

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle
du lundi 30 juin 2025 à 18h00

des porteurs de parts du Logement Idéal, société coopérative, tenue à l'Hôtel de la Paix, av. Benjamin Constant 5, 1003 Lausanne.

M. Philippe Bovet, Président, a le grand plaisir d'ouvrir la 64^{ème} assemblée générale annuelle de la coopérative en saluant très cordialement toutes les personnes présentes.

Cette assemblée a été régulièrement convoquée par lettre individuelle adressée aux porteurs de parts le 10 juin 2025. La convocation était accompagnée du rapport annuel complet comprenant : le bilan au 31.12.2024, les comptes d'exploitation et de pertes et profits de l'exercice 2024, le tableau de financement, l'annexe aux comptes ainsi que la proposition de répartition du bénéfice.

Il résulte de la liste de présence que 36 porteurs de parts prennent part à cette assemblée, certains disposent de procuration. Ce sont donc 45 voix valables pour les votations à venir.

Quelques sociétaires sont excusés et il est renoncé à en donner la liste, non sans mentionner tout de même l'absence de nos collègues administrateurs Aurore Amaudruz et Philippe Kenel.

M. P.-A. L'Eplattenier, membre du Conseil tiendra le procès-verbal sous seing privé.

M. Ch. Paris, membre du Conseil accepte de fonctionner comme scrutateur.

L'organe de révision BfB Audit SA est représenté par M. Vincent Vocat, expert-reviseur agréé, réviseur responsable.

Le Président invite l'assemblée à se lever pour observer une minute de silence en l'honneur de notre ancien Président, M. Pierre-André Cavin qui nous a quitté le 25 février de cette année.

Sans observations concernant le mode et le délai de convocation, ainsi que de l'ordre du jour, l'assemblée est valablement constituée et suivra donc l'ordre du jour proposé par le Conseil :

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale du 24 juin 2024.
2. Présentation du rapport d'activité du Conseil et des comptes 2024.
3. Rapport de l'organe de révision.

4. Discussion, approbation des rapports et décharge aux membres du Conseil.
5. Approbation de la proposition de répartition du bénéfice.
6. Reconduction de la société BFB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2025.
7. Divers.

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale du 24 juin 2024.

Pour mémoire, l'année dernière, il avait été décidé que l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale 2024 serait déléguée au Conseil d'administration. Il figure sur le site internet de Logement Idéal avec le rapport annuel 2024.

Personne n'en demande la lecture, ainsi il est définitivement adopté.

Le procès-verbal de ce jour sera également soumis au Conseil pour approbation et cela par délégation.

L'assemblée approuve sans opposition cette procédure et le Président l'en remercie.

2. Présentation du rapport d'activité du Conseil et des comptes de l'année 2024.

a) Présentation du rapport d'activité par M. Ph. Bovet

Le Président rappelle que toute l'assemblée a reçu le rapport annuel 2024 et que, comme chaque année, ce dernier est très complet et riche en informations chiffrées. Dès lors qu'il présente bien l'étendue des activités de la Coopérative, le Président relève quelques points importants :

I. Administration

Pour rappel, lors de la dernière assemblée générale, la modification des statuts avait été approuvée par l'Assemblée. Dans ce cadre, la dénomination de trésorier a été remplacée par « Administrateur délégué ».

Pour mémoire, cette nouvelle dénomination correspond davantage à la réalité de la gestion opérationnelle de la coopérative.

Suite à ce changement, l'organisation des séances, notamment celles du bureau exécutif, a été optimisée afin de mener au mieux les différents dossiers.

Le Président profite de remercier l'administrateur délégué, M. Jacques Richoz, pour sa constante implication et sa gestion fidèle aux valeurs et aux principes de la coopérative.

Comme mentionné dans le rapport, l'administrateur délégué tout comme le Bureau exécutif a pu s'appuyer sur les différentes commissions ad hoc pour le suivi et la gestion de la coopérative.

