

SOCIETE COOPERATIVE IMMOBILIERE LA MAISON OUVRIERE

PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 6 JUILLET 2016

A LA SALLE PAROISSIALE DE BELLEVAUX-ST-LUC, A LAUSANNE

L'Assemblée est présidée par Monsieur Christophe BONNARD, président. Le procès-verbal est tenu par Madame Yvette VAUCHER, secrétaire.

Le président ouvre l'Assemblée à 14.05 heures. Il constate que l'Assemblée a été convoquée, par avis personnel adressé à chaque sociétaire, le 20 juin 2016.

L'ordre du jour présenté est accepté ; il a la teneur suivante :

1. Liste de présence
2. Adoption du procès-verbal de la dernière assemblée
3. Présentation des comptes de l'exercice 2015 – dividende proposé
4. Lecture du rapport de l'organe de révision
5. Adoption des comptes - décharge à l'administration
6. Nominations statutaires (comité, organe de révision)
7. Projet des Falaises, à Lausanne - financement
8. Modification des statuts demandée par l'Office fédéral du logement
9. Participation au futur projet Métamorphose
10. Divers et propositions individuelles

1. Liste de présence

La liste de présence a circulé. Sont présents 27 sociétaires. Mesdames Claudine AMSTEIN et Nicole GRIN, ainsi que Monsieur Philippe THEVOZ, membres du Comité, sont excusés. 57 sociétaires ont, soit adressé leur pouvoir de représentation ou se sont excusés. Le Président constate que l'Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Messieurs Pierre-André JAUNIN et André RICHARD sont désignés comme scrutateurs.

2. Adoption du procès-verbal de la dernière assemblée

La lecture du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 8 juillet 2015 est faite par Mme Yvette VAUCHER.

Il est accepté à l'unanimité, tel que présenté.

3. Présentation des comptes de l'exercice 2016

Les comptes de l'exercice 2016, accompagnés d'un rapport détaillé, ont été transmis à chaque sociétaire.

En préambule, Monsieur Ch. BONNARD relève que, en dépit des directives et après discussions, il a été décidé de maintenir la présentation identique à l'exercice précédent. Cette décision a pour but de pouvoir mieux lire les comptes. Quelques titres ont été introduits. Un bilan consolidé, englobant outre la Société-mère, les 5 sociétés filiales, figure en fin de rapport.

Le Président apporte quelques commentaires :

Bilan

Il faut relever :

A l'actif :

- Une légère diminution des actifs circulants d'environ Fr. 700'000.--, compensée en grande partie par les dépenses du projet des Falaises. La consolidation de l'immeuble de la Borde, qui figurait en 2015 dans la rubrique surélévation de la Borde (Fr.16'052'238.32) est aussi à relever.

Au passif,

- Une légère baisse des fonds étrangers à court terme, qui s'explique par le remboursement d'un prêt à la Maison Ouvrière B.
- Les fonds d'amortissement pour les deux immeubles plus récents ont été augmentés.
- Un montant de Fr. 100'000.—a été attribué au fonds de régulation des loyers pour Gare Pont Neuf à Morges.
- La diminution du capital est principalement due à un retrait important d'un coopérateur.

Au vu de ce bilan, le bénéfice de Fr. 714'412.—est légèrement supérieur à l'exercice 2014.

Compte de Pertes et Profits

Produits

Il est à relever une augmentation des loyers de la Borde, suite aux travaux de rénovation. L'augmentation des dividendes est due aux bénéfices des Sociétés -fille.

Charges

L'augmentation d'environ Fr. 45'000.— s'explique en partie par la constitution d'un fonds de régulation des loyers pour Gare Pont Neuf.

Un élément intéressant au point de vue impôts est à relever. Le montant négatif de Fr. 54'000.— y figurant correspond à un retour tardif d'impôt

Par ailleurs, il a été décidé d'accroître l'amortissement des immeubles, en le portant à Fr. 455'000.—

Répartition du bénéfice

Au vu de ce résultat, le Comité a décidé de verser un dividende fixé à 2.75 %. Ce taux correspond aux statuts, puisque le taux de référence hypothécaire est de 1,75 %.

