

Rapport et états financiers 2022

Assemblée générale du 28 juin 2023

Message du Conseil d'administration

deux mille vingt-trois,
l'année
Cité-Joie

2023 : trois événements marquants

- Le 65^{ème} anniversaire de la Coopérative.
- La fin du chantier de l'immeuble au chemin de la Cassinette 17 à Lausanne.
- L'aboutissement de la réalisation du bâtiment à Blonay - St-Légier.

C'est à la fin des années cinquante que treize personnalités se concertent pour débattre de la problématique du logement dans leur région. Si à l'époque bien des locataires sont satisfaits de leur lieu de vie, il en existe d'autres qui vivent à l'étroit tout en s'inquiétant du comment finir dignement les fins de mois. Des solutions doivent être possibles pour ces familles avec enfants, ces jeunes couples, ces retraités. Les treize coopèrent, s'organisent et se mobilisent. Avec leurs amis et connaissances, souvent du même parti politique – le PDC en son temps – ils organisent une Assemblée constitutive qui adopte les statuts le 13 juin 1958.

Soixante-cinq années plus tard, les conditions et difficultés relatives à l'habitat sont malheureusement toujours d'actualité mais Cité-Joie, forte de son expérience, peut et veut agir sur ce terrain en contribuant à sa mesure à les améliorer et les surmonter.

Gratitude et reconnaissance sont sincèrement exprimées pour ces pionniers et fondateurs qui ont ouvert la voie de la raison et pour ceux qui les ont succédé.

La rénovation, la surélévation et l'extension de l'immeuble sis au chemin de la Cassinette 17 à Lausanne est une grande réussite. Cette construction qui date de 1963 est la première de Cité-Joie. Après réorganisation de la typologie des appartements existants et la création de nouveaux, on passe de 21 logements à 33. Vingt-quatre de ceux-ci bénéficient du régime de loyer modéré (LLM) donnant droit aux aides tant communales que cantonales, sur une durée de quinze ans. Les neuf autres, à loyers contrôlés (LLA communaux), voient la fixation du loyer et les conditions d'occupation édictées par la Commune de Lausanne. Le coût final probable de l'opération de CHF 8'657'000.00 a été reconnu et admis par les instances concernées. Le terrain est mis à disposition sous forme de droit distinct et permanent de superficie (DDP) par la Commune.

Lors des portes ouvertes organisées le 30 mars dernier, plus d'une huitantaine de personnes ont visité librement divers logements et ont pu se rendre compte de visu de la qualité de l'ouvrage. Un apéritif dînatoire était proposé de 16:30 à 19:00. Nos vifs remerciements vont au bureau Lx1 architecture à Lausanne tant pour le travail si bien effectué que pour sa disponibilité, aussi ce jour-là.

L'emménagement des sociétaires-locataires est en cours.

En direction du Château de Chillon, il faut s'arrêter à la route des Deux-Villages à Blonay – St-Légier ! C'est au cœur de ce typique bourg de la Riviera que se construit un complexe sur un terrain mis à disposition par la Commune (DDP), abritant 23 logements et un parking souterrain de 31 places dont 25 sont dévolues à Cité-Joie. Là également, les travaux vont bon train, en parfaite harmonie entre tous les intervenants. Du point de vue architectural, le choix judicieux de créer une ruelle traversant les deux corps de bâtiments au rez-de-chaussée ainsi que les coursives dans les étages devraient faciliter la convivialité entre les futurs sociétaires-locataires. Que les appartements soient orientés Nord, Est, Ouest ou Sud, ils jouissent tous d'une belle luminosité et d'un dégagement des plus agréables. Selon le planning tenu à jour par Jenny Architectes SA de Vevey, les nettoyages de fin de chantier devraient avoir lieu à fin octobre. C'est avec grand plaisir qu'une troisième rencontre en 2023 vous sera proposée pour une visite du lieu.

