

Coopérative d'habitation La Neyruzienne

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 27 mai 2026 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 36^{ème} 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 : 16 personnes (selon liste annexée)

Après distribution des cartes de vote aux ayants droit, nous constatons que sur 99 coopérateurs ; nous comptons **15 membres présents avec droit de vote**. La majorité absolue est donc fixée à 8 voix.

2. Désignation des scrutateurs

Sur proposition du président sont nommés :

Madame Sandra Joliquin et Monsieur Jean-Bernard Boschung

3. Approbation du PV de l'assemblée générale du 4 juin 2025

Soumis au vote le procès-verbal (PV) de l'assemblée générale (AG) du 4 juin 2025 est approuvé à l'unanimité par mains levées.

4. Révision des Statuts, présentation et approbation

Pour rappel les statuts actuels et les nouveaux statuts soumis au vote ce soir était à disposition des coopérateurs sur le site internet de la commune de Neyruz. Chacun a ainsi pu s'en inspirer pour poser ses éventuelles questions et prendre position au sujet de son vote.

Notre président nous rappelle que les statuts datent du 9 janvier 1990 et qu'ils ont été légèrement modifiés en 2005, 2012 et 2018.

L'élément déclencheur des modifications proposées ce soir provient d'une remarque pertinente de notre organe de révision qui demandait de clarifier et de préciser la teneur de l'ancien Art 35 de nos statuts quant à la répartition d'actif en cas de bénéfice du compte d'exploitation. Comme cela était parfaitement justifié, le comité a souhaité vouloir faire une mise à jour de l'ensemble des statuts, vieux de plus de 35 ans. Dans ce but, nous avons procédé à une révision générale auprès du service juridique de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), basée à Lausanne.

Cette démarche nous assure que nos statuts, base légale de notre société coopérative, est bien en adéquation juridique avec les exigences actuelles en la matière sur le plan fédéral, cantonal et communal.

En outre, cette mise aux normes de nos statuts nous sera très utile prochainement. En juin 2027, nous allons devoir renouveler notre emprunt hypothécaire auprès de la Centrale d'émission pour la Construction de Logement (CCL) organe de financement et de cautionnement de l'office fédéral du logement (OFL). Vu les restrictions budgétaires actuelles de la confédération, nous devons éventuellement recourir auprès d'autres établissements bancaires privés.

Dans les deux hypothèses nous serons obligés de fournir les pièces usuelles et certainement aussi nos statuts agréés et reconnus officiellement comme pièces justificatives.

La parole étant donnée aux membres ;

M. Boder fait remarquer que l'Assemblée Générale dispose de plus de pouvoirs dans nos nouveaux statuts que dans les anciens. Notamment en ce qui concerne la fusion avec d'autres coopératives et s'en inquiète. Notre président le rassure et lui confirme qu'à ce jour ce thème n'est pas à l'ordre du jour du conseil d'administration. Toutefois, ne sachant pas ce que nous réserve l'avenir, cet ajout de pouvoir figure maintenant dans nos statuts afin de déterminer qui est compétant pour prendre une décision sur cet éventuel sujet. Il est rappelé que de nombreux ajouts nous ont été suggérés par l'ARMOUP afin d'être en conformité avec ce qui se fait actuellement dans les nouvelles coopératives.

Suite à ces débats les nouveaux statuts sont acceptés à l'unanimité.

Notre président remercie l'assemblée et les coopérateurs pour cette décision et leur confiance envers le conseil d'administration.

5. Rapport de gestion

Le président retrace le parcours 2025-2026 de la coopérative La Neyruzienne au gré des séances de comité et des travaux réalisés.

L'année 2025 a connu le changement de notre organe de révision, la société BDO SA ayant été remplacée par Multifiduciaire Fribourg SA.

L'incendie de Crans-Montana du 1er janvier 2026 a réactivé les mesures relatives à la protection incendie et les contrôles à effectuer par les communes dans le cadre de la police du feu. La spécialiste communale en protection incendie, accompagnée d'un représentant de l'ECAB, a effectué récemment le contrôle des immeubles de La Neyruzienne. Les rapports de contrôles viennent de nous parvenir et plusieurs défauts constatés doivent être supprimés par les locataires et par le propriétaire. Ces défauts sont en cours d'élimination.

La situation immobilière en Suisse et ses répercussions sur le marché locatif sont encore à observer. Se loger à prix abordable reste une préoccupation pour les familles et les jeunes. Malheureusement ce problème peine à trouver un écho positif auprès des décideurs ; notamment, au sein des collectivités publiques dans les cantons et les communes.

Au niveau fédéral les chambres ont présenté un plan d'action décevant qui ne contient aucune initiative concrète pour davantage de logements à prix abordables.

