

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

SOMMAIRE



3

Mot du Président

4

Conseil d'administration
et Assemblée générale 2024

5

Gouvernance & Contrôle

6

Compétences 360°

7

Recherche & Développement

8

Développement

10

Exploitation

11

Parc immobilier

12

Bilan au 31 décembre 2024

13

Profits et Pertes 2024

14

Annexes aux comptes 2024

15

Rapport de l'organe de révision

*Dans un souci de lisibilité et de simplification, nous n'avons pas opté pour l'écriture inclusive.
Toutefois, nous avons veillé à respecter chacune et chacun dans notre communication.*



MOT DU PRÉSIDENT

Notre présent en devenir

En 2024, la demande de logements a été croissante. La pénurie également. Le constat est clair: notre pays traverse une période tendue. L'offre n'a pas suivi l'évolution du marché. Ces quatre dernières années, la vacance locative a grimpé sur le plan national de 38% pour atteindre un triste record de 1,08%. (*)

Il est vrai que la rareté des terrains, les problématiques de procédure ou encore certaines oppositions ont été – et restent – des facteurs qui pourraient entraver notre philosophie de développement au sein de notre coopérative. S'ajoute également la complexité de l'octroi au financement, nos partenaires bancaires étant, à juste titre, plus frileux face à la volatilité des taux d'intérêt, difficiles à gérer. Même si l'équation est délicate, ne restons pas sur une note à connotation inquiétante et pensons aux solutions à trouver.

Regardons vers un avenir durable et solidaire.

Nous souhaitons offrir des logements à loyer abordable, architecturalement appropriés, situés en zone urbaine ou villageoise, destinés aux personnes âgées, en situation d'handicap ou fragilisées. Rester le plus longtemps chez soi, vivre librement et sereinement sont des ambitions qui s'associent à notre vision.

Nos valeurs essentielles: maîtriser les coûts et respecter les engagements de durabilité environnementale en visant la qualité et en conservant l'aspect multimodal de chaque réalisation. Heureusement, les pouvoirs publics du canton de Neuchâtel sont conscients de la nécessité de construire des habitations destinées aux seniors et d'avoir pour condition que les projets s'intègrent de manière équilibrée dans la conception du logement.



© Désirée Quagliara

Nous avons précisé et affirmé notre détermination de garder toujours à l'esprit notre volonté de construire **des logements d'utilité publique**. Telle est notre **mission**, celle de dépasser les attentes et de proposer des habitations de qualité, synonymes de bien-être, au sein d'une mixité sociale, intergénérationnelle et culturelle, dans un contexte sociétal et démographique en constante mouvance.

L'année 2024 est une nouvelle étape, qui ouvre les portes et les perspectives d'un avenir, **notre présent en devenir**. Le vôtre également, vous qui nous accompagnez, membres du Conseil d'administration, gérances, architectes, directeurs de travaux, ouvriers, collaborateurs, référentes et référent sociaux, communes, institutions de droit public, instances financières, autorités cantonales et municipales. Merci!

Joël Cornuz
Président

(*) Source : Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche www.wbf.admin.ch

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024

En résumé

Fondée en 2009, la Coopérative Arc-en-ciel a pour objectif d'offrir sur le marché neuchâtelois des logements à loyer modéré. Reconnue d'utilité publique, elle œuvre dans un cadre non lucratif et s'interdit toute opération spéculative, favorisant ainsi l'accès au logements pour tous.

Assemblée générale

Tenue le 18 juin 2024 à la rue du Burcle à Couvet, 18 sociétaires étaient présents.

L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 18 juin 2024, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2023 ;
- pris acte de la démission de Frédéric Mairy, remplacé par Sarah Fuchs-Rota ;
- pris acte du renouvellement des autres Membres pour une durée de 1 an ;
- accepté le renouvellement du mandat de réviseur de Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne.

4

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à une reprise en 2024. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions du procès-verbal du 18 juin 2024 ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2023 ;
- obtenu les informations relatives aux immeubles construits ;
- eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement ;
- pris connaissance de la fréquentation et de la visibilité du site internet ;
- pris connaissance des comptes 2023 et les a validés ;
- pris acte des prêts hypothécaires et des taux payés par la coopérative ;
- analysé les risques encourus par la coopérative ;
- pris acte des modifications des Membres du Conseil d'administration ;
- préparé l'Assemblée générale.

**Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 18 juin 2024 est disponible en ligne :
www.coop-arcenciel.ch**

GOUVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

- | | |
|------------------------|-----------|
| • Cornuz Joël | Président |
| • Juvet Alain | Membre |
| • Macchiaioli Philippe | Membre |
| • Winkler Gabriel | Membre |

Communes représentées au Conseil d'administration

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

Organe de révision : Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne

RETROUVEZ NOS
ACTUALITÉS SUR
WWW.COOP-ARCIENCIEL.CH

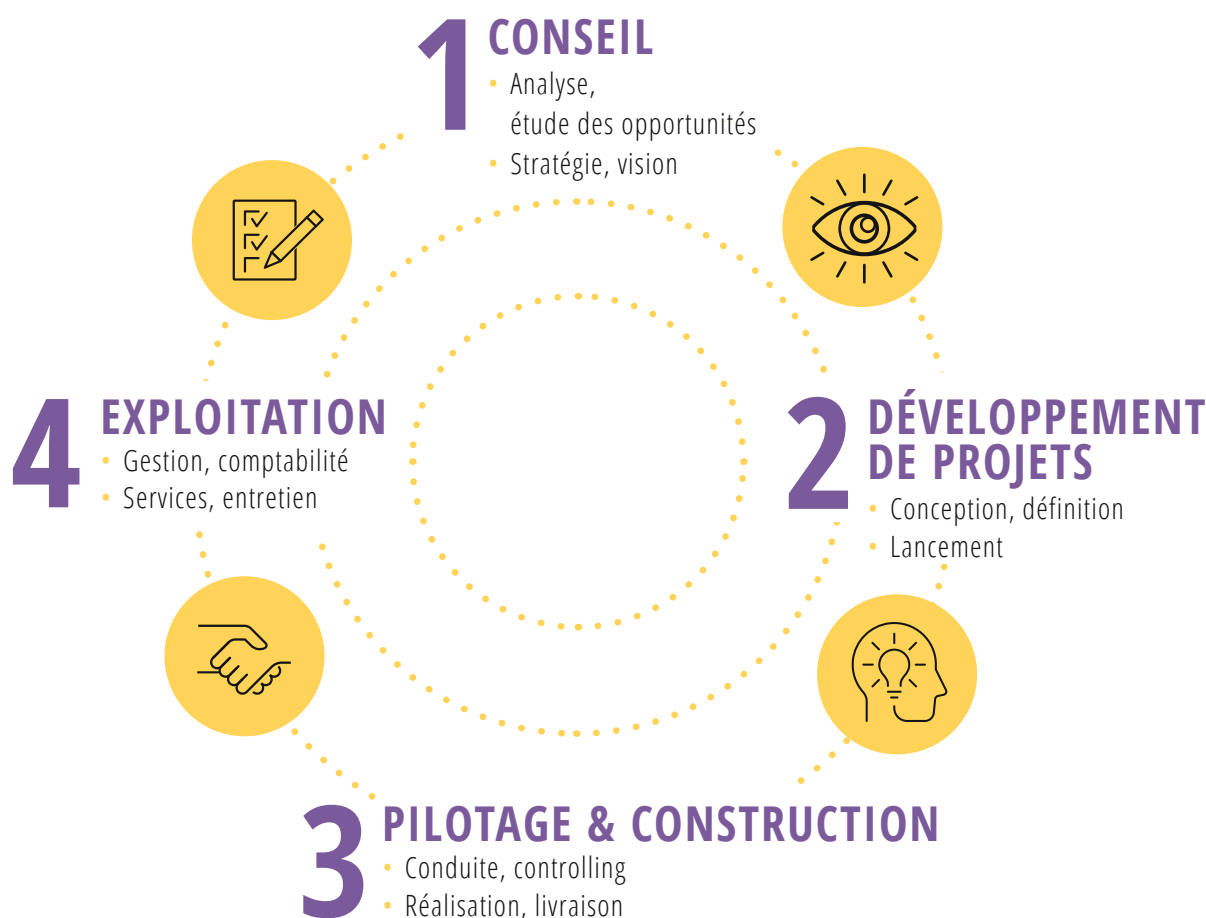


COMPÉTENCES 360°

La Coopérative Arc-en-ciel gère des développements immobiliers avec passion.

Sa mission

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



« 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

Vous êtes propriétaire? Une collectivité publique ou un privé?

Vous souhaitez proposer des logements à loyer modéré et/ou protégés aux habitants 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 à loyer modéré.

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 ou possibilité pour le propriétaire foncier d'imposer ses conditions.

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 assujetti 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 aussi 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.

Logements seniors: contexte 2024

La Coopérative Arc-en-ciel a pour mission, entre autres, de répondre aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite en favorisant leur autonomie et leur qualité de vie grâce à des logements adaptés et encadrés.

Cet objectif est d'autant plus crucial face au vieillissement de la population dans le canton de Neuchâtel et face à la demande croissante pour des alternatives aux maisons de retraite. Les appartements avec encadrement permettent aux résidents de vivre de manière autonome en ayant accès aux services de soutien nécessaires pour assurer leur sécurité et leur bien-être. De plus, la coopérative se distingue en étant ouverte au marché libre à prix coûtant, assurant ainsi une offre accessible tout en restant fidèle à ses valeurs sociales.