Sur sa lancée et avec enthousiasme, Cité-Joie est prête à entreprendre les travaux tant attendus à la route de Chailly 24-26 à Clarens. La rénovation et l'aménagement des combles prévus pourraient être confiés à des entreprises qui ont œuvrés consciencieusement sur le chantier de Blonay – St-Légier. Affaire à suivre prochainement.

Toujours sur cette même lancée, la création des six appartements dans les combles de l'immeuble à rue de la Borde 53-57 à Lausanne sera réactivée dans un proche avenir dans le but non seulement d'être à même de mettre à disposition de nouveaux logements mais aussi de gagner en rationalité.

Cité-Joie poursuit et poursuivra encore et encore son but social avec élan et entrain et le soutien capital de ses sociétaires.

Rapport de l'organe de révision

Dans son rapport sur le contrôle restreint du 8 juin 2023, 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 356'800.00 durant l'année 2022. Il s'élève au 31 décembre 2022 à CHF 14'995'800.00. Il est constitué de 299'916 parts sociales de CHF 50.00.

Le Capital-social représente le 23.3% du total du bilan.

Paiement du dividende

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

Patrimoine immobilier

Immeubles	Fin constr.	Échéance DDP reconductible	Nbre entrées	Nbre de pièces par appartement					Total appart.	Locaux com.	Parcs int./ext
				1 à 1 1/2	2 à 2 1/2	3 à 3 1/2	4 à 4 1/2	5 à 5 1/2			
Chemin de la Cassinette 17, 1018 Lausanne Rénovation, surélévation et extension	1963 2023	11.2101	2	8	10	10	5		33		0/7
Chemin du Taux 5, 1820 Montreux Rénovation	1970 2013	05.2068	1	7	4	16	10	0	37	0	0/0
Route de Chailly 24-26, 1815 Clarens	1984	06.2056	2	2	0	12	8	0	22	0	0/21
Route du Pavement 99, 1018 Lausanne	1998	02.2071	1	0	4	0	10	0	14	0	10/0
Rue de la Borde 51-57, 1018 Lausanne	1999	01.2067	4	0	15	9	15	0	39	4	49/0
Avenue du Grey 51, 1018 Lausanne	achat 2005		1	0	12	8	0	0	20	0	8/7
Avenue J.-J. Rousseau 22b, 1815 Clarens	2007		1	0	1	3	7	10	21	0	18/7
Chemin des Sauges 4, 1018 Lausanne	achat 2015		1	0	8	16	0	0	24	0	9/0
Place de l'Ours 3, 1005 Lausanne Reconstruction	achat 2009 2019		1	0	4	4	0	0	8	1	8/0
Rue Marterey 23, 1005 Lausanne Rénovation	achat 2011 2019		1	0	1	0	1	2	4	1	0/0
Total				17	59	78	56	12	222	6	102/42

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

<u>ACTIF</u>	<u>31.12.2022</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
Comptes PostFinance	329'046.22	160'034.08
Banques	768'935.19	17'011.87
Loyers à recevoir	96'907.70	43'882.00
./. Provision pour pertes loyers	-14'869.00	-11'054.00
C/c chauffage immeubles	65'799.38	32'645.55
C/c chauffage urbain Borde	49'813.31	50'013.94
Actifs de régularisation	277'232.90	161'279.75
Actif circulant	1'572'865.70	453'813.19
Immeuble Cassinette 17	936'000.00	936'000.00
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
Total immeubles	55'016'000.00	55'016'000.00
./. Total fonds amortissements immeubles	-10'861'000.00	-10'614'000.00
Total net immeubles	44'155'000.00	44'402'000.00
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"	23'407.83	16'911.01
Total participation	23'407.83	16'911.01
Rénovation et extension Cassinette 17	6'513'677.26	3'841'644.45
Etude combles immeuble Borde 53-57	315'610.60	315'610.60
Construction immeuble Blonay - St-Légier	5'150'523.40	1'265'913.65
Total rénovation, étude et constructions	11'979'811.26	5'423'168.70
Titres	78'700.00	78'700.00
Total immobilisations financières	78'700.00	78'700.00
Actif immobilisé	62'713'919.09	56'397'779.71
TOTAL DE L'ACTIF	64'286'784.79	56'851'592.90

