

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

Procès-verbal de l'assemblée générale

du mercredi 12 juillet 2017

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 actionnaire, le 28 juin 2017. Il s'excuse pour l'envoi tardif de la convocation accompagnée du rapport annuel, de même que pour le retard de cette assemblée générale, dû à divers facteurs techniques sur lesquels il reviendra.

Le président souhaite la bienvenue à l'assemblée et remercie la paroisse pour son hospitalité. Il demande à l'assemblée de se lever et demande une minute de silence, afin de rendre hommage au Dr. Michel BUGNION membre du comité durant plus de 20 ans dans les années 70 et 80, décédé ce printemps.

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 2016, dividende proposé
4. Lecture du rapport de l'organe de révision
5. Adoption des comptes – décharge à l'administration
6. Nomination statutaires (membres du comité, organe de révision)
7. Projet des Falaises à Lausanne, début des travaux
8. Divers et propositions individuelles

1.- Liste de présence

La liste de présence a circulé. 58 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation. Mesdames Claudine AMSTEIN et Nicole GRIN, 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 M. CHAUDET et N. THOMAS acceptent d'être nommés scrutateurs.

2.- Adoption du procès-verbal de l'AG du 6 juillet 2016

Comme indiqué dans la lettre de convocation, le PV étant disponible sur le site web de la Maison Ouvrière il n'y aura pas de lecture de celui-ci (copies à disposition).

Le président reviendra sur la plupart des points traités qui seront revus, afin d'actualiser les informations sur la marche de la société. Le procès-verbal est accepté à l'unanimité. Un remerciement tout particulier est adressé à son auteur, Madame Yvette Vaucher, qui l'a élaboré pour la dernière fois.

3.- Présentation des comptes de l'exercice 2016, dividende proposé

Avant de parler de la nouvelle forme et du contenu du rapport annuel qui a été remis aux coopérateurs, le président souhaite faire part de quelques réflexions sur l'évolution de la société, en évoquant le mythe de Sisyphe, afin de faire sentir le côté répétitif et fastidieux des cycles annuels d'une société, à savoir : à chaque nouveau départ d'un rocher, du haut de la pente, Sisyphe était heureux car la pierre dévalait à chaque fois différemment ; le fait de devoir la remonter, une fois sa trajectoire achevée, parfois avec peine, n'était que la conséquence du destin qui nous pousse, année après année, à continuer notre activité, pour un but qui va au-delà du calvaire apparent de cet engagement.

Un autre parallèle peut être fait avec un principe philosophique hindou, qui invite à agir avec constance, sans rechercher les fruits de l'action, ce qui est un peu l'esprit qui imprègne notre engagement dans cette société.

Néanmoins, au vu des résultats annuels, nous pouvons quand même apprécier le chemin parcouru. Si, au lieu de prendre comme référence les chiffres de l'année précédente, comme dans le rapport annuel, nous regardons plus en arrière, entre l'exercice 1996, date de la première présidence de M. Ch. BONNARD, et l'exercice qui est soumis à ce jour, nous relevons les accroissements suivants sur 20 ans (chiffres au franc près) :

- Montant au bilan 1996 : Fr. 12'855'776
- Montant au bilan 2016 : Fr. 60'257'107
- Capital en 1996 : Fr. 1'099'375
- Capital en 2016 : Fr. 24'623'350
- Bénéfice en 1996 : Fr. 305'889
- Bénéfice en 2016 : Fr. 620'568

Cette progression est d'autant plus remarquable, si l'on se réfère au bilan consolidé de la société mère et de ses cinq sociétés filles, dont le montant atteint Fr. 115'748'719.00. Elle s'explique par de nombreux facteurs, dont principalement l'engagement des membres de la coopérative et du comité à poursuivre sans cesse le but de la société, qui consiste à mettre plus de logements à disposition des familles de condition modeste.

Monsieur Ch. BONNARD relève qu'au vu des comptes du 113^{ème} exercice remis à l'assemblée, la forme des comptes a radicalement changé par rapport aux années précédentes. Ceci est dû essentiellement aux nouvelles directives fédérales en matière de présentation des comptes des sociétés (nouveau droit comptable), dont les principaux éléments doivent être plus synthétiques. Ceux-ci sont complétés par une annexe fournissant certaines explications et détails.

Il n'y a plus de vision fragmentée des produits et des frais d'exploitation par immeuble, mais il apparaît des données agrégées permettant de mieux comprendre la dynamique globale de la société. Une nouvelle présentation plus moderne au format A4 du rapport annuel traduit mieux le caractère engagé de notre action.