La commission d'audit et de gouvernance est composée de Messieurs :

- Michel Chaudet
- Pierre-Alain L'Eplattenier
- Pierre Noverraz
- Jacques Richoz
- Philippe Bovet

Cette dernière s'est réunie à 7 reprises.

Les éléments abordés lors de ces séances ont été variés, notamment :

- Un audit sur les honoraires des architectes.
- Les axes d'amélioration et de renforcement des relations entre les mandataires et la coopérative.
- Une réflexion pour l'élaboration d'un contrat unifié avec nos gérances.
- La revue des comptes annuels.
- La participation à la séance avec l'organe de révision.
- La revue des différents règlements internes à la société suite à la modification des statuts.

Un retour périodique est fait au Conseil d'administration sur les différentes démarches entreprises par la commission.

Grâce à cette commission, les différents sujets traités ont permis de concrétiser :

- Une refonte et mise à jour des règlements internes de la coopérative.
- L'élaboration d'un contrat de gérance unifié pour toutes nos gérances (finalisation du dossier au printemps 25).

- L'élaboration d'un contrat cadre de collaboration avec Prateo SA (qui a été finalisé ce printemps 25).

Il est heureux de constater à la fois l'excellente collaboration entre les membres de la commission et leur recherche permanente de solutions pour améliorer et assurer la gestion de la coopérative sur le long terme.

L'autre commission qui accompagne le Bureau exécutif est la commission de construction.

Cette dernière se compose de Madame et Messieurs :

- Aurore Amaudruz
- Jean-Paul Lager
- Christophe Paris
- Jacques Richoz
- Philippe Bovet

Cette commission a pour mission, comme son nom l'indique, de suivre la gestion des projets de constructions et rénovations en cours et le très important master plan de mise en conformité énergétique.

Cette dernière fait également un retour régulier au Conseil d'administration.

Des remerciements chaleureux sont adressés à toutes ces personnes qui accordent de leur temps à la bonne gestion de la coopérative.

L'administration doit aussi beaucoup aux mandataires qui sont également vivement remerciés pour leur collaboration exemplaire et leur engagement :

- les gérances pour leur travail quotidien et leur engagement,
- les différents partenaires, tels que les architectes, les assistants du maître d'ouvrage,
- les partenaires financiers,
- le team administratif, comptable et juridique mis à disposition par Prateo.

II. Activité générale

Comme indiqué dans le rapport, les études, les analyses et les réflexions ont continué sur le sujet complexe de la mise en conformité énergétique de l'ensemble du parc.

En effet, le défi pour les années à venir est colossal.

Chaque immeuble, avec sa propre particularité, doit être analysé afin d'identifier au mieux ses problématiques spécifiques afin de déterminer la stratégie d'intervention la plus pertinente.

Quelques opportunités d'investissement ont été analysées. Cependant les dossiers ne répondent pas aux attentes de rendement ni de classification énergétique.

Pour les années à venir, la construction de bâtiments neufs semble être une stratégie plus favorable à la coopérative.

III. Constructions et rénovations

i. Ancien-Stand / Plaines-du-Loup à Lausanne

Dans le rapport annuel de 2021, étaient évoquées pour la première fois les études réalisées sur le groupe d'immeubles sis au chemin de l'Ancien-Stand 2-28 et Plaines-du-Loup 10-24 concernant leur rénovation énergétique.

Le Président se réjouit de pouvoir annoncer à l'assemblée la signature, à la fin de l'été 2024, des renouvellements des DDP. En effet, c'était la condition sine qua non au démarrage des travaux. Ainsi, ces derniers ont pu débuter en octobre 2024. Les rénovations vont durer entre 9 et 18 mois selon les immeubles. L'ensemble devraient être terminé au plus tard dans le courant de l'été 2026.

