

Rapport et états financiers 2024

Assemblée générale du 26 juin 2025

Message du Conseil d'administration

Au cours de l'année 2024, nous avons pu procéder à l'entrée des nouveaux locataires-sociétaires dans l'immeuble de la route des Deux-Villages 68 à Blonay – St-Légier. Ce, à la suite de l'accord intervenu avec la Commune à fin janvier 2024 et à la mise en œuvre de la procédure d'attribution des appartements comprenant une aide communale au logement selon des critères définis.

Le dernier locataire-sociétaire est entré le 15 octobre 2024, l'immeuble est au complet.

Pour l'immeuble du chemin de la Cassinette 17 à Lausanne, le dernier locataire-sociétaire étant entré le 15 avril 2024, l'immeuble est également au complet.

Le total des produits des immeubles s'élève à de CHF 3'691'177.00, en augmentation de CHF 740'568.00 par rapport à l'exercice 2023, et les charges à hauteur de CHF 2'878'384.00, en augmentation de CHF 777'701.00.

L'augmentation des charges est due notamment à la brusque hausse des taux hypothécaires pour les immeubles de la rue de la Borde 51-57 à Lausanne et avenue J.-J.-Rousseau 22b à Clarens (+ CHF 254'734.00).

Concernant le poste entretien, il a été poursuivi la politique de rénovation des appartements lors de changement de locataires (+ CHF 226'486.00).

Le résultat brut des immeubles est de CHF 812'793.00 avant les frais de structure, les amortissements, les allocations et dissolutions de provisions.

Le résultat brut d'exploitation est de CHF 705'900.00, montant comparable à celui de l'exercice précédent.

Le résultat net d'exploitation est de CHF 685'541.00.

Le bénéfice net de l'exercice après impôts directs est de CHF 635'816.00, à disposition de l'Assemblée générale.

La proposition faite par le Conseil d'administration est la reconduction du versement d'un dividende de 3%, pour un total de CHF 450'024.85 et l'attribution aux réserves pour le montant de CHF 185'790.74.

Au niveau du bilan, il est relevé le coût définitif de l'opération immeuble Cassinette 17 à Lausanne de CHF 8'995'000.00 et de celle de l'immeuble Deux-Villages 68 à Blonay – St-Légier de CHF 11'160'000.00.

Le patrimoine immobilier de la coopérative s'élève par conséquent à CHF 81'648'000.00, y compris terrains.

Les amortissements sur immeubles se chiffrent à CHF 11'261'000.00 au 31 décembre 2024.

Les passifs de régularisation pour CHF 1'837'169.00 comprennent notamment les arrêtés de compte des mandataires et maîtres d'état ayant œuvrés à la construction de l'immeuble de Blonay – St-Légier.

Ces derniers ont été tous régularisés à ce jour.

Les comptes de construction tant pour la réalisation des travaux à l'immeuble Cassinette 17 qu'à celle de l'immeuble des Deux-Villages 68 ont été consolidés en hypothèques. Le total des hypothèques s'élève à CHF 50'543.652.00 au 31 décembre 2024.

Le total des fonds propres se monte à CHF 17'022'159.00 au 31 décembre 2024.

Comme annoncé à plusieurs reprises, l'immeuble sis à la route de Chailly 24-26 à Clarens, dont la construction s'est achevée en 1984, nécessite une rénovation importante pour sa mise aux normes actuelles ainsi que pour l'aménagement des combles et des extérieurs.

Cet investissement conséquent demande une reconduction du droit de superficie accordé en son temps par la Commune de Montreux. Ceci permettra d'en faciliter le financement ; en effet, la durée résiduelle de 31 ans du DDP ainsi que le niveau des loyers ne permettent pas actuellement un tel engagement. Une problématique supplémentaire est liée au plan d'affectation communal de Montreux.

Également déjà évoqué, la mise à jour du logiciel informatique Immob 8.5 à Immob 10 de notre fournisseur TAB Thurnherr SA a été entreprise. Cette migration ne s'est pas effectuée sans difficultés.

A ce jour, à l'exception de deux décomptes de chauffage, la situation est sous contrôle mais a malheureusement pu engendrer des désagréments pour certains locataires-sociétaires ; excuses sont ici réitérées.

Le contenu du site internet est en cours d'actualisation.

Cette parenthèse administrative dans la vie de Cité-Joie, nécessaire, aboutira d'ici à fin 2025 à une meilleure visibilité de la Coopérative incluant les outils utiles à une communication efficace et nouvelle.

Bien sûr, le développement des activités de Cité-Joie, en conformité avec ses statuts, permettra de poursuivre ses objectifs constructifs.

Rapport de l'organe de révision

Dans son rapport sur le contrôle restreint du 6 juin 2025, Ofisa Berney Associés SA à Lausanne déclare qu'elle n'a pas rencontré d'élément permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Capital social

Le Capital social a augmenté de CHF 319'450.00 durant l'année 2024. Il s'élève au 31 décembre 2024 à CHF 15'241'700.00. Il est constitué de 304'834 parts sociales de CHF 50.00.

