



Société Coopérative Immobilière
La Maison Ouvrière

Exercice 2021
Rapport de gestion

cent-dix-huitième exercice


La Maison Ouvrière
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE



**Un investissement pour
préserver des valeurs**

Rapport du président

Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,

Après les nombreuses années pendant lesquelles M. Christophe Bonnard a assuré la présidence de notre coopérative, il convient d'ouvrir ce rapport par un témoignage de vive reconnaissance de toute la coopérative à l'égard de son ancien président pour son engagement sans faille et pour tout ce qu'il a apporté à la coopérative.

Cela dit, l'année 2021 a à nouveau été une bonne année pour notre coopérative. En effet, le chantier des Falaises est pratiquement terminé et, sous réserve d'un problème de fuite d'eau dans la bibliothèque, les bâtiments, que ce soient les bureaux ou les logements, donnent pleine satisfaction à leurs locataires.

Le chantier des Désertes, au nord de l'avenue des Désertes, à Pully, avance bien et, en raison de la nature du sous-sol, il présente quelques difficultés que nous avons surmontées sans sortir ni des délais ni des devis; sans surprise la demande de location pour ces nouveaux logements est déjà forte.

J'ai le plaisir de vous annoncer par ailleurs que notre coopérative prépare un nouveau projet sur un terrain à Sévery et je me réjouis de pouvoir vous en dire plus l'an prochain.

Enfin, au chapitre des incidents, je dois vous annoncer qu'un incendie a ravagé un appartement dans notre immeuble d'Ecublens; l'incendie a été provoqué par une inadvertance, heureusement il n'y a pas eu de blessé et l'assurance a couvert les coûts de rénovation de l'appartement.

Lausanne, le 10 juin 2022

Henri Laufer

Président

Comité d'administration

| | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Président | Maître Henri LAUFER , Notaire |
| Vice-Président | Monsieur Pierre-André EMERY , Directeur |
| Caissier | Monsieur Thierry MARTIN , Licencié HEC |
| Secrétaire | Madame Sarah BONNARD , Cheffe de secteur hôtelier |
| Membres | Madame Claudine AMSTEIN , Directrice |
| | Monsieur Philippe THEVOZ , Ingénieur |
| | Monsieur Mauro ZUTTON , Entrepreneur |
| | Madame Fanny EMERY |
| | Monsieur Nathan THOMAS |

Organe de révision

Fiduciaire ABS - Audit Baumgartner & Sauvain SA, Morges



Photos : projet des Falaises
© Alienor LLONA BONNARD



Bilan //

au 31 décembre 2021

(avant répartition)

4

| ACTIF | Annexe | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| | | CHF | CHF |
| ACTIFS CIRCULANTS | | 4'693'676,97 | 4'620'893,49 |
| Liquidités | 3 | 3'904'160,14 | 4'312'862,08 |
| Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services | 4 | 75'076,50 | 70'401,51 |
| Autres créances à court terme | 5 | 613'230,74 | 123'525,50 |
| Chauffage solde net | 12 | — | — |
| Actifs transitoires | 6 | 101'209,59 | 114'104,40 |
| | | | |
| ACTIFS IMMOBILISES | | 90'964'301,16 | 90'208'581,00 |
| Immobilisations financières | 7 | 11'987'887,76 | 11'512'720,41 |
| Participations | 8 | 3'175'000,00 | 3'175'000,00 |
| Immeubles | 9 | 75'801'413,40 | 75'520'860,59 |
| | | 95'657'978,13 | 94'829'474,49 |