Ces travaux sont exécutés tout en maintenant les locataires dans les immeubles. C'est un enjeu logistique considérable et il convient de remercier les architectes et les gérances pour leur appui et leur professionnalisme, de même que l'assistant du maître de l'ouvrage, Monsieur Grégoire Andenmatten.

Il a également été fait appel à une institution externe pour accompagner les personnes fragilisées. Des remerciements lui sont adressés pour le soin qu'elle apporte à l'écoute des besoins des locataires.

La ville de Lausanne, propriétaire des terrains, profite de l'occasion pour repenser les aménagements extérieurs de ce quartier. Un concours a été lancé.

En tant que voisin et utilisateur privilégiés Logement Idéal a pu être représenté dans le jury et participera au financement desdits travaux. Comme indiqué dans le rapport, le résultat du concours peut être consulté sur le site internet de la ville de Lausanne.

ii. Chemin de Montillier 7 à Pully

L'année dernière, il avait été annoncé le démarrage des travaux et une mise en location des nouveaux logements en fin d'année 2024. Cependant, en raison

de différentes complications sur le chantier, les travaux ont pris du retard. Leur finalisation et la mise en location des superbes attiques interviendront dans le courant de cet été. A la page 13 du rapport, une photographie permet d'admirer le rendu de la nouvelle façade.

Les coûts sont maîtrisés et restent dans le budget d'environ CHF 4 millions.

L'assistant du maître de l'ouvrage, le bureau Julien Fornet architectes, est ici remercié pour le suivi du chantier.

IV. Conclusion

En conclusion, les projets avancent et de nouveaux se dessinent grâce à l'implication de personnes passionnées.

Le Président tient à renouveler ses remerciements à tous les membres du Conseil d'administration,

- du Bureau,
- des commissions diverses
- et les différentes parties prenantes pour leur engagement et leur excellente collaboration tout au long de l'année 2024.

Grâce à ces efforts conjoints, de nombreuses avancées ont pu être réalisées dans l'activité immobilière de la coopérative, tout en poursuivant sa mission de fournir des logements abordables et de qualité à ses locataires.

L'assemblée est invitée à examiner de près le rapport annuel 2024, qui contient de précieuses informations chiffrées et détaillées reflétant l'activité de la société. Le Président se tient à disposition pour les éventuelles questions et remercie les membres présents pour leur attention et leur confiance. Il passe ensuite la parole à M. Richoz, administrateur-délégué pour son rapport sur les comptes 2024.

b) Rapport de l'administrateur délégué, M. J. Richoz

Comme chaque année tous les porteurs de parts ont reçu les bilans et comptes de résultats de l'année 2024 avec la convocation pour l'assemblée générale de ce jour.

Le rapport annuel comprend également le tableau de financement et des informations complémentaires présentées dans l'annexe aux comptes ainsi que des explications sur les variations de certains postes du compte de résultat.

Partant du principe que chacune et chacun a pu prendre connaissance de ces

documents, seuls quelques aspects des compte 2024 font l'objet des commentaires suivants :

Cette année pas moins de CHF 6 millions ont été investis dans la poursuite des différents projets.

Le dossier financier pour la construction de l'immeuble sis à Bossons/Elisa-Serment arrive à bout touchant. Ceci explique la diminution de l'investissement passant de CHF 7.5 millions en 2023 à CHF 2.2 millions en 2024.

Les investissements ont progressé dans le cadre des rénovations du quartier de l'Ancien-Stand et des Plaines-du-Loup. Ils se sont montés à un peu plus de CHF 1.9 millions. Ce poste va continuer d'augmenter ces prochaines années en fonction des travaux effectifs devisés. Pour rappel il s'agit d'un investissement total de CHF 45'000'000.-

Pour la mise en conformité énergétique et la surélévation de Montillier à Pully, le montant investi cette année de CHF 1'866'000.- et de l'année dernière de CHF 1'212'000.- couvre près de 80% du budget global de CHF 4'190'000.-. Ces montants correspondent à l'avancement des travaux qui doivent s'achever durant l'été 2025.

