Coopérative d'habitation La Neyruzienne

Procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 22 juin 2023 Au restaurant de l'Aigle Noir à Neyruz

Présidence: M. Guy Rossier

Ouverture de la séance : 20h00

Les coopérateurs ayant été convoqués par lettre personnelle dans les délais prévus par les statuts, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer.

1. Contrôle des présences

Il est 20h00 lorsque notre président salue l'assemblée et ouvre la séance

Excusés : 19 coopérateurs (selon liste annexée)

Présents : 14 personnes (selon liste annexée)

Après distribution des cartes de vote aux ayants droits, nous constatons que sur 104 coopérateurs, 13 sont présents. La majorité absolue est donc de 7 voix.

2. Désignation des scrutateurs

Sont nommés : Mme Corinne Vimal et M. Claude Rossier

3. Approbation du PV de l'assemblée générale du 2 juin 2022

Comme annoncé dans la convocation à cette assemblée générale, le procès-verbal de la dernière assemblée n'est plus lu mais est à disposition sur le site internet de la commune de Neyruz. Pour les coopérateurs non-connectés un exemplaire était à disposition dans la salle 20 minutes avant le début de la séance.

Le Procès-verbal de l'année passée est approuvé à l'unanimité par mains levées.

4. Rapport de gestion

Notre président retrace le parcours 2022-2023 de la coopérative au gré des séances de comité et des travaux réalisés.

Les informations en rapport avec la situation immobilière dans l'économie suisse et ses répercussions sur le marché locatif sont à observer de près.

Le dérèglement climatique et les effets néfastes de la guerre en Ukraine engendrent une tendance inflationniste contenue qui a pour conséquence une augmentation des prix des produits alimentaires et de l'énergie en général.

Tenant compte du rôle social et des buts de notre coopérative nous nous efforçons de ne pas répercuter ces hausses sur les loyers de nos locataires.

L'exercice 2022 fût une année importante pour notre coopérative d'habitation. En voici quelques extraits:

- Rénovation et assainissement de nos 4 immeubles (voir détails sous pt. 9)
- Côté financier, malgré d'importantes dépenses engendrées par les travaux de rénovation précités, l'exercice comptable 2022 est à qualifier de bon.
- Au niveau de la gérance immobilière, tous nos appartements ont été occupés durant toute l'année et les affaires courantes et de gestion liquidées dans l'intérêt de nos locataires.

En été 2022 le traditionnel pique-nique des locataires de La Neyruzienne n'a malheureusement pas pu être organisé en raison du grave accident subit par M. Moret, principal organisateur de cet évènement convivial. Nous présentons encore une fois à ce dernier nos vœux de bon et complet rétablissement.

Afin d'assurer un bon esprit de convivialité et d'harmonie au sein de notre coopérative et parmi nos locataires, notre président encourage ces derniers à poursuivre dans cette voie et à organiser la version 2023 de ce pique-nique annuel.

Pour terminer notre président adresse ses remerciements à tous les membres du conseil d'administration, au gérant, à nos concierges ainsi qu'à toute personne œuvrant pour le bien de notre coopérative.

L'assemblée approuve le rapport de gestion à l'unanimité.

5. Présentation des comptes 2022

Afin de faciliter la compréhension de la lecture des comptes, le caissier distribue une copie de ces derniers aux membres de l'assemblée.

Le résultat de l'exercice 2022 présente une perte de CHF 412'769,90 alors que le budget prévoyait une perte de CHF 659'740.-.

Cette perte résulte exclusivement de l'assainissement de nos bâtiments pour un montant de CHF 673'575,90 auquel nous pouvons déduire la somme de CHF 104'040.- de subventions de l'Etat.

