

Foyer Unioniste de Lausanne – Le Cazard (FUL)

Rapport d'activités 2020

Table des matières

1. Rapport du Conseil	2-3
2. Rapport de Direction	4-6
3. Rapport de la Commission de Contrôle et de Gestion	7
4. Comptes 2020 du FUL	8-10
5. Rapport de l'organe de révision	11

1. Rapport du Conseil 2020

En apparence et en dehors de tout ce que nous avons vécu en 2020 du point de vue professionnel, familial ou de la santé, l'année qui s'est terminée semble avoir été, pour le Foyer unioniste, extrêmement calme.

En effet, le Conseil n'a siégé qu'une seule fois, en juin dernier, l'assemblée générale s'est tenue par correspondance et/ou courriel et le repas du Cazard a été annulé. Les activités à l'intérieur du bâtiment ont été d'abord stoppées, reprises sous conditions puis à nouveau interrompues. Bref, le calme plat, une mer d'huile.

Mais comme vous le savez, les apparences sont parfois trompeuses et il faut gratter un peu pour s'apercevoir que derrière ce beau temps se cachait une tempête. Tempête de travail pour le personnel.

Avec la pandémie qui nous touché et les mesures instaurées tantôt par le Conseil fédéral, tantôt pas le Conseil d'Etat puis à nouveau par le Conseil fédéral, il a fallu s'adapter au fur et à mesure que ces directives nous parvenaient. Difficulté supplémentaire pour le Cazard : les deux pôles bien distincts de ce qui se vit dans ces murs à savoir d'une part des jeunes pour lesquels ce bâtiment est le logement principal et d'autre part des activités de loisir et de culture qui s'y déroulent.

Si pour les premiers des règles de vie sont édictées, si leur chambre reste un lieu privé, il a fallu néanmoins faire évoluer les comportements afin que ces locataires respectent les mesures de distanciation sociales tant du point de vue du nombre de personnes réunies en un seul lieu que de la distance physique entre chacun. La grande crainte de la Direction a été, bien entendu, que notre foyer pour jeunes ne devienne pas un foyer de propagation. Les mesures prises par la Direction ont été efficaces et nous pouvons l'en féliciter.

Pour les utilisateurs des salles et à l'instar de ce que vous vivez au quotidien lorsque vous vous rendez dans un magasin, par exemple, solutions hydroalcooliques, produits de désinfection ont fait leur apparition alors que tables et chaises se réduisaient en fonction de la capacité de chaque salle. Certaines activités ont pu se dérouler au plus fort de la pandémie grâce à des autorisations délivrées par le médecin cantonal. D'une manière générale et comme cela ressort des comptes annuels, la perte de location est importante. En contrepartie certaines charges se sont réduites.

Comme dit, le Comité ne s'est réuni qu'à une seule reprise. Malgré les moyens techniques que vous avez tous apprivoisés désormais, je veux parler de la vidéo-conférence, nous n'avons pas jugé nécessaire d'y faire appel. Pourtant tant le Directeur que votre serviteur ont mis à profit cette relative accalmie pour faire évoluer le projet « Cazard 2020 ». A plusieurs reprises des réunions se sont tenues avec le bureau Atelier Nova. Dans un premier temps il s'est agi de compiler l'étude technique et l'étude architecturale en notre possession puis supprimer les doublons afin d'établir un budget global des travaux encore à réaliser. Dans un second temps le dossier de recherche de fonds a été finalisé. Il est désormais prêt à être envoyé. A ce jour deux demandes de dons ont d'ores et déjà été présentées. Toujours dans ce chapitre, divers contacts ont été pris avec notamment la Banque cantonale vaudoise afin qu'elle fixe le plafond d'endettement à son égard ou avec la Ville de Lausanne qui a été invitée à se prononcer sur une prolongation de notre droit de superficie.

Du temps a également pu être consacré à une refonte totale des statuts. Si vous n'en avez pas encore entendu parler c'est simplement parce que nous ne nous étions pas encore revus. Mais rapidement maintenant ce sujet va revenir sur la table du Comité, du Conseil puis devant cette assemblée.