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

<u>PASSIF</u>	<u>31.12.2022</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
C/c chauffage immeubles	8'546.43	32'292.10
Passifs de régularisation	642'292.80	518'131.40
Passifs de régularisation, rénovation et constructions	0.00	374'922.30
Dividendes échus sur parts sociales	14'406.07	10'353.77
Capitaux étrangers à court terme	665'245.30	935'699.57
Hypothèques	45'308'951.95	38'177'223.95
Capitaux étrangers à long terme	45'308'951.95	38'177'223.95
Provisions d'entretien	438'500.00	410'500.00
Fonds de régulation	779'846.60	774'123.10
Total provisions et fonds	1'218'346.60	1'184'623.10
Capital social	14'995'800.00	14'639'000.00
Réserve légale issue du bénéfice	406'000.00	378'000.00
Réserve libre	951'000.00	851'000.00
Capital "Aménagement du Taux"	23'407.83	16'911.01
Fonds social	147'455.02	145'778.49
Total fonds propres	16'523'662.85	16'030'689.50
Bénéfice de l'exercice	570'578.09	523'356.78
TOTAL DU PASSIF	64'286'784.79	56'851'592.90

COMPTE DE RESULTAT 2022

	<u>2022</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
<u>PRODUITS</u>		
Revenu locatif brut	2'894'060.65	2'884'126.00
Aides financières des pouvoirs publics	35'582.00	66'432.00
Autres produits des immeubles	16'188.75	29'356.45
Produits chauffage urbain	-200.63	8'504.10
Total produits des immeubles	2'945'630.77	2'988'418.55
<u>CHARGES</u>		
Intérêts hypothécaires	413'580.65	429'187.50
Redevances de droit de superficie	180'841.00	178'543.00
Frais gestion et gérance	255'925.30	260'449.95
Entretien	556'282.84	657'266.64
Service d'immeuble	205'564.20	208'123.70
Eau	45'872.53	52'515.25
Electricité	27'895.15	25'800.55
Assurances	38'699.30	37'795.70
Taxes immobilières	100'101.00	99'219.00
Charges chauffage urbain	-200.63	8'504.10
Autres frais d'exploitation des immeubles	45'651.10	51'157.65
Fondation Ours 3 en formation	30'000.00	30'000.00
Total charges des immeubles	1'900'212.44	2'038'563.04
Résultat brut des immeubles	1'045'418.33	949'855.51
Frais de structure	104'537.69	111'821.23
Total frais de structure	104'537.69	111'821.23
Résultat brut d'exploitation	940'880.64	838'034.28
Amortissements des immeubles	247'000.00	227'000.00
./. dissolution provisions d'entretien	-34'000.00	-31'400.00
Allocation provisions d'entretien	62'000.00	29'500.00
./. dissolution provision pertes loyers	3'815.00	-5'132.00
Allocation provision pertes loyers	0.00	0.00
./. dissolution aides propriétaire	0.00	-13'080.00
Allocation produits intérêts échus sur parts sociales	0.00	4'695.50
Allocation produit part. "Aménagement du Taux"	6'496.82	3'133.42
Attribution fonds de régulation des loyers	52'271.00	64'555.00
./. dissolution fonds de régulation des loyers	-24'268.50	-29'086.00
Total amortissements, allocations et dissolutions	313'314.32	250'185.92
Résultat net d'exploitation	627'566.32	587'848.36
Produits financiers	220.00	233.50
Produits hors exploitation	848.82	7'828.92
Bénéfice avant impôts	628'635.14	595'910.78
Impôts directs	58'057.05	72'554.00
Bénéfice net	570'578.09	523'356.78

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2022

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.

