

PROCES-VERBAL ASSEMBLEE GENERALE du 9 avril 2019 à 20h15

40 sociétaires sont présents :

4 locataires du Général-Guisan 58-60
5 locataires du Général-Guisan 30-32
11 locataires du Chemin de la Prairie
3 locataires du Verney à Mont sur Rolle
4 membres du comité
3 membres du conseil d'administration
1 membre de la commission de gestion
9 autres sociétaires

Le président ouvre la séance en dressant la liste des excusés et en présentant l'ordre du jour qui est le suivant :

1. Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 10 avril 2018
2. Rapport du comité de direction
3. Rapports du caissier et de la commission de gestion
4. Annonce du taux du dividende
5. Nomination de l'organe de révision
6. Renouvellement du mandat de 5 membres de la commission de gestion
7. Nouvel immeuble du Maupas à Rolle
8. Rénovation immeuble Chemin du Rosey 5 à Rolle
9. Divers et propositions individuelles

1. Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10 avril 2018

Le procès-verbal est lu, aucune question ou remarque à son sujet. Il est adopté à l'unanimité sans abstention

2. Rapport du comité de direction

Nous ne manquons pas de débiter ce rapport par un hommage aux locataires de notre Société disparus durant l'année écoulée.

Nous avons eu la tristesse de déplorer, l'an passé, le décès de Mme Maria Diniz, de Mme Rosine Groebli et de Monsieur Clemente Pisano.

Une pensée émue également pour Anne-Marie Michoud qui avait quitté le Comité en 2013 après plus de 40 ans de présence active et d'engagement sans faille pour la Coopérative. Anne-Marie est décédée à Orbe, ville où elle habitait depuis 2013 avec Bernard, son mari.

Peu de changements de locataires en 2018. Seules 6 mutations ont été effectuées dans nos appartements.

Vous verrez au point 3 de l'O.J. que les comptes sont stables, montrant cependant un bénéfice record, grâce à l'acquisition du bâtiment du Rosey 5.

CHF 150'000.00 ont été dépensés en travaux d'entretien courants. CHF 40'000.00 de travaux plus ponctuels ont également été effectués, par exemple : mise hors service de la citerne et réparation des colonnes de chute au Général Guisan 58-60, remise à niveau de l'aspect protection contre les incendies dans tous nos immeubles.

Comme en 2017, notre Comité a dû résilier 3 baux d'habitation de locataires, à Mont-sur-Rolle, dont les revenus dépassaient le cadre légal fixé par le Canton. Ces résiliations ont été exigées par le Service du Logement. Rappelons que le barème cantonal pour l'attribution d'appartements subventionnés a changé il y a trois ans, devenant plus restrictif que celui appliqué lors de l'attribution des logements au Verney, il y a six ans. Lors de séances devant la commission de Conciliation du district de Nyon, nous avons pu offrir à ces locataires des prolongations de bail qui ne les mettent pas en difficulté dans leur situation familiale.

L'an passé, le bâtiment de la Prairie est sorti du contrôle cantonal. Rappelons que ce bâtiment n'est plus subventionné depuis 2005. Le contrôle cantonal continue à s'exercer 5 ans après la sortie du subventionnement. La sortie du contrôle cantonal de ce bâtiment a été retardée suite à l'incendie de 2015.

Durant la période de contrôle, les loyers alimentent un fonds de régulation. Ce fonds permet de lisser les augmentations ou les baisses de loyer en fonction des variations du taux hypothécaire et de la baisse progressive des subventions.

Ce fonds de régulation, d'un montant de CHF 237'984.00 a été dissout, lors de la sortie du contrôle cantonal, et sera attribué en 2019 à la réserve d'entretien, suite aux travaux à plus-value réalisés dans cet immeuble.

La construction du bâtiment du Maupas suit son cours dans le respect du planning et du budget.

Des informations détaillées sur cette construction vous seront données au point 7 de l'OJ.

Nous avons décidé d'importants travaux d'isolation et de réfection de la gaine technique du bâtiment du Chemin du Rosey 5. Pour mémoire ce bâtiment a été acquis par la SCHR en 2016.

Nous vous donnerons tous les détails sur cette opération au point 8.

Le rajeunissement des divers organes de notre Société est au cœur de nos réflexions. Il nous semble important d'assurer l'administration à long terme de notre Coopérative en accueillant de jeunes têtes au Conseil d'administration, à la Commission de gestion, et, surtout, au Comité de direction.