Souvent, les questions financières ont été le thème principal de ce rapport. Pour la 5^{ème} année consécutive, l'exercice boucle sur un résultat positif. Malgré la forte diminution des revenus provenant de la location des salles, l'association a bénéficié des RHT (réduction de l'horaire de travail) ce qui incontestablement a mis du beurre dans les épinards. Comme dit les charges ont été moindres. Si le revenu avant amortissement approche Fr. 100'000,-- il faut immédiatement préciser que les investissements consentis pour la rénovation des salles et cuisines en 2019 engendrent des amortissements également conséquents, de l'ordre de Fr. 75'000,--. La situation financière est donc sous contrôle, réjouissante mais nous impose malgré tout à une grande prudence tout au long de l'année. Il est ainsi probable qu'au terme d'un 6^{ème} exercice positif la perte reportée sera derrière nous. Au chapitre des finances, signalons encore que nous avons accordé des réductions de loyer d'environ Fr. 20'000,-aux cinq locataires bénéficiant de baux fixes (restaurant, bar, école de danse, atelier de stylisme et école de musique).

Les remerciements de l'année 2020 sont destinés en premier lieu au Directeur qui a su rapidement répondre aux exigences de la Confédération et notamment mettre en place les mesures sanitaires, instaurer du télétravail, gérer son équipe et la santé de celle-ci. Les remerciements vont ensuite à ces collaborateurs qui ont su également s'adapter à de nouvelles méthodes de travail et poursuivre leurs activités à la plus grande satisfaction des usagers.

Je vous remercie de votre écoute et lecture attentive.

Pour le Conseil du FUL :



J.-Charles Mignot

2. Rapport de Direction 2020

En préparant ce nouveau rapport annuel pour l'année 2020, je relis avec plaisir et nostalgie celui rédigé en 2019 et dont le fil conducteur était le mot: CONFIRMATION.

2019 nous avait apporté la confirmation que le travail effectué et les changements entrepris ces dernières années avaient pouvoir à nouveau orienter ce rapport de l'année 2020 autour d'un terme positif tel que "continuité". Mais comme vous le savez, nous avons vécu une année des plus inhabituelle!

Comme l'a mentionné M. Mignot, pour le Cazard la principale conséquence de cette pandémie a été l'obligation de fermer notre Centre de Loisirs durant de nombreux mois. Je vous en détaille ici la chronologie:

- **Tout d'abord du 16 mars au 8 juin 2020.**

La période du printemps est habituellement la plus chargée dans la fréquentation de nos salles. Cette fermeture forcée nous a obligé à repousser un nombre conséquent de réservations confirmées, incluant de multiples nouveaux projets que nous avons mis en place.

- **Puis du 2 novembre au 7 décembre 2020**

Le mois de novembre est toujours l'occasion de bien travailler après les vacances d'automne et avant la fin de l'année. La encore, la fermeture de notre centre de loisirs a empêché la tenue de nombreux événements.

Pour les locations de salles, le manque à gagner a été conséquent et se chiffre à Chf 72'000.—sur l'ensemble de l'année. De plus, suite à la fermeture des restaurants exigées, le comité du FUL a décidé d'offrir deux mois de loyers (2 demi-mois au printemps et 1 mois en automne) par solidarité envers nos locataires commerciaux. Financièrement cela représente Chf 20'000.—de gratuité de loyers.

Alors que nous ne nous y attendions pas, les restrictions dues à cette pandémie ont également pu nous être bénéfiques. De nombreux nouveaux clients, ne disposant pas de locaux assez grands pour tenir leurs événements, nous ont contactés et ont pu découvrir le Cazard. La fréquentation de nos salles a explosé sur la fin de l'été et à ce jour cette nouvelle clientèle continue de venir chez nous.