Toujours au niveau du bilan, l'augmentation du Capital de la SI Croix-Blanche a permis de compenser le prêt entre les deux sociétés.

Il est heureux de pouvoir compter sur la confiance des sociétaires laquelle se traduit par une augmentation constante du capital. Au 31.12.2024, ce dernier se monte à CHF 37'155'250.-, porté par un peu plus 410 sociétaires.

Au vu de l'intérêt constant des porteurs de part, le Conseil maintient la limite de souscription à 400 parts sociales (soit CHF 100'000.-) par sociétaire et par année.

Cet intérêt continu des sociétaires et du capital conséquent permet d'avoir une assise financière stable et d'être considéré comme un partenaire solide et intéressant.

De plus, les liquidités importantes, soit plus de CHF 28.6 millions, permettent d'être très réactifs en cas d'opportunité d'acquisition.

S'agissant des prêts hypothécaires, comme annoncé l'année dernière plusieurs crédits ont été remboursés en début d'année et d'autres renouvelés, ce qui a permis de maintenir un taux moyen très acceptable à 1.54% contre 1.46% en 2023.

Les excellentes relations avec tous les partenaires, la gestion professionnelle et prudente de l'exploitation, ainsi que le développement des finances permettent d'envisager l'avenir avec sérénité.

Concernant l'exploitation 2024, les résultats sont en amélioration. Comme indiqué dans le rapport, l'exploitation annuelle du nouvel immeuble à Bossons/Elisa-Serment explique les variations notamment pour les revenus et les coûts des redevances de DDP.

Dans l'ensemble, l'exploitation des immeubles reste très satisfaisante. Le taux de vacances, bien qu'en légère augmentation en lien avec les travaux dans les différents immeubles, reste inférieur à 2% des revenus locatifs.

Le dividende perçu par le biais de la participation dans la société SI Croix-Blanche SA, qui détient l'immeuble à Epalinges et celui d'Haldimand 18 à Lausanne, s'est monté à CHF 300'000.- en 2024. Ce rendement ainsi que ceux des immeubles au marché libre détenus directement par Logement Idéal permettent de contribuer de manière significative au versement des intérêts aux porteurs de part de la coopérative.

Les LUP (logement d'utilité publique) principalement des logements à loyers modérés (LLM) dégagent, eux, un rendement qui est en très grande majorité disponible pour le financement de nouveaux projets de construction ou d'acquisition du même type.

Au vu des liquidités importantes mentionnées plus haut, des placements à court terme ont pu être réalisés. Ces derniers ont rapporté environ CHF 250'000.- à la coopérative. Compte tenu de la baisse des taux pour l'année 2025, cette stratégie sera évidemment revue.

Les liquidités vont également diminuer dans le cadre du financement propre pendant les importantes rénovations des immeubles sis au chemin de l'Ancien-Stand et des Plaines-du-Loup.

Cette indépendance financière « relative » permet aussi de décider du moment opportun pour avoir recours à l'emprunt hypothécaire et donc bénéficier des meilleures conditions possibles.

En finalité, les comptes font ressortir un bénéfice net de CHF 1'252'779, soit une augmentation de CHF 23'700.-. Ce résultat permet de servir un intérêt sur les parts sociales de CHF 8.12 brut (soit 3.25%), identiques aux années précédentes.

Ces très bons résultats confirment que la situation financière de la coopérative est saine et équilibrée. L'exploitation des immeubles est en augmentation et donc leur rentabilité reste conforme aux attentes.

Compte tenu de sa situation financière, Logement Idéal peut continuer sereinement la poursuite de ses projets pour 2025, notamment :

1. des travaux de rénovation importants, y compris sur le plan des mesures liées au respect des critères environnementaux,
2. des acquisitions et constructions nouvelles.

