

# Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

## Procès-verbal de l'assemblée générale

du mardi 15 septembre 2020

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 15h00. L'Assemblée a été convoquée, par avis personnel adressé à chaque porteur de parts, le 31 août 2020, accompagné de l'ordre du jour et du rapport annuel 2019.

Le président souhaite la bienvenue et remercie l'assemblée d'être présente malgré une perturbation du programme habituel, due en partie aux circonstances actuelles, en partie à leur impact sur le processus d'établissement des comptes de la société coopérative. Cette assemblée respecte néanmoins les dispositions légales et sanitaires, surtout si chacun se conforme aux mesures barrières.

### 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 2019, 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. Projets en cours
8. Divers et propositions individuelles

### 1.- Liste de présence

La liste de présence a circulé. 47 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation et 11 procurations ont été envoyées par courrier.

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.

Madame BONNARD et Monsieur SHAEFFER acceptent d'être nommés scrutateurs.

## **2.- Adoption du procès-verbal de l'AG du 17 juillet 2019**

Le PV de la dernière assemblée du 17 juillet 2019 a été mis en ligne sur le site web de La Maison Ouvrière. Comme indiqué dans le courrier, il n'est pas prévu d'en donner lecture. Le président demande à l'assemblée si ce PV amène des questions ou remarques. Pas d'avis contraire : le procès-verbal est donc accepté à l'unanimité.

## **3.- Présentation des comptes de l'exercice 2019, dividende proposé**

Comme indiqué dans le rapport introductif, il est présenté cette année à l'assemblée un résultat exceptionnel dans toute l'histoire de la MO. Ce résultat avait déjà été annoncé comme probable l'an dernier, et il est maintenant confirmé.

Il résulte principalement de la mise en location des appartements du projet des Falaises (dès juin 2019) et des locaux commerciaux (dès octobre) ; cet impact apparaît à la 1<sup>ère</sup> ligne du compte de résultat, en page 5 du rapport, le produit net s'accroissant d'une année à l'autre de près de CHF 900'000 soit + 32% en valeur relative.

Par contre, les charges d'exploitation ont faiblement augmenté, compte tenu de l'introduction, dans l'ensemble des immeubles, de bâtiments neufs comprenant au total 100 appartements et studios. Les frais d'entretien des immeubles et des appartements restent ainsi pratiquement stables d'une année à l'autre, comme indiqué dans l'annexe 16, en page 12.

Globalement l'augmentation des charges d'exploitation atteint 8% en valeur relative.

Il a donc été jugé opportun de profiter de ce très bon résultat pour accroître notablement les amortissements annuels sur tous les immeubles que détient la Maison Ouvrière, de sorte que les provisions et amortissements, exceptionnellement cette année, se montent à CH 504'955 contre CHF 199'121 l'an dernier (page 5).

Pour ce qui est du résultat financier, les charges financières sont en hausse, de plus de CHF 300'000, à CHF 866'631.75, mais les produits financiers liés notamment aux prêts consentis par la société coopérative mère à ses 6 sociétés filles, aux dividendes et aux intérêts sur titres, sont aussi en augmentation (page 5).

De la sorte, le résultat financier global ne croît que de CHF 243'000 en chiffres ronds, en 2018, à CHF 410'000 en 2019.

Dès lors, compte tenu de la charge d'impôts directs, on arrive donc cette année à un bénéfice net de CHF 809'745.25, contre CHF 626'898.09 l'an dernier.

En ce qui concerne le bilan, les actifs circulants sont pratiquement stables, mais les actifs immobilisés, compte tenu de la valeur des immeubles nettement accrue par l'apport du projet des Falaises (+11.4 mio Fr.), atteint CHF 88'143'546.49, soit presque 12 millions de plus que l'an dernier. Le total du bilan se monte donc ainsi pour la première fois, à plus de 90.7 millions de francs en chiffres ronds.

Au passif, on relève de fortes variations de chiffres, d'une année à l'autre, entre les fonds étrangers à court terme et à long terme. Ceci s'explique par de les nombreuses hypothèques qui sont arrivées à échéance et qui ont dû être renouvelées au cours de l'exercice, avec des taux très favorables.

Le total des fonds étrangers s'accroît ainsi de 11.3 millions de francs en chiffres ronds, soit le même montant que l'accroissement de la valeur comptable des immeubles, qui est lié à la prise en compte du projet des Falaises (voir annexe 9, page 9).

En dernier lieu, les fonds propres, (capital, réserve, bénéfice) atteignent 26.7 millions Fr. en chiffres ronds, soit une part très favorable du bilan (29.4% du montant total au bilan).

Au vu de cette situation très favorable, le Comité vous propose de maintenir la distribution d'un dividende de 2.5%, compatible avec nos statuts, de procéder à un accroissement de la réserve légale de CHF 40'500, ce qui laisse un report à nouveau de CHF 154'412.38 (page 5).

