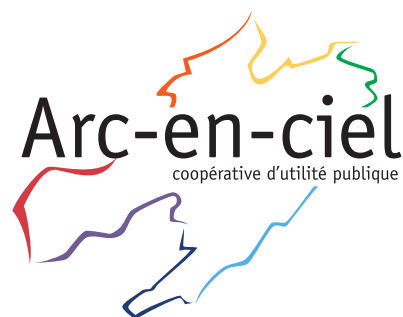


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



votre rêve, une réalité.



SOMMAIRE



3
Mot du président

4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2021



5
Gouvernance & contrôle

6
Compétences 360°



7
Recherche & développement

8
Développement

10
Exploitation



12
Bilan au 31 décembre 2021

13
Profits et pertes 2021



14
Annexes aux comptes 2021

15
Rapport de l'organe de révision

MOT DU PRÉSIDENT

2021 : UNE ANNÉE CLÉ

La pandémie toucherait-elle à sa fin ? Il serait temps ! Indépendamment de la crise sanitaire, que s'est-il passé pour notre coopérative d'utilité publique ? Comment a-t-elle évolué ?

Au fil des mois, l'inflation s'est installée en Suisse de manière modérée, mais durablement, accompagnée d'une croissance économique ancrée, voire solide. De notre côté, nous avons réussi à conceptualiser, imaginer, créer, échafauder dans l'optique d'aboutir.

Trois mots puissants nous ont encouragé-e-s. **Construire**, l'opposé de détruire. **Optimisme** de pessimisme. **Courage** de faiblesse. Nous avons cru avec objectivité à l'expansion de nos appartements avec encadrement. La politique de cohésion sociale a poussé notre coopérative à progresser sans la moindre hésitation pour procurer à de futur-e-s locataires, jeunes, âgé-e-s ou à mobilité réduite, un logement pour

mieux vivre et bien vivre ensemble.

Mixité sociale, intergénérationnelle, culturelle, religieuse : l'esprit de partage a toujours été omniprésent dans nos réalisations cette année.

À l'image de l'équilibriste qui n'a droit à aucune suspension lorsqu'il avance sur le fil, nous avons sauté le pas pour nous maintenir au-dessus du vide avec souplesse, aplomb et dextérité, sans tomber. Conviction et pondération ont rythmé les acrobaties de nos projets pour obtenir les matériaux les plus probants indispensables à nos constructions et pour continuer à garantir les loyers les plus compétitifs.



Portrait : © Désirée Quagliara – Studio Monochrome

vos rêves, une réalité.

Dans ce message, vous avez lu à plusieurs reprises le pronom NOUS. Un NOUS qui s'adresse à VOUS, architectes, directeurs de travaux et ouvriers impliqués sur nos chantiers ; collaborateurs-trices consciencieux-se-s au sein de notre administration et de notre gestion ; référent-e-s sociaux-ales investi-e-s auprès des locataires de nos appartements avec encadrement ; autorités cantonales et communales proactives en matière de logements à loyer abordable ; institutions de droit public et instances financières, qui croyez en nous et nous soutenez.

Grâce à vous, la vision de notre coopérative est infinie, sans limite. Personne ne peut la mesurer. Captions-la ensemble !

Philippe Diesbach, président

1956-2022 Hommage

Mercredi 4 mai 2022, Monsieur Philippe Diesbach s'est éteint.

La coopérative et ses membres poursuivront son œuvre et son ouvrage dans le respect d'un tracé exemplaire guidé à son image par la motivation, l'engagement, la vision et la confiance.

Les rêves de notre président seront toujours au cœur de toutes les réalités, les vôtres également.

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 23 juin 2021 à l'Hôtel Val Malvilliers à Boudevilliers, 4 personnes étaient présentes.

