

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



SOMMAIRE



3
Mot du Président



4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2025

5
Gouvernance & Contrôle

6
Compétences 360°

7
Recherche & Développement



8
Développement

10
Exploitation

11
Parc immobilier

12
Bilan au 31 décembre 2025

13
Profits et Pertes 2025

14
Annexes aux comptes 2025

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

Essentiel, engagé, à deux pas de chez vous

En 2025, la Coopérative Arc-en-ciel poursuit son engagement en faveur du logement avec encadrement, accessible et de qualité, en réponse aux besoins du territoire neuchâtelois. Dans un contexte de marché du logement exigeant, elle s'attache à agir avec responsabilité, cohérence et sens du long terme.

Une collaboration soutenue

L'année écoulée a été marquée par un travail soutenu autour de l'exploitation des immeubles existants. En collaboration étroite avec les gérances ainsi qu'avec les référentes et les référents sociaux, une attention particulière est portée à la qualité du cadre de vie, au bon fonctionnement des résidences et à l'accompagnement des habitants. Ce travail de proximité, essentiel et continu, constitue un pilier de l'action de la coopérative.

Des échanges constructifs

Parallèlement, le Conseil d'administration a poursuivi l'analyse de plusieurs opportunités de développement. Ces réflexions s'appuient sur des échanges constructifs avec les communes et les partenaires institutionnels, ainsi que sur une évaluation attentive des conditions réglementaires, financières et territoriales. Certains projets, dont celui des Gouttes d'Or, évoluent dans un cadre administratif exigeant, nécessitant une approche mesurée et coordonnée.

Un vivre ensemble harmonieux

Fidèle à ses valeurs, la Coopérative Arc-en-ciel entend poursuivre un développement réfléchi, privilégiant la qualité, la durabilité et l'ancrage local. L'objectif demeure de proposer des logements favorisant l'autonomie, le vivre ensemble et l'intégration harmonieuse dans leur environnement.



© Désirée Quagliara

La Coopérative Arc-en-ciel remercie l'ensemble des personnes et partenaires qui contribuent à cette mission : Membres du Conseil d'administration, gérances, référentes et référents sociaux, communes, institutions et autorités. Leur engagement permet de faire évoluer les immeubles au quotidien et de préparer, avec mesure et conviction, les développements de demain.

Joël Cornuz
Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

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 aux logements pour tous.

Assemblée générale

Tenue le 17 juin 2025 à la rue du Burcle à Couvet, en présence des sociétaires et des Membres de l'instance.

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

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2024 ;
- élu M^{me} Anouk Arbona comme membre du Conseil d'administration, en remplacement de M. Yvan Ryser ;
- 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.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2025 :

On peut relever qu'il a notamment :

- approuvé les procès-verbaux des séances précédentes ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2024 ;
- pris connaissance de l'état de situation des immeubles construits ;
- suivi les projets à l'étude et en cours de développement ;
- pris connaissance de l'évolution des taux hypothécaires et des financements ;
- analysé les risques encourus par la coopérative ;
- pris acte des modifications au sein du Conseil d'administration ;
- préparé l'Assemblée générale.

**Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 17 juin 2025 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

