

Rapport et états financiers 2023

Assemblée générale du 27 juin 2024

Message du Conseil d'administration

Comme déjà évoqué, l'année 2023 a été particulièrement riche en événements.

Le Conseil tient à remercier les nombreuses personnes qui se sont manifestées, marquant ainsi leur intérêt et attachement à Cité-Joie :

- Le 30 mars, les sociétaires ont été conviés aux portes ouvertes, immeuble de la Cassinette 17 à Lausanne.
- Invitation au 65^e anniversaire de Cité-Joie au Château de Chillon le 28 juin, météo au beau fixe.
Visite guidée du Château – Assemblée générale – repas sous forme de buffet, intermède historique.
L'Assemblée générale a été l'occasion de remercier sincèrement et officiellement Madame Flavia Zenari, service d'immeuble Taux 5 à Montreux, pour ses 38 années de fidèle collaboration. Egalement Madame et Monsieur Neli et Renzo Loutan de la Borde 51-57 pour leurs 22 ans de travail dévoué.
- Route des Deux-Villages à Blonay – St-Légier, les portes des appartements et locaux communs ont été ouvertes aux membres de la coopérative le 15 décembre. Accompagné de Municipaux, Monsieur le Syndic Alain Bovay a adressé un cordial message.

Pour mener à bien ces réjouissances, les administrateurs de Cité-Joie se sont réunis aussi souvent que nécessaire, siégeant à de nombreuses reprises.

Ils leur tenaient aussi à cœur de remercier tous les intervenants ayant œuvré sur le chantier de Blonay – St-Légier. Dès lors, un bouquet de chantier convivial à leur intention a été organisé sur place le 9 novembre.

Les trente-trois logements de la Cassinette ont tous trouvé preneur, au nombre desquels se trouvent des anciens sociétaires-locataires déplacés durant les travaux. Tous ont emménagé dans des lieux rénovés ou nouveaux ; ils sont pleinement satisfaits des aménagements actualisés.

Depuis la mi-janvier, les vingt-trois appartements et les vingt-cinq places de parc intérieures, au cœur de Blonay – St-Légier, sont mis en location. Les visites se sont tout d'abord déroulées par le bouche à oreille et par affiches, du moment que les habitants de la Commune étaient prioritaires. Par la suite, des annonces sont parues en élargissant le rayon géographique.

Il a fallu faire face à une importante augmentation du coût de construction en raison de la nature du terrain, de la durée du chantier (Covid) et de la hausse de l'indice du prix des constructions (post-Covid). Cette conjoncture se régularisera au cours de l'exploitation de l'immeuble et, déjà, la Municipalité a mis en place une aide ciblée de prise en charge partielle du loyer pour ses administrés.

Indéniablement, le parc immobilier de Cité-Joie s'agrandit conformément à son but social et compte, à ce jour, 245 logements.

Depuis août dernier, il est également à relever que le bureau s'est renforcé.

Un collaborateur chargé des visites, des états des lieux d'entrée et de sortie, de l'entretien courant et particulier des immeubles, fait une tournée régulière des locatifs. Il est à l'écoute des diverses demandes. Ce poste de gérant technique répond aux besoins actuels et futurs.

Au siège, la collaboration régulière d'un informaticien est un soutien indispensable pour ce qui a trait à la migration des données vers la nouvelle version du logiciel immobilier et la numérisation.

Egalement, une comptable expérimentée est mise à contribution pour le suivi et l'établissement des états financiers.

Cette équipe a été complétée dernièrement par une personne au bénéfice d'une solide formation dans le domaine de la gérance immobilière.

En tout temps, la Présidente et le Vice-président peuvent compter sur leurs compétences et connaissances professionnelles.

Ils sont, bien entendu, à disposition non seulement des membres du Conseil mais aussi des sociétaires.

La création de six appartements dans les combles de l'immeuble à rue de la Borde 53-57 à Lausanne est réactivée. La bonne conduite de cette opération nécessitera, éventuellement, une actualisation du DDP avant la finalisation du financement.

De même, l'étude des différentes variantes de rénovation énergétique de l'immeuble à la route de Chailly 24-26 à Clarens, dont la construction s'est terminée il y a 40 ans, demandera un renouvellement du DDP avec la Commune de Montreux afin de pouvoir, là aussi, amortir les travaux sur une plus longue durée.

Cité-Joie étudie, rénove, construit puis met à disposition des membres des logements à justes loyers et s'interdit toute activité à caractère spéculatif.

Rapport de l'organe de révision

Dans son rapport sur le contrôle restreint du 6 juin 2024, 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 diminué de CHF 73'550.00 durant l'année 2023. Il s'élève au 31 décembre 2023 à CHF 14'922'250.00. Il est constitué de 298'445 parts sociales de CHF 50.00.

Le capital-social et les réserves, avant répartition du bénéfice de l'exercice 2023, représentent le 24% 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.	Fin travaux	Échéance DDP reconductible	Nbre de pièces / appartements					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				12	8			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		
Route des Deux-Villages 68, 1806 Blonay - St-Légier	2024		2120	2	7	9	5		23		25	
Total				19	66	87	61	12	245	6	125	44