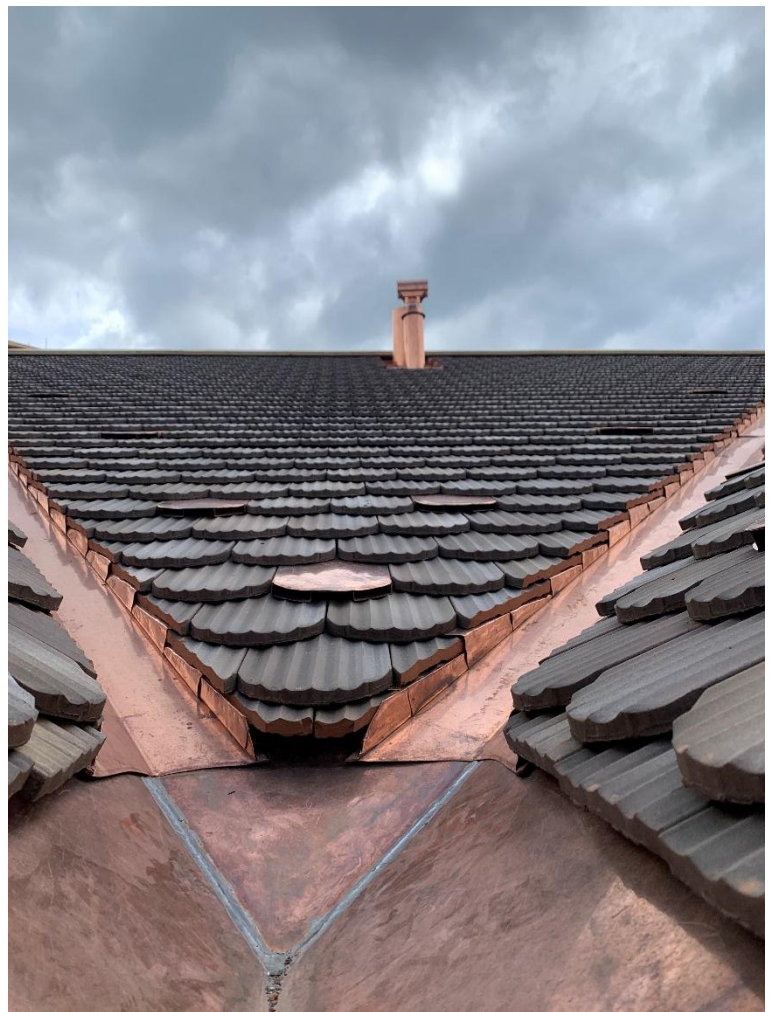
La société s'interdit toute activité à caractère spéculatif. La société peut recevoir des dons et des legs.

	<u>2022</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
Valeur incendie des immeubles	57'012'144.00	57'012'144.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des emprunts	61'238'600.00	47'923'600.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires déposées auprès du siège	280'000.00	280'000.00

PROPOSITION RELATIVE A L'UTILISATION DU BENEFICE AU BILAN POUR 2022

	<u>31.12.2022</u> CHF	
Bénéfice disponible selon bilan	<u>570'578.09</u>	:
Proposition du Conseil d'administration :		
Attributions à :		
- réserve légale issue du bénéfice	29'000.00	
- réserve libre	100'000.00	
- fonds social	637.89	
Dividende de 3% sur parts sociales libérées avant le 31 mars 2022	<u>440'940.20</u>	.
Bénéfice disponible selon bilan	<u>570'578.09</u>	:

Construction, route des Deux-Villages à Blonay – St-Légier



Rénovation, surélévation et extension, chemin de la Cassinette 17, Lausanne



Rénovation, surélévation et extension, chemin de la Cassinette 17, Lausanne



Membres du Conseil d'administration élus pour les exercices 2020 à 2023 :

- Corinne Anne FAVRE PERREAUD, Lausanne, Présidente
- René PILLET, Bottens
- Gil REICHEN, Pully

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

- Valérie VON DER MÜHLL, Gingins
- Eric AMHOF, Les Paccots
- Philippe PERREAUD, Lausanne
- Pierre SCHOBINGER à Vevey

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

- Giancarlo OMBELLI, Moudon

Membre désignée pour représenter la Municipalité de Montreux :

- Jacqueline PELLET, Conseillère municipale

Organe de révision :

- Ofisa Berney Associés SA, Lausanne