Le président ainsi que le trésorier se tiennent à disposition et ouvrent la discussion pour toutes questions éventuelles, tant sur les comptes que sur les annexes.

Suite à plusieurs interventions, l'assemblée souhaite avoir connaissance des comptes consolidés des maisons filles et de la maison mère, sans que cette comptabilité consolidée fasse l'objet d'une révision ordinaire. Cela donnera une meilleure image globale de la société aux futurs membres.

Le Comité informe les sociétaires que les comptes consolidés non audités seront disponibles le 30 novembre de l'année qui suit le bouclage. (Pour des raisons de confidentialité, ces comptes ne seront pas publiés intégralement sur le site web, mais leur disponibilité sera communiquée aux membres qui souhaitent les recevoir).

A l'unanimité moins 2 voix, cette proposition entrera en vigueur cette année.

#### **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 - 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 (le comité n'a pas pris part au vote).

## **6.- Nominations statutaires (organe de révision)**

### Comité d'administration

2020 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.- Projets en cours**

En ce qui concerne les projets en cours, quelques informations sont données sur les Falaises : tous les appartements sont loués, mais pour les appartements protégés, il a été rencontré certaines difficultés de recrutement.

En ce qui concerne les activités, toutes les surfaces sont louées, mais il faut encore achever l'aménagement d'un cabinet de pédiatrie et d'un salon de coiffure au rez supérieur, qui ont exigé une mise à l'enquête complémentaire, encore en cours.

Le coût du projet est pratiquement conforme au devis, mais l'état final des dépenses est long à établir. Il n'y a pas de litiges notables à relever, mais il est rencontré certaines difficultés à finaliser complètement quelques travaux, notamment dans le domaine de l'électricité du bâtiment A, qui est partagé avec la SILL SA.

L'aménagement du chemin des Falaises, qui a été pris en charge en contrepartie d'une baisse des DDP dus à la ville de Lausanne, est achevé.

Beaucoup de points positifs sont à relever en relation avec le développement durable, qui a présidé aux choix constructifs des bâtiments, avec la vie sociale des habitants, favorisée par une association qui va gérer notamment le jardin potager mis à disposition par la ville, avec la mise à disposition d'électricité moins chère, dans le cadre d'un groupement d'autoconsommation de l'énergie solaire produite sur les toits des immeubles, et avec l'animation générée par le restaurant, la boulangerie et le fitness, mais surtout par la bibliothèque de médecine, qui attire des centaines de visiteurs chaque jour.

Il faut mentionner quand même quelques points négatifs, comme quelques actions de vandalisme mineur, quelques difficultés à coordonner tous les systèmes de contrôle des installations techniques, et une certaine peine à louer toutes les places de parc (il en reste encore 11 non louées dans le portefeuille de la Maison Ouvrière).

En ce qui concerne la problématique actuelle du COVID-19, il conviendra de finaliser des baisses de location avec certains commerçants, ce qui va réduire un peu les revenus de location en 2020.

Il reste encore à achever la conclusion de plusieurs servitudes, pour assurer des bases légales claires au partage de l'espace, soit avec le producteur d'électricité solaire, soit entre les deux maîtres de l'ouvrage, pour la question des places de parcs, notamment.

Relevons que ce projet fera l'objet d'une visite des membres de la SIA, la semaine prochaine, et des membres de l'ARMOUP, à fin octobre. Le Président dévoile en primeur une grande nouvelle, le projet des Falaises est sur le point de se voir décerner, ce soir même, une mention, dans le cadre de l'octroi des prix Bilan de l'immobilier ! Seul le niveau sur le podium reste encore secret !

L'autre projet en cours, dans le cadre de la société-fille Le Jardin des Désertes SA. à Pully, a enfin pu démarrer au printemps 2020 ; malgré une période d'arrêt liée au COVID-19, les terrassements et les travaux spéciaux pour les deux bâtiments à l'amont de la parcelle sont achevés, et la construction proprement dite de ces deux immeubles est sur le point de débiter. Le troisième immeuble sera construit dans une deuxième phase. Quelques problèmes ont été rencontrés en relations avec les voisins, mais dans l'ensemble, les travaux se poursuivent de façon satisfaisante.

#### **8.- Divers et propositions individuelles**

Monsieur Ch. BONNARD informe qu'il n'a pas reçu de propositions individuelles avant cette AG, et invite les membres de l'assemblée à poser des questions.

Monsieur Ch. REGAMEY déplore qu'il n'existe aucune information sur le site web concernant les projets en cours.

Monsieur Ch. BONNARD annonce que d'ici la fin de l'année le site web sera plus attractif. Des images et photos vont y être insérées.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre proposition individuelle n'étant formulée, la séance est levée à 16h00.

La secrétaire  
Sarah BONNARD

Le Président  
Christophe BONNARD

Lausanne, le 28 septembre 2020/sb