Pour les locataires de notre résidence d'étudiants, leurs habitudes de vie au Cazard ont aussi été perturbées en 2020... Pour être tout à fait franc, lorsque des règles de distanciation et d'hygiène nous ont été imposées, nous n'avions aucune idée de comment réussir à faire respecter ces mesures aux 82 locataires de notre bâtiment! Je me disais qu'avec tout ce monde, des cas positifs allaient inévitablement apparaître, se transmettre rapidement et nous obliger à mettre tout le bâtiment en quarantaine!

Au départ, il a fallu prendre du temps pour expliquer la situation et faire preuve de diplomatie. Nos locataires avaient tous une perception différente de cette situation: Si certains d'entre eux ont immédiatement appliqué de manière stricte les mesures demandées, d'autres au contraire ne voulaient rien entendre et continuer de vivre normalement! Au milieu des deux, une majorité de jeunes ne savaient pas où se situer.

J'ai pu me rendre compte que notre résidence est un concentré de ce que la population mondiale a vécu: une mosaïque de caractères et de personnalités qui cohabitent et qui font le charme du Cazard.

Après avoir placardé les murs d'affiches d'avertissement et de recommandations, nos jeunes se sont responsabilisés à leur manière et ont su cohabiter au delà des quelques disputes.

Au final, même s'il nous a été impossible de limiter à 5 personnes l'utilisation des cuisines, d'obliger le port du masque dans les espaces communs, de forcer chacun à se désinfecter les mains et de s'assurer d'1.5 de distance en tout temps, nous n'avons eu que 6 cas positifs parmi nos locataires. La solidarité a prévalu afin que les besoins de la personne en quarantaine soient assurés. Les repas étaient déposés devant la porte et les courses faites par les voisins.

Avec du recul, nous ressortons grandis de cette expérience où la majorité de nos jeunes ont fait preuve de solidarité et de compréhension. Cette situation a aussi permis à nos locataires de faire plus ample connaissance entre eux et a resserré leurs liens. Les habitants du 4^{ème} retrouvaient ceux du 2^{ème} afin de réviser ensemble, ce qui n'arrivait pas auparavant et l'esprit du Cazard s'en est retrouvé renforcé.

Ces chamboulements dans la gestion opérationnelle du Cazard ont bien évidemment eu des répercussions sur notre personnel. Le sentiment qui prédomine dans l'équipe est le soulagement que cette année 2020 soit derrière, car cela ne fut pas la période la plus agréable dans notre carrière au Cazard. Avoir de la vie dans le bâtiment et être au contact des gens sont les aspects les plus appréciés de notre travail quotidien. Et, suite aux rénovations de nos salles, nous nous réjouissons également de faire découvrir ces nouveaux locaux à notre clientèle... Nous avons dû malheureusement prendre notre mal en patience.

A l'annonce de la fermeture, nous avons fait preuve de compréhension et nous espérions que cela ne serait que temporaire. Nous en avons profité pour faire de grands nettoyages, trier les locaux, et effectuer certaines tâches en suspens... Nous avons malheureusement dû nous résoudre au fait que la situation allait perdurer et, au fil des mois, le moral en a pris un coup. Nous avons dû nous réorganiser et avons réduit nos heures de travail. Le secrétariat ne fut plus qu'ouvert un jour sur deux avec la seule présence du Directeur, alors que Barbara s'occupait des tâches administratives depuis chez elle. Pour l'entretien du bâtiment, nos employées ont également baissé leur taux à 50% puisque le centre de loisirs ne demandait plus d'entretien journalier. Finalement, nos étudiants-réceptionnistes se sont retrouvés au chômage technique suite à l'absence de clients en soirées et les weekends.

Notre dossier pour les indemnités RHT Covid a heureusement été accepté pour les périodes de fermeture et nous a permis de compenser cette diminution de travail au niveau salarial. Chf 35'000.—nous ont été versés sur l'année 2020 et le paiement des salaires de tous nos employés a pu être assuré.