L'Assemblée générale (AG), après avoir validé le procès-verbal du 10 septembre 2020, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2020 ;
- renouvelé les mandats de MM. Philippe Diesbach et Joël Cornuz pour une année ;
- pris acte de la démission de MM. Jean-Philippe Thuillard et Cédric Cuanillon ;
- pris acte de la nomination de MM. Alain Juvet, Frédéric Mairy, Yvan Ryser ;
- a souhaité modifier le réviseur des comptes au profit d'une fiduciaire neuchâteloise. Toutefois, après analyse, cela ne sera pas possible. Le réviseur reste Fiduciaire Lambelet Société Anonyme Fidal.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à une reprise en 2021. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions prises lors du procès-verbal du 10 septembre 2020 ;
- reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2020 ;
- obtenu les informations relatives à l'immeuble construit ;
- eu connaissance des projets en cours de développement ;
- pris note qu'il n'y avait pas de cas de contentieux ;
- pris connaissance des comptes 2020 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 ;
- renouvelé les mandats de MM. Philippe Diesbach et Joël Cornuz pour une année ;
- pris acte de la démission de MM. Jean-Philippe Thuillard et Cédric Cuanillon ;
- pris acte de la nomination de MM. Alain Juvet, Frédéric Mairy, Yvan Ryser ;
- pris note de l'interrogation quant à la responsabilité du représentant de la Commune de Val-de-Ruz, M. Cédric Cuanillon, et de son souhait de ne pas être renouvelé dans son mandat ;
- accepté de demander des offres à une fiduciaire locale pour la révision de ses comptes ;
- pris acte du souhait de changement de domiciliation à Neuchâtel qui sera ratifié lors de la prochaine Assemblée générale.

Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 23 juin 2021 est disponible en ligne à l'adresse suivante :

www.coop-arcenciel.ch/notre-cooperative

GOURVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

- DIESBACH Philippe Président
- CORNUZ Joël Membre
- JUVET Alain Membre

- OSWALD Margaux Secrétaire générale

Communes représentées au Conseil d'administration

- Val-de-Travers
- Val-de-Ruz

Organe de révision : Fiduciaire Lambelet Société Anonyme Fidal à Lausanne



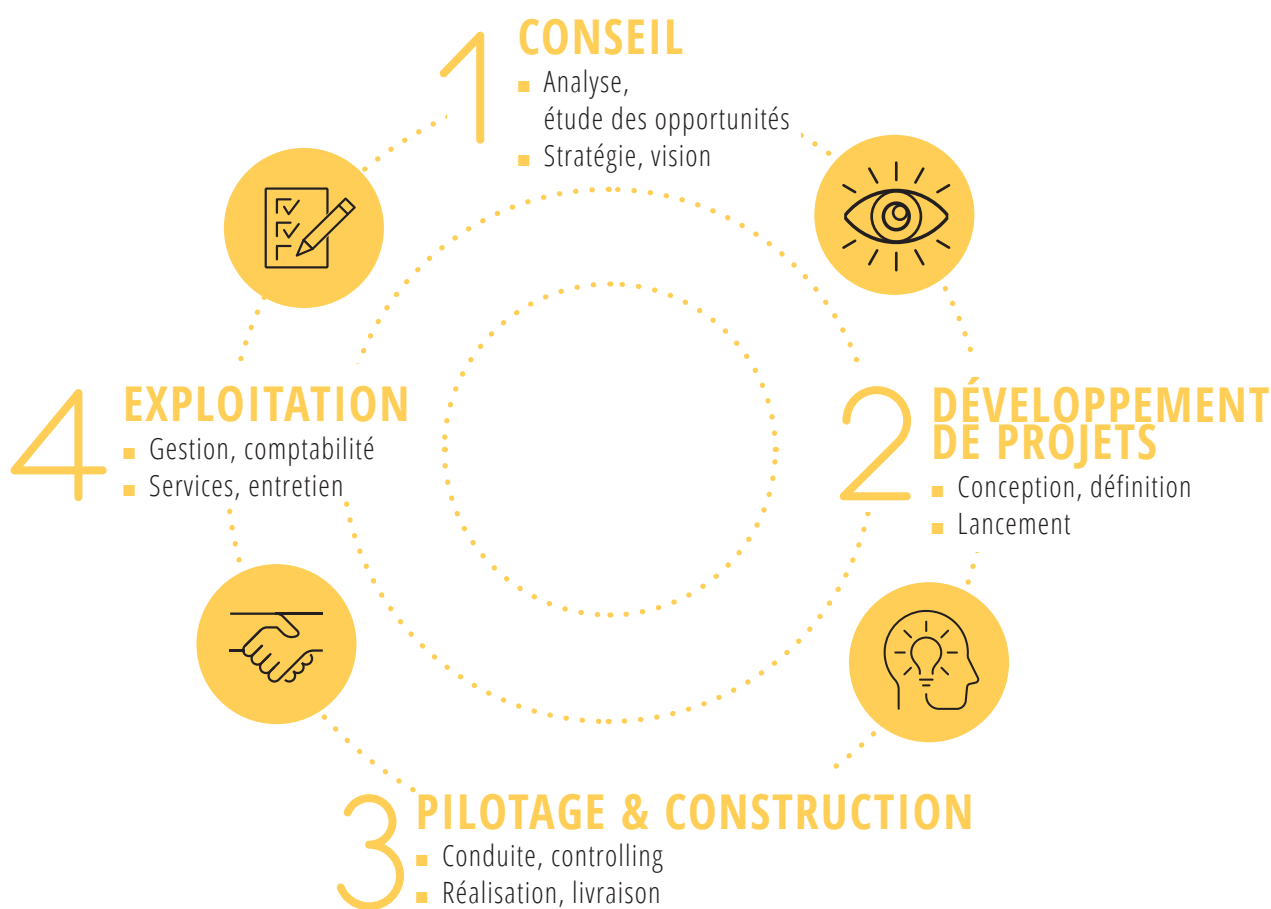
NOUS SOMMES
LE PARTENAIRE
ADÉQUAT.

