

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

Procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire et de l'Assemblée générale ordinaire

du mercredi 2 juillet 2025

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

Les deux assemblées ont été convoquées par avis personnel adressé à chaque porteur de parts, accompagné de l'ordre du jour et du rapport annuel 2024.

L'assemblée est présidée par Me Henri LAUFER. Le procès-verbal est tenu par Madame Sarah BONNARD.

Le président prend la parole, souhaite la bienvenue aux membres et déclare la séance ouverte à 14h10. Il informe ensuite l'assemblée que la séance sera divisée en deux parties successives.

1. Une Assemblée Générale extraordinaire
2. Une Assemblée Générale ordinaire

L'assemblée générale extraordinaire est ouverte en premier lieu, suivie de l'assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire est le suivant :

1. Liste de présence
2. Modifications des statuts

1.- Liste de présence

La liste de présence a circulé. Trente-six associés ou leurs représentants sont présents à l'Assemblée générale extraordinaire.

2.- Modification des statuts

Le Président informe que cette modification des statuts fait suite aux requêtes de l'Office du logement (OFL), organisme sollicité financièrement dans plusieurs projets de constructions menés sur le territoire communal. Il précise que cette modification n'aura aucune incidence sur les droits des membres de même qu'elle n'impactera en rien la valeur économique de la société.

Il a été convenu avec le Comité de débiter par l'assemblée générale extraordinaire lors de cette séance. Ce changement de statut nécessitant un acte authentique, les services de Me Antoine ROCHAT, notaire, ont été requis.

Me Antoine ROCHAT prend la parole pour présenter à l'assemblée les modifications statutaires requises par l'Office fédéral concernant quatre articles, ainsi que celles de trois autres découlant de loi qui sont intervenus depuis la dernière révision des statuts le 6 juillet 2016.

Le projet de modification des statuts ayant été préalablement validé par l'Office du logement, Me Antoine ROCHAT procède à la lecture du procès-verbal authentique actant lesdits changements, document qui sera annexé au procès-verbal de la séance, avant d'être soumis au vote de l'assemblée.

Le Président ouvre la discussion.

En réponse à une question de M. Christophe BONNARD, M. Pierre-André EMERY précise qu'il n'y a plus de parts sociales de CHF 25.00 en circulation. Les dividendes sont versés sur la base des parts sociales de CHF 100.00.

Interrogé sur ce point, Me Antoine ROCHAT répond qu'aucune disposition des statuts actuels ne prévoit l'envoi, avec la convocation, des propositions de modification soumises à l'assemblée. Il rappelle toutefois que l'article 15 des statuts exige une majorité des deux tiers des voix exprimées pour l'adoption de toute révision statutaire.

En réponse à la question de M. Patrick JORDAN concernant le délai de restitution des montants en cas de décès d'un associé, il est précisé qu'un préavis de six mois est requis pour le remboursement des parts sociales, pour autant que ce remboursement ne compromette pas la santé financière de la société. Il est également rappelé que ce délai peut être prolongé jusqu'à trois ans, conformément aux dispositions de l'alinéa 7 des statuts.

Le Président informe l'assemblée que les modifications des statuts proposées ont déjà été approuvées par l'OFL, ce qui limite notre marge de manœuvre. Si l'assemblée refuse les changements, il faudra retourner vers l'OFL pour ajuster la décision. »

« La formulation qui est demandée par M. Manuel Bieler sur l'engagement du comité à présenter toutes les modifications statutaires avec la convocation n'étant pas à l'ordre du jour, celle-ci sera incluse dans le point divers du procès-verbal de l'assemblée ordinaire ».

L'approbation des modifications des statuts est demandée à l'assemblée par le Président.

Avec une abstention, l'assemblée a voté à l'unanimité la modification des statuts, conformément à la proposition initiale.

Avec l'adoption du procès-verbal authentique par tous les associés, l'assemblée est clôturée à 14h35 par le Président.

L'assemblée extraordinaire étant clôturée, le Président ouvre immédiatement l'assemblée générale ordinaire et présente les points à l'ordre du jour.

L'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire est le suivant :

1. Liste de présence
2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 3 juillet 2024
3. Présentation des comptes de l'exercice 2024 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 ayant circulé, trente-six associés ou leurs représentants sont présents à l'Assemblée générale ordinaire.

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 procès-verbal de la dernière assemblée du 3 juillet 2024 a été mis à disposition des associés et pouvait être consulté en ligne sur le site internet de La Maison Ouvrière.

Le président demande à l'assemblée si ce procès-verbal suscite des questions ou des remarques.

En l'absence de toute remarque, abstention ou opposition, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

3.- Présentation des comptes de l'exercice 2024 et validation du dividende proposé

Monsieur Thierry MARTIN commente les comptes.

Les liquidités sont passées de CHF 2'858'866.61 en 2023 à CHF 919'719.50 en 2024, en raison de deux facteurs : d'une part, la reprise d'un lot de PPE situé à la rue Gare/Pont Neuf à Morges et d'autre part, les fonds propres investis dans la construction de l'immeuble de 19 logements à Sévery.