La moyenne d'âge au Comité se situe autour de 65 ans et il serait important d'intégrer de nouvelles personnes prêtes à prendre notre relève. A ce jour, tous les membres du comité sont enthousiastes et désirent continuer leur activité, mais nous devons préparer l'avenir.

Les statuts de la SCHR fixent le nombre des membres du Comité à cinq.

Il nous semble opportun de modifier ces statuts pour bénéficier de plus de souplesse, par exemple en en fixant le nombre à sept au maximum.

Nous viendrons lors d'une AG future vous proposer ce genre de changement.

Notre Comité se réunit une fois par mois pour gérer les affaires courantes. De nombreuses séances ont lieu hebdomadairement, rendez-vous de chantier ou autre, pour régler toutes les questions qui se posent quant à notre administration.

L'an passé, nous avons engagé M. Alessandro Fossati comme concierge à temps partiel (60 %) pour nos différents bâtiments. M. Fossati s'occupe des extérieurs de trois bâtiments et de la conciergerie des bâtiments du Verney à Mont-sur-Rolle et des Poiriers 8. Il est en effet de plus en plus difficile de trouver un concierge habitant l'immeuble. Les aspects techniques d'un bâtiment Minergie, par exemple, sont de plus en plus difficiles à maîtriser par un non spécialiste.

Philippe Morandi tient les rênes de la SCHR depuis 2012, assisté de Nathalie Pandolfo.

Madame Pandolfo a augmenté de 10 % son temps de travail pour la Coopérative. A 30 % actuellement, elle prend ainsi une part plus grande aux aspects comptables de la SCHR, pour les boucllements de fin d'année par exemple. Comme Philippe Morandi l'avait fait il y a quelques années, Mme Pandolfo suit les cours dispensés par l'Armoup (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) sur les aspects légaux liés au droit du bail et la gestion spécifique de la gestion immobilière dans le cadre coopératif. Elle s'intéresse beaucoup à son travail. Le but est qu'elle puisse suppléer aux absences de Ph. Morandi le cas échéant.

J'aimerais pour terminer remercier les membres du Comité, Françoise Favre, Pierre Mischler, Gaston Dürrenmatt et Philippe Morandi pour leur assiduité et leur esprit constructif, ainsi que nos employés pour leur excellent travail.

Aucune remarque concernant le rapport du président.

3. Rapport du caissier

Le résultat est positif pour notre Coopérative en 2018, il se porte à CHF 869'782.60 en hausse de CHF 25'000.00 environ par rapport à l'an dernier. Un résultat stable et dans la fourchette haute de nos résultats de ces dernières années.

Ce résultat est réparti comme suit :

CHF 40'272.00 à titre de dividende.

CHF 20'000.00 à la réserve légale.

CHF 610'000.00 en amortissement des immeubles

et finalement CHF 199'510.60 vont à la provision d'entretien pour travaux d'immeuble.

Au bilan, les liquidités représentent CHF 450'000.00 sur nos différents comptes. Une partie de ces liquidités sera absorbée dans le cadre de notre besoin en fonds propres pour notre chantier du Maupas, pour notre rénovation de l'Immeuble du Chemin du Rosey et pour le remplacement de nos ascenseurs de l'Avenue Général-Guisan 30-32.

Concernant le projet du Maupas, des factures pour CHF 5'325'000.00 ont été payées au 31 décembre, par le biais de nos liquidités pour CHF 1'250'000.00 et par l'utilisation d'un crédit de construction auprès de la BCV.

Nos crédits hypothécaires ont été amortis de CHF 567'500.00. Notre dette totale s'élève à CHF 20'017'500.00. L'endettement concernant l'immeuble du Maupas ne fait pas partie de cette dette.

4 emprunts bancaires ont été renouvelés pour un total de CHF 3'600'000.00. Le taux de renouvellement de ces 4 emprunts est légèrement supérieur aux taux payés jusqu'à ce jour, mais sur ces CHF 3'600'000.00, CHF 3'200'000.00 sont désormais bloqués 9 ans et plus. La persistance des taux bas nous permet de penser que les financements du Maupas et des travaux de Rosey se feront à des taux favorables pour nos locataires.

Le taux d'intérêt moyen pour l'ensemble de notre dette est actuellement d'environ 1.92 %, en légère baisse par rapport à l'année dernière.

Dans l'utilisation des provisions, on peut signaler qu'une perte de loyer a été enregistrée, pour une locataire qui a quitté notre Coopérative, perte représentant la somme de CHF 5'349.00.

