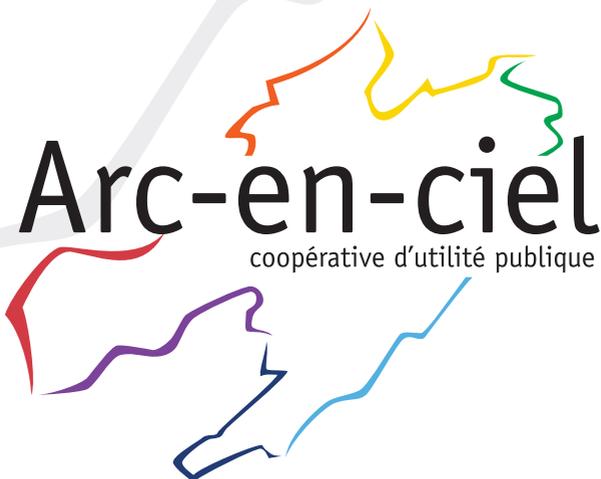


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019



Arc-en-ciel
coopérative d'utilité publique



MOT DU PRÉSIDENT

État des lieux

Comprendre pour anticiper. Devancer pour avoir un coup d'avance. Le thème actuel est préoccupant : le changement climatique. Il ne concerne pas que la planète, mais tous ceux qui l'habitent, qui la font, nous. Plus nous attendons, plus l'équation sera difficile à résoudre. Agissons dès maintenant.

Les acteurs de la Coopérative Arc-en-ciel sont conscients de ce changement et de son évolution. L'adaptation des divers secteurs - qu'ils soient publics ou privés - est nécessaire, voire même rentable au niveau des coûts que nous pourrions éviter à présent et au futur. Pourquoi ne pas faire **un état des lieux** ?

Chacun d'entre nous peut apporter des nouveautés et des fluctuations dans sa manière de vivre, de penser, d'amorcer une problématique, d'étudier un projet, de le concrétiser, de l'aboutir et d'avoir envie de faire partie de **la** solution.

Dans une maison, dans un appartement, dans une pièce, le changement climatique et le développement durable sont des deux côtés. A l'intérieur comme à l'extérieur.

Un des grands défis que notre coopérative a pris et souhaite relever : poursuivre au fil des ans sa mission de mettre à disposition des loyers à prix abordables. Nous devons toujours et encore réfléchir à des investissements très ciblés, à continuer à bâtir des immeubles aux normes précises en suivant le label Minergie® pour garantir le confort et l'efficacité énergétique ou le Minergie-P pour assurer les constructions à basse consommation ou encore le Minergie-A pour offrir une parfaite autonomie thermique. Selon les besoins, marions-les sans hésiter aux produits complémentaires ECO (santé et construction durable) et SQM (construction de haute qualité).

Mais concrètement, comment ? Par exemple en posant des fenêtres adéquates, en aménageant des aérations douces, en assurant une acoustique sans faille, en pensant à un rendement lumineux des éclairages, en nous préoccupant des systèmes de protection solaire et de ceux contre les intempéries, en habillant les portes pour renforcer l'enveloppe de construction de manière isolée et étanche... La liste pourrait être encore longue. En résumé, avançons sans restriction.

Terminons sur une note d'authenticité. Evoquons le respect et le devoir du citoyen pour la **collectivité**, soit le **civisme**. Un mot rigide, pourtant accueillant et bienveillant. Accompagné d'un peu de civilité, il ouvre la porte au bon voisinage, au partage, à la flexibilité, à la solidarité, au « savoir-vivre » et « savoir-faire », pour regarder le quotidien ensemble. D'ailleurs, les mots « savoir-vivre » et « savoir-faire » ne devraient-ils pas être réunis sous un même toit : « **savoir-être** » ?

Philippe Diesbach, président

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 : EN RÉSUMÉ

Assemblée générale

Elle s'est tenue le 23 mai 2019 à l'Hôtel du Val à Boudevilliers et 10 personnes étaient présentes. L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2019, a :

- ✓ validé le procès-verbal du 31 mai 2018,
- ✓ pris acte de la démission de M. François Cuche,
- ✓ renouvelé les mandats de MM. Philippe Diesbach, Jean-Philippe Thuillard et Joël Cornuz pour un année,
- ✓ reconduit le mandat de la Fiduciaire Lambelet Société Anonyme Fidal en qualité d'organe de révision des comptes.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni une fois au cours de l'année 2019. On peut relever qu'il a :

- ✓ validé les décisions prises lors du procès-verbal du 31 mai 2018,
- ✓ reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2018,
- ✓ obtenu les informations relatives à l'immeuble de Fontainemelon,
- ✓ eu connaissances des projets en cours de développement,
- ✓ pris note qu'il n'y avait pas de cas de contentieux,
- ✓ pris connaissance des comptes 2018 et les a validés,
- ✓ pris acte des prêts hypothécaires et des taux payés par la Coopérative Arc-en-ciel,
- ✓ préparé l'Assemblée générale,
- ✓ analysé les risques encourus par la Coopérative Arc-en-ciel,
- ✓ réélu l'ensemble des membres du Conseil d'administration pour une année,
- ✓ pris acte de la démission de M. François Cuche,
- ✓ reconduit le mandat de la Fiduciaire Lambelet Société Anonyme Fidal en qualité d'organe de révision des comptes.