Les autres écarts par rapport aux comptes 2021 ou au budget 2022 s'expliquent comme suit:

Dépenses:

- « 3104 Matériel conciergerie » achat de nouveaux tapis d'entrée d'immeubles.
- « 4101 Impôts » Correspond aux impôts réels pour 2022 en raison de la création d'un actif transitoire de CHF 13'575.-. Cette baisse conséquente d'impôts étant due à la grosse perte de l'exercice 2022.
- « 4300 Entretien des bâtiments » Pas de gros entretiens en 2022 en raison de l'assainissement de nos bâtiments. Par contre beaucoup de « bricoles » et de petites factures.
- « 4310 Assainissement des bâtiments » en dessous du montant prévu au budget (760'000.-).
- « 4401 Frais de chauffage à distance ». Diminution, certainement due à un hiver plus clément.
- « 4503 AVS-part patronale ». Petite baisse due au fait que notre concierge a créé sa propre entreprise depuis le 1er septembre et que depuis cette date nous ne payons plus ses charges sociales.
- « 4703 Amortissement droit de superficie » Si l'on poursuit les amortissements annuels au même rythme, soit 5'000.-, l'amortissement devrait durer encore 40 ans soit jusqu'en 2063. Comme le droit de superficie se termine officiellement au 31.12.2055, à partir de cette année (2023) nous allons amortir annuellement la somme de CHF 7000.-. Ainsi l'amortissement devrait se terminer en 2051.
- Les montants des autres comptes correspondent à ceux comptabilisés les années précédentes ou aux montants prévus au budget 2022

Recettes:

- Rien à signaler puisque tous les appartements ont été loués durant toute l'année.
- A noter que les subventions cantonales pour l'entretien de nos immeubles ont déjà été comptabilisées, même si elles n'ont été versées que le 24 février 2023.

Pour mémoire :

- L'exercice 2022 dégagait une perte nette de Fr. 412'769,90.
- le total du bilan au 31 décembre 2022 s'élève à Fr. 6'565'294,64.

Suite aux explications du caissier, M. Willy Boder souhaite toutefois avoir quelques précisions au sujet du compte 1060 Garantie bail (Swisscaution) qui figure à l'actif du Bilan. Le gérant explique que cette somme est aussi comptabilisée au passif du Bilan dans le compte 2011 Parts Locataires et qu'elle correspond aux dépôts de garantie des locataires. Même si ces sommes n'ont pas été versées sur l'un de nos comptes, elles sont exigibles en cas de dégâts constatés lors des états des lieux de sortie de nos locataires.

6. Lecture du rapport de l'organe de révision

Par la voix de notre président, nous prenons connaissance du rapport de la société BDO, organe de révision de notre coopérative, sur le contrôle restreint des comptes annuels 2022. Ce 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.

Lors de son contrôle, la société BDO n'a pas rencontré d'éléments lui permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Un récapitulatif des comptes annuels est joint à leur rapport.

7. Approbation des comptes

Avant l'approbation des comptes, M. Willy Boder souhaite connaître la position de La Neyruzienne au sujet des différentes annonces liées aux augmentations du taux directeur de la BNS et du taux d'intérêt de référence pour les loyers. M. Rossier répond que notre prêt hypothécaire auprès de la CCL a été conclu pour une durée de 15 ans et qu'il prendra fin en 2027. Nous sommes donc assez sereins pour l'instant.

A l'unanimité l'assemblée approuve les comptes 2022 tel qu'ils ont été présentés et en donne décharge au caissier et au Conseil d'Administration.

8. Élection de l'organe de révision pour les exercices 2023 - 2024

Le conseil d'administration propose à l'assemblée de réélire la société fiduciaire BDO SA à Fribourg comme organe de révision pour les exercices comptables 2023 et 2024.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

9. Informations sur la clôture des travaux d'assainissement des immeubles

M. Rossier nous transmet quelques informations au sujet de l'entretien de nos bâtiments:

- Âgés de plus de 30 ans, nos bâtiments ont déjà profité d'une première rénovation extérieure en 2012 (isolation des toitures et plafonds des sous-sol ainsi que l'échange des vitrages)
- Pour améliorer le bilan énergétique de nos immeubles et atteindre la certification CECB de nos immeubles en classe B, les travaux suivants ont été effectués en 2022:
 - Augmentation de l'isolation périphérique de 120 mm pour obtenir une enveloppe des bâtiments de 200 mm.
 - Rénovation des 4 entrées en augmentant leur isolation de 40 mm.
 - Installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les 4 immeubles
 - Coût des travaux: CHF 785'000.-.

