

Coopérative d'habitation La Neyruzienne

Procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 2 juin 2022 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 : 13 coopérateurs (selon liste annexée)
Présents : 15 personnes (selon liste annexée)
Après distribution des cartes de vote aux ayants droits, nous constatons que sur 108 coopérateurs, 14 sont présents. La majorité absolue est donc de 8 voix.

2. Désignation des scrutateurs

Sont nommés : Mme Huguette Schafer et M. Patrick Henchoz

3. Lecture du PV de l'assemblée générale du 15 septembre 2021

M. Telley donne lecture du procès-verbal de l'assemblée générale de l'année passée qui est approuvé à l'unanimité par mains levées.

4. Rapport de gestion

Notre président retrace le parcours 2021-2022 de la coopérative au gré des séances de comité et des travaux réalisés.

Il se réjouit qu'après les assemblées générales de 2020 et 2021, déplacées en raison du Covid-19, celle de ce jour retrouve notre rythme habituel et puisse se dérouler normalement.

L'exercice écoulé est qualifié d'année normale et sur le plan économique, l'exercice comptable peut être financièrement qualifié de bon.

Comme à l'accoutumé, nous avons liquidé les affaires courantes et de gestion de notre société, dans l'intérêt de nos locataires.

Ainsi :

- Afin de contenir les augmentations des coûts de chauffage, nous suivons de près la consommation énergétique de nos bâtiments.
- Après les assainissements de 2012 (isolation des toitures et plafonds des s-sols, ainsi qu'échange des vitrages) nous avons poussé notre réflexion globale pour améliorer le bilan énergétique de nos immeubles. Ceci, étant aidés par les encouragements édictés par l'Office Fédéral du logement et le Service Cantonal de l'Environnement avec son plan de relance économique ainsi que par les directives du Programme Bâtiment à Zürich.
- Nous avons ainsi requis les travaux suivants: - Isolation périphérique de 120 mm et en complément, production de courant par l'installation de panneaux photovoltaïques.
- Ces exigences nous permettent d'atteindre une certification minimale pour obtenir la norme nationale CECB-PLUS.
- Les travaux sont actuellement en cours au Chêne 6 et 8 mais malheureusement un retard de quelques 3 semaines sur notre planning initial est à déplorer. Notre président profite de cette assemblée pour redire un très grand MERCI à nos locataires qui subissent les nuisances de ces travaux, pour leur patience et leur compréhension.
- Notre président remercie encore les organisateurs bénévoles du pique-nique des locataires d'août 2021 et les encourage à poursuivre dans cette voie dans les années à venir.

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 2021

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

Le bilan et les comptes de résultat 2021 sont passés en revue en expliquant les variations importantes de chaque compte par rapport aux comptes de l'exercice 2020.

La présentation très claire de ces comptes et la saine situation financière de la coopérative n'appellent aucune question de la part des coopérateurs.

Nous notons particulièrement :

- « 3001 sel adoucisseur » augmentation en raison d'une commande supplémentaire.
- « 4101 Impôts » Correspond aux impôts réels pour 2021 en raison de la création d'un actif transitoire de CHF 9'000.-.
- « 4110 Impôts hors exercice » Concerne les impôts 2020 dus en raison d'acomptes demandés trop faibles.
- « 4300 Entretien des bâtiments » n'a été utilisé qu'à 50 % par rapport au budget. Il n'y a pas eu de grosses réparations, mais beaucoup de petites (plus de 30), mais de faible valeur (entre 150.- et 1'000.-).
- « 4310 Assainissement des bâtiments » correspond principalement aux acomptes versés pour les panneaux solaires et aux tâches effectuées par M. Gantner.

- « 4401 Frais de chauffage à distance ». Augmentation notamment due au fait que le 2% de rabais accordé par Neyergie (durant 5 ans) est tombé en 2021..
- Les montants des autres comptes correspondent à ceux comptabilisés les années précédentes ou aux montants prévus au budget 2020.

Recettes:

- « 6000 Location appartements » Aucune perte sur les loyers puisque les appartements ont tous été loués durant toute l'année. La différence avec les comptes 2020 est due aux baisses accordées en lien avec le COVID-19.

Pour mémoire :

- L'exercice 2021 dégagait un bénéfice net de Fr. 64'016,40.
- le total du bilan au 31 décembre 2020 s'élève à Fr. 6'572'876,99.

