

Rapport et états financiers 2025 Assemblée générale du 24 juin 2026

Message du Conseil d'administration

En 2025, tous les logements mis à disposition des membres de Cité-Joie sont occupés. Néanmoins, ceux dont les travaux d'entretien plus ou moins conséquents ont été effectués, étaient vacants durant la période d'implication des maîtres d'état. Un effort soutenu durant l'exercice a été effectué dans l'entretien de nos appartements et bâtiments.

Ces charges liées aux immeubles se sont élevées à CHF 103'500.00 pour, par exemple, deux installations de bornes de recharge électrique et pour le remplacement de toutes les toiles de tente à l'av. J.-J.-Rousseau 22b. Quant au maintien en bon état voire à la rénovation d'appartements, nous sommes intervenus dans vingt-quatre de ceux-ci pour un montant de CHF 623'000.00, soit une moyenne de l'ordre de CHF 26'000.00 par appartement.

A l'immeuble route de Chailly 26, le logement qui avait été prévu pour y tenir les réunions de chantier durant la rénovation du bâtiment, a finalement été rénové au vu du report des travaux. Dès lors, il est loué.

Les services d'immeuble, toujours à disposition et à l'écoute des sociétaires-locataires, doivent être ici remerciés pour leur engagement dans leurs tâches quotidiennes.

Courant 2025 et grâce à une connaissance d'un membre du Conseil d'administration, l'acquisition d'un immeuble sis sur la commune de Lausanne a été proposée à notre Coopérative. Le bien est situé sous gare, à la rue des Fontenailles 8, dans le quartier d'Ouchy. Les dix appartements sont très agréables et en bon état. Les locataires sont respectés, lesquels sont souvent des habitants de longue date et les loyers pratiqués sont abordables. Cette belle opportunité s'est concrétisée par l'achat de la parcelle No 5290 avec une vente à terme signée le 24 novembre 2025, devenue effective le 31 mars 2026. Les membres de l'hoirie venderesse, d'une grande sensibilité sociale, ont favorisé l'achat de ce bien par notre Coopérative, partageant ses valeurs et son but. Qu'ils en soient sincèrement et profondément remerciés. La commune de Lausanne et le canton de Vaud n'ont pas fait valoir leur droit de préemption dans cette opération ; Cité-Joie étant reconnue d'utilité publique.

Une étude de faisabilité datant de quelques années fait ressortir un potentiel exploitable qui sera étudié dans le temps, dans une vision de moyen voire long terme. Notre Coopérative étant propriétaire du terrain, il y a moins de contrainte de temporalité.

Pour pouvoir, entre autres, finaliser cette opération, les membres du Conseil de Cité-Joie se sont réunis à plusieurs reprises au cours de l'année.

Le parc immobilier de Cité-Joie s'agrandit conformément à son but social et compte aujourd'hui 255 logements.

Au niveau opérationnel, le Conseil peut s'appuyer sur une équipe fiable, compétente, pluridisciplinaire et motivée.

La nouvelle version du programme informatique fonctionne s'agissant de ce qui touche à la gérance de nos immeubles. Pour ce qui est de la partie relative aux sociétaires et à la gestion des parts sociales, des améliorations, nécessaires, ont été demandées au fournisseur du logiciel. Ces adaptations ciblées sont en cours de validation.

Le nouveau site internet www.cite-joie.ch est disponible depuis le début de l'année ; il doit encore être affiné et complété. Par ce biais et avec une mise à jour permanente, chacune et chacun peut se tenir informés. De fait, le procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 juin 2025 y figure.

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

A vous tous, sociétaires estimés, nos vifs remerciements pour votre soutien et votre confiance.

Rapport de l'organe de révision

Dans son rapport sur le contrôle restreint du 1^{er} juin 2026, 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 2'233'450.00 durant l'année 2025. Il s'élève au 31 décembre 2025 à CHF 17'475'150.00. Il est constitué de 349'503 parts sociales de CHF 50.00, détenues par 604 sociétaires.

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%.



Rue des Fontenailles 8, 1007 Lausanne

Le chantier devant l'immeuble concerne l'introduction, dans le quartier, du CAD (chauffage à distance de la commune de Lausanne).

Notre immeuble y sera raccordé en temps utile.

