

PROCES-VERBAL de l'Assemblée générale ordinaire du jeudi 26 juin 2025

C'est le 26 juin 2025 que se tient la soixante-septième Assemblée générale ordinaire de la Coopérative dans une salle de l'Hôtel Astra, Place de la Gare 4 à 1800 Vevey.

C'est la première fois que nous faisons une halte entre Lausanne et Montreux s'agissant du lieu où se tenait en alternance notre Assemblée générale. Effectivement, nous avons intégré cet endroit, proche de Blonay-Saint-Légier, et plus facile d'accès pour se rapprocher des nouveaux sociétaires-locataires de la Route des Deux-Villages. La présence des sociétaires-locataires de cet immeuble est soulevée et remerciée par la Présidente.

Chaque sociétaire a reçu par courrier postal du 11 juin 2025, l'ordre du jour, le petit fascicule « Rapport et états financiers 2024 » ainsi qu'un formulaire de procuration.

Plusieurs membres prient l'Assemblée d'excuser leur absence dont certains ont donné procuration à un autre sociétaire.

Après avoir souhaité une cordiale bienvenue aux présents, la Présidente ouvre l'Assemblée générale à 18 h 30 ; celle-ci peut valablement délibérer.

Les membres du Conseil présents, sont : Messieurs Eric Amhof, Giancarlo Ombelli, Philippe Perreaud, Gil Reichen, Pierre Schobinger et la présidente, Madame Corinne Anne Favre Perreaud.

Madame Valérie Von der Mühl, présentement à l'étranger, nous prie de bien vouloir excuser son absence.

C'est également le cas de Madame Jacqueline Pellet, retenue par d'autres obligations, représentante de la Municipalité de Montreux au sein du Conseil.

La présence de Messieurs Francis Jaques et René Pillet, membres honoraires est saluée et ils sont remerciés pour leur attachement à Cité-Joie et leur présence en tant qu'invités à nos séances, où leurs conseils toujours bien avisés sont écoutés.

De même, reconnaissance à l'égard de Madame Karine Badertscher Chamoso, représentant Ofisa Berney Associés SA, pour sa présence appréciée.

En ouverture de l'Assemblée, la coutume de l'écoute d'un conte choisi et lu par Monsieur René Pillet est attendue. Cette année, il a choisi deux récits du Valais, son pays natal et où ils ont décidé avec son épouse d'aller y vivre.

Le premier récit, tiré d'une histoire supposée vraie a été publié dans l'édition de 1819 du Messenger Boiteux et est le fruit d'un auteur anonyme. Il raconte l'histoire touchante du sauvetage d'un jeune berger tombé à l'eau.

Le second récit, également paru dans le Messenger Boiteux et d'auteur anonyme, relate l'histoire d'un jeune homme parti en Amérique. De là-bas, il envoie à ses parents des pastilles pour rajeunir, dont le père fera un usage plus que démesuré. Si la véracité de ce dernier récit semble difficile à prouver, les sourires apparus sur les visages ne laissent aucun doute sur la chute amusante de ce conte.

Sincères remerciements à Monsieur Pillet pour ces belles paroles entendues.

L'ordre du jour est projeté sur l'écran, il comporte 9 points.

Aucune remarque n'est formulée, il est approuvé à main levée et à l'unanimité.

La Présidente propose aux membres présents qu'il soit procédé à tous les votes de cette Assemblée, à main levée, au moyen de cartons orange, afin d'enregistrer chaque voix pour les personnes porteuses d'une procuration.

A l'unanimité et à main levée, ce mode de faire est accepté.

1. Opérations administratives

A l'entrée de la salle, il est demandé à chaque personne entrante d'inscrire sur la feuille des présences son nom et prénom et d'y apposer sa signature.

Toujours sous point 1, il est pris connaissance du procès-verbal de la dernière Assemblée générale du 27 juin 2024 à l'Hôtel de la Paix, à Lausanne.

Le procès-verbal était à disposition de qui le souhaitait, Madame Valérie Ferreira, nouvellement secrétaire hors Conseil et dorénavant rédactrice des procès-verbaux en retrace les grandes lignes.

L'Assemblée est ouverte à 18:30 à l'Hôtel de la Paix, à Lausanne. L'ordre du jour est accepté à l'unanimité.