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 2021. 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

A l'unanimité l'assemblée approuve les comptes 2021 tel qu'ils ont été présentés et en donne décharge au caissier et au Conseil d'Administration.

8. Informations sur les travaux d'assainissement: Immeubles Chêne 2-4-6 et 8

Plusieurs informations en lien avec ce point de l'ordre du jour ont déjà été données par M. Rossier dans son rapport de gestion.

Toutefois, en sa qualité de « contremaître de La Neyruzienne », il nous donne quelques explications en lien avec les causes du retard de ce chantier, à savoir:

- Manque de personnel
- Difficultés à obtenir certains matériaux
- Stocks marchandises insuffisants
- Oubli de tenir compte des nombreux jours fériés en mai et juin.
- Pour information l'éternit dont les dates de livraison ont été fixées par deux fois, n'a toujours pas été livrée à ce jour.

Il déplore aussi le fait que seul 50% des entreprises se présentent aux séances de chantier, pourtant obligatoire.

Afin de pouvoir s'assurer la présence de ces entreprises et avoir un meilleur suivi des travaux, il a dû se résoudre à mettre en place des séances plus personnalisées.

M. Rossier reste très vigilant dans la tenue à jour de la planification des travaux.

Défauts constatés par les locataires

Les locataires suivants nous font part de dégâts causés aux stores lors de la pose des caissons de fenêtres par l'entreprise MetalCorp.

- *Lenweiter Pascal, Chêne 6, rez-de-chaussée, droite* : store cassé et démonté depuis plus de 3 semaines dans chambre à coucher.
- *Schafer Hugnette, Chêne 6, rez-de-chaussée, centre*: store du salon « pendouille » d'un côté.
- *Almeida Costa Sonia, Chêne 6, rez-de-chaussée, gauche*: store de la cuisine cassé.
- *Accueil extrascolaire, Mme Vimal, Chêne 8, rez-de-chaussée, gauche*: store (neuf) cassé et bloqué en ouverture dans une chambre.

M. Rossier prendra contact avec MetalCorp pour d'une part signaler ces défauts et d'autre part voir s'ils ont entrepris les démarches nécessaires pour réparer et/ou remplacer ces stores défectueux. **Certaines réparations sont urgentes** (chambre à coucher de M. Lenweiter).

9. Divers

Pique-nique :

Lors d'un contact que notre président a eu avec M. Denis Moret, celui-ci lui a confirmé qu'il prenait en main, cette année encore et avec l'aide de M. Fredy Prior, l'organisation du pique-nique annuel de La Neyruzienne. L'assemblée les en remercie.

Remerciements aux locataires:

M. Rossier, président du conseil d'administration de La Neyruzienne et accessoirement coordinateur de cette dernière pour les lourds travaux d'assainissement en cours, réitère encore une fois ses remerciements aux locataires pour leur patience face aux désagréments occasionnés par ces travaux. Mais la récompense sera belle.

Puissance de chauffe du CAD

M. Boder demande si la diminution de la puissance de chauffe de 80 kW à 60 kW a eu des incidences négatives pour les locataires. Baisse de chaleur ou autres.

Ceux-ci répondent qu'au contraire, il semble que l'eau chaude soit encore plus chaude qu'auparavant.

De notre côté, ni le conseil d'administration ni le gérant n'ont eu d'échos négatifs à ce sujet.

Pour information, à la fin des travaux d'assainissement en cours, nous allons prendre contact avec Neyergie pour adapter la fourniture de chaleur depuis le CAD et par là faire baisser les coûts de chauffage.

Séchoir du Chêne 6

M. Lenweiter signale que lundi dernier, le SECOMAT du local de séchage du Chêne 6 coulait.

Mme Schafer qui a utilisé ce même appareil après M. Lenweiter n'a rien remarqué d'anormal. Notre concierge, Mme Duarte, suivra cette affaire et le cas échéant contactera notre fournisseur.

Remerciements:

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 depuis sa création et représentant du maître d'ouvrage pour les travaux d'assainissement en cours, pour son investissement indéfectible pour la coopérative et surtout pour l'énorme travail effectué pour mener à bien lesdits travaux en cours.
- M. Olivier Telley, gérant, pour l'impeccable suivi de la gestion au quotidien de notre coopérative.

Il est 20h55 lorsque notre président met un terme à cette 32ème 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