Toutes ces nouveautés ont exigé un retraitement des comptes 2015 et des tâches de contrôle plus poussées, raison pour laquelle cette AG n'a pu se faire avant le 12 juillet.

Pour revenir aux principaux chiffres des comptes, l'accroissement du bilan tient du fait de l'augmentation des liquidités, consécutif à l'accroissement du capital, qui donne les moyens financiers nécessaires pour entreprendre dès cette année le projet des Falaises.

Concernant le compte de résultats, les produits d'exploitation sont en légère baisse (de 1.96%), suite à la diminution des aides cantonales et communales, tandis que les charges d'exploitation sont pratiquement stables (augmentation de 1.35%).

Concernant les résultats financiers, une baisse est constatée, tant pour les charges financières (intérêts hypothécaires : - 4,6%) que les produits financiers (intérêts créanciers et dividendes : - 4.6%), ce qui conduit à un bénéfice avant impôt encore accru par rapport à l'an dernier.

Ce bénéfice est évidemment réduit par la prise en compte des impôts directs prévisibles, alors que l'an passé a été une année exceptionnelle par l'importante ristourne d'impôt, qui nous a permis de procéder à des amortissements (Fr. 200'000.- de plus que d'habitude).

Après discussion, le comité a décidé de vous proposer le maintien du dividende à 2.75%, comme l'année passée. Le taux de référence hypothécaire a baissé de 1.5% dès le mois de juin de cette année, mais le taux en vigueur tout au long de l'année 2016 étant de 1.75%, le dividende proposé, de 1% supérieur au taux de référence, est conforme à nos statuts.

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 du 8 juin 2017, 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

Le président ouvre la discussion sur les comptes 2016 et invite l'assemblée à adopter ces comptes, de même que le dividende de 2.75% proposé.

Monsieur S. MARET relève que lors de la dernière assemblée générale il avait abordé le thème du bilan consolidé et désire savoir d'où vient la différence du goodwill de consolidation 2016. Il relève que s'il n'y a pas de goodwill dans les bilans des sociétés, il ne peut y avoir de goodwill dans le bilan consolidé, selon Art. 856 du CO. A ce titre il ne peut approuver les comptes et désire la suppression du point 5, ainsi qu'une convocation d'une assemblée générale extraordinaire, afin d'aborder ce sujet.

Le président informe que la société coopérative ne répond pas aux critères fixés dans le CO (Art. 963a, al.1) et n'est donc pas soumise à l'obligation d'établir des comptes consolidés. M. V. CUCHE confirme ce fait. Pour des aspects techniques, il est opportun de fournir les comptes consolidés, pour donner une meilleure vision des capacités de la Société, à titre informatif.

Le président ne retient pas la demande de Monsieur S. MARET et demande à l'assemblée de se prononcer sur le point 5, concernant l'adoption des comptes, qui ont été validés par Monsieur V. CUCHE. Il précise que cette question technique devra faire l'objet d'une séance entre M. S. MARET et le comité, afin de régler entre spécialistes la pertinence du point relatif à la consolidation et du sens du goodwill. Les comptes sont approuvés.

Monsieur Ch. WENGER confirme qu'il n'est pas nécessaire de dresser un compte consolidé, car la société ne dépasse pas un chiffre d'affaires de Fr. 40 millions et n'a pas 250 collaborateurs.

6.- Nominations statutaires (membres du comité, organe de révision)

2017 étant une année de réélection, l'assemblée valide la réélection des membres ci-dessous pour une période de deux ans :

M. Christophe BONNARD, président
M. Henri LAUFER, vice-président
M. Thierry MARTIN, caissier
Mme. Sarah BONNARD, secrétaire
Mme Nicole GRIN, membre
Mme Claudine AMSTEIN, membre
M. Alain RUFFENER, membre
M. Philippe THEVOZ, membre
M. Mauro ZUTTON, membre

Monsieur Ch. BONNARD manifeste toute sa reconnaissance en remettant un cadeau à Mme Y. VAUCHER, membre du comité durant 25 ans et qui a assumé toutes les tâches de secrétaire du bureau pendant toutes ces années, ainsi que de représentante de la Maison Mère, lors des Assemblées générales des 5 sociétés filles. Remerciement de Madame Y. VAUCHER qui souhaite rendre hommage à feu Monsieur P. BONNARD pour l'avoir sollicitée pour cette tâche. Très attachée à la Maison Ouvrière, elle souhaite plein succès et une longue vie à la société.

Monsieur Ch. BONNARD tient aussi à remercier Monsieur. P-A JAUNIN, ancien membre du comité pendant plus de 20 ans, qui quitte cette année deux comités des sociétés fille de la Maison Ouvrière, Soit la MOC et les Bégonias SA.