1. Le procès-verbal de l'AG du 28 juin 2023, qui s'est tenue au Château de Chillon, est approuvé à l'unanimité.
2. Le rapport de l'exercice 2023 du Conseil d'administration relate les différents événements qui se sont déroulés sur l'année : invitation aux sociétaires pour les portes ouvertes de l'immeuble de la Cassinette le 30 mars ; AG le 27 juin ; Bouquet de chantier de notre nouvelle construction à Blonay-Saint-Légier du 9 novembre, sur place, pour remercier les mandataires et maîtres d'état qui y ont œuvré ; le 15 décembre portes ouvertes aux sociétaires.
Pour ce qui est des immeubles en exploitation, hausse du coût de l'énergie, hausse du taux hypothécaire pour les emprunts arrivant à échéance en 2023. Présentation de trois collaboratrice -teurs au siège, jeunes trentenaires, qui vont devoir relever certains défis futurs. Remerciements aux membres du Conseil dont l'activité s'accroît toujours autant et remerciements également aux services d'immeuble toujours disponible et à l'écoute des sociétaires-locataires.
3. Présentation des états financiers par Monsieur Perreaud

4. Rapport de l'Organe de révision par Monsieur Alexandre Volet, représentant Ofisa Berney Associés SA
5. Approbation des comptes annuels, de la proposition relative à l'utilisation du bénéfice au bilan et décharge aux membres du Conseil d'Administration. A l'unanimité, ces trois votes sont approuvés par l'Assemblée.
6. Reconduction du mandat de deux administrateurs, Madame Corinne Anne Favre Perreaud et Monsieur Gil Reichen, par acclamations, sans avis contraire ni abstention. Monsieur René Pillet qui ne se représente pas est très sincèrement remercié pour toutes ces années de fructueuses collaborations.
7. Reconduction de l'Organe de révision. A l'unanimité et par acclamations, Ofisa Berney Associés SA est reconduit dans son mandat.
8. Pas de divers, l'Assemblée est close à 19:45.

La présidente reprend la parole et demande si quelqu'un souhaite recevoir un complément d'information ou formuler une remarque. Ce n'est pas le cas et le procès-verbal de l'Assemblée générale du 27 juin 2024 est adopté à l'unanimité.

2. Rapport du Conseil d'administration

Des photos du patrimoine immobilier de la Coopérative défilent à l'écran, dans l'ordre chronologique des constructions ou achats des bâtiments durant la présentation de la Présidente.

L'année 2024 a vu l'emménagement des derniers locataires-sociétaires à Cassinette 17 à Lausanne et l'immeuble est au complet depuis mi-avril.

Pour ce qui est de l'immeuble sis route des Deux-Villages 68 à Blonay-Saint-Légier, les nouveaux sociétaires-locataires sont rentrés progressivement dans leur logement courant mars à octobre.

Tout s'est déroulé normalement, calmement, notamment les états des lieux, l'établissement des documents administratifs et la mise en place des services d'immeuble. Merci à ceux-ci d'avoir assumé un surcroît de travail durant cette période et merci aussi à tous les autres concierges pour leur engagement et disponibilité. Remerciements particuliers au service d'immeuble de l'avenue Jean-Jacques Rousseau 22b à Clarens, Madame Fatima Randazzo et Monsieur Gianluca Randazzo. Ceux-ci sont en poste depuis la mise en exploitation de l'immeuble en 2007 et se préparent actuellement à quitter leurs fonctions, pour un repos bien mérité en Espagne. Ils sont remerciés de manière officielle durant l'Assemblée, mais seront reçus en plus petit comité afin de leur témoigner plus chaleureusement encore notre reconnaissance pour leur travail.

Remerciements également à Madame Valérie Ferreira pour la gestion et Monsieur Luc Rittener pour tout ce qui a trait aux techniques et aux relations avec les sociétaires-locataires sur place.

Toutes et tous ont en effet directement deux répondants disponibles, compétents et efficaces et ce aussi pour les autres immeubles de Cité-Joie.

On relèvera ici que de nombreuses mutations ont eu lieu durant l'année, notamment avec le retour de sociétaires-locataires réintégrant la Cassinette.

Pour tous les immeubles, 25 mutations ont été gérées, ce qui veut dire autant d'état des lieux de sortie, inventaire des travaux à entreprendre et leur suivi, état des lieux d'entrée et d'établissement des baux à loyer, etc.

2024 a aussi vu ses activités se déployer un peu plus à l'interne. Le passage du logiciel Immob 8.5 à Immob 10 a créé quelques sueurs froides. Il n'est effectivement pas des plus aisé de muter toutes les données d'un système à l'autre quand bien même le programme de base et son fournisseur sont les mêmes. Des collègues d'autres coopératives que nous côtoyons à l'Armoup (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité public) et qui ont déjà fait l'exercice nous avaient prévenus. Pour eux aussi ce travail fut chronophage.

