



Société Coopérative Immobilière
La Maison Ouvrière

Exercice 2022
Rapport de gestion

cent-dix-neuvième exercice


La Maison Ouvrière
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE



**Un investissement pour
préserver des valeurs**

Rapport du président

Chères Coopératrices, Chers Coopérateurs,

L'année 2022 a, à nouveau, été une bonne année pour notre coopérative. Le problème de fuite d'eau sur la terrasse des Falaises que j'avais évoqué l'an passé a enfin été identifié clairement, la réparation a été conséquente et, comme souvent dans ces circonstances, il y a encore quelques discussions pour déterminer qui paiera ces surcoûts, mais nous avons de bonnes assurances et je ne suis pas trop inquiet, une cérémonie de clôture de ce chantier aura lieu en début septembre avec notre partenaire que fut la SILL pour ce chantier et avec les autorités communales de Lausanne.

Le chantier, à Pully, continue à bien avancer et les premiers locataires ont pu emménager le 01.04.2023. Le projet de Sévery est malheureusement bloqué par des oppositions mais nous travaillons de concert avec les autorités communales pour trouver solutions satisfaisantes pour toutes les parties.

Notre immeuble de Morges est, en fait, le lot 2 d'une PPE de 2 lots avec droit de préemption réciproque. Le propriétaire du lot 1 a manifesté son intention de vendre et nous sommes actuellement en pourparlers pour l'achat du lot 1. Nous continuons les réflexions tant autour de l'aménagement des combles de nos immeubles du chemin des Mouettes, Fontenailles et Auguste-Pidoux qu'autour d'un nouveau plan de quartier pour nos immeubles d'Aloys-Fauquez.

Lausanne, le 5 juin 2023

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 , Directrice
	Monsieur Nathan THOMAS , Directeur

Organe de révision

Fiduciaire ABS - Audit Baumgartner & Sauvain SA, Morges



Photos: projet des Désertes
© Alienor LLONA BONNARD



Bilan //

au 31 décembre 2022

(avant répartition)

ACTIF	Annexe	2022 CHF	2021 CHF
ACTIFS CIRCULANTS		4'528'261,38	4'693'676,97
Liquidités	3	3'331'615,48	3'904'160,14
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	4	104'838,60	75'076,50
Autres créances à court terme	5	912'030,17	613'230,74
Actifs transitoires	6	179'777,13	101'209,59
ACTIFS IMMOBILISES		91'913'826,65	90'964'301,16
Immobilisations financières	7	12'792'782,76	11'987'887,76
Participations	8	3'175'000,00	3'175'000,00
Immeubles	9	75'946'043,89	75'801'413,40
		96'442'088,03	95'657'978,13

4

PASSIF	Annexe	2022	2021
FONDS ETRANGERS A COURT TERME		19'335'210,68	14'214'333,23
Dettes à court terme portant intérêts	10	18'027'591,55	13'108'361,60
Autres dettes à court terme	11	291'957,15	248'080,25
Chauffage solde net	12	425'011,70	415'512,75
Passifs transitoires	13	590'650,28	442'378,63
FONDS ETRANGERS A LONG TERME PORTANT INTERETS		47'126'192,72	52'280'060,17
Emprunts hypothécaires	14	47'126'192,72	52'280'060,17
FONDS ETRANGERS A LONG TERME		864'024,58	770'509,78
Coupons non-encaissés		72'996,58	66'323,78
Fonds de régulation des loyers		791'028,00	704'186,00
TOTAL FONDS ETRANGERS		67'325'427,98	67'264'903,18
FONDS PROPRES		29'116'660,05	28'393'074,95
Capital		25'434'150,00	25'400'450,00
Réserve générale		1'319'500,00	1'257'000,00
Bénéfice reporté		1'101'614,80	491'243,42
Bénéfice		1'261'395,25	1'244'381,53
		96'442'088,03	95'657'978,13

Compte de résultat //

au 31 décembre 2022

	Annexe	2022 CHF	2021 CHF
Produits nets des ventes de biens et de prestations de services	15	5'127'112,40	5'427'285,19
Charges d'exploitation	16	2'057'882,05	-2'101'751,43
Provisions et amortissements	17	-1'114'342,00	-1'407'069,00
		-3'172'224,05	-3'508'820,43
Résultat d'exploitation		1'954'888,35	1'918'464,76
Charges financières	18	-850'845,34	-865'218,34
Produits financiers	19	385'537,29	385'472,51
Résultat financier		-465'308,05	-479'745,83
Bénéfice (perte) avant impôts		1'489'580,30	1'438'718,93
Impôts directs		-228'185,05	-194'337,40
Bénéfice (perte) de l'exercice		1'261'395,25	1'244'381,53

5

Proposition

relative à l'emploi du bénéfice au bilan

	2022 CHF
Bénéfice (perte) reporté	1'101'614,80
Bénéfice (perte) de l'exercice	1'261'395,25
Bénéfice au bilan	2'363'010,05

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

Dividende 2.25 % s/ 25'434'150.00	572'268,40
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	63'000,00
Report à nouveau	1'727'741,65
	2'363'010,05

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 2022.

