

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

Procès-verbal de l'assemblée générale

du mercredi 11 juillet 2018

à la salle de paroisse de Bellevaux-St-Luc, à Lausanne

L'assemblée est présidée par Monsieur Christophe BONNARD. Le procès-verbal est tenu par Madame Sarah BONNARD.

Le président ouvre l'Assemblée à 14h00. L'Assemblée a été convoquée, par avis personnel adressé à chaque porteur de parts, le 26 juin 2018, accompagné du rapport annuel 2017.

Le président souhaite la bienvenue à l'assemblée et remercie la paroisse pour son hospitalité. Il demande une minute de silence afin d'honorer la mémoire de notre plus ancien sociétaire, Me Pierre RAMELET, décédé le mois précédent.

L'ordre du jour est le suivant :

1. Liste de présence
2. Adoption du procès-verbal de la dernière assemblée
3. Présentation des comptes de l'exercice 2017, dividende proposé
4. Lecture du rapport de l'organe de révision
5. Adoption des comptes – décharge à l'administration
6. Nomination statutaires (organe de révision)
7. Projet des Falaises à Lausanne, poursuite des travaux
8. Divers et propositions individuelles

1.- Liste de présence

La liste de présence a circulé. 37 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation. Madame Claudine AMSTEIN, Messieurs Mauro ZUTTON et Philippe THEVOZ membres du comité sont excusés.

L'ordre du jour étant validé, l'assemblée générale est valablement constituée et peut donc délibérer.

Messieurs G. RICHARD et N. THOMAS acceptent d'être nommés scrutateurs.

2.- Adoption du procès-verbal de l'AG du 12 juillet 2017

Le PV de la dernière assemblée du 12 juillet 2017 a été mis en ligne sur le site web de La Maison Ouvrière. Une copie est à disposition pour tout coopérateur ou coopératrice désirant le parcourir. Le président demande à l'assemblée si ce PV amène des questions ou remarques. Pas d'avis contraire, le procès-verbal est accepté à l'unanimité.

3.- Présentation des comptes de l'exercice 2017, dividende proposé

La présentation des comptes de l'exercice 2017, publiés dans le rapport de gestion qui vous a été adressé, a une forme similaire au rapport 2016. On peut constater que les comptes sont bons, même si le bénéfice 2017 est un peu plus faible que celui enregistré en 2016. L'ensemble des chiffres du bilan ne sera pas passé en revue, mais on peut relever les points suivants :

- Augmentation sensible de l'actif, liée à la construction du projet des Falaises, en cours (voir annexe 9 aux comptes) ; le montant au bilan atteint CHF 67'828'123.93. On retrouve cet accroissement au niveau du passif, dans les fonds étrangers détaillés à l'annexe 13.
- Le capital a diminué de CHF 540'000 environ, suite à la reprise des parts sociales détenues par deux des sociétés filles et par la transformation de ces créances en prêts, pour des raisons de garantie.
- Le bénéfice 2017 atteint CHF 535'647.46, certes en baisse par rapport à 2016, où des remboursements d'impôts avaient amélioré la situation ; il est néanmoins significatif, voire favorable compte tenu des engagements en cours liés au projet des Falaises.
- En ce qui concerne le compte de résultat, les produits d'exploitation détaillés (voir annexe 14) sont en légère baisse, liée à la réduction annuelle des aides cantonales et communales, alors que les charges d'exploitation sont en légère hausse (voir annexe 15), notamment en raison des frais d'entretien des appartements et des frais généraux.
- Les charges financières, en raison de nouvelles conditions plus favorables pour certaines hypothèques, sont en baisse, mais les produits financiers ont aussi subi une réduction sensible, par le fait que certaines sociétés filles n'étaient pas en mesure de verser un dividende à la société mère.
- Compte tenu des impôts dus (plusieurs immeubles ne sont pas exemptés), on obtient donc le bénéfice annoncé de CHF 535'647.46.
- Afin de vous informer sur la situation globale du groupe (société mère et ses 5 sociétés filles), nous avons publié à titre indicatif le bilan consolidé du groupe, et nous avons organisé cette année un contrôle indépendant des opérations de consolidation. La Société Fiduconsult SA, dont le représentant est présent, a détaillé dans son rapport les opérations effectuées, de façon à avoir une image exacte des capacités financières de notre groupe. Le total au bilan, toujours en relation avec le projet des Falaises, atteint pratiquement CHF 123 millions de francs en chiffres ronds, avec un total de fonds propres de CHF 26.5 millions environ. Quant au résultat net du groupe, il atteint CHF 738'327.36. On observe, au bas de la dernière page de ces comptes, une diminution nette des liquidités, toujours en raison des travaux en cours.
- Avant de passer la parole au réviseur des comptes de la Maison Mère, le président tient à relever que le comité a jugé opportun de proposer un dividende sur l'exercice 2017 de 2.5%, comme mentionné au bas de la page 5 du rapport de gestion. Ce taux est le maximum compatible avec nos statuts, puisque le taux de référence hypothécaire actuel a baissé à 1.5%. Cela conduit néanmoins à un report à nouveau pratiquement nul, soit de