Pour continuer de parler "gros sous", et comme vous le verrez plus tard lors de la présentation des comptes, nous avons réussi à dégager un résultat positif de l'exercice comptable 2020 malgré la perte de CA rencontrée. La gestion des coûts a été drastiquement contrôlée et toute dépense non-urgente a été reportée. Nous avons plusieurs projets d'amélioration de la structure de prévus, comme le renouvellement de la régie, des travaux d'étanchéité, l'achat de nouveau mobilier, ... Mais nous avons préféré être raisonnable afin de s'assurer de la santé financière de l'association. Nous avons également pu profiter de la chute du prix du mazout et de la diminution de notre consommation d'énergie.

Nous avons su prendre les bonnes décisions et adapter la gestion de nos finances suite à l'arrivée de la pandémie. Ces résultats sont pour moi un grand motif de satisfaction et démontrent que nous avons les connaissances nécessaires de nos opérations afin de pérenniser le Cazard.



En conclusion, cette année 2020 nous aura apporté beaucoup d'émotions en tous genres... Mais nous retenons qu'après chaque situation difficile rencontrée, telle que la fermeture des salles ou l'obligation d'imposer des règles... De nombreux aspects positifs sont apparus. Le renforcement des liens, la diversification de la clientèle, la meilleure gestion des coûts. Nous ne gardons donc en tête que le positif et, en ce début d'été 2021, nous pouvons affirmer que les sourires et la vie sont de retour en nos murs.

Je souhaiterais terminer mon rapport par quelques mots plus personnels. Car à titre privé cette année 2020 a également été exceptionnel pour moi!

Au mois de mars, au moment où la terre entière prenait conscience de la pandémie, j'ai eu le bonheur d'apprendre que mon monde à moi allait s'agrandir et que j'allais devenir papa! J'ai décidé de quitter mon petit appartement de ville où je vivais depuis 10 ans, afin d'installer ma future famille en campagne et au calme!

Le 26 octobre dernier, notre fils Eloan est né. Sa maman et moi-même sommes comblés de démarrer cette aventure dans notre nouveau cadre de vie!

La aussi, nous gardons de 2020 que de la joie... et nous réjouissons de l'avenir !!

Je vous remercie de votre écoute et tiens également à remercier M. Mignot et l'ensemble du Comité pour leur soutien indéfectible au cours de cette année 2020.

Loïc von Burg – Directeur du Cazard

3. Rapport de la Commission de Contrôle et de Gestion 2020

L'année 2020 a été exceptionnelle à bien des égards dû à la pandémie mondiale COVID-19 et pour le Cazard, les défis à relever ont été nombreux. Dans ce contexte particulier, la commission ne s'est réunie qu'une fois au complet, en la présence de Monsieur Von Burg, début juin 2021.

Lors de cette séance, la commission s'est penchée sur 3 axes principaux :

- Les impacts de la pandémie sur la gestion du FUL et la vie au Cazard
- L'avancée du projet de rénovation « Cazard 2020 »
- Les perspectives et nouvelles opportunités

Malgré une fermeture des locations de salles pendant 5 mois, à cause de la situation sanitaire, le Cazard a su maintenir un équilibre financier par une diminution de ses charges (énergie et frais de rénovation) et une optimisation de ses revenus (produits issus de la location des chambres stables et mois de septembre record pour les revenus liés à la location des salles). Des actions solidaires ont également été entreprises pour les locataires fixes du FUL en leur offrant 2 mois de loyer.

D'un point de vue humain, l'année 2020 a également été très particulière, puisqu'il a fallu renforcer l'encadrement des résident·e·s du Foyer pendant la pandémie, mettre en place de nouvelles mesures répondant à des exigences sanitaires évolutives (quarantaine et règles d'utilisation des communs) dans un contexte de chômage partiel des équipes. Toutefois, il est notable que ces contraintes ont révélé la solidarité des jeunes et mis en valeur les compétences d'adaptabilité du personnel du Cazard. Les rares cas positifs au COVID ont été bien surveillés et aucun cluster ne fut à déplorer.

Parallèlement, de nouvelles initiatives ont vu le jour comme l'organisation de concerts extérieurs pour le Foyer étudiant et le voisinage. Les projets concernant l'événementiel et les loisirs ont été reportés vers un temps plus opportun mais ne sont pas abandonnés pour autant.

