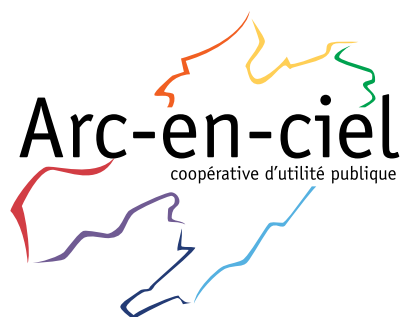


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

Votre rêve, une réalité.



SOMMAIRE



3

Mot du Président

4

Conseil d'administration
et Assemblée générale 2022



5

Gouvernance & Contrôle

6

Compétences 360°

7

Recherche & Développement



8

Développement

10

Exploitation



12

Bilan au 31 décembre 2022

13

Profits et Pertes 2022

14

Annexes aux comptes 2022

15

Rapport de l'organe de révision



MOT DU PRÉSIDENT

vosre rêve, une réalité.



© Studio Monochrome

|| **L'avenir est le présent en évolution, un miroir qui reflète une vision, celle que nous souhaitons garder et poursuivre. Préparons ensemble son devenir.** ||

L'avenir, le présent en évolution

L'année 2022 a suivi une trajectoire positive même si elle a été rythmée par un événement qui nous a tous et toutes attristé-e-s, le départ subi de Monsieur Philippe Diesbach, notre Président. Dans un esprit visionnaire, il avait défini une organisation qui s'est profilée en conséquence et par essence de manière réfléchie pour passer d'une direction opérationnelle monocéphale à une tricéphale : Joël Cornuz, Président et Administrateur depuis plus de 10 ans, Philippe Macchiaioli, Administrateur et Alain Juvet, Directeur financier.

Expérience, complémentarité et réciprocité

Expérience, complémentarité et réciprocité sont les signatures et les marques d'identité perçues par la nouvelle gouvernance. Nous souhaitons les faire rimer avec maturité, continuité, unité et solidarité en assurant un parfait équilibre envers nos coopérateurs-trices, nos partenaires et les Membres de nos différents conseils.

En dépit du contexte historique postpandémique, de la conjoncture économique et géopolitique et de la

Guerre en Ukraine, nous avons réussi à amorcer le virage brutal mis sur notre chemin en le redressant par une mobilité stratégique douce. Le constat général est bien présent : les coûts de la construction et des matières premières ont augmenté, l'inflation s'est emballée, le commerce national et international s'est altéré. Aucun domaine n'a été épargné.

Nous dynamiser avec objectivité

Cette situation complexe nous a donné l'opportunité de nous dynamiser avec objectivité en poursuivant et en concrétisant des projets importants dans le canton de Neuchâtel, au sein des Communes Les Brenets et Saint-Blaise.

Votre soutien, votre professionnalisme, votre écoute et vos conseils nous aident et nous permettent d'évoluer. En plus de votre savoir-faire, vous nous avez témoigné votre bienveillance. Nous remercions les Membres du Comité exécutif, du Conseil d'administration, les différentes gérances, architectes, directeurs de travaux, ouvriers, collaborateurs-trices, référent-e-s sociaux-ales, communes, institutions de droit public et instances financières, autorités cantonales et municipales toujours réceptives et proactives.

Joël Cornuz
Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 28 juin 2022 à La Musinière à Saint-Blaise, 4 personnes étaient présentes.

L'Assemblée générale (AG), après avoir validé le procès-verbal du 23 juin 2021, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2021 ;
- pris acte de la radiation de M. Philippe Diesbach en qualité de Président suite à son décès ;
- pris acte de l'élection de :
 - M. Joël Cornuz en qualité de Président ;
- pris acte de l'attribution d'une signature individuelle à M. Joël Cornuz ;
- pris acte de l'attribution d'une signature collective à deux à M. Philippe Macchiaioli ;
- pris acte du renouvellement de MM. Frédéric Mairy et Yvan Ryser pour une durée de 1 an ;
- accepté le renouvellement du mandat de réviseur de Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à une reprise en 2022. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions prises lors du procès-verbal du 23 juin 2022 ;
- reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2021 ;
- 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 2021 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 ;
- pris acte des changements de statuts suite au transfert du siège ;
- renouvelé les mandats de MM. Philippe Macchiaioli, Alain Juvet, Frédéric Mairy et Yvan Ryser pour une année ;
- 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 28 juin 2022 est disponible en ligne à l'adresse suivante :

