

PROCES-VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2020 A la salle du Conseil communal de Lutry

Le Président ouvre cette 28^{ème} assemblée à 18h30, en souhaitant la cordiale bienvenue aux personnes présentes.

42 coopérateurs sont présents ou représentés et 53 coopérateurs se sont excusés. Conformément à l'article 19 des statuts, l'assemblée est valablement constituée quel que soit le nombre des coopérateurs présents ou représentés et comme aucune proposition devant faire l'objet d'un vote n'ayant été adressée au Conseil d'administration, le président propose de passer à l'ordre du jour.

Le Président tient à excuser Mme Silauri, MM. Amy, Cedraschi, Sudan et M. Birand de l'organe de révision et rappelle que cette assemblée concerne uniquement l'administration et l'exploitation de notre Coopérative, et que pour toutes questions liées aux appartements et/ou aux immeubles, les locataires doivent prendre contact avec notre régie la SCHL (Société Coopérative d'Habitation Lausanne) au N° 021/544.00.00.

En préambule, le Président rappelle que les coopérateurs ont été informés par courrier du 14 juin 2020 que l'assemblée générale initialement prévue le 23 juin 2020 a dû être repoussée au vu de la situation liée au COVID-19.

1) Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 25 juin 2019

Le procès-verbal qui a été publié sur internet et envoyé à ceux qui en ont fait la demande est adopté à l'unanimité avec les remerciements à la secrétaire.

2) Rapport du Président

Le Président informe que depuis la fin de travaux de l'immeuble de Mâcheret, le Comité de direction ainsi que le Conseil d'administration a retrouvé un rythme de croisière et de gestion pour nos 59 appartements et 66 places de parc.

Le prix des appartements est de CHF 635.00 net/mois pour un 1,0 pièce dans l'immeuble aux Champs à CHF 1'748.00 net/mois pour un 4,0 pièces dans l'immeuble de Mâcheret, représentant un prix entre CHF 179.00/m2/an et CHF 215.00/m2/an alors que le prix du marché actuellement sur la Commune de Lutry est de CHF 290.00/m2/an. On peut dès lors constater que nos loyers restent vraiment abordables.

Lors du bouclage de l'exercice 2019, la situation des immeubles était la suivante :

- Les Champs 2-4 Sortie du contrôle des loyers au 30 avril 2020
- Ancienne-Ciblerie 4-6 Sortie du contrôle des loyers au 31 décembre 2026
- Mâcheret 108-110 Marché libre

L'objectif du Conseil d'administration reste de proposer des appartements avec des loyers abordables et ceci même lors de la fin des subventions et/ou lorsqu'un immeuble est sur le marché libre. C'est pour cette raison que le Conseil d'administration a décidé de rester sous le contrôle des loyers pour l'immeuble des Champs 2-4, ce qui est accepté à l'unanimité par l'assemblée.

Concernant les propositions faites lors de l'assemblée générale du 25 juin 2019, par M. Locca, le Conseil d'administration a pris la décision de reporter la décision à la prochaine assemblée générale de 2021.

Aucune question n'est soulevée.

3) Rapport du caissier

Les comptes ont été publiés sur le site internet, envoyés à ceux qui en ont fait la demande et une copie est donnée aux personnes qui le demandent.

Le Président commente les comptes de l'exercice 2019. Conjointement à une bonne maîtrise des charges, les excellentes conditions que nous avons obtenues de nos prêteurs et un usage judicieux de nos liquidités sont les principaux facteurs qui contribuent à la bonne santé financière de la CLL.

Bilan :

Le résultat de l'exercice 2019 s'est élevé à CHF 17'167'013.24, soit en légère diminution de 0.78% par rapport à celui de 2018.

Actif

Le poste « Liquidités » a progressé de 2,86% pour atteindre le montant de CHF 1'111'490.88.

Le poste « Autres créances » a progressé de CHF 39'005.37 et concerne le c/gérance Mâcheret de la SCHL.

Passif

Le capital social se monte au 31.12.19 à CHF 2'302'800.-- et a progressé de 0.40%.

La variation du poste « capitaux étrangers à court terme » provient de renouvellement de l'hypothèque UBS à un taux plus favorable.

Le bon résultat de l'exercice nous a permis d'effectuer une attribution au fonds de rénovation de CHF 97'444.79 concernant l'immeuble de Mâcheret.

Produits d'exploitation immeuble :

Le résultat de l'exercice 2019 s'est élevé à CHF 76'760.00, soit une très légère augmentation de CHF 310.00 par rapport à celui de 2018.

Produits :

Le poste « Loyers » se monte à CHF 908'010.00 en augmentation de CHF 8'269.00 contre une baisse de CHF 4'127.00 pour arriver à CHF 16'745.00 pour les subventions.

Charges :

Le poste « charges d'exploitation immeubles » a diminué de 4.14% et se monte à CHF 345'763.59.

Bénéfice disponible au bilan :

Comme évoqué précédemment, le résultat de l'exercice 2019 se monte à CHF 76'760.00, soit une augmentation de 0.41% et dès lors, le Conseil d'administration propose de maintenir la rémunération des parts sociales à 3.00% ainsi que l'attribution à la réserve légale et la réserve spéciale.