COMPÉTENCES 360°

La Coopérative Arc-en-ciel gère des développements immobiliers sur le marché neuchâtelois avec passion.

Sa mission

Offrir appui à toutes les personnes désirant faire naître des opportunités immobilières d'utilité publique. Une expertise à la carte, par étapes, ou de manière globale avec des partenaires spécialisés.



Depuis la création de la coopérative, nous sommes restés fidèles à notre philosophie : ensemble nous créons, développons et aménageons des espaces de vie pour aujourd'hui et demain. C'est avec plaisir que la coopérative se porte à votre disposition pour vous conseiller au mieux dans vos démarches.

Philippe Diesbach, président

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Vous êtes propriétaire ? Une collectivité publique ou un privé ?

Vous souhaitez proposer des logements à loyer modéré et/ou avec encadrement aux habitant-e-s de votre commune ou simplement rentabiliser votre terrain de manière éthique ?

La Coopérative Arc-en-ciel, active depuis 2009, est à la recherche d'opportunités de développer des partenariats constructifs et pérennes.

Son savoir-faire et son expérience sont déployés pour mettre en œuvre des projets immobiliers répondant à sa mission d'offrir des logements neufs.

La coopérative n'a pas l'obligation d'acheter un terrain pour réaliser ses projets. Elle offre au propriétaire du terrain de le conserver tout en le mettant "en location à très long terme". Il s'agit d'un droit distinct et permanent de superficie, en abrégé DDP. La durée peut varier entre 30 et 99 ans. Il peut être renouvelé.

Les avantages du DDP sont variés : revenus sur le long terme, conservation de la maîtrise foncière et possibilité pour le propriétaire foncier d'imposer ses conditions, etc.

Les avantages pour les propriétaires fonciers d'un partenariat avec la coopérative :



- Place de droit dans le Conseil d'administration de la coopérative afin de garantir une parfaite transparence sur la gestion des affaires.



- Un partenaire expérimenté et fiable pour mener à bien sa politique du logement avec :
 - un mode de fonctionnement transparent ;
 - un maître d'ouvrage privé non assujéti à la loi sur les marchés publics.



- La réalisation d'appartements à prix coûtant (pas de marge de promoteur), par conséquent des loyers modérés. Les loyers échappent ainsi durablement à la spéculation.



- La collaboration étroite avec la coopérative tout au long du projet. La coopérative n'est pas qu'un investisseur, mais un partenaire.