www.coop-arcenciel.ch/notre-cooperative

GOURVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

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

Communes représentées au Conseil d'administration

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

Organe de révision : Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne

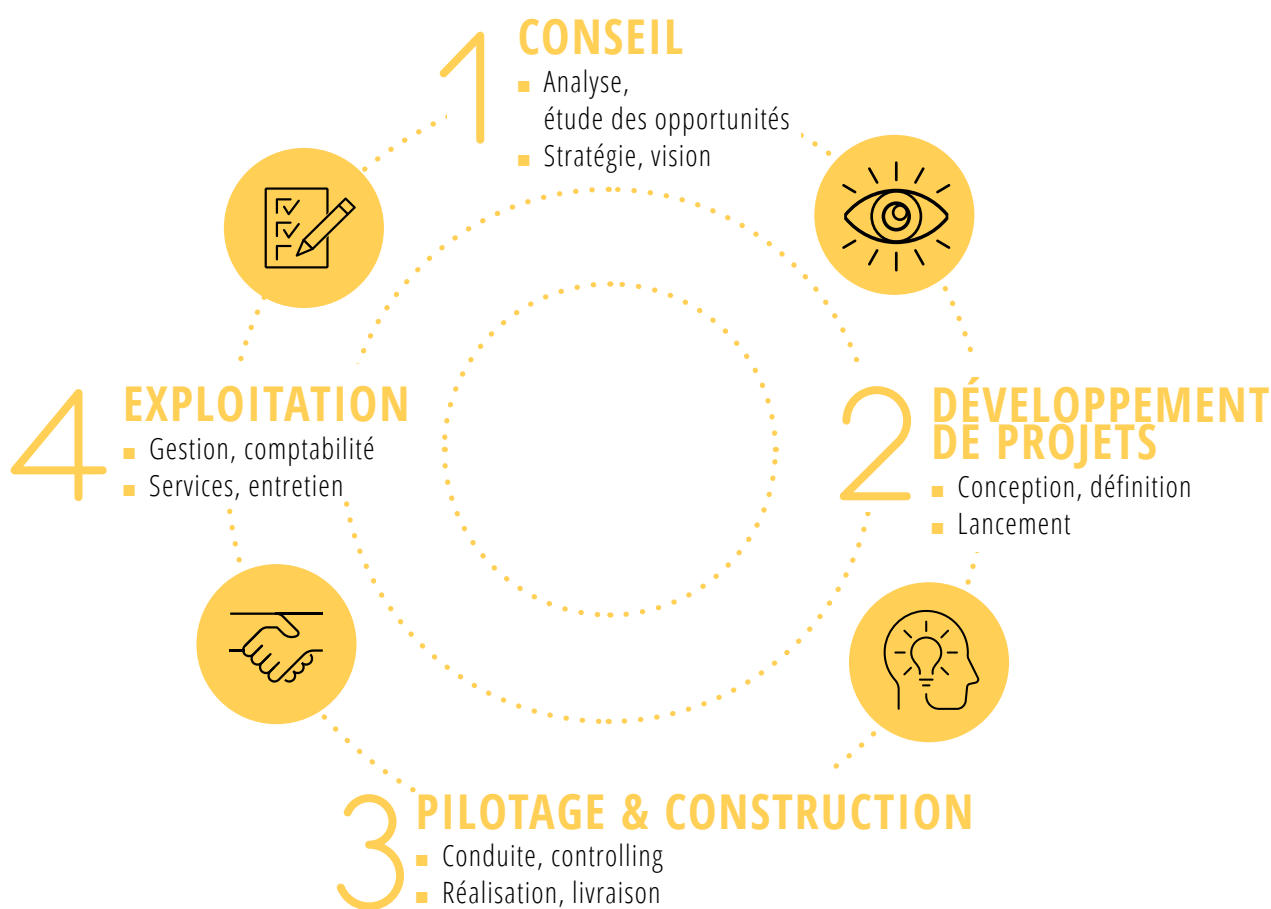
NOUS SOMMES
LE PARTENAIRE
ADÉQUAT.