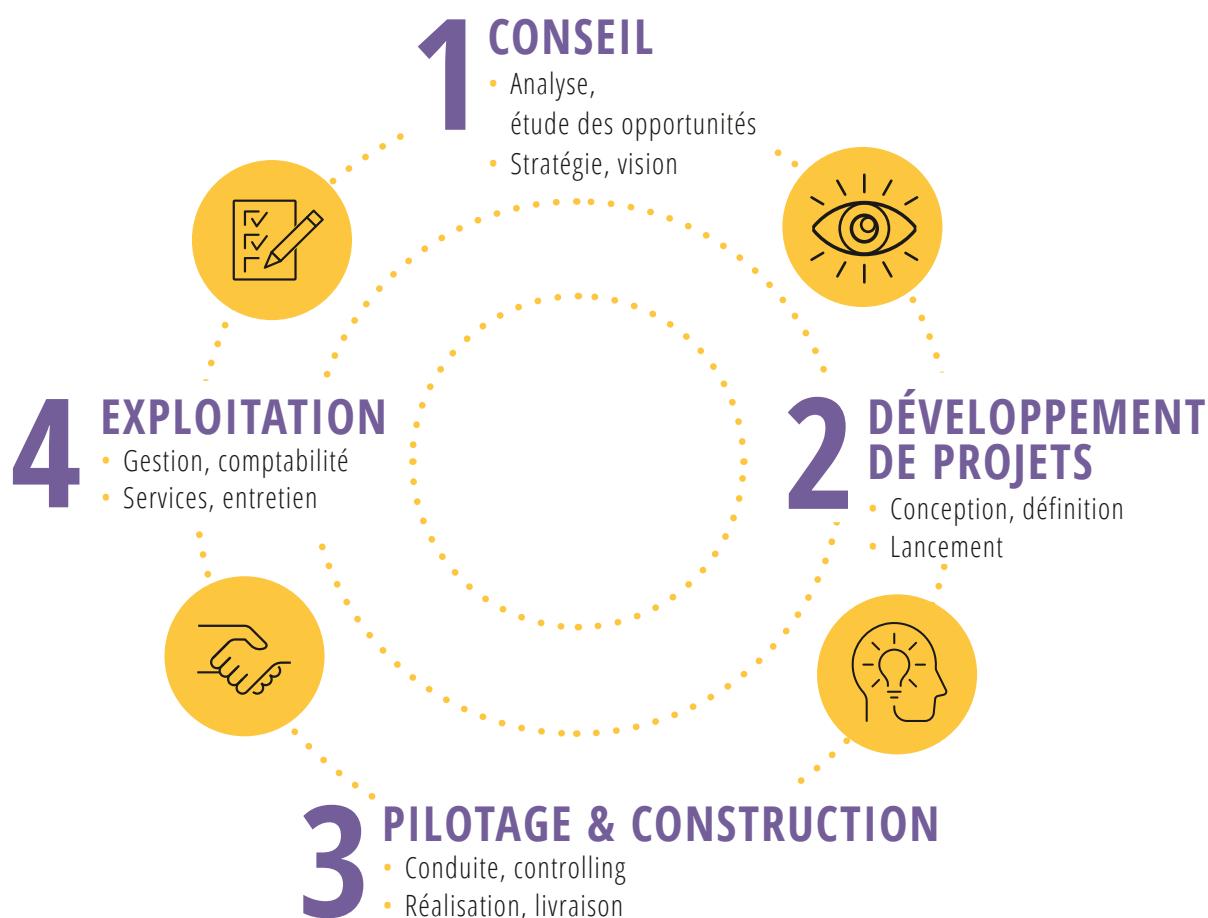


COMPÉTENCES 360°

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 étape, 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 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 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 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.

Activités et perspectives en 2025

En 2025, les activités de la Coopérative Arc-en-ciel ont été principalement marquées par le suivi de l'exploitation des immeubles existants, par des échanges réguliers au sein du Conseil d'administration et par un dialogue actif avec les communes concernées et les partenaires impliqués. Ces échanges permettent d'aborder les enjeux locaux, les besoins identifiés sur le terrain et les évolutions du marché du logement dans le canton de Neuchâtel.

Le Conseil d'administration s'est penché sur plusieurs projets à l'étude et en cours de développement. Ceux-ci font l'objet d'analyses approfondies, tant sur le plan réglementaire, financier que fonctionnel, afin d'évaluer leur faisabilité et leur adéquation avec les besoins actuels et futurs. Cette démarche implique une réflexion continue sur le type de logements à proposer, leur localisation ainsi que les prestations susceptibles d'y être associées.

Les échanges avec les communes se sont révélés particulièrement constructifs, notamment en ce qui concerne l'évolution des attentes de la population et les contraintes liées à l'aménagement du territoire. Ces discussions nourrissent la réflexion de la coopérative et contribuent à orienter les choix en matière de développement futur.

Dans un contexte de marché contraint et en constante évolution, la Coopérative Arc-en-ciel poursuit ainsi une approche prudente et progressive, fondée sur l'analyse, la concertation et l'adaptation aux réalités locales, afin de poser les bases de développements cohérents et durables.