Les créances à court terme liées à la vente de biens et prestations de services enregistrent une augmentation due principalement aux suppléments de chauffage encore à encaisser, notamment pour les immeubles des Falaises. Les autres créances à court terme ainsi que les actifs transitoires ne font l'objet d'aucun commentaire particulier.

Concernant les immobilisations financières, il renvoie l'assemblée au détail des investissements réalisés dans les sociétés filles et les sociétés tierces. Il relève notamment la création de la société fille La Maison Ouvrière « S » à Sévery, ainsi que l'augmentation des participations qui en découle.

S'agissant des immeubles, leur valeur comptable totale s'élève à CHF 76'210'775.03 contre CHF 75'493'184.92 l'année précédente. Cette augmentation résulte notamment de l'acquisition du lot PPE à la rue de la Gare/Pont-Neuf à Morges, dont la valeur passe de CHF 15'147'701.45 à CHF 17'637'701.45.

Le président présente ensuite les dettes à court terme portant intérêt, qui s'élèvent à CHF 12'954'557.60 en 2024 contre CHF 13'070'097.86 en 2023. Il précise que leur présentation tient compte des nouvelles exigences de révision distinguant les dettes à court terme des dettes à long terme selon les échéances des financements hypothécaires.

Les autres dettes à court terme, les soldes de chauffage et les passifs transitoires ne suscitent pas de commentaires particuliers.

Enfin, les fonds étrangers augmentent de CHF 51'338'880.59 à CHF 51'919'729.44. Cette évolution s'explique principalement par les financements hypothécaires contractés dans le cadre de l'acquisition du lot PPE à Morges.

Au chapitre des revenus, les revenus totaux passent de CHF 4'792'734.37 à CHF 4'948'980.00, avec une hausse du revenu locatif brut, due en partie aux loyers du lot PPE acquis à la rue de la Gare/Pont-Neuf, ainsi qu'à l'augmentation des loyers dans certains immeubles.

Les charges baissent, passant de CHF 2'325'077.39 à CHF 2'076'291.91.

Les amortissements diminuent, passant de CHF 1'056'826.00 à CHF 1'024'705.00.

Les charges financières augmentent, passant de CHF 820'453.55 à CHF 1'016'996.15, en raison notamment d'un emprunt hypothécaire important lié à l'acquisition du lot PPE, ainsi que des intérêts hypothécaires des Falaises.

Au chapitre des Produits financiers, les intérêts créanciers augmentent, passant de CHF 256'391.85 à CHF 318'964.39, tandis que les intérêts sur titres baissent passant de CHF 111'103.85 à CHF 63'770.68.

Ainsi, le bénéfice de l'exercice s'élève à CHF 1'115'426.46. Après ajout du report de pertes de CHF 1'827'513.55 francs, le bénéfice disponible s'élève à CHF 2'942'940.01.

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

Dividende 2.75% s/ 25'666'150.00	CHF 700'819.13
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	CHF 56'000.00
Report à nouveau	CHF 2'181'120.88

Report à nouveau	CHF 2'942'940.01
------------------	------------------

Le taux de 1,75 % est celui fixé par la Confédération fin 2024, avec un supplément de 1 %, permettant de passer à 2,75 %. M. Thierry MARTIN conclut la présentation des comptes en précisant que, dès 2025, le taux de dividende passera à 2,5 %, entraînant une baisse par rapport à l'année précédente. Il ouvre la discussion sur les comptes 2024 et se tient à la disposition des membres pour répondre aux questions.

En réponse à une question d'un coopérateur demandant si cette baisse exercera une influence sur les loyers, M. Thierry MARTIN répond que, dans les sociétés coopératives, un fonds de régulation des loyers existe. Ce fonds permet de lisser les variations : en cas de hausse, il les évite, et en cas de baisse, il accumule des réserves, stabilisant ainsi les loyers. Il n'y a donc pas de baisse générale. Cependant, certains immeubles, comme ceux de Bégonias ou Pré-d'Ouchy, peuvent voir leurs loyers baisser, en fonction des conditions du marché et des taux d'intérêt hypothécaires. Cela dépend donc de la situation propre à chaque immeuble.

Un coopérateur demande si les certificats énergétiques (CECB) ont été réalisés pour chaque immeuble et comment le comité entend planifier les assainissements.

M. Pierre-André EMERY rappelle qu'une information a déjà été donnée à ce sujet lors d'une précédente assemblée. Il indique que l'un des objectifs est d'obtenir l'ensemble des certificats énergétiques au plus tard d'ici au 30 septembre de l'année prochaine.

Le comité souhaite par ailleurs que les assainissements de l'ensemble des immeubles soient achevés à l'horizon 2035, afin d'assurer leur mise en conformité énergétique.

En réponse à la question concernant la réhabilitation des Falaises, dont les travaux sont terminés mais avec un litige sur la couverture, M. Christophe BONNARD s'étonne de l'absence de provision dans les comptes en attendant le règlement final.