| PASSIF | Annexe | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| FONDS ETRANGERS A COURT TERME | | 14'214'333,23 | 9'004'002,67 |
| Dettes à court terme portant intérêts | 10 | 13'108'361,60 | 7'768'076,00 |
| Autres dettes à court terme | 11 | 248'080,25 | 252'791,60 |
| Chauffage solde net | 12 | 415'512,75 | 262'055,52 |
| Passifs transitoires | 13 | 442'378,63 | 721'079,55 |
| | | | |
| FONDS ETRANGERS A LONG TERME PORTANT INTERETS | | 52'280'060,17 | 57'851'626,50 |
| Emprunts hypothécaires | 14 | 52'280'060,17 | 57'851'626,50 |
| | | | |
| FONDS ETRANGERS A LONG TERME | | 770'509,78 | 588'510,53 |
| Coupons non-encaissés | | 66'323,78 | 71'393,53 |
| Provision pour pertes de loyers | | — | — |
| Fonds de régulation des loyers | | 704'186,00 | 517'117,00 |
| | | | |
| TOTAL FONDS ETRANGERS | | 67'264'903,18 | 67'444'139,70 |
| | | | |
| FONDS PROPRES | | 28'393'074,95 | 27'385'334,79 |
| Capital | | 25'400'450,00 | 25'072'950,00 |
| Réserve générale | | 1'257'000,00 | 1'209'500,00 |
| Bénéfice reporté | | 491'243,42 | 154'412,38 |
| Bénéfice | | 1'244'381,53 | 948'472,41 |
| | | 95'657'978,13 | 94'829'474,49 |

Compte de résultat //

au 31 décembre 2021

| | Annexe | 2021 CHF | 2020 CHF |
|-----------------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| Produits nets des ventes de biens et de prestations de services | 15 | 5'427'285,19 | 4'988'178,44 |
| Charges d'exploitation | 16 | -2'101'751,43 | -2'013'208,97 |
| Provisions et amortissements | 17 | -1'407'069,00 | -1'305'961,00 |
| | | -3'508'820,43 | -3'319'169,97 |
| Résultat d'exploitation | | 1'918'464,76 | 1'669'008,47 |
| Charges financières | 18 | -865'218,34 | -904'369,47 |
| Produits financiers | 19 | 385'472,51 | 372'234,96 |
| Résultat financier | | -479'745,83 | -532'134,51 |
| Bénéfice (perte) avant impôts | | 1'438'718,93 | 1'136'873,96 |
| Impôts directs | | -194'337,40 | -188'401,55 |
| Bénéfice (perte) de l'exercice | | 1'244'381,53 | 948'472,41 |

5

Proposition

relative à l'emploi du bénéfice au bilan

| | 2021 CHF |
|--------------------------------|---------------------|
| Bénéfice (perte) reporté | 491'243,42 |
| Bénéfice (perte) de l'exercice | 1'244'381,53 |
| Bénéfice au bilan | 1'735'624,95 |

Le Comité d'administration propose l'emploi suivant du bénéfice au bilan:

| | |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Dividende 2.25 % s/ 25'400'450.00 | 571'510,15 |
| Attribution à la réserve légale issue du bénéfice | 62'500,00 |
| Report à nouveau | 1'101'614,81 |
| | 1'735'624,95 |

ABS - Audit Baumgartner & Sauvain SA

Ch. de la Grosse-Pierre 8, Case postale 3198, 1110 Morges

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

à l'assemblée générale de la

Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, Lausanne

6

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des vérifications détaillées, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des auditions appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant la répartition de l'excédent ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Morges, le 7 juin 2022

ABS - Audit Baumgartner & Sauvain SA



Vincent Cuhe
Expert-réviseur agréé

Annexes de l'exercice //

arrêté au 31 décembre 2021

2021

2020

1. PRINCIPE GENERAL

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière a été créée en décembre 1903 et a son siège à Lausanne. Elle est reconnue d'utilité publique depuis 1928 et n'a aucun but lucratif. Elle a pour but la mise à disposition d'appartements simples et confortables, au profit de familles et de personnes à revenus modestes. Le comité de cette coopérative intervient de manière bénévole et la coopérative n'a pas de personnel de gestion.

2. PRINCIPES COMPTABLES ADOPTES

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables applicables en Suisse. Ils sont établis suivant le principe de la continuité d'exploitation.