- La possibilité de constituer un règlement d'attribution des logements comprenant des critères fixés d'entente entre le propriétaire foncier et la coopérative.

DÉVELOPPEMENT

Projets et chantiers en cours

Lors de cette année 2021, le parc de la Coopérative Arc-en-ciel s'est enrichi de 26 appartements avec encadrement. Le projet "Les Fleurs du Van" à Couvet s'est en effet achevé en juin et a remporté un vif succès. Il affiche désormais un total de 53 appartements.

En 2021, le chantier "La Musinière" à Saint-Blaise a poursuivi sa construction. Le chantier "Bel Air" a débuté dans la Commune des Brenets (Le Locle) en septembre 2021. La coopérative a continué le développement du projet "Ensemble Gouttes d'Or" à Neuchâtel.

Actuellement, les appartements avec encadrement sont très demandés dans le Canton de Neuchâtel. Selon une étude de l'Office cantonal du Logement de Neuchâtel datant de mai 2021, les autorités cantonales se donnent comme objectif de mettre à disposition d'ici 2040, plus de 2'000 appartements avec encadrement, à savoir adaptés pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, afin de répondre à leurs besoins.

La Coopérative Arc-en-ciel espère être une actrice importante dans le développement de ce type de logements. En élargissant l'offre actuelle des appartements avec encadrement, la coopérative permet à ce public-cible de conserver son autonomie plus longtemps.

Saint-Blaise - La Musinière

Développement

Construction

1 immeuble 18 appartements avec encadrement

En 2021, la construction a suivi son cours et le planning initial a été respecté. La livraison de ces logements labellisés Minergie® est prévue pour avril 2022.

Ces appartements sont conçus sans barrières architecturales. Le projet respecte la norme SIA 500 "Constructions sans obstacles".



Ils seront également équipés d'un système d'appel d'urgence (7j/7 et 24h/24). Ce système a l'avantage de fonctionner non seulement à l'intérieur de l'immeuble, mais également à l'extérieur dans toute la Suisse, avec un système de géolocalisation (GPS).

Un·e référent·e social·e sera présent·e régulièrement sur place. Cette personne aura pour rôle d'assurer des visites de cordialité régulières et d'organiser aussi des activités collectives.

Au rez-de-chaussée, une salle communautaire meublée, équipée d'une cuisine et dotée d'une terrasse sera mise à la disposition des locataires ainsi qu'une buanderie commune.

Les Brenets (Le Locle) - Bel Air

Développement

Construction

🏠 1 immeuble 🏠 17 appartements avec encadrement, 1 logement à prix coûtant
+ 1 structure d'accueil extrafamilial (STAE), 1 garderie

Après sa mise à l'enquête en octobre 2020, le permis de construire a été délivré en avril 2021. Ouvert depuis septembre 2021, le chantier "Bel Air" est entré dans sa phase concrète. Plusieurs mois de gros-œuvre seront nécessaires. Le second-œuvre débutera durant l'été 2022. Les travaux se poursuivront jusqu'à fin 2023.



Ce projet conçu sur le principe de la mixité intergénérationnelle, prévoit la réalisation de 17 appartements avec encadrement de 2 pièces pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite et 1 logement de 3 pièces à prix coûtant. Il inclut également une garderie et une structure d'accueil extrafamilial (STAE) pour écoliers, tissant ainsi les liens intergénérationnels. La présence d'enfants permettra de stimuler le quotidien des futur·e·s habitant·e·s. Il s'agit d'offrir aux usager·ères une autonomie de vie dans un cadre convivial.

Au-delà d'un nouveau lieu de résidence, à la fois confortable et sécurisé, les aîné·e·s pourront ainsi envisager avec sérénité leur quotidien et favoriser leur vie sociale.

Neuchâtel - Ensemble Gouttes d'Or

Développement

Construction

🏠 1 immeuble 🏠 54 appartements avec encadrement
+ locaux de la Fondation Pro Senectute

En 2021, la coopérative a poursuivi le développement du projet "Ensemble Gouttes d'Or" avec la commune et les divers maîtres d'ouvrage. Le lauréat du concours de planification lancé en 2020 est le bureau d'architecte Julien Dubois Architectes SA à La Chaux-de-Fonds. Il concevra la globalité du projet pour les différents maîtres d'ouvrage.



