

Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

Procès-verbal de l'assemblée générale

du mercredi 7 juillet 2021

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 11h00. 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 2020.

Le président souhaite la bienvenue et remercie l'assemblée d'être présente malgré les contraintes liées aux circonstances actuelles. Il compte sur chacun des membres pour veiller à l'application des mesures de protections requises.

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 2020, 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)
M. Bonnard, Président, démissionne. Il est proposé de nommer Me Henri Laufer Président et M. Pierre-André Emery Vice-Président
Mme Nicole Grin démissionne
M. Alain Rufener démissionne
7. Présentation des projets en cours
8. Divers et propositions individuelles

1.- Liste de présence

La liste de présence a circulé. Environ 50 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation et ainsi que des procurations ont été envoyées par courrier.

Madame Claudine AMSTEIN 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.

Madame Fanny EMERY et Monsieur Nathan THOMAS acceptent d'être nommés scrutateurs.

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

Le PV de la dernière assemblée du 15 septembre 2020 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 2020, et validation du dividende proposé

Comme cela avait été pressenti l'an dernier, lors de notre dernière assemblée, les comptes 2020 ont encore franchi un pas supplémentaire dans la croissance de notre coopérative, principalement en relation avec l'intégration quasi-complète des revenus locatifs du projet des Falaises. On constate à la première ligne du compte de résultat, que les produits nets, qui sont détaillés à l'annexe 15, à la dernière page du rapport, font état d'un montant total de CHF 4'988'178.44, soit 37% environ de plus qu'en 2019.

En parallèle, les charges d'exploitation, détaillées à l'annexe 16, et les charges financières, précisées à l'annexe 18, croissent également, mais dans une bien moindre mesure : ceci est dû, pour les premières, à une charge d'entretien et de réparation bien inférieure qu'en 2019, et pour les secondes, à une réduction des intérêts hypothécaires pour deux groupes d'immeubles (Borde et Gare/Pont-Neuf), suite à des renouvellements de contrats de prêts.

Afin d'atteindre un bénéfice raisonnable, avant impôts, le comité a décidé de procéder à un accroissement sensible des amortissements des immeubles, comme indiqué à l'annexe 17, ce qui améliore la santé financière de chaque groupe d'immeubles. Ainsi, compte tenu des impôts dus, le bénéfice de l'exercice 2020 se monte à CHF 948'472.41 et dépasse de 17% le bénéfice de l'exercice précédent.

En ce qui concerne le bilan, le total des actifs atteint, en 2020, CHF 94'829'474.49, d'une part en raison de l'accroissement de valeurs des immeubles, lié à l'achèvement des Falaises (voir annexe 9), et d'autre part suite à l'augmentation sensible des liquidités (voir annexe 3). Quant au passif, il révèle un accroissement de 5.3% des fonds étrangers, à CHF 67'444'139.70, mais aussi une augmentation des fonds propres, atteignant CHF 27'385'334.79, dans laquelle la croissance du capital, de CHF 358'000 sur une année, est modeste, soit 1.45%, principalement due à divers remboursements de parts sociales et à quelques nouvelles souscriptions.

Au vu de cette situation financière très favorable, le comité aurait aimé maintenir le même taux de dividende que l'an dernier, mais les dispositions statutaires ne le permettent pas, puisque le dividende versé ne saurait être supérieur de 1% au taux de référence hypothécaire, qui stagne depuis longtemps à 1.25%. Le taux de dividende maximum qu'il est possible de verser est cette année de 2.25%, ce qui permet d'assurer un report à nouveau conséquent, de CHF 491'243.42 ; ainsi, le dividende de l'an prochain est largement assuré.

Le Président ouvre la discussion sur les comptes 2020 et se tient à la disposition des membres pour répondre aux questions avec le trésorier, M. Thierry MARTIN.

Un membre désire savoir ce qu'il était prévu de faire du cash-flow, de par le fait qu'il n'est pas possible d'augmenter la part qui revient aux porteurs de parts.

M. Thierry MARTIN répond qu'il est important de maintenir un certain niveau de cash-flow par rapport aux projets futurs pour entreprendre de nouvelles constructions. Il relève que cette année assez

exceptionnelle est principalement due, par le fait de l'impact direct du résultat de l'immeuble A des Falaises qui a généré un revenu important lié à la location des surfaces commerciales.

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.

Monsieur Christophe BONNARD 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

2021 est une année d'élection.

Comme indiqué l'an dernier lors de la dernière assemblée, M. Christophe BONNARD donne sa démission en tant que président et quitte le comité de La Maison Ouvrière.

Pour rappel, il relève qu'il a présidé cette coopérative, qui est chère à sa famille, depuis 1997, soit sur une période de 24 ans. Avant ceci, et depuis les premières années après sa création en 1903, son arrière-grand-père, Jean Bonnard, dès 1909, son grand-père, René Bonnard, dès 1922, puis son père Pierre Bonnard, de 1947 à sa mort, en 1994, ont assumé les fonctions de président, presque tout au long du 20^{ème} siècle. Au total, la famille Bonnard a porté ce magnifique projet social en œuvrant à sa présidence sur plus de cent ans au total. Ce qui démontre bien son attachement à cette initiative, visant à la construction de logements pour les personnes de condition modeste, logements qui sont toujours nécessaire dans le marché actuel. Il remercie sa fille Sarah Bonnard, qui a accepté de poursuivre cet engagement, comme secrétaire du comité, depuis plusieurs années.