L'Assemblée générale (AG) de 2020 fera l'objet d'une convocation séparée sous forme de courrier.

Le PV de l'AG du 23 mai 2019 est disponible sur notre site internet à l'adresse suivante :

<https://www.coop-arcenciel.ch/notre-cooperative/>

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2019

En 2019, la Coopérative Arc-en-ciel a poursuivi les démarches pour l'obtention des permis de construire des immeubles de logements avec encadrement de St-Blaise et Les Brenets. Elle a également continué le développement du projet de Neuchâtel et ouvert le chantier à Couvet.

Les Fleurs du Van - Couvet



Grâce à l'accord signé entre les opposants et la coopérative, le recours au permis de construire a été classé en juillet 2019.

La coopérative a ensuite signé le droit distinct et permanent de superficie (DDP) avec la commune et obtenu les aides demandées à l'Etat de Neuchâtel. Un prêt sans intérêts, un cautionnement simple et une prise de parts sociales du canton ont permis à la coopérative d'obtenir un financement intéressant auprès de la Banque Migros.



Début octobre 2019, les travaux de l'immeuble de **26 logements avec encadrement pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite** ont démarré par les étapes chronologiques suivantes :

- ✓ le terrassement,
- ✓ la déviation du câble téléphone existant,
- ✓ le forage et l'installation des pieux,
- ✓ la mise en place de la grue,
- ✓ et le début des travaux de maçonnerie et de béton armé.

Le chantier devrait s'achever en automne 2021.

La Musinière - Saint-Blaise



Début 2019, la sanction préalable s'est finalement avérée exécutoire suite à la levée des oppositions par la Commune de St-Blaise. La coopérative a déposé la demande d'autorisation définitive en juin 2019 auprès de la commune et a obtenu le permis de construire (sanction définitive) en octobre 2019.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble Minergie® de **18 appartements avec encadrement pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite**. Une salle communautaire avec accès à l'extérieur est prévue au rez-de-chaussée où les locataires profiteront d'activités organisées par une référente sociale. Une buanderie commune est à disposition des locataires au rez-de-chaussée. Chaque appartement dispose d'un réduit pour faciliter le rangement.

Les travaux débuteront en été 2020 après que la coopérative a signé le DDP, obtenu un financement auprès d'une banque ainsi que les aides de l'Etat de Neuchâtel.

Mangepain - Les Brenets



Début 2019, la coopérative s'est lancée dans la préparation de la demande préalable d'autorisation de construire parallèlement aux démarches de modifications du PAL. Le dossier a été déposé auprès de la commune en août 2019. Des compléments ont été demandés par le Service de l'aménagement du territoire (SAT) en septembre - octobre 2019 et le dossier a été publié à l'enquête publique le 8 novembre 2019. Aucune opposition n'a été soulevée.

Pour mémoire, le projet prévoit la construction d'un immeuble de **18 logements avec encadrement pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite** ainsi qu'une garderie et une UAPE (unité d'accueil pour écoliers).

Avant de faire la demande d'autorisation définitive, nous devons attendre que le PAL soit validé par l'Etat de Neuchâtel. Nous prévoyons de déposer la demande de sanction définitive en 2020. Le chantier devrait débuter en 2021.

Ensemble Gouttes d'Or - Neuchâtel



Fin décembre 2018, les différents maîtres d'ouvrages du quartier ont finalement décidé de ne pas organiser un mandat d'étude parallèle, mais plutôt une procédure de planification-test au sens de la norme SIA 142i-604f. La première étape a été de mandater une société pour l'organisation et la gestion de cette nouvelle procédure. Ce mandat a été attribué en février 2019.

La 2^e étape a consisté à demander aux quatre bureaux d'architectes préalablement sélectionnés de monter une équipe pluridisciplinaire qui présentera un concept global pour la construction de ce quartier comprenant les aspects suivants : énergie, environnement, mobilité et société.