3. LIQUIDITES

| | | |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| U.B.S. S.A. - compte général - 243 365.850.01N | 1'232'548,38 | 1'381'639,14 |
| Banque Piguet Galland & Cie S.A. - 01.302721_0 | 544'043,95 | 545'690,64 |
| B.C.V. Les Falaises A - H 5452.44.64 | 473'806,94 | 481'918,85 |
| B.C.V. Les Falaises C - H 5452.44.65 | 1'573'302,84 | 1'174'899,35 |
| Crédit construction B.C.V. - Les Falaises C - E 5396.18.29 | – | 665'390,10 |
| B.C.V. - Immeuble "Borde" - R 0951.91.23 | 8'336,90 | 15'661,25 |
| B.C.V. - Immeuble "Groupe 1946" - C 5044.90.82 | 4'083,50 | 4'633,95 |
| B.C.V. - Immeuble Gare-Pont Neuf - Morges - A 5219.09.14 | 68'037,63 | 43'028,80 |
| Total Liquidités | 3'904'160,14 | 4'312'862,08 |

4. CREANCES RESULTANT DE LA VENTE DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Suppléments chauffage à recevoir | 47'897,00 | 52'162,51 |
| Finances chauffage à recevoir (acomptes) | 467,50 | 682,50 |
| Loyers arriérés | 26'712,00 | 17'556,50 |
| Total créances résultant de la vente de biens et de prestations de services | 75'076,50 | 70'401,51 |

5. AUTRES CREANCES A COURT TERME

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Co-propriété PPE Les Falaises | 612'997,99 | 123'409,80 |
| Impôt anticipé à récupérer | 232,75 | 115,70 |
| Total | 613'230,74 | 123'525,50 |

6. ACTIFS TRANSITOIRES

Ce poste comprend notamment des montants à recevoir de lessives, d'assurances et le dividende 2020 de la MO «C».

| | | |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| lessives à recevoir, et des remboursement de factures. | 101'209,59 | 114'104,40 |
| Total actifs transitoires | 101'209,59 | 114'104,40 |

7. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

A des tiers

| | | |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Titres | 5'454,00 | 5'454,00 |
| Fonds rénovation PPE Gare-Pont Neuf | 57'805,35 | 41'731,40 |
| Fonds rénovation PPE les Falaises | 63'000,00 | – |
| Placements hypothécaires - Fondinvest SA | 100'000,00 | 100'000,00 |
| Prêt Rineva immobilier SA (Anc. SI Avenir-Cossonay-Gare SA) | 223'250,00 | 232'180,00 |
| Total à des tiers | 449'509,35 | 379'365,40 |

A des sociétés du groupe

| | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Prêt La Maison Ouvrière "B" SA | 510'856,00 | 531'290,20 |
| Prêt La Maison Ouvrière "D" SA | 2'437'080,39 | 2'340'861,90 |
| Prêt La Maison Ouvrière "E" SA | 3'957'601,91 | 3'803'808,16 |
| Prêt Les Bégonias SA | 2'999'543,94 | 2'895'225,25 |
| Prêt S.I. Les Jardins des Désertes SA | 1'633'296,17 | 1'562'169,50 |
| Total à des sociétés du groupe | 11'538'378,41 | 11'133'355,01 |

Total immobilisations financières

11'987'887,76 **11'512'720,41**

La position « titres » correspond à la valeur historique de CHF 5'000.00 de parts sociales de la C.C.L. (Centrale d'émission pour la construction de logements), de CHF 54.00 pour 15 actions ex-Corad, et de CHF 400.00 pour 4 actions de SI Logements Modernes SA.

8. PARTICIPATIONS

| | | |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| La Maison Ouvrière "B" S.A. | 50'000,00 | 50'000,00 |
| La Maison Ouvrière "C" S.A. | 1'425'000,00 | 1'425'000,00 |
| La Maison Ouvrière "D" S.A. | 100'000,00 | 100'000,00 |
| La Maison Ouvrière "E" S.A. | 100'000,00 | 100'000,00 |
| Les Bégonias S.A. | 1'400'000,00 | 1'400'000,00 |
| S.I. Les Jardins des Désertes SA | 100'000,00 | 100'000,00 |
| Total participations | 3'175'000,00 | 3'175'000,00 |

La Maison Ouvrière B SA

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière détient la totalité du capital de CHF 50'000.00 de La Maison Ouvrière B SA, société propriétaire des immeubles chemin d'Entre-Bois 12-28, construits sur des terrains en droit de superficie, soit un total de 108 appartements.

