénéfice net</b>			<b>196'204.95</b>	<b>4.03</b>	<b>169'070.97</b>	<b>3.47</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 13 personnes (administration et concierges) représentant 6.3 emplois à temps complet à fin 2024 (5.3 emplois à fin 2023).

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 1'041 membres au 31 décembre 2024.

Le siège social ainsi que les bureaux de la gérance se trouvent à l'avenue des Paudex 10, 1020 Renens.

#### RÉSUMÉ DES PRINCIPES D'ÉVALUATION 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.

### III ANNEXE AUX COMPTES

#### BILAN

##### 1 Créances d'exploitation locataires

CHF	2024	2023
Loyers à encaisser	5'224.35	12'644.50
Débiteurs locataires	15'802.20	774.15
Débiteurs chauffage	1'586.25	6'975.70
<b>Total</b>	<b>22'612.80</b>	<b>20'394.35</b>

##### 2 Créances d'exploitation tiers

Il s'agit principalement de la créance que nous détenons envers la commune de Renens pour la participation à la rénovation de la place de jeux des Biondes.

##### 3 Frais d'émission CCL

CHF	2024	2023
Frais	124'229.67	131'211.78
Agio	-89'689.12	-94'700.13
<b>Net au bilan</b>	<b>34'540.55</b>	<b>36'511.65</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 105'942.07) ainsi que des provisions pour impôts (CHF 161'593.05).

##### 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 11.16 ans (10.72 ans en 2023):

Durée restante jusqu'à 5 ans :

CHF 19'960'251.31 ou 34.23% (23.65% en 2023)

Durée restante au-delà de 5 ans :

CHF 38'353'727.18 ou 65.77% (76.35% en 2023)

##### 7 Intérêts hypothécaires et autres charges financières

L'augmentation des intérêts hypothécaires entre 2023 et 2024 s'explique par l'acquisition de l'immeuble Industrie 5 en décembre 2023, ainsi que par la mise en exploitation de l'immeuble Paudex 14 au dernier trimestre 2024.

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.31% au 31 décembre 2024, comparé à 1.07% au 31 décembre 2023.

### III ANNEXE AUX COMPTES

#### COMPTE DE RESULTAT

##### 8 Droits de superficie

Les échéances des droits de superficie sont les suivantes :

Immeubles - Renens	Propriétaire du terrain	Échéance
Borjod 2-10	Ville de Renens	2036
Biondes 34-48	Ville de Renens	2040
1er Mai 11B & C	Ville de Renens	2054
Corbettes 1-9	Ville de Renens	2060
Paudex 10-14	Ville de Renens	2120

##### 9 Entretien

Les charges d'entretien des immeubles ont augmenté d'environ 23% en 2024. Cette hausse s'explique principalement par l'intégration d'un nouvel immeuble, qui a entraîné une augmentation des coûts d'entretien, ainsi que par une intensification de l'entretien des appartements.

##### 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	2024	2023
Correction part électricité communs Paudex 2022-2023	15'562.15	0.00
Intérêts échus et ristournes chauffage non réclamés	2'492.54	4'370.03
Participation aux excédents des indemnisations assurances	4'652.90	4'207.00
Correction provisions années antérieures	38'664.25	608.05
Autres produits divers non significatifs	1'253.95	6'796.94
<b>Total</b>	<b>62'625.79</b>	<b>15'982.02</b>
CHARGES	2024	2023
Honoraires juridiques hors période	3'950.45	0.00
Evaluation immeuble Industrie 5	6'269.80	0.00
Frais de chauffage vacants Paudex 10 & 12 - 2022-2023 et électricité	4'747.15	0.00
Diverses charges exceptionnelles ou hors période non significatives	14'049.36	12'507.06
Attribution fonds SCHR 80 ans	20'000.00	5'139.15
Factures sans plus-value construction Paudex	5'169.95	33'608.90
Correction provisions années antérieures	0.00	8'058.40
Provision sur impôt foncier Paudex	0.00	24'000.00
Intérêts internes Paudex 2021-2022	0.00	73'483.90
Déménagement bureaux SCHR	0.00	13'615.95
<b>Total</b>	<b>54'186.71</b>	<b>170'413.36</b>
<b>Total net</b>	<b>8'439.08</b>	<b>-154'431.34</b>