Un exemplaire des comptes et de l'organe de révision est joint à l'original du présent procès-verbal.

Aucune question n'est soulevée.

4) Rapport des vérificateurs aux comptes

M. Christian Moriggi donne lecture des conclusions du rapport des vérificateurs. Le rapport figure sur le site internet et a été remis aux personnes présentes qui l'ont demandé.

Un exemplaire de ce document est joint à l'original du présent procès-verbal.

Aucune question n'est soulevée.

5) Rapport de la Commission de gestion

M. Gaston Asper, rapporteur, donne lecture du rapport détaillé et complet du travail de ladite Commission. Un exemplaire du rapport est joint à l'original du présent procès-verbal.

Aucune question n'est soulevée.

6) Approbation des comptes et proposition de répartition du bénéfice 2019

Suivant la proposition du Conseil d'administration, l'assemblée adopte à l'unanimité :

- Les comptes de l'exercice 2019 ;
- La répartition du bénéfice telle que proposée, soit :

- Attribution à la réserve légale	CHF 3'838.00
- Attribution à la réserve spéciale	CHF 3'838.00
- Intérêts 3% sur les parts sociales	<u>CHF 69'084.00</u>
Total	CHF 76'760.00

7) Décharge aux organes responsables

L'assemblée accepte à l'unanimité de donner décharge au Conseil d'administration, à la Commission de gestion, au Comité de direction ainsi qu'à la fiduciaire Intermandat comme vérificateur des comptes et à la Fiduciaire Berney et Associés pour la tenue des comptes.

8) Elections statutaires

Le président informe l'assemblée de deux démissions, soit :

- M. Jacques-André Conne qui a démissionné de la Municipalité et donc de facto également du Conseil d'administration ;
- M. Gaston Asper de la Commission de gestion.

Le Président, au nom du Conseil d'administration, mais également en son nom tient à les remercier pour leurs grandes implications et précieuses collaborations depuis plus de 15 ans au sein de la CLL. L'assemblée les remercie également par des chaleureux applaudissements.

Pour les remplacer, l'assemblée a accepté par acclamation la proposition du Conseil d'administration de nommer :

- M. Charles Monod au sein du Conseil d'administration (comme représentant de la Municipalité) ;
- M. Xavier Dewarrat au sein de la Commission de gestion.

Par ailleurs, M. Pierre Bonjour a signifié au Conseil d'administration le souhait d'effectuer une dernière année au sein de la Commission de gestion et, dès lors, l'assemblée accepte à l'unanimité de donner mandat au Conseil d'administration pour désigner les nouveaux membres de la Commission de gestion.

Le Président rappelle la composition du Conseil d'administration, de la Commission de gestion et du Comité de direction.

Conseil d'administration :

- AEBY Patrick – Président
- ROULET Dominique – Vice-Président
- AMY Alain
- CEDRASCHI Darel
- GLAUSER Claire
- MARTI Marie-José
- MAYOR Yann
- MONOD Charles (représentant de la Municipalité)
- MORIGGI Christian
- ROULET Barbara
- SILAURI Alessandra
- SUDAN Raymond
- Secrétaire hors conseil : GAVIN-HUBER Nathalie

Commission de gestion :

- BONJOUR Pierre
- DEWARRAT Xavier

Comité de direction :

En accord avec le Conseil d'administration, le Comité quant à lui est formé de :

- AEBY Patrick – Président
- ROULET Dominique – Vice-Président - responsable informatique et site internet
- AMY Alain, membre
- MARTI Marie-José – membre
- MORIGGI Christian – responsable technique
- GAVIN-HUBER Nathalie – secrétaire

8) Désignation de l'organe de révision pour l'année 2020

Il n'y a pas de modification pour l'organe de révision pour 2020, car lors de l'assemblée 2017, l'assemblée avait accepté de nommer pour les trois prochaines années, soit de 2018 à 2020 :

- Intermandat SA, Société Fiduciaire à Lausanne, comme vérificateur des comptes ;
- Berney et Associés, Société Fiduciaire à Lausanne, pour la tenue des comptes.

9) Propositions individuelles et divers

Au nom de la Municipalité, M. Charles Monod tient à remercier le Conseil d'administration, la Commission de gestion ainsi que le Comité de direction de la CLL pour la collaboration ainsi que le travail effectué durant toute l'année afin de pouvoir mener à bien la gestion et les différents projets de la Coopérative.

10) Date de la prochaine assemblée ordinaire

La date de la prochaine assemblée générale est d'ores et déjà fixée au 29 juin 2021 à 18h30.

Les points de l'ordre du jour étant épuisés et la parole n'étant plus demandée, le Président remercie, la Commune de Lutry pour sa précieuse collaboration et son engagement envers la CLL ainsi que la mise à disposition des locaux pour les différentes séances.

Il lève la séance à 19h00 et rappelle qu'au vu de la situation actuelle liée au COVID-19, il n'y a malheureusement pas d'agape à l'issue de cette assemblée.

Lutry, le 4 octobre 2020


Patrick Aeby
Président


Nathalie Gayin-Huber
Secrétaire

Annexes : - ment.