L'entier du dividende 2017 payé en 2018 a été versé aux sociétaires, à l'exception de CHF 74.10 qui concernent 4 sociétaires dont on ne retrouve pas la trace.

Notre capital est en hausse de CHF 63'900.00 à CHF 2'013'600.00, 471 nouvelles parts ont été souscrites et 258 parts remboursées.

Dans le compte d'exploitation, on peut relever que chaque immeuble dégage un bénéfice.

Dans les produits, le revenu locatif est stable à CHF 1'700'000.00.

A noter que les loyers de l'immeuble des Poiriers 8 ont été augmentés en compensation de la baisse des subventions.

Le revenu locatif de l'immeuble du Chemin du Rosey 5 est en baisse de CHF 6'000.00 env. suite à une vacance d'appartement, maintenue volontairement en vue des travaux de transformations prévus.

Le revenu locatif de l'immeuble de Mont est en baisse de CHF 20'000.00 suite à une attribution plus importante que l'année dernière au fond de régulation des loyers.

Pas de modifications des loyers dans nos autres immeubles.

Nous touchons des subventions pour l'immeuble des Poiriers 8 (subvention dégressive) et pour les immeubles de Mont-sur-Rolle (subvention fixe). Et ce pour un total de CHF 115'000.00.

Les produits totaux représentent CHF 1'824'000.00 en baisse de CHF 25'000.00 par rapport à 2017.

Les salaires des concierges chargés des entretiens extérieurs sont désormais passés dans les comptes conciergerie et non plus dans les comptes d'entretien courant. Ce qui explique la hausse du poste de conciergerie de CHF 10'000.00.

Les frais administratifs sont en baisse de CHF 5'000.00. Les primes d'assurance sont stables. Tout comme les impôts payés et les factures de nos contrats d'entretien d'ascenseurs.

Les factures d'entretien courant sont en baisse de CHF 8'000.00, ceci est liée à la nouvelle comptabilisation des salaires concierges chargés des extérieurs. Ces factures d'entretien représentent CHF 150'000.00 en 2018.

Finalement les intérêts hypothécaires sont en baisse de CHF 70'000.00, cette baisse s'explique par une dette plus basse que l'année dernière suite aux amortissements réalisés. Et par le nouveau mode de calcul de la BCV qui facture, depuis mi-2017, à la fin de chaque trimestre ses intérêts hypothécaires. Ce qui nous avait obligés l'année dernière à devoir payer des annuités plus importantes qu'en année normale.

Les charges totales représentent CHF 954'000.00, soit une baisse de CHF 50'000.00.

Quant aux perspectives financières 2019, elles demeurent bonnes. Un résultat positif du même niveau que celui de 2018 et cependant lié à l'évolution de notre projet du Maupas, de notre rénovation du Chemin du Rosey et aussi à des travaux d'entretien d'immeubles stables.

Aucune remarque concernant le rapport du caissier.

Rapport de la commission de gestion

Lecture du rapport de la commission de gestion, par le rapporteur Etienne Blanchard.

La commission s'est réunie le mardi 12 mars 2019 en présence des membres du Comité, afin d'analyser la gestion de la Coopérative et les comptes de l'exercice 2018. Philippe Morandi, gérant, nous a présenté en détail son rapport établi le 13 février 2019, résumant les éléments de l'année écoulée.

Nous avons également pris connaissance du rapport de la fiduciaire Fidoffice SA, à Etoy, organe de révision chargé du contrôle restreint de la Coopérative.

La commission de gestion joint ces deux documents au présent rapport et renonce donc à en répéter les termes. Le bénéfice enregistré permet de proposer le maintien du versement d'un dividende de 2%.

Le comité a été entendu et a répondu à satisfaction à toutes nos questions, relatives tant à la gestion courante que celles en relation avec la nouvelle construction du Maupas. A ce sujet, nous avons relevé que l'avancement des travaux est conforme au planning et le budget est parfaitement respecté. Une visite du bâtiment a été effectuée le 2 mars 2019. Le changement d'affectation de la partie administrative, qui devient un centre d'accueil temporaire (CAT) nécessitera une mise à l'enquête complémentaire pour cette surface. Les appartements ne sont pas touchés par cette démarche et les futurs locataires pourront entrer de façon échelonnée en novembre et décembre 2019.