### III ANNEXE AUX COMPTES

#### GARANTIES ET ACTIFS MIS EN GAGE

##### Sûretés constituées en faveur de tiers

CHF	2024	2023
Valeur nominale cédulas hypothécaires nanties en garantie des emprunts	67'000'000.00	66'250'000.00

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

CHF	2024	2023
Immeubles en exploitation et en construction (valeur nette)	64'029'261.81	60'438'809.36

#### RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

##### Emplois équivalent plein temps

En 2024, 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

CHF	2024	2023
Dettes envers la caisse de compensation (AVS)	445.55	0.00
Dettes envers la caisse de prévoyance professionnelle	1111.35	0.00
<b>Total</b>	<b>1'556.90</b>	<b>0.00</b>

##### Salaires et charges sociales

CHF	2024	2023
Concierges	325'997.60	301'036.35
Personnel admin.	359'369.05	375'670.15
<b>Total</b>	<b>685'366.65</b>	<b>676'706.50</b>

##### Honoraires de l'organe de révision

CHF	2024	2023
<b>Total</b>	<b>16'500.00</b>	<b>16'311.40</b>

##### Engagements résultant de droits de superficie

CHF	2024	2023
Redevances annuelles payées	161'919.25	160'897.55
Redevances cumulées dues jusqu'à l'échéance	20'825'518.90	20'914'760.85
<b>Total</b>	<b>20'987'438.15</b>	<b>21'075'658.40</b>

##### Engagements conditionnels

-

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Variation des liquidités

## SECTEUR EXPLOITATION - METHODE INDIRECTE

Résultat net	196'204.95		
Amortissements s/immeubles	1'332'224.00		
Amortissements s/mobilier, agencement et informatique	31'501.60	1'559'930.55	
Variation des créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	29'738.25		
Variation des autres créances à court terme	-9'922.82		
Variation des actifs de régularisation	-90'217.00	-70'401.57	
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-159'871.89		
Variation des autres dettes à court terme	-12'844.50		
Variation des passifs de régularisation	-1'014'678.18	-1'187'394.57	
Variation des fonds de régulation	13'763.00		
Variation du fonds 80 ans SCHR	13'348.33		
Variation des fonds de rénovation	550'000.00	577'111.33	
<b>CASH FLOW D'EXPLOITATION</b>		<b>879'245.74</b>	<b>879'245.74</b>
<b>SECTEUR INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-4'928'566.35	-4'928'566.35	
<b>CASH FLOW D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-4'928'566.35</b>	<b>-4'928'566.35</b>
<b>SECTEUR FINANCEMENT</b>			
Remboursement des hypothèques	-1'161'239.00		
Augmentation des hypothèques	6'201'497.42		
Libérations de parts sociales*	267'900.00		
Remboursements de parts sociales*	-424'800.00		
Distribution de l'intérêt	-133'724.60	4'749'633.82	
<b>CASH FLOW DE FINANCEMENT</b>		<b>4'749'633.82</b>	<b>4'749'633.82</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE DU 01.01 AU 31.12</b>			<b>700'313.21</b>
<b>VARIATION DES LIQUIDITES</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Variation</b>
Liquidités	2'054'618.90	2'754'932.11	700'313.21

## 10. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

**FR**  
 Rte de Beoumont 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 30 avril 2025/sa

### RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION POUR L'EXERCICE 2024

Mesdames, Messieurs,


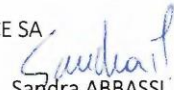
En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération à Renens pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2024.