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		
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 2025

<u>ACTIF</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>Exercice précédent</u>
	CHF	CHF
Comptes PostFinance	181'048.63	58'722.33
Banques	182'188.82	42'658.39
Loyers à recevoir	31'618.00	142'105.20
Provision pour pertes loyers	0.00	-16'072.00
C/c chauffage immeubles	34'082.42	42'887.45
C/c chauffage urbain Borde	76'844.32	52'367.97
Provision chauffage urbain Borde	-76'844.32	0.00
Actifs de régularisation	439'422.08	606'764.83
Actif circulant	868'359.95	929'434.17
Immeuble Cassinette 17, 1018 Lausanne	936'000.00	936'000.00
Immeuble Cassinette 17, rénovation et extension	8'995'000.00	8'995'000.00
Immeuble Taux 5, 1820 Montreux	2'143'000.00	2'143'000.00
Immeuble Taux 5, rénovation	5'300'000.00	5'300'000.00
Immeuble Chailly 24-26, 1815 Clarens	3'832'000.00	3'832'000.00
Immeuble Pavement 99, 1018 Lausanne	3'412'000.00	3'412'000.00
Immeubles Borde 51-57, 1018 Lausanne	14'217'000.00	14'217'000.00
Immeuble Grey 51, 1018 Lausanne	2'050'000.00	2'050'000.00
Immeuble J.-J. Rousseau 22b, 1815 Clarens	7'710'000.00	7'710'000.00
Immeuble Sauges 4, 1018 Lausanne	4'660'000.00	4'660'000.00
Immeuble Place de l'Ours 3, 1005 Lausanne	4'948'000.00	4'948'000.00
Immeuble Marterey 23, 1005 Lausanne	5'808'000.00	5'808'000.00
Immeuble Deux-Villages 68, 1806 Blonay-St-Légier	11'160'000.00	11'160'000.00
Total immeubles	75'171'000.00	75'171'000.00
Total fonds amortissements immeubles	-11'354'000.00	-11'261'000.00
Total net immeubles	63'817'000.00	63'910'000.00
Parcelle Les Taux, 1820 Montreux	10'000.00	10'000.00
Terrain J.-J. Rousseau 22b, 1820 Montreux	1'100'000.00	1'100'000.00
Terrain Grey 51, 1018 Lausanne	1'162'000.00	1'162'000.00
Terrain Sauges 4, 1018 Lausanne	1'340'000.00	1'340'000.00
Terrain Ours 3, 1005 Lausanne	785'000.00	785'000.00
Terrain Marterey 23, 1005 Lausanne	2'080'000.00	2'080'000.00
Total terrains	6'477'000.00	6'477'000.00
Participation "Aménagement du Taux"	16'964.25	16'769.77
Total participation	16'964.25	16'769.77
Etude combles immeuble Borde 53-57	315'610.60	315'610.60
Rénovation Chailly 24-26	44'288.90	44'288.90
Total rénovation, étude et constructions	359'899.50	359'899.50
Immeuble rue des Fontenailles 8, 1007 Lausanne acompte 10%	450'000.00	0.00
Acompte achat immeuble	450'000.00	0.00
Titres	55'600.00	78'700.00
Total immobilisations financières	55'600.00	78'700.00
Actif immobilisé	71'176'463.75	70'842'369.27
TOTAL DE L'ACTIF	72'044'823.70	71'771'803.44

BILAN AU 31 DECEMBRE 2025

<u>PASSIF</u>	<u>31.12.2025</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
C/c chauffage immeubles	53'257.65	90'893.21
Passifs de régularisation	1'656'967.18	2'421'085.62
Dividendes échus sur parts sociales	34'344.09	37'609.06
Banque	219'000.00	219'000.00
Prêts chirographaires	0.00	436'000.00
Capitaux étrangers à court terme	1'963'568.92	3'204'587.89
Hypothèques	49'185'265.95	49'936'299.95
Capitaux étrangers à long terme	49'185'265.95	49'936'299.95
Provisions d'entretien	95'500.00	292'500.00
Fonds de régulation des loyers	672'589.00	680'441.00
Total provisions et fonds	768'089.00	972'941.00
Capital social	17'475'150.00	15'241'700.00
Réserve légale issue du bénéfice	499'000.00	464'000.00
Réserve libre	1'301'000.00	1'151'000.00
Capital "Aménagement du Taux"	16'964.25	14'686.57
Fonds social	158'947.28	150'772.44
Total fonds propres	19'451'061.53	17'022'159.01
Bénéfice de l'exercice	676'838.30	635'815.59
TOTAL DU PASSIF	72'044'823.70	71'771'803.44