Concernant l'immeuble Rosey 5, sa rénovation totale a été mise à l'enquête sans enregistrer d'opposition. Les travaux de rénovation lourde, devisés à CHF 1'200'000.00 vont débiter prochainement. Les loyers après rénovation permettront de dégager un bénéfice avant amortissement de CHF 43'000.00 par an.

En conclusion : la Commission de gestion prie le Conseil d'administration de voter les conclusions suivantes :

- approuver la gestion de l'exercice 2018 et en donner décharge aux organes responsables ;
- approuver les comptes pour l'exercice 2018 et en donner décharge aux organes responsables.
- donner décharge à la Commission de gestion pour son mandat.

Les comptes et la gestion sont approuvés à l'unanimité et sans abstention, et décharge est donnée.

4. Annonce du taux du dividende

Nous vous proposons un dividende inchangé par rapport à l'an dernier, soit 2 %.

Le taux d'intérêt moyen que nous payons pour l'ensemble de notre dette hypothécaire est à ce jour de 1.92 %.

Cette proposition de maintien du dividende est liée à notre bon résultat annuel, qui est dans la lignée des résultats précédents. Ce taux nous paraît raisonnable et équilibré par rapport à notre taux d'endettement moyen.

Le montant total du dividende versé à nos 270 sociétaires sera donc de CHF 40'272.00.

L'assemblée approuve à l'unanimité et sans abstention ce taux de dividende à 2 %.

5. Nomination de l'organe de contrôle

Notre fiduciaire, le bureau Fidoffice à Etoy, vient de terminer son deuxième contrôle de nos comptes.

Notre souhait est de changer de fiduciaire tous les cinq ans. En 2019, Fidoffice effectuera son troisième contrôle de notre comptabilité et nous vous proposons donc un renouvellement du mandat de cette fiduciaire.

L'assemblée approuve à l'unanimité et sans abstention le renouvellement du mandat de notre fiduciaire.

6. Renouvellement du mandat de 5 membres de la commission de gestion

Les 5 membres actuels sont Messieurs Etienne Blanchard, Pierre-François Charmillot, Michel Deruaz, Jean-François Quiblier et Armand Sumi.

Tous ont indiqués qu'ils étaient d'accord de prolonger leur mandat pour le prochain exercice.

L'assemblée approuve à l'unanimité et sans abstention de renouveler le mandat des membres de la commission de gestion.

7. Nouvel immeuble du Maupas à Rolle

Commencé en novembre 2017, le chantier de cet important bâtiment bat son plein.

Le gros œuvre a été terminé en automne dernier et un bouquet fêtant cet achèvement a été offert aux ouvriers en novembre dernier.

Les entreprises s'activent actuellement aux travaux du second œuvre. Le bâtiment est fermé et le chauffage sera prochainement en fonction. Les travaux de bardage extérieur sont presque achevés donnant à cet immeuble son aspect final

Le planning et le budget prévus par nos architectes sont aujourd'hui parfaitement tenus et les locataires devraient prendre leurs quartiers en novembre ou en décembre.

Cet immeuble comprendra 27 logements soit 18 appartements subventionnés et 9 logements protégés.

Les appartements protégés sont destinés à des personnes âgées ou à mobilité réduite. Le choix des locataires sera effectué par une commission composée de membres du Comité et de personnes issues des directions du CMS régional et de l'EMS Belle-Saison qui assurera l'animation de ces logements.

Quant aux locataires des appartements subventionnés, ils seront choisis sur notre liste d'attente qui compte à ce jour environ 120 demandeurs d'appartements.

La salle du rez-de-chaussée, prévue à l'origine du projet comme salle de réunion à vocation communale ou de quartier et qui aurait pu abriter plus de cent personnes, n'a pas su trouver gré au sein de la Municipalité. Il était prévu que cette salle soit louée par la Commune. Au printemps 2018, la Municipalité nous a fait savoir qu'elle n'y était plus intéressée. Nous nous trouvons donc sans affectation ni locataire pour cet espace de 185 m² et au plafond élevé. Cette salle était, rappelons-le, un des éléments qui nous avait valu le plus d'oppositions !

Sans locataire pour cette salle et dans l'impossibilité de l'administrer nous-même, nous nous sommes tournés vers la Fondation Belle Saison qui gère, rappelons-le, un CAT (Centre d'Accueil Temporaire) dans nos bâtiments de Mont-sur-Rolle et d'autres centres à Begnins et à Gland. Cette fondation a manifesté son intérêt pour ces locaux.