Projet en développement

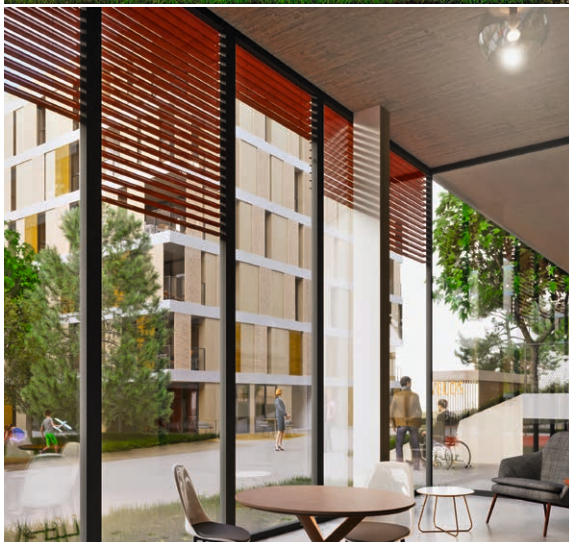
(NE) Neuchâtel – Gouttes d’Or

Développement

Construction

 1 bâtiment

 54 appartements avec encadrement et surfaces d’activités



En 2025, le projet des Gouttes d’Or à Neuchâtel n’a pas connu d’avancement opérationnel significatif. À la suite de la mise à l’enquête déposée en 2024, la Commune de Neuchâtel a en effet identifié une incompatibilité entre les dispositions du règlement du plan de quartier et les législations en vigueur, plus particulièrement en matière de stationnement. Cette situation a nécessité l’engagement d’une procédure de modification du plan de quartier.

Cette modification fait l’objet d’une enquête publique et a donné lieu à une séance d’information à la population. Dans ce contexte réglementaire et administratif complexe, les démarches se poursuivent, mais à un rythme ralenti.

Les partenaires du projet ont confirmé leur volonté de rester coordonnés et solidaires afin de mener ce développement à son terme. La Coopérative Arc-en-ciel demeure engagée dans le projet et poursuit le suivi des démarches en lien avec les autorités et les autres acteurs concernés.

2025 en bref

En 2025, la Coopérative Arc-en-ciel a poursuivi l'exploitation de ses immeubles en mettant l'accent sur la qualité du cadre de vie et sur l'accompagnement des résidents vivant dans des logements avec encadrement. Cette exploitation repose sur une collaboration étroite entre la coopérative, les gérances et les référentes et les référents sociaux, permettant un suivi attentif des situations et des besoins exprimés par les habitants.

Un travail important est mené au quotidien avec les résidents, tant sur les aspects liés à la vie dans les immeubles que sur les questions de cohabitation, d'organisation et d'usage des espaces. Les échanges réguliers avec les référentes et les référents sociaux contribuent à identifier les enjeux émergents et à y répondre de manière adaptée, dans une logique de prévention et de dialogue.

Le parc immobilier, composé d'immeubles relativement récents, fait l'objet d'une gestion suivie et d'entretiens réguliers. Le Conseil d'administration est tenu informé des situations rencontrées et des actions menées, en lien avec les gérances, afin d'assurer une exploitation cohérente et adaptée aux réalités du terrain.

Dans certaines localités, spécialement aux Brenets (projet Bel Air), le rythme de mise en location s'inscrit dans un contexte régional spécifique. La coopérative, en collaboration avec les gérances, analyse la situation et explore différentes pistes visant à renforcer l'attractivité du site et à favoriser une adéquation durable entre l'offre proposée et la demande locale. Des échanges sont menés avec des partenaires institutionnels et des acteurs du territoire afin d'identifier des synergies et des solutions adaptées.

Activités des résidences

En 2025, la vie au sein des résidences avec encadrement de la Coopérative Arc-en-ciel a été soutenue par une collaboration étroite entre les gérances et les référentes et les référents sociaux de l'association Althys. Ce travail conjoint permet d'assurer une présence de proximité et un accompagnement adapté aux besoins des résidents, dans un cadre favorisant le bien-être et le vivre ensemble.

Les référentes et les référents sociaux interviennent principalement selon trois axes :

- favoriser le maintien à domicile ;
- soutenir la mobilité ;
- stimuler la mémoire et la sociabilisation.

Les formes d'animation varient selon les sites et les attentes exprimées par les résidents, dans une approche souple et évolutive.

Sécurité des résidents

Les immeubles de la Coopérative Arc-en-ciel sont conçus pour répondre aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Les appartements sont équipés d'aménagements favorisant la sécurité et l'autonomie, tels que des dispositifs de prévention des chutes et des systèmes d'appel d'urgence accessibles dans les bâtiments. Ces équipements répondent aux exigences en matière d'accessibilité, notamment aux normes SIA 500. L'accompagnement assuré par les référentes et les référents sociaux, en complément des aménagements techniques, contribue à préserver l'autonomie des résidents et à maintenir un environnement sécurisé, confortable et adapté à l'évolution des situations.

