

# Coopérative d'habitation La Neyruziennne

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 13 juin 2024 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, la 34<sup>ème</sup> assemblée est valablement constituée pour délibérer.

### 1. Contrôle des présences

Il est 20h00 lorsque notre président salue l'assemblée et ouvre la séance

Excusés : 10 coopérateurs (selon liste annexée)

Présents : 15 personnes (selon liste annexée)

Après distribution des cartes de vote aux ayants droit, nous constatons que sur 101 membres associés ou coopérateurs ; **14 avec droit de vote** sont présents.

La majorité absolue est donc fixée à 8 voix.

### 2. Désignation des scrutateurs

Sur proposition du président sont nommés :

**Madame Corinne Vimal et Monsieur Willy Boder**

### 3. Approbation du PV de l'assemblée générale du 22 juin 2023

Comme annoncé dans la convocation à cette assemblée générale, le procès-verbal de la dernière assemblée n'est plus lu mais est à disposition sur le site internet de la commune de Neyruz. Pour les coopérateurs non-connectés un exemplaire était à disposition dans la salle vingt minutes avant le début de la séance.

Soumis au vote le procès-verbal (PV) de l'assemblée générale (AG) du 22.06.2023 est approuvé à l'unanimité par mains levées.

## 4. Rapport de gestion

Le président retrace le parcours 2023-2024 de la coopérative au gré des séances de comité et des travaux réalisés.

Les informations en rapport avec la situation immobilière dans l'économie suisse et ses répercussions sur le marché locatif restent à observer de près.

Le dérèglement climatique et les effets néfastes de la guerre en Ukraine et à Gaza engendrent une tendance inflationniste contenue. Ce qui a pour conséquence une augmentation des prix des produits de consommation alimentaire et de l'énergie, en particulier le courant électrique.

Tenant compte du rôle social et des buts de notre société coopérative nous nous efforçons de ne pas répercuter ces hausses sur les loyers de nos locataires et ainsi nous démarquer à Neyruz sur le marché locatif.

L'exercice 2023 a été pour notre coopérative d'habitation une année tendant au retour vers la normalité.

- Les travaux de rénovation et d'assainissement de nos 4 immeubles sont terminés.
- Côté financier, malgré d'importantes dépenses engendrées par les travaux de rénovation, l'exercice comptable 2023 boucle avec un bénéfice ; il peut être qualifié de réjouissant.
- Les affaires courantes et de gestion ont été liquidées à satisfaction dans l'intérêt bien compris de notre société coopérative d'habitation.

En été 2023 le traditionnel pique-nique des locataires de La Neyruzienne a pu se dérouler pour favoriser les contacts et la tolérance dans la bonne humeur. Merci aux personnes bénévoles engagées et à son organisateur Monsieur Denis Moret.

Afin d'assurer un bon esprit de convivialité et d'harmonie au sein de notre coopérative et parmi nos locataires, notre président encourage ces derniers à poursuivre dans cette voie et à organiser la version 2024 de ce pique-nique annuel.

Pour terminer le 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 2023

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

Le résultat de l'exercice 2023 présente un bénéfice de CHF 62'377,30 alors que le budget prévoyait un bénéfice de CHF 102'160.-.

Cette différence s'explique par des dépenses importantes sur les comptes ci-dessous, **non prévues au budget 2023.**

- 4200 ECAB : 5'610,35 (budget 4'600.-)
- 4300 Entretien des bâtiments : 44'740,65 (budget 25'000.-)
- 4301 Entretien jardinage : 4'249,85 (budget 2'000.-)
- 4310 Assainissement des bâtiments : 42'387,50 (budget 0,00)
- 4311 Remplacement cuisine : 23'420,75 (budget 0,00)

Côté Recettes, les subsides PRONOVO, non budgétés, pour un total de 16'098.- sont arrivés.

Les montants des autres comptes correspondent à ceux comptabilisés les années précédentes ou aux montants prévus au budget 2023

Ce qu'il est important de relever c'est que les actifs disponibles (Caisse, CCP et Banque) sont passés de CHF 1'838'436,74 à CHF 2'104'632,94 soit une augmentation de **CHF 266'196,20**.

Pour mémoire :

- L'exercice 2023 dégagait un Bénéfice de CHF62'377,30
- Le total du bilan au 31 décembre 2023 s'élève à Fr. 6'213'162,64

À la suite de la présentation de ces comptes M. Willy Boder demande si une projection a été simulée pour le compte 4402 *Frais d'eau*, suite à l'acceptation par le Conseil général de la révision du règlement relatif à l'évacuation et l'épuration des eaux et du règlement relatif à la distribution de l'eau potable.

Il est répondu que ces règlements entrant en vigueur en 2025, le budget 2024 n'a pas été modifié.

Les explications très claires sur les comptes 2023 données par le gérant n'appellent aucune autre question de la part des coopérateurs.

## 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 2023**.

Ce contrôle a été effectué le 2 avril 2024 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

Avant l'approbation des comptes, le président demande à l'assemblée s'il y a encore des questions à formuler. La parole n'étant pas demandée, on peut passer au vote sans les membres du conseil d'administration (CA) qui sont tenu de s'abstenir pour cet objet.

**A l'unanimité l'assemblée approuve les comptes 2023** tel qu'ils ont été présentés et en donne décharge au caissier et au Conseil d'Administration.

## **8. Convention avec la Commune de Neyruz pour la location provisoire des appartements sis à l'impasse du Chêne 8 ; explication**

Les explications et motifs sont fournis par notre président. Depuis 2010 notre société coopérative d'habitation La Neyruzienne aide la Commune de Neyruz par la location d'appartements et ainsi supplée à un manque de locaux communaux devant satisfaire les besoins du service de l'Accueil Extra-Scolaire (AES) à Neyruz.