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.



|| En tant que partenaire, notre objectif est de proposer des solutions à chaque étape d'un projet immobilier. Avec nos compétences complémentaires, aussi bien dans le développement que dans l'exploitation, nous sommes enthousiastes et motivés à poursuivre et à entreprendre la réalisation de nouveaux logements. ||

Joël Cornuz - Président
Philippe Macchiaioli - Administrateur

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). 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

Chantiers et projets en cours

Après deux ans d'incertitude liée à la crise sanitaire, la Coopérative Arc-en-ciel a fait face en 2022 à une crise géopolitique. La Guerre en Ukraine a eu son lot de conséquences : retards de livraison importants et hausses des coûts des matériaux ont rythmé le quotidien de la construction.

Développer des projets nécessite de faire preuve d'ingéniosité afin de construire qualitativement et durablement tout en maintenant des coûts rationnels et réalistes. Ainsi, les étapes d'avant-projet avec des mandataires qualifiés sont essentielles pour optimiser les futures constructions de manière positive.

Pour rappel, l'un des principaux objectifs de la Coopérative Arc-en-ciel est d'étoffer l'offre d'appartements avec encadrement sur le territoire neuchâtelois. Elle veut permettre aux personnes âgées ou à mobilité réduite de rester plus longtemps indépendantes et de retarder, voire d'éviter, l'entrée en maison de retraite. Naturellement, elle reste active dans le développement de projets de construction proposant des appartements d'utilité publique.

Dans cet esprit, la coopérative poursuit son engagement dans le développement de nouveaux projets et étudie diverses opportunités afin de réaliser de nouveaux logements. Les dossiers transmis à la coopérative font l'objet d'une étude de faisabilité afin de déterminer la pertinence de développer ces projets.

Lors de cette année 2022, le parc de la Coopérative Arc-en-ciel s'est enrichi de 18 appartements avec encadrement. Le projet La Musinière à Saint-Blaise s'est en effet achevé en avril et a remporté un vif succès. Il affiche désormais un total de **71 appartements**.

A titre opérationnel, le siège de la coopérative est aujourd'hui à Neuchâtel.

(NE) Saint-Blaise - La Musinière



Projet livré en avril 2022

 **1 immeuble**  **18 appartements avec encadrement**

La construction de l'immeuble a démarré en juin 2020 et s'est achevée fin mars 2022 pour accueillir les premiers locataires le mois suivant.



© architectes.ch/Hélène Maria

Cet immeuble propose 18 logements avec encadrement de 2 pièces, chacun d'une surface d'environ 50 m². Il est complété par une buanderie commune et par une salle communautaire avec terrasse destinées aux locataires.

Une référente sociale est régulièrement sur le site pour organiser des activités communes avec les locataires, les accompagner dans diverses démarches selon leurs propres besoins et assurer des visites de sécurité.



Conçue sans barrières architecturales, la réalisation respecte la norme SIA 500 "Constructions sans obstacles". Les appartements sont équipés d'un système d'appel d'urgence (7j/7 et 24h/24). Ce système a l'avantage de fonctionner dans toute la Suisse grâce à un programme de géolocalisation (GPS).

(NE) Les Brenets - Bel Air

Développement

Construction

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

La mise en location des appartements du premier immeuble des Brenets a été lancée en novembre 2022.

Cet immeuble Minergie® comprend 18 logements dont 17 avec encadrement pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Il comporte également un accueil parascolaire et un accueil préscolaire au rez inférieur.



© Arch. Tommaso Alberghini

Le rez supérieur dessert les locaux administratifs de la garderie et de l'accueil para et préscolaires ainsi que les 5 x 2 pièces, 1 x 3 pièces et la salle communautaire. Cette salle est mise à la disposition des appartements avec encadrement. Les 1^{er} et 2^e étages se divisent en deux bâtisses distinctes et accueillent le restant des logements et les buanderies.

Le chantier a ouvert en septembre 2021 et va s'achever au printemps 2023. Première entrée des locataires prévue en juin 2023.