PARC IMMOBILIER

Immeubles construits

| Immeubles | Localités | Nb de logements | Types 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 | | | |

Immeuble 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 | - | Oui | Oui |
| Sous-total | | 54 | | 15 | | | |

TOTAL

143

69



© architectes.ch / Rainer Sornbank



© architectes.ch / Hélène Maria



© architectes.ch / Hélène Maria



© architectes.ch / Hélène Maria

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

(avec exercice précédent comparé)

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Actif | | |
| Actifs circulants | 245'323.56 | 210'955.76 |
| Actifs disponibles | 164'120.45 | 133'481.60 |
| Actifs réalisables | 10'872.91 | 12'303.96 |
| Actifs de régularisation | 70'330.20 | 65'170.20 |
| Actifs immobilisés | 25'884'841.06 | 26'247'847.41 |
| Immobilisations financières | 33'600.00 | 33'600.00 |
| Immobilisations incorporelles | 1'158'567.35 | 1'143'047.30 |
| Immeubles | 24'692'673.71 | 17'300'500.00 |
| Immeubles en construction | - | 7'770'700.11 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 26'130'164.62 | 26'458'803.17 |

Passif

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Fonds étrangers | 23'159'285.20 | 23'493'684.40 |
| Dettes à court terme | 891'427.70 | 922'118.90 |
| Passifs de régularisation | 53'420.00 | 20'648.00 |
| Dettes à long terme portant intérêts | 22'214'437.50 | 22'550'917.50 |
| Fonds propres | 2'970'879.42 | 2'965'118.77 |
| Capital & Réserves | 2'677'900.00 | 2'681'600.00 |
| Parts sociales fondateurs | 3'500.00 | 3'500.00 |
| Parts sociales autres | 2'674'400.00 | 2'678'100.00 |
| Profits et Pertes | 292'979.42 | 283'518.77 |
| Report au 01.01 | 283'518.77 | 271'723.67 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 9'460.65 | 11'795.10 |
| TOTAL DU PASSIF | 26'130'164.62 | 26'458'803.17 |

PROFITS ET PERTES 2025

(avec exercice précédent comparé)

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|---------------------|---------------------|
| Produits | 1'162'696.45 | 1'145'354.91 |
| Loyers des immeubles (théoriques) | 1'261'969.00 | 1'301'040.00 |
| ./. Vacants | - 106'640.00 | - 161'880.00 |
| Loyers des immeubles (encaissés) | 1'155'329.00 | 1'139'160.00 |
| Produits divers | 7'367.45 | 6'194.91 |
| Charges | 1'152'649.30 | 1'135'169.01 |
| Charges d'exploitation | 725'959.52 | 713'661.29 |
| Charges financières | 271'296.15 | 266'113.05 |
| Charges d'exploitation courante | 301'147.72 | 305'582.83 |
| Charges d'entretien, rénovation | 121'119.05 | 109'574.01 |
| Droit de superficie | 23'475.70 | 23'475.70 |
| Charges administratives | 8'920.90 | 8'915.70 |
| Amortissements | 388'500.00 | 388'500.00 |
| Amortissements | 388'500.00 | 388'500.00 |
| Frais généraux | 17'284.83 | 15'702.77 |
| Imprimés, cotisations, honoraires, publicité | 13'037.98 | 11'603.87 |
| Frais divers | 180.40 | 32.00 |
| Frais financiers | 4'066.45 | 4'066.90 |
| Impôts | 20'904.95 | 17'304.95 |
| Impôts de l'exercice | 20'904.95 | 17'304.95 |
| RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels | 10'047.15 | 10'185.90 |
| Impôts des exercices précédents | 586.50 | - 1'609.20 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 9'460.65 | 11'795.10 |

ANNEXES AUX COMPTES 2025

31.12.2025

31.12.2024

Actifs engagés en garantie des dettes

Immeubles

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Valeur assurance incendie | 26'112'375.00 | 26'112'375.00 |
| Estimation cadastrale | 15'823'000.00 | 11'430'000.00 |
| Cédulas hypothécaires en 1 ^{er} rang | 13'842'271.00 | 13'842'271.00 |
| Cédulas hypothécaires en 2 ^e rang | 5'780'000.00 | 5'780'000.00 |
| Cédulas hypothécaires en 3 ^e rang | 3'160'000.00 | 3'160'000.00 |
| Cédulas hypothécaires en 4 ^e rang | 1'310'000.00 | 1'310'000.00 |
| Cédulas 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).

14

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, Fontainemelon
Burcle 3, Couvet
Musinière 7, Saint-Blaise
Gare 13, Les Brenets

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

Mise en page 2026: LL G-DA | Photographies: architectes.ch / Hélène Maria / Rainer Sohlbank, Désirée Quagliara, ESSC 2025 / Hugues Siegenthaler

Photographies de couverture: 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 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 2025**.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'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 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 8 mai 2026

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