Nous sommes néanmoins sur la bonne voie et tout devrait être réglé et fonctionnel à souhait d'ici à quelques mois y compris la gestion des porteurs de parts qui est une spécialité toute coopérative !

En 2024 encore, il a bien sûr été question des travaux en suspens à la Borde et à Chailly 24-26. Outre le financement à assurer dont les conditions sont devenues plus strictes, les diverses options d'aménagement et de rénovation continuent d'être étudiées. Il est indéniable que la rénovation énergétique améliore le confort à long terme, que le remplacement des éléments peu isolants permet de réaliser des économies d'énergie. De plus, il est souhaitable de créer des surfaces habitables supplémentaires, par des aménagements dans le volume construit, idéalement dans les combles, pour autant que les toitures soient transformées et ceci dans les deux cas. Le sujet des subventions à obtenir lors de rénovations énergétiques est ouvert. Les reconductions des DDP sont indispensables et doivent être discutées avec les instances concernées. Au niveau urbanistique, un nouveau plan d'affectation communal est pendant à la Commune de Montreux. Dans ces conditions, l'appartement Chailly 24-26 qui était réservé comme local pour les mandataires et maîtres d'état a été rénové et loué. Des entretiens courants ont également été effectués dans d'autres appartements pour le bien-être des sociétaires-locataires.

Comme annoncé par la Présidente, la pénurie de logements est chose reconnue et reste une priorité.

Il est utile de rappeler que toute densification, construction, rénovation doit intégrer des notions d'esthétisme, des obligations d'accessibilité, de sécurité (par exemple désamiantage et normes incendie); également, des dispositifs énergétiques performants, isolation renforcée et panneaux solaires, voire photovoltaïques autant que faire se peut. Toutes ces préoccupations sont légitimes et le Conseil y est sensible et y travaille.

Un autre sujet de préoccupation est relatif à la communication. Le site internet s'essouffle et demande un sérieux remaniement. Ce sera l'occasion de communiquer plus efficacement notre historique, nos activités et actualités. Des pages sur les réseaux sociaux sont prévues. Les réflexions à ce sujet avancent et nous espérons que d'ici à la fin de l'année Cité-Joie soit « up to date » dans ce domaine.

Arrivant au terme de ce point de l'ordre du jour, la Présidente ne saurait le finir sans remercier sincèrement et vivement tous ses collègues du Conseil pour leur assiduité, leur savoir et leur vision constructive pour l'avenir de notre chère Cité-Joie.

Remerciements également aux sociétaires pour leur fidélité, leur intérêt à Cité-Joie, leur soutien et leurs encouragements à toujours aller de l'avant.

La Présidente remercie l'Assemblée pour son attention.

Des applaudissements clorent le rapport du Conseil d'administration.

3. Présentation des états financiers 2024

Les états financiers 2024 avec comparatif 2023 figurent dans le fascicule envoyé aux sociétaires.

La Présidente remercie Madame Isabelle Amez ainsi que Monsieur Philippe Perreaud pour le travail rigoureux accompli en vue de la clôture et de la présentation des comptes 2024.

Il est demandé à Monsieur Perreaud de présenter les comptes 2024 sous la forme d'un tableau de flux de trésorerie projeté à l'écran et de le commenter.

Partant du bénéfice de l'exercice de CHF 635'816.00, il est ajouté les amortissements sur immeubles de CHF 173'000.00. Sont déduits la diminution de la provision d'entretien pour CHF 136'000.00 et la diminution du fonds de régularisation des loyers pour CHF 18'144.00. La capacité d'autofinancement de la coopérative pour l'année 2024 s'élève ainsi à CHF 654'672.00. Adaptée avec les variations des réalisables actifs, moins CHF 198'514.00 et des dettes à court terme, plus CHF 1'534'531.00, le flux de trésorerie lié aux activités d'exploitation se monte à CHF 1'990'689.00.

Le flux de trésorerie lié aux activités d'investissement durant l'exercice tient compte de la rénovation, surélévation et extension de l'immeuble de la Cassinette 17 pour CHF 430'709.00, de la construction des vingt-trois appartements et du parking à Blonay-Saint-Légier où il a été investi CHF 1'809'518.00 et de la rénovation des logements de l'immeuble route de Chailly 24-26 à Clarens, pour CHF 44'289.00. Dès lors, le flux de trésorerie lié aux activités d'investissements se porte à CHF 2'284'516.00

En analysant le flux lié aux activités de financement, il est constaté que les hypothèques ont été remboursées à hauteur de CHF 427'298.00 et que celles en relation aux deux réalisations en cours ont augmenté de CHF 578'200.00. Des souscriptions de parts sociales nettes ont été enregistrées au cours de l'année pour CHF 319'450.00, avec notamment des souscriptions par les mandataires et les entreprises intervenues sur les chantiers cités plus haut. Le versement en 2024 du dividende relatif à l'exercice 2024 est de CHF 445'346.00. Le flux de trésorerie lié aux activités de financement est de CHF 25'006.00

Les trois flux liés aux activités d'exploitation, d'investissement et de financement donnent une variation de trésorerie en diminution de CHF 268'821.00.