Le développement de projets comme les Gouttes d'Or s'inscrit dans cette vision.

En ajoutant 54 appartements avec encadrement, la coopérative répond aux besoins identifiés par la planification médico-sociale pour les personnes âgées (PMS), qui prévoit près de 1800 logements de ce type d'ici 2030. Ces projets sont aussi une réponse à la demande accrue pour des logements socialement responsables et respectueux de l'environnement. À travers des solutions de construction durables et des aménagements adaptés, la coopérative vise à améliorer l'accès au logement pour les seniors, en intégrant des pratiques écologiques et des infrastructures modernes.

Le développement continu de tels projets est essentiel pour assurer une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population locale. En s'engageant dans des projets qui marient accessibilité, encadrement, modularité et durabilité la Coopérative Arc-en-ciel renforce sa contribution au tissu social et son rôle de partenaire actif dans le développement du territoire neuchâtelois.



© Désirée Quagliara

89

logements
construits
depuis 2009

Projet en développement

(NE) Neuchâtel – Gouttes d'Or

Développement

Construction



1 immeuble



54 appartements avec encadrement et surfaces d'activités



© jfa-architectes.ch

En 2024, le projet de quartier Gouttes d'Or à Neuchâtel avance avec des étapes clés grâce aux efforts concertés de la Ville de Neuchâtel, des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et des divers mandataires. Cette collaboration étroite a permis de relever les défis liés à la coordination entre plusieurs partenaires impliqués. Des groupes de travail dédiés aux aspects juridiques, financiers, techniques et commerciaux assurent le bon déroulement du projet.

Le futur quartier comprendra six immeubles diversifiés, chacun conçu pour répondre aux besoins spécifiques de différentes populations. La Coopérative Arc-en-ciel est en charge de l'édification d'un bâtiment principalement destiné aux personnes âgées. Deux surfaces d'activités totalisant 500 m² renforceront la mixité et la vitalité du quartier. La Coopérative Les Rocailles développera également un immeuble destiné aux logements d'utilité publique, tandis qu'Alfen SA prévoit la construction de deux bâtiments pour les logements étudiants. Enfin, deux autres immeubles de logements en propriété par étage (PPE) seront réalisés par la Société de Pilotage Gouttes d'Or SA.

La demande d'autorisation de construire a été déposée lors du premier semestre de 2024. Actuellement, le projet attend la levée des oppositions par la Ville de Neuchâtel, avec une possibilité de recours si des contestations subsistent. En parallèle, les informations détaillées sont accessibles en ligne via le site www.gouttesdor.ch, qui permet au public de suivre son évolution significative pour le canton de Neuchâtel.

Logements avec encadrement

La Coopérative Arc-en-ciel poursuit son engagement envers la qualité de vie de ses résidents en proposant des logements avec encadrement. En 2024, elle œuvre en collaboration avec ses partenaires pour offrir un cadre de vie enrichissant, où des activités diversifiées, allant de la culture aux loisirs, sont adaptées aux intérêts et aux besoins de ses locataires. Ces programmes participent à créer un environnement harmonieux, favorisant le bien-être et la socialisation de chacun.

Le parc immobilier de la Coopérative Arc-en-ciel, relativement neuf, bénéficie d'une gestion rigoureuse et proactive. De plus, l'année 2024 s'est achevée sans contentieux, ce qui témoigne de l'efficacité de cette gestion et de la satisfaction des résidents.

Sécurité et autonomie des résidents

Chaque appartement est équipé de dispositifs pour prévenir les chutes, tels que des barres d'appui et des sols antidérapants ainsi que d'un système d'appel d'urgence accessible partout dans le bâtiment. Ces aménagements respectent les normes SIA 500, garantissant accessibilité et sécurité pour les personnes à mobilité réduite. Les référentes et référent sociaux assurent un suivi personnalisé en organisant des activités, en offrant un soutien administratif et en répondant aux besoins des résidents. Ce suivi, en complément des aménagements adaptés, permet de préserver l'autonomie en conservant un environnement sécurisé et confortable.

Activités des résidences en 2024

En 2024, grâce à la collaboration avec l'Association Althys et ses référentes et référent sociaux, ainsi qu'avec les gérances, plusieurs actions concrètes ont été mises en place pour animer le quotidien des résidents et garantir un cadre de vie épanouissant.

Les référentes et référent sociaux jouent un rôle clé en assurant un suivi personnalisé, en organisant des activités, en offrant un soutien administratif et en répondant aux besoins spécifiques des résidents. Ces initiatives ont été organisées autour d'un programme d'animations variées, incluant des événements culturels, des ateliers créatifs, des sorties sociales et des moments conviviaux pour favoriser les échanges et renforcer les liens entre les habitants.