CHF 101.27. La situation devrait notablement s'améliorer dès que le projet des Falaises sera mis en location, à mi-2019.

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 V. CUCHE. L'organe de contrôle, par son rapport 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 loi et aux statuts.

5.- Adoption des comptes - décharges 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.

6.- Nominations statutaires (organe de révision)

Comité d'administration

2018 n'est pas une année d'élection.

Organe de révision :

Le mandat confié à M. V. CUCHE de la Société ABS – Audit Baumgartner & Sauvain SA est renouvelé à l'unanimité.

7.- Projet des Falaises à Lausanne, poursuite des travaux

Quelques informations sont données concernant le projet des Falaises, conduit avec un autre maître d'ouvrage, la SILL SA (société de logements pour la Ville de Lausanne).

- Le déroulement de la construction se passe très bien, le planning ainsi que le cadre financier sont bien tenus. Résultat visuel excellent avec promesse d'un bel ensemble architectural, dans un cadre idyllique. Fin des travaux au printemps 2019. Mais prévoir 2 mois de tests pour le contrôle des caractéristiques Minergie P-ECO.
- Installations de panneaux solaires sur les toits et autoconsommation avec un courant moins cher pour les locataires.

- Location de surfaces commerciales déjà lancée (certains beaux déjà signés), mise en location des 71 appartements en juin 2019 pour le bâtiment C, et en octobre pour le bâtiment A, dans lequel La Maison Ouvrière dispose de 18 appartements.
- Appui à la ville de Lausanne pour une légère rénovation de l'édicule au nord du projet, en échange de terrains pour des jardins potagers et la mise à disposition de l'édicule pour une association de quartier.
- Aménagement du chemin des Falaises financé par les MO, en contrepartie d'une baisse des DDP durant les 10 premières années, pour l'usage du terrain.
- Fin des soumissions principales encore pour ce mois-ci.

M. Christophe BONNARD propose pour les personnes intéressées de se rendre sur place après l'apéritif qui sera servi, pour une visite des lieux.

8.- Divers et propositions individuelles

Monsieur Ch. BONNARD souhaite signaler la création d'une 6^{ème} société fille, dans le cadre d'un nouveau projet concernant la construction de 4 petits immeubles comprenant 21 appartements au total à Pully. Ce projet, nommée le Jardin des Désertes SA, est en cours d'enregistrement au RC. Le permis de construire est exécutoire et les travaux vont probablement débiter cet automne.

Ce projet est destiné principalement à des seniors, dans l'esprit de La Maison Ouvrière, il correspond à la classification de loyers adaptés, soit appartements loués à prix coûtant.

Nous tenons à remercier Mme MERCIER ici présente, qui a porté ce projet et qui en a confié la réalisation à La Maison Ouvrière, à travers la nouvelle société fille.

Monsieur J-R BUGNON désire connaître la rentabilité que vont amener les panneaux photovoltaïques qui sont posés aux Falaises. Le président apporte les commentaires suivants :

L'électricité produite et gérée par la société SIREN sera vendue aux habitants à un prix plus favorable que celle fournie par les SiL.

Nous n'avons aucun intérêt direct en terme économique, mais ceci constitue un atout pour le futur, au vu du nombre de nouveaux logements qui seront créés d'ici à dix ans, pour attirer les locataires.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre proposition individuelle n'étant formulée, la séance est levée à 14h35.

La secrétaire
Sarah BONNARD

Le Président
Christophe BONNARD

Lausanne, le 26 octobre 2018/sb