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 suisse et aux statuts.

Morges, le 30 mai 2023

ABS - Audit Baumgartner & Sauvain SA



Vincent Cuche
Expert-réviseur agréé

Annexe : comptes annuels présentant des fonds propres de chf 29'116'660.05

Annexes de l'exercice //

arrêté au 31 décembre 2022

2022

2021

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	383'774,73	1'232'548,38
Banque Piguët Galland & Cie S.A. - 01.302721_0	403'890,97	544'043,95
B.C.V. Les Falaises A - H 5452.44.64	552'987,81	473'806,94
B.C.V. Les Falaises C - H 5452.44.65	1'976'305,72	1'573'302,84
B.C.V. - Immeuble "Borde" - R 0951.91.23	2789,60	8'336,90
B.C.V. - Immeuble "Groupe 1946" - C 5044.90.82	1'173,30	4'083,50
B.C.V. - Immeuble Gare-Pont Neuf - Morges - A 5219.09.14	10'693,35	68'037,63
Total Liquidités	3'331'615,48	3'904'160,14

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

Suppléments chauffage à recevoir	69'825,00	47'897,00
Finances chauffage à recevoir (acomptes)	1'329,50	467,50
Loyers arriérés	33'684,10	26'712,00
Total créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	104'838,60	75'076,50

5. AUTRES CREANCES A COURT TERME

Co-propriété PPE Les Falaises	911'790,42	612'997,99
Impôt anticipé à récupérer	239,75	232,75
Total	912'030,17	613'230,74

6. ACTIFS TRANSITOIRES

Ce poste comprend notamment des montants à recevoir de lessives, et les dividendes 2020/2021 de la MO «C».

	179'777,13	101'209,59
Total actifs transitoires	179'777,13	101'209,59

7. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

A des tiers

Titres	155'154,00	5'454,00
Fonds rénovation PPE Gare-Pont Neuf	49'860,45	57'805,35
Fonds rénovation PPE les Falaises	94'500,00	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	223'250,00
Total à des tiers	622'764,45	449'509,35

A des sociétés du groupe

Prêt La Maison Ouvrière "B" SA	510'856,00	510'856,00
Prêt La Maison Ouvrière "D" SA	2'491'914,69	2'437'080,39
Prêt La Maison Ouvrière "E" SA	4'469'460,64	3'957'601,91
Prêt Les Bégonias SA	2'995'208,68	2'999'543,94
Prêt S.I. Les Jardins des Désertes SA	1'702'578,30	1'633'296,17
Total à des sociétés du groupe	12'170'018,31	11'538'378,41

Total immobilisations financières

12'792'782,76 **11'987'887,76**

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, ainsi que CHF 149'700.00 de titres boursiers auprès de la banque Piquet Galland.

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 1'03'500.00 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. Les appartements ont été mis en location en 2023.

9. IMMEUBLES

Valeurs comptables nettes

« Borde »	14'083'268,57	14'153'268,57
« Bégonias »	2'298'235,88	2'348'235,88
« Bellevaux-Le Mont »	2'725'538,31	2'775'538,31
« Groupe 1946 »	1'376'886,15	1'426'886,15
« Pré d'Ouchy »	1'309'298,96	1'359'298,96
« Gare/Pont-Neuf Morges »	15'247'701,45	15'347'701,45
« Les Falaises »	38'303'525,82	38'227'784,12
Projet Sévery	601'588,75	162'699,96
Total immeubles, valeur nette, fonds d'amortissement déduit	75'946'043,89	75'801'413,40

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 »	12'756'625,20	12'756'625,20
« Les Falaises » bâtiment A	20'151'425,00	20'151'425,00
« Les Falaises » bâtiment C	15'315'052,50	15'315'052,50
Total	110'056'709,70	110'056'709,70

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 A	20'855'000,00	pas encore reçue
« Les Falaises » bâtiment C	13'462'000,00	pas encore reçue
	70'575'000,00	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 grevent 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 grevent 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			751'336,00	835'808,00
Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Bellevaux	1,72%	31.12.22	3'950'000,00	3'950'000,00
Hypothèque 1 ^{er} rang U.B.S. S.A. - Bégonias	1,43%	31.12.22	2'329'000,00	2'355'000,00
Hypothèque 1 ^{er} rang U.B.S. S.A. - Pré d'Ouchy	1,43%	31.12.22	520'000,00	520'000,00
Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Borde	1,45%	12.02.23	1'050'677,30	1'074'813,30
Hypothèque B.C.V. - Borde 54-56	1,28%	31.12.22	2'933'495,05	2'966'627,05
Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Gare-Pont Neuf - Morges	1,55%	13.10.23	5'110'969,95	a)
Hypothèque 1 ^{er} rang B.C.V. - Groupe 1946	1,38%	31.12.22	1'382'113,25	1'406'113,25
Total dettes à court terme portant intérêts			18'027'591,55	13'108'361,60

a) voir chiffre 14 dettes à long terme portant intérêts

11. AUTRES DETTES A COURT TERME

Loyers payés d'avance	248'086,00	236'434,90
Ristournes chauffage à payer	37'771,15	6'145,35
Dépôt pour télécommande	6'100,00	5'500,00
Total	291'957,15	248'080,25