Il représente le 21.2% du total du bilan.

Paiement du dividende

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, un dividende de 3% sera bonifié dans les 30 jours, sous déduction de l'impôt anticipé de 35%.

Patrimoine immobilier

Immeubles	Fin constr.	Fin travaux	Échéance DDP reconductible	Nbre de pièces					Total appart.	Locaux com.	Parcs	
				1 à 1.5	2 à 2.5	3 à 3.5	4 à 4.5	5 à 5.5			int.	ext.
Chemin de la Cassinette 17, 1018 Lausanne Rénovation, surélévation et extension	1963	2023	2101	8	10	10	5		33			7
Chemin du Taux 5, 1820 Montreux Rénovation	1970	2013	2068	7	4	16	10		37			
Route de Chailly 24-26, 1815 Clarens	1984		2056	2		12	8		22			23
Route du Pavement 99, 1018 Lausanne	1998		2071		4		10		14		10	
Rue de la Borde 51-57, 1018 Lausanne	1999		2067		15	9	15		39	4	49	
Avenue du Grey 51, 1018 Lausanne	achat 2005			1	11	7	1		20		7	8
Avenue J.-J. Rousseau 22b, 1815 Clarens	2007				1	3	7	10	21		17	6
Chemin des Sauges 4, 1018 Lausanne	achat 2015				8	16			24		9	
Place de l'Ours 3, 1005 Lausanne Reconstruction	achat 2009 2019				4	4			8	*1	8	
Rue Marterey 23, 1005 Lausanne Rénovation	achat 2011 2019				1		1	2	4	*1 1		
Route des Deux-Villages 68, 1806 Blonay - St-Légier	2024		2120	2	7	9	5		23		25	
Total				20	65	86	62	12	245	6	125	44

*IPE de Marterey

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024

<u>ACTIF</u>	<u>31.12.2024</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
Comptes PostFinance	58'722.33	104'232.71
Banques	42'658.39	265'969.09
Loyers à recevoir	142'105.20	101'120.35
Provision pour pertes loyers	-16'072.00	-16'098.00
C/c chauffage immeubles	42'887.45	22'600.01
C/c chauffage urbain Borde	52'367.97	52'284.66
Actifs de régularisation	606'764.83	471'715.50
Actif circulant	929'434.17	1'001'824.32
Immeuble Cassinette 17	936'000.00	936'000.00
Immeuble Cassinette 17, rénovation et extension	8'995'000.00	0.00
Immeuble Taux 5	2'143'000.00	2'143'000.00
Immeuble Taux 5, rénovation	5'300'000.00	5'300'000.00
Immeuble Chailly 24-26	3'832'000.00	3'832'000.00
Immeuble Pavement 99	3'412'000.00	3'412'000.00
Immeubles Borde 51-57	14'217'000.00	14'217'000.00
Immeuble Grey 51	2'050'000.00	2'050'000.00
Immeuble J.-J. Rousseau 22b	7'710'000.00	7'710'000.00
Immeuble Sauges 4	4'660'000.00	4'660'000.00
Immeuble Place de l'Ours 3	4'948'000.00	4'948'000.00
Immeuble Marterey 23	5'808'000.00	5'808'000.00
Immeuble Deux-Villages 68	11'160'000.00	0.00
Total immeubles	75'171'000.00	55'016'000.00
Total fonds amortissements immeubles	-11'261'000.00	-11'088'000.00
Total net immeubles	63'910'000.00	43'928'000.00
Parcelle Les Taux, Montreux	10'000.00	10'000.00
Terrain J.-J. Rousseau 22b	1'100'000.00	1'100'000.00
Terrain Grey 51	1'162'000.00	1'162'000.00
Terrain Sauges 4	1'340'000.00	1'340'000.00
Terrain Ours 3	785'000.00	785'000.00
Terrain Marterey 23	2'080'000.00	2'080'000.00
Total terrains	6'477'000.00	6'477'000.00
Participation "Aménagement du Taux"	16'769.77	14'686.57
Total participation	16'769.77	14'686.57
Rénovation et extension Cassinette 17	0.00	8'647'290.81
Etude combles immeuble Borde 53-57	315'610.60	315'610.60
Construction immeuble Blonay - St-Légier	0.00	9'350'482.15
Rénovation Chailly 24-26	44'288.90	0.00
Total rénovation, étude et constructions	359'899.50	18'313'383.56
Titres	78'700.00	78'700.00
Total immobilisations financières	78'700.00	78'700.00
Actif immobilisé	70'842'369.27	68'811'770.13
TOTAL DE L'ACTIF	71'771'803.44	69'813'594.45