COMPTE DE RESULTAT 2025

	<u>2025</u> CHF	<u>Exercice précédent</u> CHF
<u>PRODUITS</u>		
Revenu locatif brut	4'040'625.50	3'589'640.50
Aides financières des pouvoirs publics	48'714.00	58'620.00
Autres produits des immeubles	56'790.95	42'833.05
Produits chauffage urbain	24'476.35	83.31
Total produits des immeubles	4'170'606.80	3'691'176.86
<u>CHARGES</u>		
Intérêts hypothécaires	-782'227.10	-842'978.30
Redevances des droits de superficie	-344'456.00	-273'165.00
Frais gestion et gérance	-369'654.90	-342'981.50
Entretien	-1'184'979.51	-767'431.01
Service d'immeuble	-239'964.20	-244'576.60
Eau	-48'099.85	-34'514.28
Electricité	-47'926.95	-61'351.20
Assurances	-55'044.10	-46'463.50
Taxes immobilières	-128'370.00	-138'963.00
Charges chauffage urbain	-24'476.35	-83.31
Autres frais d'exploitation des immeubles	-124'106.62	-95'876.63
Fondation Ours 3 en formation	-30'000.00	-30'000.00
Total charges des immeubles	-3'379'305.58	-2'878'384.33
Résultat brut des immeubles	791'301.22	812'792.53
Frais de structure	-111'444.05	-106'892.24
Total frais de structure	-111'444.05	-106'892.24
Résultat brut d'exploitation	679'857.17	705'900.29
Amortissements des immeubles	-93'000.00	-173'000.00
Dissolution provisions d'entretien	154'000.00	179'000.00
Dissolution/allocation provisions d'entretien	43'000.00	-43'000.00
Dissolution/allocation provision pour pertes loyers	16'072.00	-23'954.00
Allocation chauffage urbain Borde 51-57	-76'844.32	0.00
Allocation produit part. "Aménagement du Taux"	-2'277.68	0.00
Attribution fonds de régulation des loyers	-33'026.00	-83'302.00
Dissolution fonds de régulation des loyers	40'878.00	123'896.50
Total amortissements, allocations et dissolutions	48'802.00	-20'359.50
Résultat net d'exploitation	728'659.17	685'540.79
Produits financiers	225.50	225.50
Produits exceptionnels, hors période	45'914.60	0.00
Charges exceptionnelles, hors période	-57'018.35	0.00
Produits hors exploitation	194.48	2'083.20
Bénéfice avant impôts	717'975.40	687'849.49
Impôts directs	-41'137.10	-52'033.90
Bénéfice net	676'838.30	635'815.59

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

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>2025</u>	<u>Exercice précédent</u>
	CHF	CHF
Valeur incendie des immeubles	76'158'329.00	76'158'329.00
Valeur nominale des cédulas hypothécaires nanties en garantie des emprunts	60'958'600.00	61'558'600.00
Valeur nominale des cédulas hypothécaires déposées auprès du siège et de coopératives d'habitation suisse à Zürich	1'680'000.00	1'080'000.00

PROPOSITION RELATIVE A L'UTILISATION DU BENEFICE AU BILAN POUR 2025

	<u>31.12.2025</u>	<u>Exercice précédent</u>
	CHF	
Bénéfice disponible selon bilan	<u>676'838.30</u>	<u>635'815.59</u>
Proposition du Conseil d'administration :		
Attributions à :		
- réserve légale issue du bénéfice	35'000.00	35'000.00
- réserve libre	150'000.00	150'000.00
- fonds social	257.60	790.74
Dividende de 3% sur parts sociales libérées avant le 31 mars 2025	<u>491'580.70</u>	<u>450'024.85</u>
Bénéfice disponible selon bilan	<u>676'838.30</u>	<u>635'815.59</u>

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

- OMBELLI Giancarlo, Moudon

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

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

Membres du Conseil d'administration élus pour les exercices 2025 à 2028 :

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

Membre désignée pour représenter la Municipalité de Montreux :

- PELLET Jacqueline, Conseillère municipale (jusqu'au 30 juin 2026)

Secrétaire hors Conseil :

- FERREIRA Valérie, Crissier

Organe de révision :

- Ofisa Berney Associés SA, Lausanne