Le cahier des charges a été envoyé aux participants le 4 octobre et un premier dialogue a eu lieu le 8 octobre pour lancer la procédure. Le 5 décembre dernier, un dialogue intermédiaire s'est déroulé dans le but de faire le point sur l'avancement des propositions de chaque équipe. Le rendu final des projets est prévu en février 2020. L'objectif en 2020 est de créer une charte de développement du quartier qui servira de base à l'élaboration des projets architecturaux.

La Coopérative Arc-en-ciel proposera une **quarantaine de logements avec encadrement pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite**. Elle accueillera aussi dans son immeuble les bureaux de la Fondation Pro Senectute qui sera propriétaire de ses locaux.



EXPLOITATION

L'immeuble de la rue de la Côte 6-8 à Fontainemelon a connu huit changements de locataires en 2019 : deux appartements de 2 pièces, cinq appartements de 3 pièces et un appartement de 4 pièces. Ce sont toujours les 3 pièces qui représentent les mutations les plus nombreuses. Pour la première fois depuis deux ans, deux appartements de 2 pièces ont changé de locataire-coopérateur.

Nous réalisons que depuis quelques années, le marché immobilier local s'est quelque peu détendu. Ainsi, ces mutations ne nous surprennent guère et nous mettons tout en œuvre pour limiter au maximum la vacance locative. L'immeuble est totalement occupé, ce qui est très satisfaisant pour nous et démontre que nos logements sont attractifs.

Les travaux d'assainissement de la dalle du parking nous ont permis de passer un hiver au sec. Il n'y a plus de trace d'infiltration. Des travaux de rafraîchissement seront entrepris pour remettre en état les locaux touchés.

Les entretiens courants - intérieurs et extérieurs - de l'immeuble le maintiennent dans un excellent état. La réparation de la ventilation des caves a réduit le taux d'humidité.



ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

IMMEUBLE CONSTRUIT

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Côte 6-8	Fontainemelon	27	Location	27	2015	Oui	Oui

EN COURS DE CHANTIER

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Les Fleurs du Van	Couvet	26	avec encadrement	11	2021	Oui	Oui

EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
La Musinière	Saint-Blaise	18	avec encadrement	7	2022	Oui	Oui
Mangepain	Les Brenets	18	avec encadrement	15	2022	Oui	Oui
Ensemble Gouttes d'Or	Neuchâtel	40	avec encadrement	14	2023	Oui	Oui



Quartier des Gouttes d'Or à Neuchâtel

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

(avec exercice précédent comparé)

31.12.19

31.12.18

ACTIF

Actifs circulants	47'793.44	88'222.64
<i>Actifs disponibles</i>	<i>47'793.44</i>	<i>83'822.64</i>
Banque, c/général	20'670.20	52'956.10
Banque, c/immeuble	27'123.24	30'866.54
<i>Actifs réalisables</i>	-	-
Gérance, c/immeuble	-	-
Gérance, c/chauffage	-	-
AFC, impôt anticipé à récupérer	-	-
<i>Actifs de régularisation</i>	-	<i>4'400.00</i>
Actifs de régularisation	-	4'400.00
Actifs immobilisés	8'497'595.85	7'623'328.75
<i>Immobilisations financières</i>	<i>33'600.00</i>	<i>33'600.00</i>
Titres et participations	33'600.00	33'600.00
<i>Immobilisations corporelles</i>	<i>7'473'360.90</i>	<i>134'728.75</i>
Frais de souscription à amortir	8'000.00	8'500.00
Dépenses études nouveaux projets	170'360.90	126'228.75
<i>Immeubles</i>	<i>7'295'000.00</i>	<i>7'455'000.00</i>
Immeubles	8'003'616.80	8'003'616.80
./. Fonds d'amortissement	-708'616.80	-548'616.80
<i>Immeubles en construction</i>	<i>990'634.95</i>	-
Immeubles en construction	990'634.95	-
TOTAL DE L'ACTIF	8'545'389.29	7'711'551.39

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

(avec exercice précédent comparé)

31.12.19

31.12.18

PASSIF

Fonds étrangers	7'390'755.40	6'722'020.50
<i>Dettes à court terme</i>	<i>95'213.25</i>	<i>97'163.30</i>
Oreste SA, prêt	50'522.40	50'015.30
Gérance, c/immeuble	41'075.90	35'857.35
Gérance, c/chauffage	2'614.95	1'080.15
Créanciers	1'000.00	10'210.50
<i>Passifs de régularisation</i>	<i>14'607.20</i>	<i>27'807.20</i>
Passifs de régularisation	14'607.20	27'807.20
<i>Dettes à long terme portant intérêt</i>	<i>7'280'934.95</i>	<i>6'597'050.00</i>
Banques, c/construction	-258'465.05	-
Banque, c/hypothécaires	7'539'400.00	6'597'050.00
Fonds propres	1'154'633.89	989'530.89
<i>Capital & Réserves</i>	<i>1'022'700.00</i>	<i>883'800.00</i>
Parts sociales fondateurs	3'500.00	3'500.00
Parts sociales autres	1'019'200.00	880'300.00
<i>Profits et Pertes</i>	<i>131'933.89</i>	<i>105'730.89</i>
Report au 01.01	105'730.89	73'584.38
Résultat de l'exercice	26'203.00	32'146.51
TOTAL DU PASSIF	8'545'389.29	7'711'551.39