Les Brenets (Bel Air)

Activités intergénérationnelles avec le parascolaire (atelier sensoriel, cinéma, jeux de réflexes), café-rencontre au Home Le Châtelard et atelier peinture. Certains appartements cherchent encore preneurs.

Saint-Blaise (La Musinière)

Atelier floral, choral, potager, sortie en petit train au bord du lac, rencontres intersites avec Les Mosaïques et goûter de Noël intergénérationnel.

Couvet (Les Fleurs du Van)

Atelier prévention des chutes, carnaval à la résidence, chorale du 1^{er} août et décoration saisonnière sur le thème des vendanges.

PARC IMMOBILIER

Immeubles construits

Immeubles	Localité	Nb 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
Bel Air	Les Brenets (Le Locle)	18	Avec encadrement	10	2023	Oui	Oui
Sous-total		89		54			

Immeubles en cours de développement

Immeuble	Localité	Nb 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
--------------	------------	-----------



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2024	31.12.2023
Actif		
Actifs circulants	210'955.76	3'544'195.25
Actifs disponibles	133'481.60	308'943.20
Actifs réalisables	12'303.96	1'144.40
Actifs de régularisation	65'170.20	3'234'107.65
Actifs immobilisés	26'247'847.41	26'148'547.69
Immobilisations financières	33'600.00	33'600.00
Immobilisations incorporelles	1'143'047.30	872'928.80
Immeubles	17'300'500.00	17'689'000.00
Immeubles en construction	7'770'700.11	7'553'018.89
TOTAL DE L'ACTIF	26'458'803.17	29'692'742.94

Passif		
Fonds étrangers	23'493'684.40	26'750'819.27
Dettes à court terme	922'118.90	677'083.93
Passifs de régularisation	20'648.00	97'247.95
Dettes à long terme portant intérêts	22'550'917.50	25'976'487.39
Fonds propres	22'550'917.50	25'976'487.39
Capital & Réserves	2'681'600.00	2'670'200.00
Parts sociales fondateurs	3'500.00	3'500.00
Parts sociales autres	2'678'100.00	2'666'700.00
Profits et Pertes	283'518.77	271'723.67
Report au 01.01	271'723.67	264'762.07
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	11'795.10	6'961.60
TOTAL DU PASSIF	26'458'803.17	29'692'742.94

PROFITS ET PERTES 2024

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2024	31.12.2023
Produits	1'145'354.91	1'015'270.20
Loyers des immeubles (théoriques)	1'301'040.00	1'147'205.00
./. Vacants	-161'880.00	-135'240.00
Loyers des immeubles (encaissés)	1'139'160.00	1'011'965.00
Produits divers	6'194.91	3'305.20
Charges	1'135'169.01	1'010'240.15
Charges d'exploitation	713'661.29	585'123.64
Charges financières	266'113.05	222'906.50
Charges d'exploitation courante	305'582.83	260'717.86
Charges d'entretien, rénovation	109'574.01	69'665.53
Droit de superficie	23'475.70	23'475.70
Charges administratives	8'915.70	8'358.05
Amortissements	388'500.00	388'336.20
Amortissements	388'500.00	388'336.20
Frais généraux	15'702.77	19'980.41
Imprimés, cotisations, honoraires, publicité	11'603.87	15'885.06
Frais divers	32.00	34.00
Frais financiers	4'066.90	4'061.35
Impôts	17'304.95	16'799.90
Impôts de l'exercice	17'304.95	16'799.90
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	10'185.90	5'030.05
Impôts des exercices précédents	- 1'609.20	- 1'931.55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	11'795.10	6'961.60

ANNEXES AUX COMPTES 2024

31.12.2024 31.12.2023

Actifs engagés en garantie des dettes

Immeubles

Valeur assurance incendie	26'112'375.00	17'590'750.00
Estimation cadastrale	11'430'000.00	11'430'000.00
Cédules hypothécaires 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

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).

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	28'600.00	28'600.00
Capital-actions CHF 100'000.00		
But: pilotage du projet immobilier Ensemble Gouttes d'Or		
28,60 % de détention et droit de vote		

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

Côte 6-8 à Fontainemelon

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 | Maquette originale: Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative

Remplissage 2025 : LL G-DA | Photographies : EDIDA SA – Architectes.ch / Hélène Maria / Rainer Sohlbank, Désirée Quagliara |

Photographies de couverture: EDIDA SA – Architectes.ch / Hélène Maria | Impression et Lithographie: Groux arts graphiques SA |

Certification: Forest Stewardship Council (FSC)

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

fidal

Fiduciaire Lambelet SA

Fondée en 1925

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 NEUCHÂTEL

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 2024**.

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 18 mars 2025
RM/JV-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