

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

Procès-verbal de l'assemblée générale

du mercredi 17 juillet 2019

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 14h05. L'Assemblée a été convoquée, par avis personnel adressé à chaque porteur de parts, le 25 juin 2019, accompagné du rapport annuel 2018.

Le président souhaite la bienvenue à l'assemblée.

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 2018, 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. 50 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation. Madame Claudine AMSTEIN, Messieurs Mauro ZUTTON, Pierre-André EMERY 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 DUCRET et THOMAS acceptent d'être nommés scrutateurs.

2.- Adoption du procès-verbal de l'AG du 11 juillet 2018

Le PV de la dernière assemblée du 11 juillet 2018 a été mis en ligne sur le site web de La Maison Ouvrière. Quelques copies sont 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 donc accepté à l'unanimité.

3.- Présentation des comptes de l'exercice 2018, dividende proposé

Les comptes de l'exercice 2018, de la Maison Ouvrière, publiés dans le rapport de gestion qui a été transmis, sont présentés dans une forme similaire au rapport 2017, mais sans les comptes consolidés, tant pour des raisons de calendrier que d'opportunité, étant donné la situation du projet des Falaises, en cours d'achèvement. Ces comptes consolidés sont néanmoins en cours d'établissement, et pour les personnes qui le désirent, il est possible d'envoyer un message pour les solliciter.

On peut constater que les comptes sont bons. Le bénéfice 2018 avant impôt est légèrement plus élevé que celui enregistré en 2017 (+3.2%). En ce qui concerne le bénéfice net de l'exercice, il est en augmentation plus sensible, à CHF 626'898.09, soit une hausse de 17% par rapport à 2017. Ceci est dû à des rattrapages d'impôts cette année-là. Il convient de relever divers points du bilan et du compte de résultat :

- Augmentation sensible de l'actif, liée à la construction du projet des Falaises, en voie d'achèvement ; le montant au bilan atteint ainsi CHF 78'435'933.99 (soit +15.6%). On retrouve cet accroissement au niveau du passif, dans les fonds étrangers (+ 11 millions de francs de crédits de construction d'une année à l'autre, en chiffre ronds).
- Le capital a légèrement diminué de CHF 110'000 environ en 2018, cette variation étant liée à la reprise de parts sociales détenues par des coopérateurs qui décèdent et dont les héritiers ne souhaitent pas garder ces parts. Il fluctue actuellement aux environs des 24.5 millions de francs.
- Notons encore que les liquidités, à l'actif, sont en baisse, à environ 2 millions de francs, suite à plusieurs échéances de prêts hypothécaires payées en décembre. Ce montant a légèrement crû en mars 2019.
- En ce qui concerne le compte de résultat, les produits d'exploitation sont en très légère hausse (environ 1%), malgré la réduction des aides cantonales et communales, alors que les charges d'exploitation sont en légère hausse (+ 6%), notamment en raison des frais d'entretien des immeubles et des appartements.
- Avant de passer la parole au réviseur des comptes de la Société coopérative, le président tient à relever que le comité a jugé opportun de proposer un dividende sur l'exercice 2018 de 2.5%, comme mentionné au bas de la page 5 du rapport de gestion. Ce taux stable est le maximum compatible avec les statuts, puisque le taux de référence hypothécaire est toujours de 1.5% à fin décembre 2018.
- Cela conduit à un report à nouveau très modeste (CH 3'040.61). La situation devrait notablement s'améliorer l'an prochain, dès que le projet des Falaises sera mis en location (deux tiers des appartements sont occupés actuellement, et le solde le sera d'ici octobre 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 - 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

2019 est une année d'élection.

Le président informe que contrairement à ce qu'il avait laissé entendre l'an dernier, il pense opportun de se représenter une dernière fois, afin de veiller à l'achèvement du projet des Falaises. Il propose donc une élection en bloc, s'il n'y pas d'objection à ce mode de faire.

Pas d'avis contraire, le comité est réélu à l'unanimité.

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, qui est conduit avec un autre maître d'ouvrage, la SILL SA, et qui est en voie d'achèvement. Vous pouvez trouver quelques données sur ce projet dans le rapport de gestion qui a été envoyé.

- Le déroulement de la construction se passe très bien, le planning ainsi que le cadre financier sont tenus. L'allure des immeubles est excellente, comme en attestent les photos prises récemment, et exposée lors de cette assemblée. Les derniers locataires occuperont leurs appartements à fin septembre. Quelques appartements protégés ne sont pas occupés, suite à des difficultés rencontrées avec les services cantonaux pour l'établissement du modèle de bail.

- L'installation de panneaux solaires sur les toits et la mise en œuvre d'un regroupement d'autoconsommation conduisent à obtenir avec un courant moins cher pour les locataires.
- La location de surfaces commerciales est presque achevée.
- Un soin particulier a été apporté à l'aménagement des espaces extérieurs autour des immeubles ; comme cadeau de bienvenue, les locataires ont reçu un bac à fleurs, comprenant du terreau et des graines, afin de fleurir les balcons.
- Les Maîtres de l'ouvrage prennent en charge la rénovation de l'édicule au nord du projet, en échange de terrains pour les activités de jardin potager ; cet édicule sera mis à disposition d'une association de quartier regroupant les locataires du projet.
- L'aménagement du chemin des Falaises est financé par les maîtres d'ouvrage, en contrepartie d'une baisse des DDP durant les 10 premières années (loyer pour l'usage du terrain).

8.- Divers et propositions individuelles

Monsieur Ch. BONNARD informe qu'il n'a pas reçu de propositions individuelles avant cette AG.

Quelques informations sont données sur la SI Le Jardin des Désertes SA, la nouvelle société-fille de La Maison Ouvrière ; construction de 4 petits immeubles comprenant 20 appartements au total, à Pully. Les travaux ne débuteront pas avant cet automne. Des procédures administratives en relation avec des servitudes, et des fouilles archéologiques, doivent encore être effectuées. Le financement est assuré.

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

Monsieur Ch. BONNARD tient à remercier Mme MERCIER, ici présente, qui a donné son terrain, après avoir porté ce projet et qui en a confié la réalisation à La Maison Ouvrière.

Nous sommes dans l'attente d'une réponse, à la suite à une proposition attractive que nous avons soumise pour obtenir un petit projet à Crissier. [projet finalement pas accepté].

Suite à de nombreux envois refusés par la Poste, nous remercions les coopérateurs de nous communiquer leurs éventuels changements d'adresse.

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 6 août 2019/sb