

# Coopérative d'habitation La Neyruzienne

## Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2025 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 35<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 : 13 personnes (selon liste annexée)

Après distribution des cartes de vote aux ayants droit, nous constatons que sur 99 membres associés ou coopérateurs ; nous comptons **12 membres présents avec droit de vote**. La majorité absolue est donc fixée à 7 voix.

### 2. Désignation des scrutateurs

Sur proposition du président sont nommés :

**Madame Sandra Joliquin et Monsieur Fredy Prior**

### 3. Approbation du PV de l'assemblée générale du 13 juin 2024

Soumis au vote le procès-verbal (PV) de l'assemblée générale (AG) du 13 juin 2024 est approuvé à l'unanimité par mains levées.

### 4. Rapport de gestion

Le président retrace le parcours 2024-2025 de la coopérative La Neyruzienne au gré des séances de comité et des travaux réalisés.

Se loger à prix abordable reste une préoccupation pour la classe moyenne. Malheureusement, ce problème peine à trouver des échos positifs auprès des décideurs, notamment au sein des collectivités publiques, des cantons et des communes. À Berne, le Conseil fédéral a présenté un plan d'action décevant qui ne contient aucune initiative concrète pour davantage de logements à prix abordables, mais une simple énumération de mesures au niveau de la Confédération, des cantons et des communes.

Alors qu'il est question de renforcer la construction de logements à loyer abordables afin de lutter contre la vie chère, la Confédération veut réduire les contributions versées aux organisations faitières de l'habitat public d'environ moins 20% dès 2025. En décembre 2024, le Parlement avait confirmé cette coupe budgétaire. Alors, quel avenir pour les sociétés coopératives d'habitation qui concourent en construisant à lutter contre la pénurie de logements à prix abordables ? Ces mesures, qui pourtant sont mentionnées dans le mandat de la Confédération, sans ces aides précieuses pour soulager les coopératives d'habitation comme la nôtre, comment voir l'avenir sereinement ? Car actuellement, les demandes de prêts hypothécaires à la centrale d'émission suisse sont très fortes et ne peuvent aujourd'hui déjà ne pas être satisfaites totalement.

Concrètement, dans les faits, notre société coopérative d'habitation, la Neyruzienne, sera directement touchée par ces réductions. Sur le plan financier, nous bénéficions depuis 2012 d'un prêt hypothécaire à taux préférentiel de 1,5%. Son terme arrive à échéance dans deux ans, le 15 juin 2027, pour être précis.

Question à résoudre d'ici là, pourrions-nous renouveler notre hypothèque auprès de la Confédération pour environ 5 millions de francs auprès de la centrale suisse d'émission et à quelles conditions ? Voilà la question primordiale qui va nous préoccuper très bientôt, au plus tard dès l'an prochain.

A côté de ça, nous devons faire front aux dérèglements climatiques, au réchauffement de notre planète, qui fait fondre nos glaciers. Ceci a provoqué l'éboulement du glacier du Birch, qui a rayé de la carte le village valaisan de Blatten, le 27 mai 2025. Faisons preuve d'empathie avec ces montagnards qui ont perdu tous leurs biens sauf leur vie, car fort heureusement ils avaient été tous évacués quelques jours avant ce drame.

Ayons aussi une pensée pour les personnes qui souffrent de conflits, car indirectement nous subissons aussi du stress, des effets préoccupants et néfastes des guerres en Ukraine, à Gaza et dans le monde, ce qui engendre une insécurité mondiale, avec pour conséquence un flot de morts et de blessés et une population affamée, des drames humains et familiaux. Des peuples qui sont dans une extrême précarité et attendent notre aide urgente, selon l'ONU.

Financièrement, notre société coopérative d'habitation se porte bien. L'exercice 2024 a été une année dite normale. Tous les appartements ont été occupés et loués.

A la demande de la Commune, nous avons enfin pu raccorder l'évacuation en séparatif des eaux usées de nos quatre immeubles.

Ces raccordements ont pu se faire dans la route à l'impasse du Chêne et dans la route des Simon où se trouvent les nouvelles canalisations communales des eaux usées. Ces dépenses non prévues au budget nous ont coûté finalement CHF 43'600.-. Sur le plan financier, malgré cette dépense conséquente, nous avons bien pu gérer notre société.