La Maison Ouvrière C SA

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière détient plus de 99 % du capital de CHF 1'103'500.00 de la société La Maison Ouvrière C SA qui comprend 4 immeubles, soit: Avenue de Cour 78, Chemin de Boissonnet 35-37 à Lausanne, Route de Daillens 5 à Penthaz et Chemin de Chien-Bœuf 2 à Cossonay, soit un total de 53 appartements.

La Maison Ouvrière D SA

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière détient la totalité du capital de CHF 100'000.00 de la société La Maison Ouvrière D SA. Dans le cadre de cette société, il a été acquis en 2011 deux parcelles de terrain adjacentes à Penthalaz. Deux immeubles, totalisant 40 appartements, ont été construits au Chemin du Mont-Blanc 2 et 4.

La Maison Ouvrière E SA

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière détient la totalité du capital de CHF 100'000.00 de la société La Maison Ouvrière E SA. Cette société a obtenu un droit distinct et permanent (DDP) de la commune d'Ecublens pour construire 2 immeubles comprenant au total 54 appartements, ainsi qu'une salle de rencontre et une garderie.

Les Bégonias SA

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière détient la totalité du capital de CHF 200'000.00 de la société Les Bégonias SA, société propriétaire des 2 immeubles construits à la rue de la Borde 58-60 et au chemin des Bégonias 3, comprenant un total de 33 appartements. La valeur totale de cette participation correspond au prix payé pour le terrain.

S.I. Les Jardins des Désertes SA

La Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière détient la totalité du capital de CHF 100'000.00 de la société S.I. Les Jardins des Désertes SA. Cette société a commencé en 2020 la construction de 20 appartements à Pully, sur un terrain donné à cette société par une coopératrice.

9. IMMEUBLES

Valeurs comptables nettes

| | | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| « Borde » | 14'153'268,57 | 14'223'268,57 |
| « Bégonias » | 2'348'235,88 | 2'398'235,90 |
| « Bellevaux-Le Mont » | 2'775'538,31 | 2'875'538,30 |
| « Groupe 1946 » | 1'426'886,15 | 1'526'886,15 |
| « Pré d'Ouchy » | 1'359'298,96 | 1'409'298,95 |
| « Gare/Pont-Neuf Morges » | 15'347'701,45 | 15'447'701,45 |
| « Les Falaises » | 38'227'784,12 | 37'629'436,92 |
| Projet Sévery | 162'699,96 | 10'494,35 |
| Total immeubles, valeur nette, fonds d'amortissement déduit | 75'801'413,40 | 75'520'860,59 |

Valeurs incendie des bâtiments (indice 125)

| | | |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| « Bégonias » | 8'777'618,00 | 8'777'618,00 |
| « Pré d'Ouchy » | 7'611'183,00 | 7'611'183,00 |
| « Borde » | 16'415'501,00 | 16'415'501,00 |
| « Bellevaux-Le Mont » | 17'545'823,00 | 17'545'823,00 |
| « Groupe 1946 » | 11'483'482,00 | 11'483'482,00 |
| « Gare/Pont-Neuf Morges » | 14'174'028,00 | 14'174'028,00 |
| « Les Falaises » bâtiment C | 20'151'425,00 | 20'151'425,00 |
| Total | 96'159'060,00 | 96'159'060,00 |

Estimations fiscales

| | | |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| « Bégonias » | 3'771'000,00 | 3'771'000,00 |
| « Pré d'Ouchy » | 2'176'000,00 | 2'176'000,00 |
| « Borde » | 12'693'000,00 | 12'693'000,00 |
| « Bellevaux-Le Mont » | 4'414'000,00 | 4'414'000,00 |
| « Groupe 1946 » | 2'804'000,00 | 2'804'000,00 |
| « Gare/Pont-Neuf Morges » | 10'400'000,00 | 10'400'000,00 |
| « Les Falaises » bâtiment C | - | - |
| | 36'258'000,00 | 36'258'000,00 |

Cédules hypothécaires grevant les immeubles

« Bégonias »

Une cédule hypothécaire de registre d'un nominal de CHF 2'550'000.00, en 1^{er} rang, grevant la parcelle 2896 de la Commune de Lausanne, est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès de l'UBS SA à Lausanne.