Demeure la volonté de rester dans des fourchettes de prix raisonnables permettant de mettre à disposition des logements à loyers abordables, avec ou sans l'aide des pouvoirs publics, et une rémunération du capital attractif, mais sans objectif spéculatif.

Arrivé au terme de son rapport, M. Richoz tient à remercier chaleureusement les pouvoirs publics, les partenaires financiers, les mandataires, leurs collaboratrices et collaborateurs, ses collègues du conseil d'administration, sans oublier tous les sociétaires qui appuient le conseil pour la réalisation de ses objectifs.

3. Rapport de l'organe de révision

Avant de passer au vote sur les propositions du Conseil, le Président demande au représentant de l'organe de révision la Fiduciaire BfB Audit SA, M. Vincent Vocat, expert-réviseur agréé, réviseur responsable, de confirmer que le rapport imprimé dans le rapport annuel 2024 est identique et conforme à l'original déposé et de donner ses conclusions :

Monsieur Vocat confirme que le rapport figurant dans le rapport annuel est conforme à l'original et recommande d'approuver les comptes annuels tels qu'ils ont été soumis aux porteurs de parts et de ratifier la proposition de répartition du bénéfice présentée par le Conseil.

4. Discussion, approbation des rapports et décharge aux membres du Conseil

Le Président ouvre la discussion sur les rapports présentés. La parole n'est pas demandée.

Dès lors, il demande à l'assemblée de :

- prendre acte du rapport de l'organe de révision,
- d'approuver le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels pour l'exercice 2024.

Au vote, l'assemblée approuve à l'unanimité le rapport de gestion et les comptes au 31 décembre 2024.

Le Président demande de donner décharge aux membres du Conseil d'administration pour leur gestion.

L'assemblée donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil pour leur gestion.

Il est constaté que les membres du Conseil n'ont pas pris part à ce vote.

5. Approbation de la proposition de répartition du bénéfice

Le Président rappelle la proposition du Bureau et du Conseil pour la répartition du bénéfice en page 28 du rapport annuel et qui préconise la distribution d'un intérêt sur chaque part sociale, soit

Intérêt de 3.25%	CHF	8.12
Impôt anticipé 35%	CHF	<u>-2.84</u>
Intérêt net	CHF	<u>5.28</u>

Au vote, l'assemblée approuve à l'unanimité la proposition de rémunération des parts sociales, soit CHF 8.12 par part.

6. Reconduction de la société BfB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2025

L'assemblée générale est appelée à désigner l'organe de révision pour l'exercice en cours.

Le Conseil propose de reconduire le mandat de la société BfB Audit SA pour l'exercice 2025.

Cette proposition est approuvée à l'unanimité.

7. Divers

Le Bureau n'a pas reçu de proposition individuelle, mais le Président ouvre la discussion, laquelle n'est pas demandée.

Arrivé au terme de cette assemblée générale, le Président tient à remercier vivement toute l'équipe de Prateo pour sa collaboration dynamique et professionnelle et son intense activité pour assurer la bonne gestion de Logement Idéal. Il tient également à remercier chaleureusement M. Noverraz, secrétaire du Conseil de mettre toute son expérience au profit du Bureau et du Conseil.

Il tient aussi à rappeler le rôle essentiel des gérances qui ont contribué à la bonne gestion du parc immobilier et remercie particulièrement leurs représentants.

Enfin, le Président remercie chaleureusement ses collègues du Conseil pour leur engagement, leur état d'esprit constructif qui a toujours présidé au bon et dynamique fonctionnement de l'administration de la Coopérative ainsi que pour la qualité des décisions prises.

Constatant que l'ordre du jour est épuisé, le Président met un terme à l'assemblée et invite les participants à un cocktail dînatoire.

La séance est levée à 18h26

Lausanne, le 30 juin 2025.



Philippe Bovet
Président



Pierre-Alain L'Eplattenier
Membre