A futur, une révision de nos statuts est prévue dès cet automne. Elle devrait déboucher sur une adoption lors de notre prochaine assemblée générale, soit en juin 2026, ou plus tôt si la convocation d'une assemblée générale extraordinaire s'avère nécessaire.

La transformation des appartements de l'accueil extrascolaire sis à l'impasse du Chêne 8 se poursuit selon le planning. La fin des travaux interviendra en décembre 2025 comme prévu.

La gérance immobilière assurée professionnellement par Monsieur Olivier Telley mérite notre reconnaissance et nos remerciements. A propos, nous avons fêté l'année dernière ses 20 ans d'activité au sein de notre coopérative et lui avons remis un cadeau pour souligner cet événement.

En été 2024, le traditionnel pique-nique des locataires de la Neyruzienne a pu se dérouler dans la convivialité et la bonne humeur grâce à l'engagement de quelques locataires bénévoles agissant sous l'impulsion de M. Denis Moret, le grand organisateur de cet événement festif que nous remercions encore.

Merci d'ores et déjà aux organisatrices et organisateurs qui s'annonceront pour une prochaine fête en août prochain vraisemblablement aux mêmes conditions. Cela afin d'assurer le bon esprit convivial et d'harmonie au sein de notre coopérative et parmi nos locataires.

Je vous encourage à poursuivre dans cette voie et d'organiser annuellement cette fête communautaire.

Pour terminer, le président adresse ses remerciements à tous les membres du Conseil d'administration, au gérant, M. Olivier Telley, à nos concierges, représentés par Madame Duarte, et également au foyer Saint-Camille en charge des extérieurs, et à toutes les personnes qui œuvrent pour le bien de notre coopérative d'habitation.

L'assemblée approuve le rapport de gestion à l'unanimité.

## 5. Présentation des comptes 2024

Afin de faciliter leur compréhension, le bilan et les comptes d'exploitation 2024 sont remis à chaque participant.

Le résultat de l'exercice 2024 présente un bénéfice de CHF 89'699,95 alors que le budget prévoyait un bénéfice de CHF 67'260.-.

Cette différence s'explique notamment par des recettes supplémentaires dans les comptes ci-dessous :

- 6200 Intérêts divers comptes : 9'770.84 (budget 1'000.-)
- 6201 Revente électricité locataires : 879.90 (budget 0.-)
- 6202 Revente électricité Groupe E : 7'289.65 (budget 4'000.-)
- 6203 Impôts hors exercice : 9'421.45 (budget 0,00)

Avant de se pencher sur les dépenses, le gérant souhaite s'arrêter quelques instants sur la : **facturation de l'autoconsommation de courant PV**

En 2024, selon les divers relevés de compteurs, il s'avère que 6'089.2 kWh de l'énergie produite par nos panneaux photovoltaïques ont été consommés en direct pour les surfaces communes.

Au prix de 14,45 centimes le kWh cela représente une somme de CHF 879.90 refacturée aux locataires au travers du décompte de charge via les comptes « 6201 Revente électricité aux locataires ».

A noter que la revente annuelle d'électricité directement au Groupe E s'élève à CHF 7'289.65 et que le gain total pour 2024 de la revente de l'énergie produite par nos panneaux s'élève CHF 8'169.55.

Pour information, si les 6'089.2 kWh autoconsommés avaient été facturés aux locataires aux prix du Groupe E, soit 34.74 centimes le kWh, le coût se serait élevé à CHF 2'115.40 au lieu de CHF 879.90, soit une économie pour nos locataires de CHF 1'235.50.

Côté Dépenses, à noter que pour le compte 4300 Entretien immeubles : des provisions pour 14'373.- (EU Chêne 8) et 37'500.- (Convention commune/AES) ont été constituées.

Les montants des autres comptes correspondent à ceux comptabilisés les années précédentes ou aux montants prévus au budget 2024.