Le bureau d'architecte Farra et Zouboulakis a dû se remettre à l'ouvrage et adapter ses plans au nouveau locataire. Les CAT sont régis par les normes cantonales du SASH, précises en matière de surface et d'aménagement. Plusieurs modifications ont été apportées à ces locaux pour se conformer à ces règles. L'espace comportera une salle de réunion pouvant accueillir 12 personnes, une salle de repos, une cuisine et des locaux techniques et sanitaires. Le CAT bénéficiera également d'une terrasse extérieure au jardin, délimitée par une barrière.

Ces modifications auront un surcoût qui n'est pas encore précisément chiffré à ce jour et nous osons espérer que la Commune participera, d'une façon ou d'une autre, à cette dépense superflue.

Rappelons que le budget de cet immeuble est de CHF 12'000'000.-

Près de CHF 10'000'000.- de travaux ont été déjà adjudés.

CHF 6'500'000.- ont été dépensés à ce jour.

CHF 1'200'000.- sont pris sur nos liquidités et le solde est emprunté.

Nous bénéficions d'un prêt sans intérêt de l'Etat de Vaud de CHF 574'000.- remboursable en 20 ans, le reste est financé par un crédit de construction auprès de la BCV.

Le chantier est dirigé par le bureau Delgado-Lappert, à notre grande satisfaction. Nous sommes fiers de ce grand et beau bâtiment (on dit que nous faisons du luxe !!) construit pourtant dans les normes financières fixées par le Service Cantonal du Logement.

Le prix de location des appartements se situera entre 220 et 240 francs au mètre carré par année.

Aucune question concernant ce projet en cours.

8. Rénovation immeuble Chemin du Rosey 5 à Rolle

La SCHR a acquis cet immeuble comprenant 4 appartements de 3 pièces et de 4 studios au printemps 2016. Pour rappel le prix d'achat était de CHF 1'825'000.-, ce qui correspond à la valeur de rendement de l'immeuble. Deux ans après cet achat, l'entreprise Volet-Jotterand qui occupait un des appartements de 3 pièces a décidé de déménager ses bureaux et de résilier son bail.

Dès lors se pose la question de la réhabilitation de ces bureaux en appartement.

Se pose aussi à cette occasion la question de l'état général du bâtiment et de sa mise au niveau de nos différents immeubles, tant du point de vue de son confort intérieur que de son enveloppe extérieure.

Pour mener à bien cette réflexion, nous avons mandaté le bureau Viquerat pour établir un état des lieux général de cet immeuble.

Son travail a débuté par l'établissement des plans du bâtiment, ceux-ci n'existant plus, sur la base d'un relevé.

L'autre volet de son mandat a été d'analyser l'état du bâtiment et de proposer des solutions techniques pour son amélioration et sa mise en conformité.

L'ensemble des travaux, se monte à CHF 1'200'000.-.

Ils consistent principalement à :

Isolation de la toiture, isolation des façades, remplacement des balcons, remplacement des fenêtres, travaux dans la gaine technique (eau, électricité), réfection des cuisines et salles de bain. Remplacement de la chaudière à mazout par une chaudière à gaz, création d'un studio au rez-de-chaussée.

Une partie de ces travaux pourra être financée par une augmentation des loyers.

Ces travaux ont été mis à l'enquête ce début d'année et n'ont suscité aucune opposition.

Ce chantier va débiter de façon imminente.

Madame Isabelle Pasquier : quelle va être la hausse de loyers pour les locataires de cet immeuble rénové.

Jean-Philippe Mayerat : la hausse sera fixée par le Service du Logement du Canton de Vaud (RPPPL) en fonction des travaux effectués, elle sera de l'ordre de CHF 250.00 par mois pour les 3 pièces et de CHF 100.00 par mois pour les studios.

Monsieur Yves Morand : les locataires pourront rester dans le bâtiment.

Jean-Philippe Mayerat : oui, un appartement est actuellement vide et nous allons l'utiliser pour faire des rocares pendant ces travaux.

9. Divers et propositions individuelles

Mme Tania Ferreira : A la suite de l'incendie du bâtiment de la Prairie, il avait été dit par notre comité qu'une hausse des loyers serait nécessaire.

Philippe Morandi : Actuellement, et au vu des taux d'intérêts, cette hausse n'est pas d'actualité.

Puis la parole n'étant plus demandée, le président déclare la séance levée et tient à remercier l'assemblée d'y avoir participé.

La séance est levée à 21h30

Le Président :