Faisant preuve de compréhension envers notre Commune, le Conseil d'administration (CA) de La Neyruzienne est favorable de poursuivre son aide et sa collaboration.

Dans ce but, une **convention a été élaborée et signée avec la Commune de Neyruz le 6 mai 2024**. Cette convention a été signée pour une durée provisoire de 10 ans. Une prolongation de cette convention pourra être discutée en tout temps.

Avant d'ouvrir la discussion sur ce sujet, le président demande si un membre du CA souhaite apporter un complément d'information.

**M. Jean-Pierre Corpataux, syndic et membre du CA**, donne quelques précisions au sujet du déroulement de la procédure auprès des locataires, à savoir :

- Séance d'information
- Résiliation des baux
- Aide au déménagement
- Aide pour la recherche d'un nouveau logement

M. Corpataux profite de cette prise de parole pour adresser ses plus sincères remerciements au conseil d'administration de La Neyruzienne pour sa décision de mettre à disposition l'immeuble de l'impasse du Chêne 8 en faveur de la petite enfance. Des remerciements sont aussi adressés pour l'excellente collaboration dans le cadre de cette convention.

La parole étant donnée ensuite aux coopérateurs Madame Joliquin s'inquiète de savoir si dans le futur d'autres bâtiments de La Neyruzienne pourraient être concernés par une telle demande.

Il lui est répondu que non, ceci n'est absolument pas au programme.

Monsieur Boder demande lui des renseignements sur la durée de cette convention.

Le gérant précise que la convention passée avec la commune pour une durée initiale de 10 ans est surtout une garantie pour La Neyruzienne que les locaux soient remis en état pour une location comme appartements familiaux à la fin du bail.

En revanche le bail à loyer pour ces huit appartements sera conclu avec le P'tit Bonheur qui aura lui la possibilité de le résilier en tout temps moyennant un préavis de 12 mois.

M. Moret de son côté demande si les parents sont informés des places de parc qu'ils peuvent utiliser lors du dépôt et de la prise en charge de leurs enfants et si ces derniers vont aussi utiliser la place de jeux de La Neyruzienne.

Il est répondu que les places de parc sises devant l'immeuble du Chêne 8 seront à disposition des parents et qu'un panneau indicateur sera posé à cet effet. Mais nous ne pouvons pas exclure des parages hors-cases à certaines heures de pointe.

Concernant la place de jeux, celle-ci ne sera pas utilisée par le P'tit Bonheur.

En conclusion, le président remercie les membres de l'Assemblée générale de l'attention portée à ce sujet important pour l'avenir de notre société coopérative.

## **9. Divers**

Il est rappelé aux coopérateurs que les demandes personnelles ou privées de la part des locataires ne sont plus acceptées dans les Divers. Ceci au motif que les procès-verbaux de nos assemblées générales sont maintenant publics.

### **Remarques de M. Moret :**

M. Denis Moret, locataire à l'impasse du Chêne 6 nous fait part de plusieurs de ses inquiétudes, notamment sur les faits suivants :

- Des jeunes adolescents essaient de pénétrer dans nos immeubles à la nuit tombée (Phénomène Urbex en vogue sur les réseaux sociaux)
- Des soupçons de « deal » devant son immeuble
- Des véhicules stationnent sur la route de l'impasse du Chêne
- Des véhicules sont souvent stationnés sur les croix jaunes devant le Chêne 2
- Que de jeunes adultes ont essayé de nuit de pénétrer dans nos immeubles

Il est répondu à toutes ces remarques que si cela devait se reproduire le mieux est d'appeler la police, le conseil d'administration étant impuissant pour résoudre ce genre de problèmes.

M. Moret nous informe aussi que l'entreprise MetalCorp va venir régler définitivement à fin juin les problèmes liés à la barrière de son balcon. Avec satisfaction, nous en prenons bonne note.

Il nous donne encore un aperçu du décompte des frais du pique-nique 2023 de La Neyruzienne et remet à Mme Joliquin et M. Lenweiter des Bons cadeaux en guise de reconnaissance pour l'aide précieuse apportée dans l'organisation de ce pique-nique.

Ce trio se met à disposition pour l'organisation du pique-nique 2024.

Pour cela il compte à nouveau pouvoir compter sur l'habituel soutien financier de La Neyruzienne. Réponse : celui-ci lui est d'ores et déjà acquis.

### **Conciergerie extérieure :**

M. Henchoz tient à relever l'excellent travail effectué par le Foyer St-Camille pour l'entretien des extérieurs de nos bâtiments. Il trouve remarquable l'attitude des éducateurs responsables avec ces jeunes en difficultés et l'investissement de ces derniers dans la tâche attribuée. Le gérant adressera un message par mail au responsable de St-Camille pour l'informer de ce ressenti de nos locataires.

### **Remerciements :**

Avant de conclure, le président tient encore à remercier notre service de conciergerie (Madame Duarte et l'Association St-Camille) pour l'excellent travail effectué tout au long de l'année.

Remerciements également à la scrutatrice et au scrutateur de notre assemblée générale (AG).

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, pour son engagement et son investissement indéfectible pour la coopérative.
- M. Olivier Telley, gérant, pour l'impeccable suivi de la gestion au quotidien de notre coopérative. Il lui souhaite, après les nombreuses opérations subies ces derniers mois, un prompt et complet rétablissement.

M. Rossier profite de cette porte ouverte pour associer La Neyruzienne à ces vœux de bonne Santé.

Il est environ 21h00 lorsque notre président met un terme à cette 34ème 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

**e.r. Guy Rossier**