Le gérant tient à relever que si les actifs disponibles (Caisse, CCP et Banque) sont passés de CHF 2'104'632.94 à CHF 2'329'456.44 soit une augmentation de CHF 224'823.50 il ne faut pas oublier que plus de 50'000.- ont été mis en transitoires. Il faut donc pondérer cette forte augmentation de la fortune.

Pour mémoire :

- L'exercice 2024 dégageait un Bénéfice de CHF 89'699.95
- Le total du bilan au 31 décembre 2024 s'élève à CHF 6'353'134.54

Les explications très claires sur les comptes 2024 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 2024**.

Ce contrôle a été effectué le 24 mars 2025, selon la norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier, de réaliser le contrôle de manière telle que les anomalies significatives

dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytique, ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, les 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'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels, ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice, ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Un récapitulatif des comptes annuels est joint à leur rapport.

## 7. Approbation des comptes 2024

Avant l'approbation des comptes, le président demande à l'assemblée s'il y a encore des questions à formuler.

Monsieur Boder s'étonne qu'au Bilan le compte « 2010 Créiteurs moyen. éch. » soit passé de CHF 3'310.15 (en 2023) à CHF 56'563.20 (en 2024)

Le gérant rappelle, comme déjà expliqué lors de la présentation des comptes, que des provisions pour CHF 51'873.- (14'373.- EU Chêne 8 et 37'500.- Convention commune/AES) ont été constituées et que c'est dans ce compte qu'elles apparaissent au Bilan.

Monsieur Boder constate aussi que la taxe sur la contribution immobilière a légèrement diminué et demande des explications à ce sujet.

Le gérant ne disposant pas du détail des comptes et des pièces comptables avec lui, il ne peut malheureusement pas répondre à cette question.

Après comparaison des comptes 2023 et 2024, il s'avère que dans le programme comptable du gérant l'intitulé du compte 4100 est « Taxes et Contribution immobilière » alors que sur le fichier Excel remis aux coopérateurs ce compte est simplement intitulé « Contribution immobilière ». Ainsi dans ce compte figurent aussi d'autres taxes comme la **taxe déchets** et la **taxe sociale** (facturée CHF 218.- en 2023 et pas en 2024).

Monsieur Boder souhaite encore quelques explications au sujet du compte 4101 Impôts Canton/Commune puisque celui-ci est passé de CHF 10'272.05 en 2023 à CHF 1'167.25 en 2024.

Le gérant explique, comme déjà dit lors de la présentation des comptes, que nous avons enregistré en 2024 une recette extraordinaire de CHF 9'421.25 dans le compte 6203 Impôts hors exercice.

Ce montant correspondait aux impôts versés en trop en 2023.

En effet, en raison de la perte de plus de CHF 412'000.- enregistrée en 2022 et tenant compte du fait que nos impôts sont calculés sur les résultats des 7 dernières années, nos impôts vont maintenant baisser pour quelques années.

La parole n'étant pas demandée, on peut passer au vote sans les membres du conseil d'administration (CA) qui sont tenus de s'abstenir pour cet objet.

**A l'unanimité l'assemblée approuve les comptes 2024** tel qu'ils ont été présentés et en donne décharge au caissier et au Conseil d'administration.

## 8. Nomination de l'organe de révision pour l'exercice 2025-2026

Tous les deux ans, l'Assemblée générale doit nommer ou renommer l'organe de révision pour deux exercices comptables.

Depuis 2013, soit le contrôle de nos comptes 2012, cette tâche incombe à la société BDO SA.

En mai de l'année passée, BDO nous a informés que les coûts de leur audit 2023 s'étaient élevés à CHF 3'160.-.

Tenant compte qu'une fois les nouvelles exigences en termes de planification des risques assimilées, ils devraient pouvoir gagner en efficacité et réduire leurs coûts d'audits, ils nous proposaient de fixer leurs honoraires à CHF 2'500.- + TVA pour l'exercice 2023 et les suivants.

En raison de cette augmentation des coûts, le Conseil d'administration a décidé de mettre en postulation cette fonction d'Organe de révision. A cet effet le gérant a contacté plusieurs fiduciaires de

la place afin d'obtenir des offres. A noter que certaines entreprises ou particuliers n'étaient pas agréés pour ce genre d'audit (contrôle restreint) et d'autres, malgré des rappels, n'ont tout simplement pas répondu à ses demandes.