« Pré d'Ouchy »

Une cédule hypothécaire au porteur de CHF 1'620'000.-, no. 356'522 RF, intérêt maximum 10%, 1^{er} rang, inscrite le 19 février 1999, grevant les parcelles no. 5361 à 5365 et 5377, est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès de l'U.B.S. SA.

«Borde»

Une cédule hypothécaire de CHF 2'600'000.-, no. 404'395 RF, intérêt maximum 10%, 1^{er} rang, du 18 janvier 1980, est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès de la B.C.V. à Lausanne, a été augmentée à CHF 10'100'000.- le 14 juillet 2010. Une cédule hypothécaire de CHF 2'430'000.-, intérêt maximum 10%, 2^e rang, du 14 juillet 2010, est déposée en garantie des Coopératives d'habitation Suisse C.H.S. Ces prêts grèvent les parcelles 2761 et 2762. L'intégralité du revenu locatif actuel et futur de ces parcelles ainsi que les subventions communales et cantonales sont cédés en faveur de la B.C.V.

«Bellevaux-Le Mont»

Une cédule hypothécaire au porteur de CHF 3'950'000.-, no. 518'095 RF, intérêt maximum 10%, 1^{er} rang, inscrite le 24 août 1994, grevant les parcelles no. 2794 et 2795, est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès de la B.C.V.

«Groupe 1946»

Une cédule hypothécaire au porteur de CHF 2'100'000.-, no. 538'189 RF, intérêt maximum 10%, 1^{er} rang, inscrite le 2 septembre 1997, est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès de la B.C.V. L'intégralité du revenu locatif actuel et futur est cédée en faveur de la B.C.V.

10

«Gare/Pont-Neuf Morges»

Deux cédules hypothécaires au porteur de CHF 5'820'000.- et CHF 6'000'000.- intérêt maximum 10%, 1^{er} et parité de rang, inscrites au RF le 28 mai 2008 N° ID 2008/324, sont déposées en garantie des prêts consentis par la B.C.V. de CHF 5'820'000.- et par la C.C.L. CHF 6'000'000.-.

Une cédule hypothécaire de CHF 1'200'000.- en 2^e rang est déposée en garantie du prêt des Coopératives d'habitation Suisse C.H.S. avec un intérêt maximum de 10%. Ces prêts grèvent les parcelles 363 & 3655. L'intégralité du revenu locatif actuel et futur de ces parcelles ainsi que les subventions communales et cantonales sont cédés en faveur de la B.C.V.

«Les Falaises»

Une cédule hypothécaire au porteur de CHF 12'000'000.-, no. 20'839-2 RF, en 1^{er} rang, est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès de la B.C.V. L'intégralité du revenu locatif actuel et futur de cette parcelle est cédée en faveur de la B.C.V. Une cédule hypothécaire au porteur de CHF 20'900'000.-, no. 20'841 RF, en 1^{er} rang, est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès de la B.C.V. L'intégralité du revenu locatif actuel et futur de cette parcelle ainsi que les subventions communales et cantonales sont cédées en faveur de la B.C.V. Une cédule hypothécaire de registre de CHF 900'000.-, no. 3201 RF est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès des Coopératives d'habitation Suisse C.H.S. Une cédule hypothécaire de registre de CHF 2'840'000.-, no. 3202 RF est déposée en garantie du prêt hypothécaire auprès des Coopératives d'habitation Suisse C.H.S. Une hypothèque légale de CHF 874'200.-, parcelle 20'839, est inscrite au registre foncier en faveur du superficiant (Ville de Lausanne) Une hypothèque légale de CHF 602'400.-, parcelle 20'841, est inscrite au registre foncier en faveur du superficiant (Ville de Lausanne)