Monsieur Serge MARET formule les remarques suivantes :

- En ce qui concerne le remboursement de Fr. 500'000.— à un Sociétaire, il attire l'attention sur l'article 6. des statuts qui précise que le remboursement ne doit pas compromettre l'équilibre financier de la Société. Il trouve cette décision contradictoire.

Monsieur Christophe BONNARD précise que le délai de 6 mois a été respecté et que le Comité a analysé la situation au moment de la demande. Il s'agit de la première fois que la Maison Ouvrière est amenée à faire un tel remboursement. Dans la mesure du possible, la Maison Ouvrière essaye d'être souple pour les remboursements. Il s'agit d'un argument pour l'attrait des parts sociales. Par ailleurs, l'appel de fonds lancé récemment a déjà largement couvert les espérances de la Maison Ouvrière. Actuellement, nous avons reçu 3,3 millions, soit les fonds propres nécessaires pour la réalisation des Falaises.

Monsieur Serge MARET réplique que la Maison Ouvrière devient un groupe important. La loi est plus stricte que les statuts. Par conséquent, il y aurait lieu de modifier les statuts, afin de donner une certaine marge de manœuvre, en prévoyant un délai supérieur.

Par rapport au bilan consolidé, Monsieur Serge MARET a remarqué un goodwill, qui est une non-valeur. Il est aléatoire de l'incorporer dans une telle opération. C'est douteux. Il existe de la doctrine sur ce sujet. Le bilan consolidé est un regroupement des bilans des Sociétés constituant le groupe. Le goodwill ne peut pas être actif. Il a pour effet de rendre le bilan plus attrayant.

Monsieur Jean-Robert BUGNION donne les précisions suivantes :

Le goodwill ne résulte pas d'une décision de faire ou de ne pas faire figurer un actif. Le goodwill consiste à intégrer en une seule présentation des actifs croisés. Cette valeur peut figurer à l'actif. En l'occurrence, elle est au passif. Ce qui importe c'est que la valeur des immeubles n'ait pas été modifiée. Dans le processus, on n'a pas réévalué l'immeuble, mais appliqué une augmentation de Fr. 350'000.— entre 2014 et 2015.

Monsieur Ch. BONNARD demandera à la comptable une explication exacte, de manière à savoir comment on est arrivé à ce montant. Monsieur Serge MARET sera renseigné.

Monsieur Serge MARET insiste pour avoir une vision globale de la société et trouve impératif de présenter un bilan consolidé.

Il est donc proposé d'utiliser le bénéfice dégagé, comme indiqué à la page 16 du rapport, comme suit :

Bénéfice au bilan au 1 ^{er} janvier 2015	Fr.	87'340.50
Bénéfice de l'exercice	Fr.	714'412.51
Bénéfice au bilan	Fr.	801'753.01
./. Allocation à la réserve générale	Fr.	35'000.00
Dividende 2.75 % s/ Fr. 20'790'525.00	Fr.	571'739.45
Report à nouveau	Fr.	195'013.56

4. Lecture du rapport de l'organe de révision

La lecture des conclusions du rapport de vérification, établi par ABS- Audit Baumgartner & Sauvain S.A., est faite par Monsieur Vincent CUCHE. L'organe de contrôle, par son rapport du 4 juin 2015, recommande à l'assemblée d'approuver les comptes. Lors de son contrôle, elle n'a pas rencontré d'élément permettant de conclure que les comptes annuels, ainsi que l'utilisation de l'excédent de l'actif de l'exploitation ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

5. Adoption des comptes - décharge à l'administration

A l'unanimité, l'Assemblée :

- approuve les comptes de l'exercice
- donne décharge au Comité d'administration pour sa gestion
- accepte la répartition du bénéfice, telle que proposée.

Il est pris acte du rapport du vérificateur des comptes.

Monsieur Christophe BONNARD remercie l'Assemblée de la confiance ainsi témoignée.

Nominations statutaires

Comité d'administration :

Les membres ci-après ont été élus, à l'Assemblée 2015, pour une période de deux ans :