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024

<u>PASSIF</u>	<u>31.12.2024</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
C/c chauffage immeubles	90'893.21	35'529.04
Passifs de régularisation	1'837'168.66	1'013'001.78
Dividendes échus sur parts sociales	14'174.02	14'174.02
Banque	219'000.00	0.00
Prêts chirographaires	436'000.00	0.00
Capitaux étrangers à court terme	2'597'235.89	1'062'704.84
Hypothèques	50'543'651.95	50'475'749.95
Capitaux étrangers à long terme	50'543'651.95	50'475'749.95
Provisions d'entretien	292'500.00	428'500.00
Fonds de régulation des loyers	680'441.00	698'584.60
Total provisions et fonds	972'941.00	1'127'084.60
Capital social	15'241'700.00	14'922'250.00
Réserve légale issue du bénéfice	464'000.00	435'000.00
Réserve libre	1'151'000.00	1'051'000.00
Capital "Aménagement du Taux"	16'769.77	14'686.57
Fonds social	148'689.24	150'406.62
Total fonds propres	17'022'159.01	16'573'343.19
Bénéfice de l'exercice	635'815.59	574'711.87
TOTAL DU PASSIF	71'771'803.44	69'813'594.45

COMPTE DE RESULTAT 2024

	<u>2024</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
<u>PRODUITS</u>		
Revenu locatif brut	3'589'640.50	2'903'183.15
Aides financières des pouvoirs publics	58'620.00	31'799.00
Autres produits des immeubles	42'833.05	13'155.70
Produits chauffage urbain	83.31	2'471.35
Total produits des immeubles	3'691'176.86	2'950'609.20
<u>CHARGES</u>		
Intérêts hypothécaires	842'978.30	588'243.85
Redevances de droit de superficie	273'165.00	185'467.00
Frais gestion et gérance	342'981.50	244'632.40
Entretien	767'431.01	540'945.28
Service d'immeuble	244'576.60	214'879.25
Eau	34'514.28	51'224.00
Electricité	61'351.20	37'941.76
Assurances	46'463.50	52'447.35
Taxes immobilières	138'963.00	101'532.00
Charges chauffage urbain	83.31	2'471.35
Autres frais d'exploitation des immeubles	95'876.63	50'898.71
Fondation Ours 3 en formation	30'000.00	30'000.00
Total charges des immeubles	2'878'384.33	2'100'682.95
Résultat brut des immeubles	812'792.53	849'926.25
Frais de structure	106'892.24	133'087.28
Total frais de structure	106'892.24	133'087.28
Résultat brut d'exploitation	705'900.29	716'838.97
Amortissements des immeubles	173'000.00	227'000.00
Dissolution provisions d'entretien	-179'000.00	-10'000.00
Allocation provisions d'entretien	43'000.00	0.00
Allocation provision pertes loyers	23'954.00	1'229.00
Dissolution aides du propriétaire	0.00	-8'584.00
Allocation produit part. "Aménagement du Taux"	0.00	-8'721.26
Attribution fonds de régulation des loyers	83'302.00	15'209.00
Dissolution fonds de régulation des loyers	-123'896.50	-96'471.00
Total amortissements, allocations et dissolutions	20'359.50	119'661.74
Résultat net d'exploitation	685'540.79	597'177.23
Produits financiers	225.50	220.00
Produit extraordinaire	0.00	20'568.50
Produits/Charges hors exploitation	2'083.20	-8'721.26
Bénéfice avant impôts	687'849.49	609'244.47
Impôts directs	52'033.90	34'532.60
Bénéfice net	635'815.59	574'711.87

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2024

La société a pour but l'étude, la construction et la mise à disposition des membres de logements à loyers modérés.

A cet effet, la société peut notamment acquérir des immeubles, construire des bâtiments, les grever, les vendre, les louer et les gérer, en un mot faire toute opération propre à atteindre son but.

La société s'interdit toute activité à caractère spéculatif. La société peut recevoir des dons et des legs.

	<u>2024</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
Valeur incendie des immeubles	76'158'329.00	61'573'115.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des emprunts	61'558'600.00	61'238'600.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires déposées auprès du siège	1'080'000.00	1'080'000.00

PROPOSITION RELATIVE A L'UTILISATION DU BENEFICE AU BILAN POUR 2024

	<u>31.12.2024</u> CHF
Bénéfice disponible selon bilan	<u>635'815.59</u>
Proposition du Conseil d'administration :	
Attributions à :	
- réserve légale issue du bénéfice	35'000.00
- réserve libre	150'000.00
- fonds social	790.74
Dividende de 3% sur parts sociales libérées avant le 31 mars 2024	<u>450'024.85</u>
Bénéfice disponible selon bilan	<u>635'815.59</u>

Membres du Conseil d'administration élus pour les exercices 2021 à 2024 :

- Philippe PERREAUD, Lausanne, Vice-Président
- Eric AMHOF, Les Paccots
- Pierre SCHOBINGER, Vevey
- Valérie VON DER MÜHLL, Signy

Membre du Conseil d'administration élu pour les exercices 2022 à 2025

- Giancarlo OMBELLI, Moudon

Membres du Conseil d'administration élus pour les exercices 2024 à 2027 :

- Corinne Anne FAVRE PERREAUD, Lausanne, Présidente
- Gil REICHEN, Pully

Membre désignée pour représenter la Municipalité de Montreux :

- Jacqueline PELLET, Conseillère municipale

Organe de révision :

- Ofisa Berney Associés SA, Lausanne