Cette variation de CHF 268'821.00 est ensuite justifiée par la différence entre le montant de la trésorerie au 31 décembre, CHF 101'381.00 et celle au 1^{er} janvier 2024, CHF 370'202.00.

Monsieur Perreaud passe ensuite à la présentation du ratio d'endettement qui met en relation les hypothèques et la valeur des immeubles.

Cette dernière totalise CHF 82'007'900.00 avec pour les immeubles CHF 75'171'000.00 aux coûts historiques, les terrains dont Cité-Joie est propriétaire pour CHF 6'477'000.00 également à la valeur historique et enfin les études en cours pour l'immeuble route de Chailly 24-26 à Clarens et l'aménagement du cinquième étage à la Borde à Lausanne, dont les coûts s'élèvent à CHF 359'900.00 au 31 décembre 2024.

Les hypothèques se montent globalement à CHF 50'543'652.00 à la fin de l'année.

Le ratio d'endettement est passé de 63.3% pour l'exercice précédent à 61.65% pour cet exercice.

Pour finir, un tableau faisant ressortir l'évolution des fonds propres est présenté.

Ceux-ci tiennent compte de la répartition du bénéfice 2024 et sont sous réserve de l'acceptation des comptes 2024 par l'Assemblée.

Au 31 décembre, le capital social est de CHF 15'241'700.00, la réserve légale issue du bénéfice de CHF 499'000.00, la réserve libre de CHF 1'301'000.00 et le fonds social de CHF 151'563.00. Le total des fonds propres s'élève ainsi à CHF 17'193'263.00. Il est en augmentation de CHF 507'504.00.

Au terme de la présentation des états financiers 2024, Monsieur Perreaud est remercié pour avoir commenté les chiffres de manière nette et précise.

Personne ne souhaitant de complément d'information, il est passé au point 4 de l'ordre du jour.

4. Rapport de l'Organe de révision

Le rapport de l'Organe de révision est projeté à l'écran.

Madame Karine Badertscher Chamoso qui représente Ofisa Berney Associés SA est tout d'abord remerciée d'être présente, sachant combien cette période de l'année est particulièrement chargée dans son secteur d'activité. Elle est ensuite invitée à communiquer à l'Assemblée les conclusions de leur travail. L'Organe de révision, professionnel agréé, s'est rendu au siège de Cité-Joie où tous les dossiers étaient à disposition. Cette année le travail a été plus difficile pour l'Organe de révision eu égard au changement de l'informatique ; nous leur en sommes grés.

Madame Karine Badertscher Chamoso précise que l'organe de révision a effectué un contrôle restreint et que celui-ci abouti donc à une double négation. Elle lit ensuite les conclusions du rapport de l'Organe de révision daté du 6 juin 2025 qui stipulent qu'il n'a pas été rencontré d'élément lui permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Madame Karine Badertscher Chamoso est sincèrement remerciée pour le travail apprécié de son équipe et pour sa disponibilité.

5. Approbation des comptes annuels, de la proposition relative à l'utilisation du bénéfice au bilan et décharge aux membres du Conseil d'administration

1^{er} vote : approbation des comptes annuels. Ces derniers sont approuvés à main levée et à l'unanimité.

A ce stade, la proposition du Conseil quant à l'utilisation du bénéfice au bilan est présentée comme suit :

Bénéfice disponible selon bilan : CHF 635'815.59

Attribution de CHF 35'000.00 à la réserve légale issue du bénéfice et CHF 150'000.00 à la réserve libre.

Le dividende proposé de 3 % est à distribuer sur les parts sociales libérées avant le 31 mars 2024 et totalise le montant de CHF 450'024.85.

Le solde de CHF 790.74 est attribué au fonds social.

2^{ème} vote : utilisation du bénéfice au bilan telle que présentée, dont un intérêt de 3% sur les parts sociales. Approuvée à main levée et à l'unanimité.

3^{ème} vote : décharge aux membres du Conseil d'administration. Décharge est donnée à l'unanimité, toujours à main levée, en précisant que les administrateurs s'abstiennent de prendre part au vote.