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2019

(avec exercice précédent comparé)

31.12.19

31.12.18

PRODUITS	402'926.40	406'657.55
Loyers des immeubles (théoriques)	411'515.50	-
./ Vacants	-11'295.00	-
Loyers des immeubles (facturés)	400'220.50	400'150.00
Produits divers	2'705.90	6'507.55
CHARGES	376'334.90	376'813.14
<i>Charges d'exploitation</i>	<i>196'480.15</i>	<i>197'341.84</i>
Charges financières	73'498.75	75'476.05
Charges d'exploitation courantes	84'646.35	81'866.44
Charges d'entretien, rénovation	26'505.25	28'171.10
Droit de superficie	9'375.70	9'375.70
Charges administratives	2'454.10	2'452.55
<i>Amortissements</i>	<i>160'000.00</i>	<i>160'000.00</i>
Amortissements	160'000.00	160'000.00
<i>Frais généraux</i>	<i>13'909.80</i>	<i>12'186.35</i>
Imprimés, cotisations, honoraires, publicité	13'197.40	11'887.35
Frais divers	652.40	239.00
Frais financiers	60.00	60.00
<i>Impôts</i>	<i>5'944.95</i>	<i>7'284.95</i>
Impôts de l'exercice	5'944.95	7'284.95
RÉSULTAT avant produits/charges exceptionnels	26'591.50	29'844.41
Impôts années précédentes	388.50	-2'302.10
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	26'203.00	32'146.51

ANNEXE AUX COMPTES 2019

Principes comptables mis en application dans les comptes annuels

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles du CO, particulièrement les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes (art. 957 à 962).

Actifs engagés en garantie des dettes de la société	31.12.19	31.12.18
--	----------	----------

Immeubles

Valeur assurance incendie	7'200'000.00	7'200'000.00
Estimation cadastrale	4'942'000.00	4'942'000.00
Hypothèque légale en 1 ^{er} rang	55'971.00	55'971.00
Cédules hypothécaires en 2 ^{ème} rang	5'000'000.00	5'000'000.00
Cédules hypothécaires en 3 ^{ème} rang	1'516'000.00	1'516'000.00
Cédules hypothécaires en 4 ^{ème} rang	810'000.00	810'000.00

Autres engagements

Cession des loyers :

Selon les conditions, toutes les créances provenant des locataires des immeubles sont cédées aux établissements bancaires en garantie des crédits octroyés.

Participation :	31.12.19	31.12.18
------------------------	----------	----------

Pilotage Gouttes d'Or SA, Neuchâtel Capital-actions Fr. 100'000.00 but : pilotage du projet immobilier « Ensemble Gouttes d'Or ».	28'600.00	28'600.00
28,60 % pourcentage de détention et droit de vote		

Droit distinct et permanent de superficie accordé sur l'immeuble suivant :

Côte 6-8, Fontainemelon

La moyenne annuelle des emplois à plein temps n'est pas supérieure à 10.

Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LE CONTROLE RESTREINT A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DE LA COOPERATIVE D'HABITATION ARC-EN-CIEL, VAL-DE-RUZ

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (*bilan, compte de résultat et annexe*) de la **Coopérative d'habitation Arc-en-Ciel**, pour l'exercice arrêté au **31 décembre 2019**.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration 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 ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

FIDUCIAIRE LAMBELET SOCIETE ANONYME
F I D A L

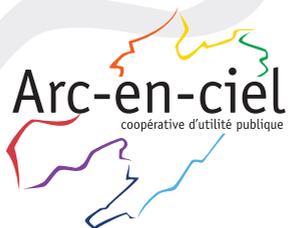

Raphaël MINGARD
Expert-réviseur agréé
(réviseur responsable)


Yves MENETREY
Expert-réviseur agréé

Lausanne, le 18 mars 2020
RMJV-RAPPORT-OR-5-0101

Annexes : comptes annuels (*bilan, compte de résultat et annexe*)

2014



Rue de la Côte 6-8
2052 Fontainemelon
Tél. 021 613 08 70
arcenciel@patrimob.ch
www.coop-arcenciel.ch