M. Thierry MARTIN rappelle que ce point a déjà été abordé lors de la séance de copropriété des Falaises. Il précise que, pour le moment, il a été décidé de ne pas constituer de provision, car le comité reste optimiste et espère obtenir gain de cause, soit par l'assurance, soit par un accord direct avec le maître d'ouvrage. Si une perte devait être constatée, elle serait enregistrée lors de l'exercice concerné.

Il est demandé de corriger le rapport à la page 9 en précisant que la participation de 450 ‰ concerne le bâtiment A des Falaises. La mention du bâtiment C est erronée, celui-ci appartenant intégralement à la Maison Ouvrière.

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

2025 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

M. Pierre-André EMERY informe que le dossier de mise à l'enquête de Fontenailles 9-11 a été déposée.

La proposition de créer des loggias dans les sept logements prévus dans l'aménagement des combles des immeubles de Fontenailles 9, Auguste-Pidoux et Mouette étant impossible, ils seront remplacés par des lucarnes et deux salles de bains seront équipées d'un Velux.

Le chauffage actuel au mazout est prévu d'être raccordé au réseau du chauffage urbain.

L'isolation des façades ayant été refusée par le monuments historiques, seules les toitures seront isolées.

Les contrats des galetas pour le 31 mars 2025 sont déjà résiliés.

La résiliation des contrats des galetas pour le 30 juin et le 30 septembre 2025 est en cours.

Le coût estimé de ces travaux s'élève à environ 2 millions.

Les panneaux solaires d'Entre-Bois ont été commandés, un acompte a déjà été versé. Il n'est pas prévu d'isoler les bâtiments.

Il annonce que nous avons perdu le concours relatif au projet de DDP à St-Sulpice.

La participation au concours à la suite de l'appel d'offre par la ville de Morges pour l'attribution d'un DDP pour la construction de logements à loyers abordables.

Il profite de cette assemblée pour informer que nous sommes à la recherche d'un terrain en vue de développer un projet avec une association de logements destinés aux personnes âgées, intégrant une mixité avec des logements sociaux. Il indique également de la possibilité d'acquérir un bâtiment existant.

M. Thierry MARTIN informe que le chantier de Sévery avance bien, néanmoins le charpentier ayant pris du retard, le bouclage de la couverture de l'immeuble sera prolongé d'environ 3 semaines.

La location des appartements initialement prévue pour la fin de l'année est reportée au mois de février 2026.

Concernant les immeubles d'Aloys-Fauquez inscrits à ISOS, et afin de consolider le plan de quartier élaboré par Felhmann Architectes SA, il a été décidé de mandater un ingénieur thermique pour réaliser un bilan énergétique des bâtiments.

À ce jour :

- Les démarches nécessaires ont été entreprises.
- L'étude énergétique est en cours.
- Dans le cadre de l'établissement de l'avant-projet, une visite des immeubles a été effectuée par la gérance, accompagnée d'un ingénieur civil.
- Cette visite avait pour objectif d'évaluer la faisabilité d'une surélévation et/ou d'une extension des bâtiments.

8.- Divers et propositions individuelles

Le Président demande à l'assemblée s'il y a des divers ou des propositions individuelles.

Aucune intervention n'étant formulée, le Président revient sur la demande de M. Bieler visant à modifier l'art. 12, alinéa 2, des statuts afin que les propositions du comité soumises à l'assemblée générale soient communiquées aux membres au moins 15 jours avant la tenue de celle-ci.

Il relève qu'une telle disposition contraindrait le comité à transmettre, avec chaque convocation comportant une modification statutaire, l'intégralité des statuts dans leur version révisée, une fois celle-ci approuvée par l'OFL.

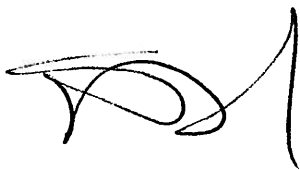
À titre d'alternative, il propose que, lorsqu'une modification des statuts est soumise à l'assemblée générale, la version révisée des statuts soit mise à disposition des membres sur le site internet de la coopérative avant l'assemblée. Cette pratique permettrait aux membres d'en prendre connaissance dans les délais utiles tout en évitant l'impression et l'envoi d'une importante quantité de documents papier.

Cette proposition alternative soumise à l'assemblée et acceptée par celle-ci.

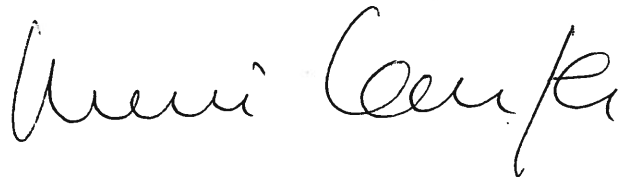
Il informe aussi que des bulletins sont à disposition de ceux qui souhaitent augmenter leur participation.

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
Henri LAUFER



Lausanne, le 22 septembre 2025/sb