L'entier du quartier regroupe 6 immeubles. Il comprend :

- 1 bâtiment d'appartements avec encadrement réservé aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite édifié par la coopérative ainsi que les bureaux de la Fondation Pro Senectute ;
- 1 bâtiment locatif réalisé par la Coopérative Les Rocailles ;
- 2 bâtiments de logements étudiants construits par Alfen, la Fédération des Etudiants Neuchâtelois (FEN) ;
- 2 bâtiments de logements en PPE réalisés par la société Pilotage Gouttes d'Or SA.

La demande de permis de construire sera déposée durant l'été 2022 auprès de la Ville de Neuchâtel, suivie d'une mise à l'enquête publique.

EXPLOITATION

2021 en bref

A titre opérationnel et afin d'être plus efficace dans sa gestion administrative, le siège de la coopérative sera déplacé à Neuchâtel. Une proposition sera faite lors de la prochaine Assemblée générale.

Aucun contentieux n'est à déplorer pour l'exercice 2021. Une satisfaction pour la Coopérative Arc-en-ciel.

Chantier terminé en 2021

Couvet - Les Fleurs du Van

🏠 1 immeuble 🏠 26 appartements avec encadrement

Ce projet, initié par la Commune de Val-de-Travers, est situé à deux pas de la gare. Il comporte des logements de 3 x 3 pièces et 23 x 2 pièces. Livrés en juin 2021, la plupart des appartements ont rapidement trouvé preneurs. Les emménagements se sont échelonnés jusqu'en fin d'année.



Adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite, les logements sont construits sans barrières architecturales afin de faciliter la mobilité des habitant·e·s dans leur appartement et leur permettre de garder une indépendance, même lors d'une fragilité physique. Chaque logement peut aussi accueillir des personnes en chaise roulante.

La référente sociale présente sur le site a mis en place un planning d'activités varié dans le but d'améliorer la mobilité, maintenir la mémoire et favoriser la sociabilité.

L'intégration et l'adaptation des locataires a été immédiate et s'est faite dans la bonne humeur. Ceci s'explique par le fait que la plupart des locataires se connaissaient déjà.

Malgré une année encore complexe en cette période de pandémie, toutes les activités ont pu être effectuées dans le respect des gestes barrières. Masque et distanciation rendent malheureusement les dialogues compliqués, plus particulièrement chez les seniors.

Les référent·e·s ont apporté écoute et bienveillance dans un contexte délicat. La coopérative les remercie pour la qualité de leur travail et leur dévouement.

Immeuble en location

Fontainemelon - Côte 6-8

🏠 1 immeuble 🏠 27 logements à prix coûtant

Depuis 2015, la Coopérative Arc-en-ciel compte dans son parc un immeuble Minergie® de 27 logements en location à prix coûtant, sis rue de la Côte 6-8.

Une suroffre locative, depuis 24 mois, est constatée dans le Val-de-Ruz. Cet immeuble n'a été que légèrement touché par cette situation. La gérance mandatée s'est chargée de la relocation de 10 logements durant l'année. Au 31 décembre 2021, sous l'impulsion du travail effectué par la régie pour mettre en avant ces appartements, l'entier des logements à disposition a pu être reloué.

En matière d'entretien, l'isolation des canaux de ventilation et la pose de clapets coupe-feu ont été effectuées. Un suivi attentif est apporté aux extérieurs et à l'évolution des fissures dans le parking.



ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Côte 6-8	Fontainemelon	27	Location	27	2015	Oui	Oui
Les Fleurs du Van	Couvet (Val-de-Travers)	26	Avec encadrement	11	2021	Oui	Oui
Sous-total		53		38			

CHANTIERS EN COURS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
La Musinière	Saint-Blaise	18	Avec encadrement	6	2022	Oui	Oui
Bel Air	Les Brenets (Le Locle)	18	Avec encadrement	10	2023	Oui	Oui
Sous-total		36		16			

EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Ensemble Gouttes d'Or	Neuchâtel	54	Avec encadrement	15	2024	Oui	Oui
Sous-total		54		15			

TOTAL **143** **69**

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

(avec exercice précédent comparé)

31.12.21

31.12.20

ACTIF

Actifs circulants	530'523.77	450'634.39
Actifs disponibles	505'323.77	445'034.39
Actifs réalisables	-	-
Actifs de régularisation	25'200.00	5'600.00
Actifs immobilisés	18'396'676.35	13'087'338.55
Immobilisations financières	33'600.00	33'600.00
Immobilisations incorporelles	73'747.00	190'961.00
Immeubles	6'975'000.00	7'135'000.00
Immeubles en construction	11'314'329.35	5'727'777.55
TOTAL DE L'ACTIF	18'927'200.12	13'537'972.94

PASSIF

Fonds étrangers	16'645'597.18	11'820'517.75
Dettes à court terme	61'531.83	43'722.20
Passifs de régularisation	62'836.00	36'568.00
Dettes à long terme portant intérêts	16'521'229.35	11'740'227.55
Fonds propres	2'281'602.94	1'717'455.19
Capital & Réserves	2'101'500.00	1'562'900.00
<u>Profits et Pertes</u>	<u>180'102.94</u>	<u>154'555.19</u>
Report au 01.01	154'555.19	131'933.89
Résultat de l'exercice	25'547.75	22'621.30
TOTAL DU PASSIF	18'927'200.12	13'537'972.94

PROFITS ET PERTES 2021

(avec exercice précédent comparé)

31.12.21

31.12.20

PRODUITS

Loyers des immeubles (théoriques)	568'450.00	411'350.00
./. Vacants	-114'862.50	-12 '910.00
Loyers des immeubles (facturés)	453'587.50	398'440.00
Produits divers	2'950.85	681.70

CHARGES

Charges d'exploitation	238'636.55	186'668.30
Charges financières	69'607.80	71'410.45
Charges d'exploitation courantes	118'168.92	89'106.35
Charges d'entretien, rénovation	36'980.78	14'323.50
Droit de superficie	9'375.70	9'375.70
Charges administratives	4'503.35	2'452.30
Amortissements	160'000.00	160'000.00
Amortissements	160'000.00	160'000.00
Frais généraux	18'358.30	16'283.05
Imprimés, cotisations, honoraires, publicité	13'808.30	12'353.65
Frais divers	490.00	191.60
Frais financiers	4'060.00	3'737.80
Impôts	14'984.95	11'497.00
Impôts de l'exercice	14'984.95	11'497.00

RÉSULTAT avant produits/charges exceptionnels

24'558.55 24'673.35

Impôts années précédentes

-989.20 2'052.05

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

25'547.75 22'621.30

ANNEXES AUX COMPTES 2021

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 31.12.21 31.12.20

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	13'842'271.00	7'942'271.00
Cédules hypothécaires en 2 ^{ème} rang	5'780'000.00	5'780'000.00
Cédules hypothécaires en 3 ^{ème} rang	3'160'000.00	2'200'000.00
Cédules hypothécaires en 4 ^{ème} rang	1'310'000.00	1'310'000.00
Cédules hypothécaires en 5 ^{ème} rang	400'000.00	400'000.00

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 :

Pilotage Gouttes d'Or SA, Neuchâtel.	31.12.21	31.12.20
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.
Les Fleurs du Van, Couvet (Val-de-Travers).

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

Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

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 2021**.

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 ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

FIDUCIAIRE LAMBELET SOCIETE ANONYME
F I D A L


Raphael MINGARD
Expert-réviseur agréé
(réviseur responsable)


Yves MENETREY
Expert-réviseur agréé

Lausanne, le 18 mars 2022
RM/JV-RAPPORT-OR-5-0101

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

Les Brenets (Le Locle) - Projet Bel Air.



Coopérative d'utilité publique Arc-en-ciel

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

www.coop-arcenciel.ch