Toutefois les trois sociétés ci-dessous ont répondu à son appel aux conditions suivantes :

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| - Multifiduciaire Fribourg, M. Christophe Werro      | CHF 1'900.- + TVA            |
| - Fiducum Marly, M. Grégory Savary                   | CHF 2'000.- + TVA            |
| - Fiduservice SA Fribourg, Fabrice Corminboeuf entre | CHF 2'000.- et 2'500.- + TVA |
| -  |                              |

A noter que ces trois sociétés mettent à notre disposition des réviseurs hautement qualifiés et que les trois offres reçues sont d'une excellente qualité.

Après analyse dans le détail de ces offres le conseil d'administration propose à l'assemblée d'élire comme organe de révision pour les exercices comptables 2025 et 2026 la société **Multifiduciaire Fribourg**,

Cette proposition est acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

## **9. Divers**

### **Remerciements :**

Le Conseil d'administration se doit de remercier ses locataires au titre de membres et associés de notre société coopérative d'habitation par les parts sociales qu'ils détiennent et pour leur grande confiance manifestée à l'égard de notre société coopérative.

Il remercie aussi les concierges en charge de l'entretien des intérieurs et des extérieurs.

Les transformations et adaptations des appartements de l'immeuble du Chêne 8 vont bon train dans le respect des délais. Les travaux seront terminés en décembre 2025.

La parole est ensuite donnée aux membres de l'assemblée.

### **Maison de l'enfance et transformation des appartements :**

M. Boder demande ce qu'il en est au sujet des CHF 74'000.- à charge de La Neyruzienne prévus par les architectes dans le devis de transformation présenté au Conseil général.

Après analyse des positions concernées il s'avère que certains travaux planifiés ne sont pas nécessaires, comme l'isolation et la réfection des balcons par exemple, et que d'autres sont à charge de la commune, car directement imputable au changement d'affectation de l'immeuble.

### **Sortie du garage et places de parc :**

Messieurs Lenweiter et Moret signalent que les véhicules qui stationnent occasionnellement sur les croix jaunes devant l'immeuble du Chêne 2 gênent la sortie depuis le garage souterrain et souhaitent qu'un miroir convexe soit installé par la commune afin de renforcer la sécurité.

Le gérant contactera cette dernière pour une vision locale et pour une prise de décision.

Pour rappel ou information, les places de parc sises devant l'impasse du Chêne 8 sont réservées les jours ouvrables pour l'accueil extrascolaire et pour la crèche.

Madame Vimal vouera une attention particulière à l'usage de ces places de parc et en informera les parents dans le courrier qui leur sera envoyé pour la prochaine rentrée scolaire.

### **Rappel - protection des données de la sphère privée :**

Au motif que les procès-verbaux de nos assemblées générales sont maintenant publics, les demandes personnelles, privées ou en lien direct avec les locataires ne sont pas retranscrites dans ce procès-verbal. Ces demandes ou questions seront traitées par le Conseil d'administration lors de sa prochaine séance de comité et les réponses éventuelles données soit directement aux personnes concernées, soit lors de la prochaine assemblée générale, sans retranscription dans le procès-verbal.

### **Pique-nique de La Neyruzienne :**

M. Moret ne souhaite plus être dans l'organisation du pique-nique de la coopérative.  
Mesdames Sandra Joliquin et Lara Belotti reprennent le flambeau.  
Un montant de CHF 69.80, solde restant de l'année dernière, sera remis par M. Moret à Mme Joliquin.

### **Remerciements bis :**

Le Syndic, Monsieur Jean-Pierre Corpataux, au nom de la Commune, remercie notre président Guy Rossier et notre gérant Olivier Telley pour tout le travail qu'ils effectuent pour la coopérative de la Neyruzienne, depuis très longtemps.

Il est environ 21h15 lorsque notre président met un terme à cette 35ème 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.

Les secrétaires de l'Assemblée générale  
L. Beloti & AM. Peiry