*IPE de Marterey

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

ACTIF	31.12.2023 CHF	Exercice précédent CHF
Comptes PostFinance	104 232.71	329 046.22
Banques	265 969.09	768 935.19
Loyers à recevoir	101 120.35	96 907.70
./. Provision pour pertes loyers	-16 098.00	-14 869.00
C/c chauffage immeubles	22 600.01	65 799.38
C/c chauffage urbain Borde	52 284.66	49 813.31
Actifs de régularisation	471 715.50	277 232.90
Actif circulant	1 001 824.32	1 572 865.70
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	-11 088 000.00	-10 861 000.00
Total net immeubles	43 928 000.00	44 155 000.00
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"	14 686.57	23 407.83
Total participation	14 686.57	23 407.83
Rénovation et extension Cassinette 17	8 647 290.81	6 513 677.26
Etude combles immeuble Borde 53-57	315 610.60	315 610.60
Construction immeuble Blonay - St-Légier	9 350 482.15	5 150 523.40
Total rénovation, étude et constructions	18 313 383.56	11 979 811.26
Titres	78 700.00	78 700.00
Total immobilisations financières	78 700.00	78 700.00
Actif immobilisé	68 811 770.13	62 713 919.09
TOTAL DE L'ACTIF	69 813 594.45	64 286 784.79

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

<u>PASSIF</u>	<u>31.12.2023</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
C/c chauffage immeubles	35 529.04	8 546.43
Passifs de régularisation	1 013 001.78	642 292.80
Dividendes échus sur parts sociales	14 174.02	14 406.07
Capitaux étrangers à court terme	1 062 704.84	665 245.30
Hypothèques	50 475 749.95	45 308 951.95
Capitaux étrangers à long terme	50 475 749.95	45 308 951.95
Provisions d'entretien	428 500.00	438 500.00
Fonds de régulation des loyers	698 584.60	779 846.60
Total provisions et fonds	1 127 084.60	1 218 346.60
Capital social	14 922 250.00	14 995 800.00
Réserve légale issue du bénéfice	435 000.00	406 000.00
Réserve libre	1 051 000.00	951 000.00
Capital "Aménagement du Taux"	14 686.57	23 407.83
Fonds social	150 406.62	147 455.02
Total fonds propres	16 573 343.19	16 523 662.85
Bénéfice de l'exercice	574 711.87	570 578.09
TOTAL DU PASSIF	69 813 594.45	64 286 784.79

COMPTE DE RESULTAT 2023

	<u>2023</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
<u>PRODUITS</u>		
Revenu locatif brut	2 903 183.15	2 894 060.65
Aides financières des pouvoirs publics	31 799.00	35 582.00
Autres produits des immeubles	13 155.70	16 188.75
Produits chauffage urbain	2 471.35	-200.63
Total produits des immeubles	2 950 609.20	2 945 630.77
<u>CHARGES</u>		
Intérêts hypothécaires	588 243.85	413 580.65
Redevances de droit de superficie	185 467.00	180 841.00
Frais gestion et gérance	244 632.40	255 925.30
Entretien	540 945.28	556 282.84
Service d'immeuble	214 879.25	205 564.20
Eau	51 224.00	45 872.53
Electricité	37 941.76	27 895.15
Assurances	52 447.35	38 699.30
Taxes immobilières	101 532.00	100 101.00
Charges chauffage urbain	2 471.35	-200.63
Autres frais d'exploitation des immeubles	50 898.71	45 651.10
Fondation Ours 3 en formation	30 000.00	30 000.00
Total charges des immeubles	2 100 682.95	1 900 212.44
Résultat brut des immeubles	849 926.25	1 045 418.33
Frais de structure	133 087.28	104 537.69
Total frais de structure	133 087.28	104 537.69
Résultat brut d'exploitation	716 838.97	940 880.64
Amortissements des immeubles	227 000.00	247 000.00
./. dissolution provisions d'entretien	-10 000.00	-34 000.00
Allocation provisions d'entretien	0.00	62 000.00
Allocation provision pertes loyers	1 229.00	3 815.00
./. dissolution aides propriétaire	-8 584.00	0.00
Allocation produit part. "Aménagement du Taux"	-8 721.26	6 496.82
Attribution fonds de régulation des loyers	15 209.00	52 271.00
./. dissolution fonds de régulation des loyers	-96 471.00	-24 268.50
Total amortissements, allocations et dissolutions	119 661.74	313 314.32
Résultat net d'exploitation	597 177.23	627 566.32
Produits financiers	220.00	220.00
Produit extraordinaire	20 568.50	0.00
Produits hors exploitation	-8 721.26	848.82
Bénéfice avant impôts	609 244.47	628 635.14
Impôts directs	34 532.60	58 057.05
Bénéfice net	574 711.87	570 578.09

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2023

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>2023</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
Valeur incendie des immeubles	61 573 115.00	57 012 144.00
Valeur nominale des cédules hypothécaires nanties en garantie des emprunts	61 238 600.00	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 2023

	<u>31.12.2023</u> CHF	
Bénéfice disponible selon bilan	<u>574 711.87</u>	:
Proposition du Conseil d'administration :		
Attributions à :		
- réserve légale issue du bénéfice	29 000.00	
- réserve libre	100 000.00	
- fonds social	365.82	
Dividende de 3% sur parts sociales libérées avant le 31 mars 2023	<u>445 346.05</u>	.
Bénéfice disponible selon bilan	<u>574 711.87</u>	:

65^e anniversaire de Cité-Joie au Château de Chillon, 28 juin 2023



Visite guidée du Château



Assemblée générale dans la salle du Châtelain

65^e anniversaire de Cité-Joie au Château de Chillon, 28 juin 2023



Remerciements à Madame Flavia Zenari



Remerciements à Madame et Monsieur Neli et Renzo Loutan

65^e anniversaire de Cité-Joie au Château de Chillon, 28 juin 2023



Buffet servi dans la salle Aula Magny

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 :

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

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



Cour du Château de Chillon

Gil Reichen, Giancarlo Ombelli, Pierre Schobinger, Corinne Anne Favre Perreaud, Eric Amhof, Valérie Von der Mühl, Francis Jaques – membre honoraire, René Pillet, Philippe Perreaud

Organe de révision :

- Ofisa Berney Associés SA, Lausanne