La diminution de certaines activités a permis d'avancer sur le projet Cazard 2020. Un dossier de recherche de fonds a été élaboré pour le financement des différentes étapes du projet de rénovation (2022-2025).

Le cabinet d'architectes mandaté sur le projet a également proposé d'adopter (en partie) une stratégie de financement par sponsoring, à savoir la nomination de certains espaces en référence au contributeur privé. Ce type de financement est très en vogue actuellement dans le secteur des loisirs où des stades et autres salles de concert s'associent avec le nom d'une entreprise privée, investisseur principal.

Bien que cette méthode permette une récolte de fonds rapide avec des partenaires inattendus, elle questionne également sur la dimension de l'approche. La Commission donne par conséquent un préavis négatif pour des raisons éthiques non compatibles avec l'esprit du FUL et dangereuse pour sa liberté d'action.

Enfin, à des fins d'amélioration du suivi de l'exploitation, la Direction du Cazard travaille, avec un développeur informatique, sur la création et la mise en place d'un outil collaboratif de partage d'informations. Cela devrait permettre un meilleur suivi des tâches liées à l'exploitation du Cazard (planning réservation de salles, suivi des demandes de la clientèle, suivi des tickets de réparation...)

La Commission, bien qu'enthousiaste à la création d'outils visant une gestion simplifiée et transparente de l'exploitation du Cazard, met en garde sur l'importance du cadre lors du développement de ce type d'applications, notamment en termes de contrôle du personnel et de protection des données.

En tant que membres de la Commission de contrôle et gestion, nous saluons le travail et les efforts de M. Von Burg et de son équipe pendant cette période difficile et nous nous réjouissons des perspectives pour le Cazard, apportées par les différents projets en cours.

Evelyne Lopériol, Zélie Zigliani et Mathilde Maza – Membres de la Commission de Contrôle et de Gestion

4. Comptes 2020 - BILAN

Bilans comparés aux 31 décembre 2020 et 2019

ACTIFS	2020	2019
<u>Actifs circulants</u>		
Liquidités	132'769.26	227'682.18
Créances résultant de prestations	8'078.50	8'616.50
Stocks	14'500.00	26'000.00
Actifs transitoires	2'767.35	10'374.70
Total des actifs circulants	158'115.11	272'673.38
 <u>Actifs immobilisés "meubles"</u>		
Machines et matériel	141'000.00	150'000.00
Total des actifs immobilisés "meubles"	141'000.00	150'000.00
 <u>Actifs immobilisés "immeuble"</u>		
Immeuble	5'200'619.15	5'200'619.15
Subventions	-2'202'300.00	-2'202'300.00
Fonds d'amortissement sur immeuble	-1'972'319.15	-1'932'319.15
Terrain	4'798.60	4'798.60
Travaux de mise en conformité ECA	491'696.80	491'696.80
Fonds amortissement sur travaux mise conformité ECA	-141'696.80	-125'000.00
Rénovations Cazard 2020	816'020.50	708'132.80
Fonds amortissement sur travaux rénovations Cazard 2020	-56'020.50	0.00
Total des actifs immobilisés "immeuble"	2'140'798.60	2'145'628.20
 TOTAL DES ACTIFS	2'439'913.71	2'568'301.58

Bilans comparés aux 31 décembre 2020 et 2019

PASSIFS	2020	2019
<u>Dettes à court terme</u>		
Loyers encaissés d'avance	20'330.14	23'184.40
Passifs transitoires	36'247.26	119'599.66
C/C dépôt de garantie loyers	19'574.50	18'874.50
Total des passifs à court terme	76'151.90	161'658.56
 <u>Dettes à long terme et provisions</u>		
Dettes à long terme (bancaires)	1'369'297.70	1'444'897.70
Provisions pour entretiens	150'000.00	150'000.00
Total des dettes à long terme et provisions	1'519'297.70	1'594'897.70
 <u>Fonds propres</u>		
Capital	860'000.00	860'000.00
Résultat reporté (perte)	-48'254.68	-107'107.87
Résultat de l'exercice (bénéfice)	32'718.79	58'853.19
Total fonds propres	844'464.11	811'745.32
 TOTAL DES PASSIFS	2'439'913.71	2'568'301.58