10. DETTES A COURT TERME PORTANT INTERETS

| | Taux | Echéance | | |
|-------------------------------------------------------------|-------|----------|----------------------|---------------------|
| Part à court terme des dettes à long terme portant intérêts | | | 835'808,00 | 917'076,00 |
| Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Bellevaux | 0,65% | 31.03.22 | 3'950'000,00 | 3'950'000,00 |
| Hypothèque 1 ^{er} rang U.B.S. S.A. - Bégonias | Libor | | 2'355'000,00 | 2'381'000,00 |
| Hypothèque 1 ^{er} rang U.B.S. S.A. - Pré d'Ouchy | Libor | | 520'000,00 | 520'000,00 |
| Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Borde | 1,35% | 12.02.22 | 1'074'813,30 | a) |
| Hypothèque B.C.V. - Borde 54-56 | 1,90% | 30.06.22 | 2'966'627,05 | a) |
| Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Groupe 1946 | 1,40% | 17.03.22 | 1'406'113,25 | a) |
| Total dettes à court terme portant intérêts | | | 13'108'361,60 | 7'768'076,00 |

a) voir chiffre 14 dettes à long terme portant intérêts

11. AUTRES DETTES A COURT TERME

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Loyers payés d'avance | 236'434,90 | 215'810,80 |
| Ristournes chauffage à payer | 6'145,35 | 32'792,40 |
| Dépôt pour télécommande | 5'500,00 | 4'000,00 |
| Intérêts courus | – | 188,40 |
| Total | 248'080,25 | 252'791,60 |

12. CHAUFFAGE SOLDE NET

| | | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| « Borde » | 22'429,95 | 21'799,10 |
| « Bégonias » | 19'112,00 | 20'266,35 |
| « Bellevaux-Le Mont » | 2'901,65 | 4'832,85 |
| « Groupe 1946 » | -6'642,30 | 2'810,00 |
| « Pré d'Ouchy » | -6'149,70 | -2'357,35 |
| « Gare/Pont-Neuf Morges » | -6'544,00 | -23'454,33 |
| « Les Falaises » (yc acptes électricité) | 390'405,15 | 238'158,90 |
| Total | 415'512,75 | 262'055,52 |

11

13. PASSIFS TRANSITOIRES

Ce poste est essentiellement composé de diverses factures à payer (eau, électricité, Swisscom, jetons de présence, gérance, comptabilité et révision, décompte Caisse AVS), ainsi que des factures de maîtres d'état à payer.

| | | |
|--------------|-------------------|-------------------|
| | 442'378,63 | 721'079,55 |
| Total | 442'378,63 | 721'079,55 |

14. FONDS ETRANGERS A LONG TERME PORTANT INTERETS

| | Taux | Echéance | | |
|------------------------------------------------------------------|-------|----------|----------------------|----------------------|
| Envers des tiers | | | | |
| Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Borde | 1,35% | 12.02.22 | b) | 1'074'813,30 |
| Emprunt 2 ^e rang C.H.S. - Borde | 1,00% | 30.06.36 | 1'325'400,00 | 1'435'860,00 |
| Hypothèque B.C.V. - Borde 46-52 | 1,06% | 06.09.29 | 4'541'207,75 | 4'594'151,75 |
| Hypothèque B.C.V. - Borde 54-56 | 1,90% | 30.06.22 | b) | 2'966'627,05 |
| Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Groupe 1946 | 1,40% | 17.03.22 | b) | 1'406'113,25 |
| Hypothèque 1 ^{er} rang U.B.S. S.A. - Pré d'Ouchy | 0,85% | 17.12.30 | 570'000,00 | 570'000,00 |
| Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Gare-Pont Neuf - Morges | 1,55% | 13.10.23 | 5'110'969,95 | 5'195'441,95 |
| Emprunt 1 ^{er} rang B.C.V. - Gare-Pont Neuf - Morges | 0,93% | 25.11.29 | 5'730'000,00 | 5'820'000,00 |
| Emprunt 2 ^e rang C.H.S. - Gare-Pont Neuf - Morges | 1,00% | 30.06.29 | 399'960,00 | 466'630,00 |
| Hypothèque C.H.S. - Les Falaises Bât. A | 1,00% | 30.06.41 | 756'815,00 | 797'725,00 |
| Hypothèque C.H.S. - Les Falaises Bât. C | 1,00% | 30.06.41 | 2'388'150,00 | 2'517'250,00 |
| Hypothèque B.C.V. - bâtiment C | 1,50% | 22.11.31 | 20'246'870,00 | 20'508'122,00 |
| Crédit construction B.C.V. - Les Falaises A - E 5396.18.28 | 1,50% | – | 10'614'387,47 | 9'930'492,20 |
| Envers des sociétés du groupe | | | | |
| Emprunt Maison Ouvrière B SA | | | 397'750,00 | 375'550,00 |
| Emprunt Maison Ouvrière C SA | | | 198'550,00 | 192'850,00 |
| Total | | | 52'280'060,17 | 57'851'626,50 |