Les travaux sont globalement terminés depuis la fin décembre 2022. Restent en attente quelques retouches et finitions à exécuter sur les balcons et sur les grilles des saut-de-loup.

M. Rossier profite de son intervention pour réitérer nos remerciements à nos locataires pour leur compréhension face aux nuisances subies durant ces travaux.

Il précise aussi qu'afin de contenir les augmentations des frais de charges (chauffage et accessoires) la consommation énergétique de nos bâtiments est suivie de près. Ceci d'autant plus que dans ce secteur les prévisions pour 2024 sont pessimistes (+ 12%).

Pour clore ce point relatif à l'assainissement de nos bâtiment, M. Rossier énumère les investissements consentis par La Neyruzienne jusqu'à ce jour, à savoir :

• 1992 Construction Immeubles et parking souterrain	7'406'000.-
• 2012 Rénovation/isolation toiture, échange vitrages	606'000.-
• 2016 Rempl. chauffage/mazout par CAD	62'200.-
• 2022 Assainissement/isolation, installation panneaux solaires	<u>785'000.-</u>
• Total investi	8'859'200.-

En comparaison et à ce jour, la valeur ECAB de nos bâtiments est estimée à **10'130'000.-**

10. Divers

En ouverture de ce dernier point de l'ordre du jour, il est rappelé aux coopérateurs que les demandes personnelles ou privées de la part des locataires ne sont plus acceptées dans les Divers. Ceci au motif que les procès-verbaux de nos assemblées générales sont maintenant publics.

Périmètre scolaire

M. Willy Boder demande ce qu'il en est de l'extension du périmètre scolaire autour de La Neyruzienne. Il est répondu, par MM. Guy Rossier, président de la coopérative et Jean-Pierre Corpataux, syndic :

- Qu'actuellement plusieurs appartements de l'impasse du Chêne 8 sont déjà occupés par l'Accueil Extrascolaire (AES)
- Que le conseil d'administration de La Neyruzienne a donné un préavis favorable à la commune de Neyruz pour une occupation échelonnée de tous les appartements de cet immeuble pour les activités de l'Association Le P'tit Bonheur (AES et crèche)
- Qu'il est actuellement prématuré pour donner de plus amples informations à ce sujet, car d'importantes séances entre la commune et Le P'tit Bonheur sont encore à venir.
- Une information plus précise pourra être donnée lors de la prochaine assemblée générale.

Assainissement des immeubles (défauts)

M. Moret remet à l'assemblée des copies de photos montrant des malfaçons constatées sur son balcon.

M. Rossier rappelle que certains défauts sont connus et doivent encore être corrigés. Il fera part de toutes ces remarques à l'entreprise METALCORP lors de son prochain contact.

Pique-nique :

M. Moret nous fait savoir que cette année il prendra à nouveau en mains l'organisation du pique-nique des locataires et qu'une grande paella est déjà au programme. Pour cela il compte toujours sur l'apprécié soutien financier de La Neyruzienne.

Les invitations suivront.....

Remerciements:

Avant de conclure, M. Rossier tient encore à chaleureusement remercier notre service de conciergerie pour l'excellent travail effectué tout au long de l'année et en particulier Mme Rose-Marie Duarte, présente ce soir, pour la conciergerie intérieure et l'Association St-Camille pour la conciergerie extérieure.

M. Jean-Pierre Corpataux, syndic et représentant de la commune de Neyruz au sein du conseil d'administration, remercie:

- M. Guy Rossier, président de la Neyruzienne et représentant du maître d'ouvrage pour les travaux d'assainissement de nos immeubles pour son investissement indéfectible pour la coopérative et surtout pour l'énorme travail effectué pour mener à bien lesdits travaux.
- M. Olivier Telley, gérant, pour l'impeccable suivi de la gestion au quotidien de notre coopérative ainsi que pour l'immense travail effectué cette année au niveau des travaux d'assainissement de nos immeubles.

Il est 21h00 lorsque notre président met un terme à cette 33ème assemblée générale ordinaire en remerciant les coopératrices et coopérateurs pour leur présence. Il invite ceux qui le souhaitent, à rester pour partager le verre de l'amitié.

Le secrétaire de l'assemblée générale
Olivier Telley