

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

Procès-verbal de l'assemblée générale

du mercredi 7 juillet 2022

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

L'assemblée est présidée par Me. Henri LAUFER. 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 28 juin 2021, accompagné de l'ordre du jour et du rapport annuel 2021. Le président souhaite la bienvenue et remercie 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 2021, et validation du dividende proposé
4. Lecture du rapport de l'organe de révision
5. Adoption des comptes – décharge à l'administration
6. Nomination statutaires (comité, organe de révision)
7. Présentation des projets en cours
8. Divers et propositions individuelles

1.- Liste de présence

La liste de présence a circulé. Environ 48 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation et ainsi que des procurations ont été envoyées par courrier.

Madame Claudine AMSTEIN, Madame Fanny EMERY et Monsieur Philippe THEVOZ, membres du comité, sont excusés.

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

2.- Adoption du procès-verbal de l'AG du 15 septembre 2020

Le PV de la dernière assemblée du 7 juillet 2021 n'ayant pas été mis en ligne sur le site web de La Maison Ouvrière, la secrétaire Madame Sarah BONNARD en fait la 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 2021, et validation du dividende proposé

Monsieur Thierry MARTIN commente les comptes.

Au chapitre de l'Actif pas d'évolution inquiétante.

Les liquidités qui se montent à CHF 3'904'160.14 sont nécessaires pour le financement en cours soit : la fin du projet des Jardins Désertes et des fonds propres qui pourraient être nécessaire dans l'opération de Sévery dont la mise à l'enquête a eu lieu.

Il n'y pas de variation au niveau des Actifs immobilisés étant entendu que les immeubles sont à leurs valeurs historiques et que les participations représentent la contre-valeur du capital de chaque société fille, ce qui représente un montant de participation de CHF 3'175'000.

Au chapitre des engagements dans le compte Passifs on constate une variante entre les Fonds étrangers à court terme et les Fonds étrangers à long terme portant intérêt, le cumul des deux chiffres de 2020 et de 2021, on voit que les Fonds étrangers à court terme passent de CHF 9'004'002.67 à CHF 14'214'333.23. Cette différence est due à une ventilation différente afin de démontrer par l'inscription à court terme pour des engagements hypothécaires qui viennent à terme.

Pas de commentaires sur les Fonds étrangers à long terme liés au aux coupons non encaissés, les provisions pour pertes de loyers et le fonds de régulations des loyers.

M. Thierry MARTIN informe qu'une nouvelle directive impose de constituer des fonds de régulations des loyers, pour amortir les hausses et les baisses de loyers en fonction de l'évolution des taux hypothécaires, sur les immeubles qui ont bénéficiés de subventionnement.

Le bénéfice de cette année, CHF 1'244'381.53 est bien plus conséquent qu'en 2020, CHF 948'472.41, ceci principalement par la location des espaces commerciaux de l'immeuble des Falaises.

Au chapitre du compte de Résultat, l'évolution des Produits nets des ventes qui regroupent les loyers encaissés, les intérêts et les dividendes des sociétés filles passent de CHF 4'988'178.44 en 2020 à CHF 5'427'285.19 (point 15).

Le montant de Recettes PPE qui passent de CHF 530'000.- en 2020 à CHF 1'056'354.01, résulte de la copropriété du bâtiment des Falaises que nous partageons avec la SILL.

Dans le compte d'exploitation on relève une baisse dans les Charges financières et une légère hausse des Produits financiers (point 5) ce qui donne un Résultat financier avant impôt de CHF 479'745.83.

Le bénéfice final de l'exercice se monte à CHF 1'244'381.53.

Le Comité d'administration propose l'emploi suivant du bénéfice :

Dividende 2.25% s/ 25'400'450.00	CHF. 571'510.15
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	CHF. 62'500.00
Report à nouveau	CHF.1'101'614.81
Bénéfice au bilan	CHF.1'735'624.95

M. Thierry MARTIN ouvre la discussion sur les comptes 2021 et se tient à la disposition des membres pour répondre aux questions.

Il précise que le produit des Recettes PPE n'est pas issu par la vente d'appartement en copropriété.

Concernant la sûreté constituée en faveur des tiers (page 20), M. Vincent CUCHE cite l'exemple de la construction de la société fille SI Le Jardin des Désertes SA, qui n'amène aucun revenu, mais génère des charges de fonctionnement avec un risque de surendettement comptable du capital.

Le code des obligations permet de régler cette problématique comptable par une post position de créance, en l'occurrence la Société Maison Ouvrière a la possibilité de constituer une créance à hauteur de CHF 500'000.- afin de régler cette problématique comptable.

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 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.

Me Henri LAUFER remercie l'Assemblée de la confiance ainsi témoignée (le comité n'a pas pris part au vote).

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

Comité d'administration

2022 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.- Présentation des projets en cours

La mise à l'enquête du projet de construction d'un immeuble à Sévery, suscite quelques oppositions liées à la problématique de la mobilité et aux déplacements suite à la création des 21 appartements dans le village.

L'autre projet en cours de construction, dans le cadre de la société-fille Le Jardin des Désertes SA, à Pully, avance bien. Une liste de candidats susceptibles de remplir les critères de location a été établie par Mme C. MERCIER et M. Ch. BONNARD

Les travaux d'étanchéité de l'esplanade des Falaises sont en cours pour résoudre la problématique des fuites d'eau à la bibliothèque. Les coûts de ces travaux seront pris en charges par la RC de l'entreprise Charmoy.

8.- Divers et propositions individuelles

Me Henri LAUFER informe qu'il n'a pas reçu de propositions individuelles de la part des sociétaires avant cette AG, et invite les membres de l'assemblée à poser des questions.

M. Christophe BONNARD informe que suite aux échanges avec les services de la ville, il a été admis de diminuer la surface goudronnée de la cour du bâtiment B des Falaise, pour amener plus de convivialité en végétalisant une partie de cet espace.

Au vu des produits des recettes PPE, un membre souhaite connaître l'avis du comité quant à l'élaboration d'un budget financier annuel.

M. Thierry MARTIN répond que ce point sera débattu lors de la prochaine séance du comité.

M. Pierre-André EMERY informe que la Société Maison Ouvrière est toujours à la recherche de terrains ou de droit de superficie pour de futurs projets.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre proposition individuelle n'étant formulée, la séance est levée à 14h40.



La secrétaire
Sarah BONNARD



Le Président
Henri LAUFER