12. CHAUFFAGE SOLDE NET

« Borde »	29'867,35	22'429,95
« Bégonias »	25'271,50	19'112,00
« Bellevaux-Le Mont »	-15'657,50	2'901,65
« Groupe 1946 »	-10'996,20	-6'642,30
« Pré d'Ouchy »	-1'695,60	-6'149,70
« Gare/Pont-Neuf Morges »	-3'205,00	-6'544,00
« Les Falaises » (yc acptes électricité)	401'427,15	390'405,15
Total	425'011,70	415'512,75

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.

	590'650,28	442'378,63
Total	590'650,28	442'378,63

14. FONDS ETRANGERS A LONG TERME PORTANT INTERETS

	Taux	Echéance		
Envers des tiers				
Emprunt 2 ^e rang C.H.S. - Borde	1,00%	30.06.36	1'214'940,00	1'325'400,00
Hypothèque B.C.V. - Borde 46-52	1,06%	06.09.29	4'488'263,75	4'541'207,75
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	b)	5'110'969,95
Emprunt 1 ^{er} rang B.C.V. - Gare-Pont Neuf - Morges	0,93%	25.11.29	5'640'000,00	5'730'000,00
Emprunt 2 ^e rang C.H.S. - Gare-Pont Neuf - Morges	1,00%	30.06.29	333'290,00	399'960,00
Hypothèque C.H.S. - Les Falaises Bât. A	1,00%	30.06.41	715'905,00	756'815,00
Hypothèque C.H.S. - Les Falaises Bât. C	1,00%	30.06.41	2'259'050,00	2'388'150,00
Hypothèque B.C.V. - bâtiment C	1,50%	22.11.31	19'985'618,00	20'246'870,00
Crédit construction B.C.V. - Les Falaises A - E 5396.18.28	1,50%	30.06.41	11'350'530,99	10'614'387,47
Hypothèque B.C.V. - bâtiment C	1,50%	22.11.31	20'246'870,00	20'246'870,00
Crédit construction B.C.V. - Les Falaises A - E 5396.18.28	1,50%	—	10'614'387,47	10'614'387,47
Envers des sociétés du groupe				
Emprunt Maison Ouvrière B SA			375'690,83	397'750,00
Emprunt Maison Ouvrière C SA			192'904,15	198'550,00
Total			47'126'192,72	52'280'060,17

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	3'988'585,50	3'989'508,50
Recettes PPE	797'500,18	1'056'354,01
Aides cantonales & communales	289'778,00	313'332,00
Lessives	33'398,99	33'210,28
Recettes diverses	17'849,73	34'880,40
Total	5'127'112,40	5'427'285,19

16. CHARGES D'EXPLOITATION

Eau	70'924,74	84'448,51
Electricité	14'524,52	12'512,67
Assurances	66'769,20	73'568,50
Conciergerie	179'613,50	185'980,95
Entretien et réparations	279'466,43	354'495,20
Entretien appartements	406'444,76	240'511,70
Pertes de loyers (appt vacant y.c. chauffage)	56'431,24	54'694,20
Charges PPE	238'200,00	324'839,70
Frais généraux	745'507,66	770'700,00
Total	2'057'882,05	2'101'751,43

12

17. PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS

Attribution Fonds régulation loyers	237'813,00	372'147,00
Dissolution Fonds régulation loyers	-150'971,00	-185'078,00
Amortissements immeubles	1'027'500,00	1'220'000,00
Total	1'114'342,00	1'407'069,00

18. CHARGES FINANCIERES

Intérêts hypothécaires - Borde	117'901,58	140'539,03
Intérêts hypothécaires - Bégonias	25'430,87	23'301,68
Intérêts hypothécaires - Bellevaux- Le Mont	37'836,48	33'592,51
Intérêts hypothécaires - Groupe 1946	14'659,42	21'022,28
Intérêts hypothécaires - Pré d'Ouchy	8'803,64	8'765,50
Intérêts hypothécaires - Gare/Pont-Neuf Morges	139'456,66	141'163,10
Intérêts hypothécaires - Les Falaises	506'756,69	496'834,24
Total	850'845,34	865'218,34

19. PRODUITS FINANCIERS

Intérêts créanciers	221'117,29	285'139,01
Intérêts sur titres	164'420,00	100'333,50
Total	385'537,29	385'472,51

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.



© Alienor LLONA BONNARD

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