b) voir chiffre 10 dettes à court terme portant intérêts

15. PRODUITS NETS DES VENTES DE BIENS ET DE PRESTATIONS DE SERVICES

| | | |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Revenus locatifs bruts | 3'989'508,50 | 4'008'611,00 |
| Recettes PPE | 1'056'354,01 | 530'000,00 |
| Aides cantonales & communales | 313'332,00 | 393'824,00 |
| Lessives | 33'210,28 | 29'727,69 |
| Recettes diverses | 34'880,40 | 26'015,75 |
| Total | 5'427'285,19 | 4'988'178,44 |

16. CHARGES D'EXPLOITATION

| | | |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Eau | 84'448,51 | 90'374,14 |
| Electricité | 12'512,67 | 12'106,83 |
| Assurances | 73'568,50 | 66'801,55 |
| Conciergerie | 185'980,95 | 177'878,45 |
| Entretien et réparations | 354'495,20 | 240'699,15 |
| Entretien appartements | 240'511,70 | 336'888,45 |
| Pertes de loyers (appt vacant y.c. chauffage) | 54'694,20 | 98'152,54 |
| Charges PPE | 324'839,70 | 268'120,00 |
| Frais généraux | 770'700,00 | 722'187,86 |
| Total | 2'101'751,43 | 2'013'208,97 |

17. PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Attribution Fonds régulation loyers | 372'147,00 | 194'530,00 |
| Dissolution Fonds régulation loyers | -185'078,00 | -130'569,00 |
| Amortissements immeubles | 1'220'000,00 | 1'242'000,00 |
| Total | 1'407'069,00 | 1'305'961,00 |

18. CHARGES FINANCIERES

| | | |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Intérêts hypothécaires - Borde | 140'539,03 | 147'823,13 |
| Intérêts hypothécaires - Bégonias | 23'301,68 | 26'891,95 |
| Intérêts hypothécaires - Belleaux- Le Mont | 33'592,51 | 55'193,23 |
| Intérêts hypothécaires - Groupe 1946 | 21'022,28 | 23'594,64 |
| Intérêts hypothécaires - Pré d'Ouchy | 8'765,50 | 11'806,35 |
| Intérêts hypothécaires - Gare/Pont-Neuf Morges | 141'163,10 | 149'401,15 |
| Intérêts hypothécaires - Les Falaises | 496'834,24 | 489'659,02 |
| Total | 865'218,34 | 904'369,47 |

19. PRODUITS FINANCIERS

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Intérêts créanciers | 285'139,01 | 272'047,96 |
| Intérêts sur titres | 100'333,50 | 100'187,00 |
| Total | 385'472,51 | 372'234,96 |

20. AUTRES INFORMATIONS

| | | |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| Moyenne annuelle des emplois à plein temps | Moins de 10 | Moins de 10 |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|

Sûretés constituées en faveur de tiers

La société a constitué une sûreté en faveur de sa société fille SI Le Jardin des Désertes SA par une postposition de créance à hauteur de CHF 500'000.00.

Contact Informations

Société Coopérative Immobilière

La Maison Ouvrière

C/O PBBG SA

15 rue Beau-Séjour

Case Postale 7095

CH-1002 lausanne

Téléphone: +41 21 345 36 36

www.la-maison-ouvriere.ch



© Alienor LLONA BONNARD