

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

Procès-verbal de l'assemblée générale

du mercredi 3 juillet 2024

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, accompagné de l'ordre du jour et du rapport annuel 2023.

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 2023 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 35 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation, ainsi que des procurations ont été envoyées par courrier.

Madame Claudine AMSTEIN, Monsieur Pierre-André EMERY et Monsieur Mauro ZUTTON 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 la dernière assemblée

Le PV de la dernière assemblée du 5 juillet 2023 a pu être consultée en ligne sur le site web de La Maison Ouvrière. Le président demande à l'assemblée si ce PV amène des questions ou remarques. A une grande majorité avec une abstention, le procès-verbal est accepté.

3.- Présentation des comptes de l'exercice 2023 et validation du dividende proposé

Monsieur Thierry MARTIN commente les comptes.

En ce qui concerne le bilan, le montant de l'Actif circulant est de CHF 3'822'860.42.

Les liquidités réparties sur les différents comptes bancaires de l'UBS, de la Banque Piguet Galland & Cie SA et de la BCV atteignent le montant de CHF 2'858'866.61.

Les créances résultant de la vente de biens et de prestations de services sont de CHF 280'570.30.

Le montant de Autres créances à court terme est de CHF 886'433.37.

Le montant des Actifs transitoires est de CHF 48'990.14.

Au chapitre des immobilisés, l'acquisition du projet de Sévery en cours de construction explique la différence du montant de 2022 CHF 91'913'826.65 qui passe en 2023 à CHF 92'757'381.00.

Les participations sont passées de CHF 3'175'000.00 à CHF 3'207'00.00 à la suite de la création de la nouvelle société fille « La Maison Ouvrière S » qui va gérer le projet de Sévery.

Au chapitre du Passif, la grande différence entre 2022 de CHF 19'335'210.08 et 2023 de CHF 14'146'371.31 s'explique par une restructuration des Fonds Etrangers à court terme.

Cette différence est compensée par les Fonds Etrangers à long terme portants intérêts CHF 47'126'192'.72 en 2022 qui passe à CHF 51'338'880.59 en 2023.

Au niveau des Fonds Etrangers à long terme CHF 842'899.84 en 2023 contre CHF 864'024.58 en 2022.

Les Fonds Propres ont évolué à la hausse avec une légère augmentation du Capital, partant d'une augmentation de la Réserve générale, du Bénéfice reporté et du Bénéfice de l'exercice qui passe de CHF 1'261'395.25 à CHF 863'492.53 à la suite des différents besoins de liquidités et d'un résultat moins important en 2023 au chapitre de l'immeuble des Falaises.

Au chapitre du Compte de résultat, le Produit net des ventes de biens et de prestations de services passe de CHF 5'127'112.40 en 2022 à CHF 4'792'734.37 en 2023, par une diminution des produits sur les recettes de la PPE des Falaises et à la suite d'une augmentation des charges dans l'entretien des appartements dans le groupe d'immeubles sis à Aloys-Fauquez.

L'amortissement des immeubles en 2023 est de CHF 1'080'000.00 contre CHF 1'027'500.00 en 2022.

Le bénéfice final de l'exercice se monte à CHF 863'492.53.

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

Dividende 2.75% s/ 25'480'750.00	CHF 700'720.63
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	CHF 63'000.00
Report à nouveau	CHF 1'827'513.55
Bénéfice au bilan	CHF 2'591'234.18

M. Thierry MARTIN ouvre la discussion sur les comptes 2023 et se tient à la disposition des membres pour répondre aux questions.

M. Thierry MARTIN apporte quelques informations au sujet des conditions hypothécaires à venir, au vu de certaines hypothèques qui vont arriver à échéances.

La BNS ayant décidé de réduire son taux directeur et les taux à longs termes étant moins intéressants que les taux à court terme, il a été décidé de rester en SARON, taux à court terme à trois mois avec possibilité de bloquer sur une durée plus longue.

Les hypothèques SARON arrivant à échéance au 31.03.2024 pour Aloys-Fauquez 61-71-73-75, Borde 46-56, ont été renégociées.

A la position (16) l'augmentation dans Entretien appartements concerne les travaux de Pré-d'Ouchy et d'Aloys-Fauquez.

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 suisse 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

2024 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

Nous n'avons actuellement que le projet de Sévery en cours de réalisation.

Le dossier concernant St-Sulpice n'a pas été retenu.

En attente d'une réponse concernant la soumission qui a été faite auprès de la commune de Prévèrenges.

Une discussion est toujours en cours avec l'administration cantonale des impôts, concernant le traitement fiscal du transfert de la parcelle de « SI Le Jardin des Désertes » à la Société Coopérative SA.

A la question de Monsieur BRANDT qui souhaite connaître la position de la Maison Ouvrière par rapport aux divers appels d'offres de la ville de Lausanne, Monsieur Thierry MARTIN informe que la Maison Ouvrière est souvent sollicitée.

A titre d'exemple, il cite le dossier du projet de la commune de St-Sulpice, dossier qui a fini dans les trois meilleurs, mais qui n'a finalement pas été retenu.

Au niveau de Métamorphose, une offre avait été faite pour la 1^{ère} phase de construction, mais abandonnée au vu des conditions et de la rentabilité du projet.

Il est prévu de réexaminer l'appel d'offre qui va partir à fin août début septembre pour la 2^{ème} tranche de construction prévu sur le parking du vélodrome.

Il n'y pas de certitude quant à la 3^{ème} tranche dépendante de la démolition ou pas du Stade Olympique.

Monsieur Roberto DI CAPUA, responsable de la Politique du logement à la Ville de Lausanne a transmis la liste de tous les partenaires de logements d'utilités publiques, au sein du service du bureau de Métamorphose.

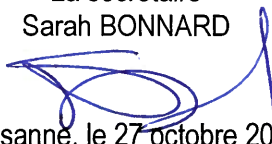
Il informe que l'appel d'offre officiel aux investisseurs pour le PA2 des Plaines-du-Loup sera rendu public au mois de septembre et qu'il est prévu qu'un appel d'offre aux investisseurs pour les Prés-de-Vidy sorte en début d'année 2025, de même que pour Malley-Gazomètre.

8.- Divers et propositions individuelles

Monsieur Christophe BONNARD tient à marquer sa satisfaction par rapport à la réussite du projet concernant la maison fille « SI Le Jardin des Désertes » en matière de construction, de mise en location, de développement de vie sociale qui avait été souhaité, avec en prime la satisfaction des locataires malgré les aspects fiscaux encore non résolus.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre proposition individuelle n'étant formulée, la séance est levée à 14h30.

La secrétaire
Sarah BONNARD



Lausanne, le 27 octobre 2024/sb

Le Président
Henri LAUFER