4. Comptes 2020 - EXPLOITATION

Comptes de Profits et Pertes comparés des exercices 2020 et 2019

PRODUITS D ' EXPLOITATION	2020	2019
Total des produits	777'352.50	767'701.12
Total des produits d'exploitation	777'352.50	767'701.12

CHARGES D ' EXPLOITATION	2020	2019
Charges de personnel	433'533.34	468'576.58
Charges de locaux	68'807.07	86'300.16
Entretien des locaux	133'868.54	159'029.24
Assurances choses	19'564.05	22'210.87
Charges d'administration	39'615.79	51'769.74
Amortissements et attributions aux fonds	129'217.30	92'752.88
Charges financières	18'354.65	18'352.58
Total des charges d'exploitation	842'960.74	898'992.05

RESULTAT D'EXPLOITATION	-65'608.24	-131'290.93
--------------------------------	-------------------	--------------------

CHARGES ET PRODUITS HORS EXPLOITATION	2020	2019
Subventions	190'000.00	190'000.00
Produits extraordinaires et cotisations	842.03	494.50
Charges extraordinaires	0.00	-230.38
COVID 19 - CA annulé "C.L."	-72'388.00	0.00
COVID 19 - CA annulé "locataires fixes"	-20'127.00	0.00
Résultat hors exploitation	98'327.03	190'264.12

RESULTAT EXERCICE (bénéfice)	32'718.79	58'973.19
-------------------------------------	------------------	------------------

p.m. : droit de superficie gratuit accordé par la Ville de Lausanne, CHF 140'000.-

Remarques

Détail	2020	2019
<u>Produits d'exploitation</u>		
Locations des chambres et des salles	692'536.70	680'839.47
Locations locaux restaurant et bar	96'877.00	92'100.00
Autres produits	7'588.80	12'761.65
Mise à disposition gratuite de locaux	-19'650.00	-18'000.00
	<u>777'352.50</u>	<u>767'701.12</u>
 <u>Charges de personnel</u>		
Salaires	335'533.55	372'601.70
Charges sociales	89'172.19	87'243.43
Autres charges de personnel	8'827.60	8'731.45
	<u>433'533.34</u>	<u>468'576.58</u>
 <u>Amortissements</u>		
Amortissement sur Immeuble	40'000.00	40'000.00
Amortissement sur mobilier et installations	15'000.00	2'479.83
Amortissement sur matériel informatique	1'500.00	0.00
Amortissement sur travaux ECA	16'696.80	25'000.00
Amortissement sur travaux Rénovations 2020	56'020.50	0.00
Attribution au fond entretien	0.00	25'273.05
	<u>129'217.30</u>	<u>92'752.88</u>
 <u>Remarques :</u>		
<i>Amortissement des travaux ECA et de Rénovation Cazard 2020 calculés sur 20 ans. (montants arrondis / corrigés en fonction)</i>		
 <u>Charges financières</u>		
Intérêts sur crédit bancaire	17'931.50	17'738.85
Frais de banque et compte postal	421.08	491.24
	<u>18'352.58</u>	<u>18'230.09</u>

5. Rapport de l'organe de révision 2020

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LE CONTROLE RESTREINT

Association Foyer Unioniste de Lausanne Le Cazard (FUL)

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes, annexe) de l'Association Foyer Unioniste de Lausanne - Le Cazard (FUL) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

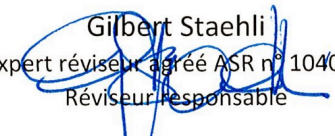
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au comité alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Morrens, le 21 mai 2021

Fiduciaire Staehli SA


Gilbert Staehli
Expert réviseur agréé ASR n° 104097
Réviseur responsable


Mélanie Menetrey
Révisseuse agréée
ASR n° 101508