Afin d'assurer une continuité dans l'action du comité, ce dernier propose aux membres que le vice-président actuel Me Henri LAUFER assume la charge de président de la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, et que M. Pierre-André EMERY, membre devienne vice-président.

Par ailleurs, deux autres membres ont écrit pour faire part de leur volonté de quitter le comité, soit Mme Nicole GRIN, qui a siégé parmi nous pendant près de 30 ans, et M. Alain RUFENER, qui a été au comité pendant près de 10 ans et qui a contribué activement au suivi du chantier des Falaises.

Le président tient à les remercier vivement de leur engagement et à témoigner la reconnaissance de la coopérative en leur remettant quelques présents.

Pour remplacer ces deux membres, il est proposé d'élire des forces vives et compétentes dans le domaine de la gérance d'immeubles, soit Mme Fanny EMERY, membre du comité de direction à la Gérance PBBG SA, et M. Nathan THOMAS, également membre du comité de direction de la même gérance, qui se sont notablement impliqués lors de la mise en location du projet des Falaises. Ils pourront ainsi nous faire profiter de leur large expérience professionnelle et de leur énergie à résoudre les problèmes qui se poseront dans nos projets futurs.

Le président propose de confirmer la nouvelle composition du comité de La Maison Ouvrière, en bloc. Pas d'avis contraire : la nouvelle composition du comité est donc acceptée à l'unanimité.

Monsieur Christophe BONNARD remercie l'assemblée de la confiance manifestée envers la nouvelle équipe.

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 réalisation des comptes finaux du projet des Falaises, à Lausanne, arrive à son terme; par rapport à l'an passé, le cabinet de pédiatrie et le salon de coiffure ont été loués dès le mois de mai 2021. Ainsi toutes les surfaces commerciales et les places de parc sont actuellement louées (à l'exception de quelques places motos).

Il reste quelques petits travaux complémentaires, liés à la maîtrise des écoulements des eaux (notamment la recherche d'une fuite dans l'étanchéité de l'esplanade du bâtiment A) et aux aménagements extérieurs, afin de rendre plus convivial l'espace autour des immeubles. Les comptes du bâtiment C (avenue de la Sallaz 11-13-15) sont clos et ont été communiqués au Service des Communes et du Logements, mais ceux du bâtiment A (avenue de la Sallaz 3 et chemin des Falaises 2 et 4) ne sont pas encore achevés, notamment en relation avec la réception des travaux d'électricité, qui doivent également être arrêtés par la SILL SA, avec laquelle nous partageons la maîtrise d'ouvrage de cet immeuble.

Il est à souligner que nous avons reçu en septembre dernier deux prix Bilan Immobilier, pour le projet des Falaises.

Le règlement des loyers de certaines surfaces commerciales qui n'ont pu être exploitées à cause de la crise COVID-19 doivent encore faire l'objet de tractations.

L'autre projet en cours de construction, dans le cadre de la société-fille Le Jardin des Désertes SA, à Pully, avance bien, pour les deux immeubles sur la partie supérieure de la parcelle, pour lesquels le gros œuvre est terminé (un aperçu de ce chantier se trouve en page 3 de couverture du rapport de gestion). Au mois d'août débuteront les fouilles et les travaux spéciaux pour le

bâtiment inférieur, ce qui réduira à zéro les espaces disponibles pour les installations de chantier. Pour ce projet nous devons faire face à diverses hausses de coût des matériaux de construction, mais celle-ci sont limitées, grâce aux prix bloqués négociés.

En dernier lieu, nous avons entrepris l'étude d'un projet de transformation et d'extension d'une grande ferme à Sévery, qui va permettre de réaliser quelques 20 appartements. Le terrain est mis à disposition en DDP, si le permis de construire est obtenu.

8.- Divers et propositions individuelles

Monsieur Christophe BONNARD 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.

Me Henri LAUFER vice-président prend la parole afin de remercier l'Assemblée de la confiance témoignée lors de l'élection et d'honorer le président M. Christophe BONNARD démissionnaire en relatant son parcours à la tête de la société La Maison Ouvrière.

Sous son impulsion et grâce à un comité dynamique, la société coopérative immobilière La Maison Ouvrière s'est fortement développée ces vingt dernières années, notamment par l'acquisition de la coopérative la CORAD, par la construction d'un immeuble subventionné à Morges sous-gare, par la création des sociétés Maisons Ouvrières D et E, ainsi que la SI Le Jardin des Désertes, toutes couronnées de succès.

Me Henri LAUFER vice-président au nom de l'assemblée et du comité lui souhaite une merveilleuse retraite et le remercie vivement pour son engagement et M. Thierry MARTIN remet le cadeau au président.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre proposition individuelle n'étant formulée, la séance est levée à 11h30.

La secrétaire
Sarah BONNARD



Lausanne, le 4 août 2021/sb

Le Président
Christophe BONNARD