(NE) Neuchâtel - Gouttes d'Or

Développement

Construction

1 immeuble 54 appartements avec encadrement et surfaces d'activités

En 2022, les études d'avant-projet se sont poursuivies avec la Ville de Neuchâtel, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et les différents mandataires.



© jd-architectes.ch

Le projet étant particulièrement complexe, notamment en raison du partenariat entre les différents maîtres d'ouvrage au sein du projet global, des groupes de travail ont été créés. Ils ont réussi à traiter séparément les aspects juridiques, financiers, techniques et commerciaux.

Ils ont ainsi avancé avec satisfaction dans l'avant-projet. Le dépôt du dossier de la mise à l'enquête est planifié au cours du 1^{er} trimestre 2023. La promesse de droit distinct et permanent de superficie (DDP) accordée par la ville aux différents maîtres d'ouvrage pour la réalisation du projet devrait également être signée entre les parties durant le printemps 2023.

Pour rappel, le quartier Gouttes d'Or comprendra six immeubles regroupant :

- 1 bâtiment réservé aux personnes âgées comprenant également deux surfaces de bureaux totalisant 500 m², édifié par la Coopérative Arc-en-ciel ;
- 1 bâtiment de logements d'utilité publique, propriété de la Coopérative des Rocailles ;
- 2 bâtiments de logements estudiantins construits par Alfen SA ;
- 2 bâtiments de logements en PPE réalisés par la Société de Pilotage Gouttes d'Or SA.

EXPLOITATION

2022 en bref

À la fin de l'été, le Conseil fédéral a décidé de proposer de nombreuses mesures pour que la Suisse puisse rapidement renforcer son approvisionnement énergétique en prévision de l'hiver. **L'objectif ?** Encourager la participation la plus large possible afin que la Suisse ne se retrouve pas dans une situation de pénurie.

La campagne de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) lancée sous le slogan " L'énergie est limitée. Ne la gaspillons pas " a complété ce dispositif avec des recommandations faciles à mettre en œuvre.

Ces recommandations, ainsi qu'une information concernant l'application de la limitation du chauffage, ont été diffusées à l'attention de nos locataires durant l'automne 2022. Par ses communications régulières, la coopérative renforce ses bonnes pratiques menées jusqu'à présent.

La Suisse a décidé de procéder à l'harmonisation et à la transition numérique du trafic de ses paiements, effective à partir du 1^{er} octobre 2022. Dès lors, les traditionnels bulletins de versement orange (BVR) ont été remplacés par des QR-factures. Nos partenaires ont guidé nos locataires dans cette transition par le biais de plusieurs courriers d'information, d'un support et d'une écoute bienveillante.

À titre opérationnel et afin d'être plus efficace dans sa gestion administrative, le siège de la coopérative a été déplacé à Neuchâtel.

Aucun contentieux n'est à déplorer pour l'exercice 2022. Une satisfaction pour la Coopérative Arc-en-ciel.

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
La Musinière	Saint-Blaise	18	Avec encadrement	6	2022	Oui	Oui
Sous-total		71		44			

CHANTIER EN COURS

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Bel Air	Les Brenets (Le Locle)	18	Avec encadrement	10	2023	Oui	Oui
Sous-total		18		10			

EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
Gouttes d'Or	Neuchâtel	54	Avec encadrement	15	2025	Oui	Oui
Sous-total		54		15			
TOTAL		143		69			

PARC IMMOBILIER

© architectes.ch



Couvet
Les Fleurs du Van



Saint-Blaise
La Musinière



Fontainemelon
Côte 6-8

54

LOGEMENTS
EN COURS
DE DÉVELOPPEMENT

71

LOGEMENTS
CONSTRUITS
DEPUIS 2009

1

CHANTIER
EN COURS



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022

(avec exercice précédent comparé)

31.12.22

31.12.21

ACTIF

Actifs circulants	301'131.65	530'523.77
Actifs disponibles	297'431.65	505'323.77
Actifs réalisables	-	-
Actifs de régularisation	3'700.00	25'200.00
Actifs immobilisés	23'562'094.60	18'396'676.35
Immobilisations financières	33'600.00	33'600.00
Immobilisations incorporelles	574'647.00	73'747.00
Immeubles	13'931'000.00	6'975'000.00
Immeubles en construction	9'022'847.60	11'314'329.35
TOTAL DE L'ACTIF	23'863'226.25	18'927'200.12