La Présidente, au nom de Conseil, remercie les sociétaires.

6. Reconduction du mandat de quatre administrateurs

Quatre administrateurs se mettent volontiers à disposition pour un nouveau mandat, il s'agit de :

Madame Valérie Von der Mühl, précédemment excusée, est active au sein du Conseil depuis 2017, ses précieux conseils sont toujours judicieux.

Monsieur Eric Amhof est entré au conseil en 2021, lui aussi est assidu aux séances au cours desquelles ses interventions perspicaces sont écoutées à chaque occasion.

Monsieur Philippe Perreaud lui est actif au sein de coopérative depuis 1997 déjà. Il a été élu administrateur en 2021 après en avoir été le directeur-gérant. On ne saurait se passer de ses connaissances de Cité-Joie et du monde des coopératives d'habitation.

Monsieur Pierre Schobinger siège depuis 2017. Ses compétences juridiques et sa maîtrise des dossiers en font un acteur très précieux.

Ces quatre personnalités se mettent volontiers à disposition pour un mandat de quatre ans et d'ores et déjà nous leur en sommes fort reconnaissants.

S'agissant d'une équipe soudée, qui travaille en confiance et transparence, toujours aussi enthousiaste pour Cité-Joie, la Présidente se permet d'émettre le souhait que ces quatre personnes soient reconduites en un seul bloc.

Aucune objection n'est manifestée et c'est par applaudissements, sans abstention ni avis contraire que les quatre membres du Conseil sont reconduits dans leur mandat. Les quatre membres acceptent leur nomination.

7. Election d'un nouvel administrateur

C'est avec grand plaisir que la Présidente présente une personne apte à venir renforcer le Conseil avec des aptitudes en informatique de toute évidence indispensable actuellement.

Il s'agit de Monsieur Michaël Stadelmann, un trentenaire.

Il a grandi à Epalinges et après la scolarité obligatoire, il entre à l'Ecole Technique des Métiers de Lausanne où un CFC d'électronicien accompagné d'une Maturité Professionnelle Technique lui sont délivrés. S'ensuivront des études à la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud et l'obtention du Bachelor of Science HES SO en informatique. Après onze ans de service auprès d'une société d'informatique de la région, il recherche un nouveau défi.

Il rejoint le bureau où sa principale mission est de la soutenir dans ses différents mandats et plus particulièrement en apportant son expertise dans le maintien et le développement des outils informatiques. Durant six mois, il œuvre pour Cité-Joie, découvre et se familiarise aux diverses tâches, de l'établissement des états des lieux, aux règlements de factures après contrôle en passant par la gestion des parts sociales tout en étant attentif aux process de bureautique à améliorer. Actuellement, il s'agit de sa principale activité au sein du bureau. Il apprécie son travail et les contacts qu'il a pu nouer avec toute sorte d'intervenants. Il est prêt à honorer une place au sein du Conseil de Cité-Joie.

Les membres du Conseil le connaissent déjà du moment qu'il a participé en tant qu'auditeur à des séances. Ils se réjouiraient de pouvoir l'accueillir.

La présidente invite Monsieur Michaël Stadelmann à se lever.

Au vu des nombreux applaudissements, la Présidente envisage que cette élection est approuvée par l'Assemblée. Elle demande toutefois de clarifier ce vote, à main levée ou par acclamation. Aucune objection n'est manifestée et c'est par applaudissements, sans abstention ni avis contraire que Monsieur Michaël Stadelmann devient membre du Conseil, mandaté pour les exercices 2025 à 2029. Il accepte sa nomination et remercie les membres du Conseil ainsi que les sociétaires pour la confiance témoignée.

8. Reconduction de l'Organe de Révision

Le Conseil propose de confirmer le mandat d'Organe de révision pour l'exercice 2025 en cours à Ofisa Berney Associés SA. La Présidente suggère de le faire soit à main levée soit par applaudissements.

C'est par acclamation qu'Ofisa Berney Associés SA est reconduit pour l'exercice 2025.

Madame Karine Badertscher Chamoso, au nom d'Ofisa Berney Associés SA accepte le mandat.

9. Divers

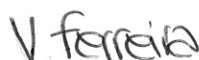
Aucun message particulier à débattre n'est parvenu au siège.

La Présidente remercie les sociétaires, les salue avec gratitude et les invite à se retrouver autour d'un apéritif dînatoire.

La partie statutaire de cette assemblée est close ; la séance est levée à 19h30.



Corinne Anne Favre Perreaud



Valérie Ferreira

Présidente

Secrétaire hors Conseil

Lausanne, le 27 juin 2025