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 6'728'515.07 au 31 décembre 2024 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  
 (réviseur responsable)  
 (Expert-réviseur agréée)  
 (ASR no. 109215)

Sandra ABBASSI  
 (réviseur agréée)  
 (ASR no. 112923)

Annexe : Comptes annuels

## 11. RAPPORT DE LA COMMISSION DE GESTION

La commission de gestion est composée de M. Gabriel Borcard, M. Yvan-Pascal Christinat et de Mme Laurence Bergman, elle s'est réunie à plusieurs reprises pour le contrôle des entretiens des immeubles de la société SCHR.

Nous avons visité l'ensemble des bâtiments de la société avec l'aide des différents concierges que nous remercions par la présente pour leur accueil et leur professionnalisme durant cette l'année. Nous avons pu leur poser des questions sur les éventuels problèmes rencontrés durant l'année écoulée. Ces derniers ont été pris en compte par la gérante des immeubles de SCHR afin d'être traité comme il se doit.

Lors de nos différentes visites nous étions accompagnés de Mme Shania Bouhadi, gérante technique, qui a su répondre à l'ensemble de nos questions.

Nous avons remarqué que les immeubles des Paudex étaient tous terminés et qu'une belle place de jeux a été aménagée.

L'immeuble de l'industrie est en cours d'aménagement pour divers travaux pour le bien être des locataires.

Dans le quartier de Biondes, une nouvelle place de jeux est en cours d'aménagement pour le bien-être des enfants et de leurs parents, les bureaux de SCHR ont été transformés par deux nouveaux appartements qui sont déjà occupés par des locataires. L'ensemble des portes et fenêtres des

communs ont été changé afin d'éviter la perte de chaleur des bâtiments.

Dans les immeubles du 1<sup>er</sup> mai de nouvelles cuisines pourront être aménagées prochainement. Dans les autres immeubles de la société, différents petits travaux sont en cours ou ont déjà été traités. La commission de gestion a pu constater que dans plusieurs immeubles de la société SCHR, les finitions des travaux lors de la maintenance ou de la réparation des chaudières, l'isolation des tuyaux remplacés n'étaient pas isolés ce qui entraîne à la longue une perte non négligeable de chaleur. A l'avenir, il serait judicieux de vérifier les travaux de maintenance jusqu'au bout.

De plus, il serait bien de laisser l'affiche qui informe qui fait partie de la commission de gestion dans les différents immeubles afin que les locataires puissent venir plus spontanément nous poser des questions si nécessaire.

Nous remercions le président Monsieur F. Delaquis de nous avoir consacré du temps pour répondre à nos interrogations et de nous avoir présenté divers sujets concernant la société.

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

Mme L. Bergmann, Présidente.  
Renens, 8 janvier 2025

## 12. CONCLUSION

IV PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU RESULTAT AU BILAN	2024	
	2024 CHF	2023 CHF
Résultat reporté au 01.01	189'097.32	168'581.75
<b>Utilisation du bénéfice selon décision de l'assemblée générale :</b>		
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	-8'500.00	-8'100.00
Distribution de l'intérêt de 2.25%	-133'724.60	-131'532.05
Attribution Fonds de solidarité	-3'890.00	-3'530.00
Prélèvement Fonds de solidarité - Parts sociales "junior" 2020-2021	0.00	405.00
Attribution fonds d'extension	0.00	-5'393.35
Distribution de parts sociales "junior"	0.00	-405.00
Résultat de l'exercice	196'204.95	169'070.97
<b>RESULTAT A DISPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE AU 31.12.</b>	<b>239'187.67</b>	<b>189'097.32</b>
<b>Proposition de répartition du conseil d'administration :</b>		
Attribution à la réserve légale du bénéfice	-10'000.00	-8'500.00
Attribution d'un intérêt de 2.25%	-134'012.70	-133'724.60
Attribution Fonds de solidarité	-4'083.00	-3'890.00
Distribution de parts sociales "junior"	0.00	0.00
Attribution fonds d'extension	-50'000.00	0.00
<b>RESULTAT REPORTE APRES REPARTITION</b>	<b>41'091.97</b>	<b>42'982.72</b>

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.