Organe de révision :

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

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

Quelques informations sont données concernant ce projet qui est un véritable défi pour notre société :

- 3 immeubles dont le 3^{ème} en PPE avec la SILL SA, 194 appartements au total, dont 100 pour la Maison Ouvrière.

- 2 Maîtres d'ouvrages avec des méthodes d'adjudication distinctes (marché public, marché sur invitation) pour 3 immeubles.
- Chantier délicat par le peu d'espace disponible le long de l'Avenue de la Sallaz ; labellisation Minergie P-ECO (pour bâtiments B et C) et Société à 2000 W. (bâtiment A)
- Le bâtiment A compte 13 étages y compris les trois niveaux de parking souterrain et les quatre niveaux d'activités (CHUV, fitness, restaurant, bureaux). La Maison Ouvrière dispose des appartements de la cage d'escaliers nord.
- Les 3 DDP pour les trois bâtiments ont été signés ; une PPE a été constituée pour partager le bâtiment A entre SILL SA et la Maison Ouvrière ; les servitudes restent encore à établir ; le financement du projet est assuré.
- Une surface d'accueil (APEMS) pour les enfants scolarisés sera disponible au rez-de-chaussée du bâtiment C ; 16 appartements protégés sont prévus dans cet immeuble subventionné de 10 niveaux.
- Le devis général atteint la somme de Fr. 76 millions pour les trois immeubles ; des montants supplémentaires seront requis pour l'équipement des surfaces commerciales et l'aménagement du chemin des Falaises, qui sera compensé ultérieurement par la Ville, grâce à une réduction des redevances de DDP.
- Pour la Maison ouvrière, cet engagement financier est de l'ordre de Fr. 40'000'000.-.
- Une spécificité du projet sera l'installation de panneaux solaires sur les toits, en vue de constituer une communauté d'auto-consommateurs, et de mettre ainsi à disposition des locataires de l'électricité moins chère que celle du réseau.
- Les appartements seront disponibles pour début 2019 (bâtiment C), alors que le chantier a commencé en janvier dernier. Le 31 mai, une cérémonie regroupant près de 100 personnes a eu lieu sur place, pour la pose de la capsule temporelle dans les fondations.

A la question de M. J-R. Bugnion qui désire savoir si les sociétés filles participe au projet des Falaises, la réponse est non.

8.- Divers et propositions individuelles

Monsieur Ch. BONNARD annonce que La Maison Ouvrière n'a pas été retenue pour le projet Métamorphose.

Il a été envisagé d'examiner la possibilité de la reconstruction des immeubles vétustes sis à l'Avenue Aloys-Fauquez, mais suite à la mise à l'inventaire ISOS (bâtiments à protéger en Suisse selon le département de la culture de la Confédération), cette option n'est pas envisageable. Des démarches auprès du Service de l'urbanisme doivent être effectuées afin de connaître ce qui peut être fait en termes de travaux de rénovation et d'agrandissement. Des travaux sont nécessaires, mais les perspectives sont limitées.

Monsieur L. BRIDEL désire avoir dans le futur, dans les annexes, des informations sur les occupants des immeubles comme par exemple : taux de turn-over, proportion famille – personnes âgées, nombre d'expulsions, etc.

Monsieur C. BONNARD annonce environ 20 changements par année et Monsieur P-A. EMERY relève une collaboration avec la commune pour loger les personnes en situation ou parcours difficile. Il existe une réelle concurrence entre nos logements subventionnés et la construction d'appartements à loyer modéré par la commune de Lausanne. La SILL SA propose des studios avec douche à Fr. 700.- . Les studios d'Aloys-Fauquez sans douche sont proposés à Fr.400.- et le Service du Logement conteste l'installation de cabines de douche dans ces studios (pour des raisons d'humidité).

Monsieur P-A EMERY répond par l'affirmative à la question d'un coopérateur désirant savoir si le critère de temps de résidence sur la commune entre en matière pour l'octroi d'un appartement subventionné.

Il informe aussi qu'une nouvelle directive 2016 prévoit que les communes doivent pouvoir offrir 10% d'appartement à loyer modéré.

A la question de savoir s'il existe un contrôle sur l'usage des locaux, la réponse est oui, concernant la sous-location.

Monsieur P-A EMERY informe que la nouvelle présentation des comptes, de même que la nouvelle plaquette distribuée aux communes du canton, sont à disposition de l'assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre proposition individuelle n'étant formulée, la séance est levée à 15h30.

La secrétaire
Sarah BONNARD

Le Président
Christophe BONNARD

Lausanne, le 6 octobre 2017/sb