PASSIF

Fonds étrangers	21'062'764.18	16'645'597.18
Dettes à court terme	366'533.08	61'531.83
Passifs de régularisation	95'806.00	62'836.00
Dettes à long terme portant intérêts	20'600'425.10	16'521'229.35
Fonds propres	2'800'462.07	2'281'602.94
<u>Capital & Réserves</u>	<u>2'535'700.00</u>	<u>2'101'500.00</u>
<u>Profits et Pertes</u>	<u>264'762.07</u>	<u>180'102.94</u>
Report au 01.01	180'102.94	154'555.19
Résultat de l'exercice	84'659.13	25'547.75
TOTAL DU PASSIF	23'863'226.25	18'927'200.12

PROFITS ET PERTES 2022

(avec exercice précédent comparé)

31.12.22

31.12.21

PRODUITS

Loyers des immeubles (théoriques)
./. Vacants
Loyers des immeubles (facturés)
Produits divers

817'274.00

886'300.00
-74'515.00
811'785.00
5'489.00

456'538.35

568'450.00
-114'862.50
453'587.50
2'950.85

CHARGES

Charges d'exploitation

Charges financières
Charges d'exploitation courantes
Charges d'entretien, rénovation
Droit de superficie
Charges administratives

753'527.37

393'991.58
117'531.15
197'079.88
57'178.20
16'425.70
5'776.65

431'979.80

238'636.55
69'607.80
118'168.92
36'980.78
9'375.70
4'503.35

Amortissements

Amortissements

305'603.65
305'603.65

160'000.00
160'000.00

Frais généraux

Imprimés, cotisations, honoraires, publicité
Frais divers
Frais financiers

30'759.69
14'137.14
11'295.90
5'326.65

18'358.30
13'808.30
490.00
4'060.00

Impôts

Impôts de l'exercice

23'172.45
23'172.45

14'984.95
14'984.95

RÉSULTAT avant produits/charges exceptionnels

63'746.63

24'558.55

Impôts années précédentes

-1'412.50

-989.20

Recette exceptionnelle

-19'500.00

-

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

84'659.13

25'547.75

ANNEXES AUX COMPTES 2022

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 31.12.22 31.12.21

Immeubles

Valeur assurance incendie	13'826'400.00	7'200'000.00
Estimation cadastrale	4'942'000.00	4'942'000.00
Hypothèque légale en 1 ^{er} rang	13'842'271.00	13'842'271.00
Cédules hypothécaires en 2 ^e rang	5'780'000.00	5'780'000.00
Cédules hypothécaires en 3 ^e rang	3'160'000.00	3'160'000.00
Cédules hypothécaires en 4 ^e rang	1'310'000.00	1'310'000.00
Cédules hypothécaires en 5 ^e 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.	31.12.22	31.12.21
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.		

Droits distincts et permanents de superficie accordés sur les immeubles suivants :

Côte 6-8 à Fontainemelon.
Les Fleurs du Van à Couvet (Val-de-Travers).
La Musinière à Saint-Blaise.

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

Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

IMPRESSUM © COOPÉRATIVE ARC-EN-CIEL

Textes : Patrimob SA
Adaptations textes : Chantal-Anne Jacot, journaliste RP
Graphisme : Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative
© Photographies : Architectes.ch, Studio Monochrome
Impression et Lithographie : Groux arts graphiques SA
Certifications : Forest Stewardship Council (FSC)

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, A NEUCHATEL

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 2022**.

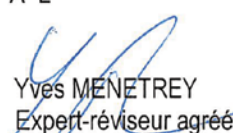
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Comité de direction alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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 ou d'autres violations de la loi 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 suisse 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 9 mai 2023
RMJV-RAPPORT-OR-5-0101

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



Coopérative d'utilité publique Arc-en-ciel

c/o Gabriel Winkler, Rue Louis d'Orléans 33 | 2000 Neuchâtel | Tél. 021 613 08 70 | arcenciel@patrimob.ch



www.coop-arcenciel.ch