Alors qu'il est question de renforcer la construction de logements à prix coutant afin de lutter contre la vie chère, la Confédération veut réduire les contributions versées aux organisations faîtières de l'habitat public d'environ -20%. En décembre 2025, le Parlement a confirmé ces coupes budgétaires. Alors ; quel avenir pour les sociétés coopératives d'habitation qui concourent à lutter contre la pénurie de logements à prix abordables en voulant construire des unités d'habitation pour toutes les couches de la population ?

En ce début d'année 2026, l'office fédéral du logement (OFL) communique les nouvelles mesures frileuses prises par la Confédération qui a adopté 2 messages. Le maintien des 150 millions de francs pour le Fonds de roulement et 1,92 milliard de francs pour les cautionnements ; ceci pour la prochaine période 2030-2034.

En réalité, pour satisfaire à la demande des besoins, il faudrait au moins 300 millions pour le Fonds de roulement et pour couvrir tous les cautionnements hypothécaires un crédit d'engagement, non pas de 1,92 mais de 2,3 milliards de francs qui sont déjà nécessaires pour 2027.

L'OFL sauve les meubles mais ceci ne suffira pas !

Alors que ces mesures financières 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 auprès de la Centrale suisse d'émission (CCL) sont très fortes et ne peuvent, aujourd'hui déjà, ne pas être toutes satisfaites.

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 1,25% sur 15 ans ; son terme arrive à échéance le 15 juin 2027.

Question à résoudre d'ici là : pourrions-nous renouveler notre hypothèque auprès de la Confédération pour environ CHF 5 millions auprès de la centrale d'émission CCL et à quelles conditions ? Voilà la question primordiale qui va occuper prochainement votre nouveau conseil d'administration (CA).

Nous subissons aussi les effets préoccupants et néfastes des guerres incessantes en Ukraine, à Gaza, en Iran et dans le monde. Ce qui engendrent une insécurité mondiale, avec pour conséquence, une situation macro-économique qui impacte le pouvoir d'achat jusque chez nous en Suisse.

Sur le plan financier, notre société coopérative d'habitation La Neyruzienne poursuit sa progression, l'exercice comptable 2025 a été une bonne année. Nous espérons que l'an prochain, le renouvellement de notre prêt hypothécaire puisse se faire dans les meilleures conditions possibles avec des taux favorables sur une longue durée.

Sur le marché du logement, enfin une bonne nouvelle ; tous nos appartements ont été occupés et loués, merci et reconnaissance à notre gérant, Monsieur Olivier Telley.

Nous avons comme à l'accoutumée liquidé les affaires courantes et de gestion de notre société dans l'intérêt de nos coopérateurs et locataires.

En été 2025, 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 personnes bénévoles agissant sous l'impulsion de Mesdames Belotti et Joliquin les organisatrices de cet événement festif et convivial encore merci.

D'ores et déjà, je fais un appel aux organisatrices et organisateurs qui s'annonceront pour une prochaine fête en août 2026 ; encore aux mêmes conditions.

Cela afin d'assurer un bon esprit de convivialité 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 petite fête communautaire.

Pour clore, mes remerciements vont bien évidemment à tous les membres du conseil d'administration ; au gérant Monsieur Olivier Telley, à nos concierges et à toutes les personnes qui œuvrent pour le bien de notre coopérative d'habitation La Neyruzienne.

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

6. Présentation des comptes 2025

Afin de faciliter leur compréhension, le bilan et les comptes d'exploitation 2025 sont remis à chaque participant.

Le résultat de l'exercice 2025 présente un bénéfice de CHF 137'259,88 alors que le budget prévoyait un bénéfice de CHF 42'800.-.

Cette différence s'explique principalement par le fait que les 100'000.- mis au budget pour l'entretien des bâtiments n'ont de loin pas été approchés, ceci en raison du renoncement à assainir nos balcons. Les dépenses sur ce compte avoisinent les CHF 25'000,00.

Une légère augmentation des dépenses dans les comptes « Electricité », « Chauffage » et « Eau » est aussi constatée.

Côté recettes pas grand-chose à signaler puisque tous nos appartements ont été loués durant toute l'année, les divers comptes en lien avec les locations correspondront parfaitement aux montants mis au budget 2025.

Moins bonne surprise par contre en lien avec le compte 6202 Revente électricité au Groupe E qui devait approcher les 8'000.- selon le budget et qui s'élève à CHF 3'382,85.

Ceci étant dû à la baisse des prix du kWh payé par le Groupe E.

Les montants des autres comptes correspondent à ceux comptabilisés les années précédentes ou aux montants prévus au budget 2025.

Pour mémoire :

- L'exercice 2024 dégageait un Bénéfice de CHF 137'259,88
- Le total du bilan au 31 décembre 2025 s'élève à CHF 6'438'930.52

M. Boder demande de quelle manière les bénéfices reportés et la somme importante se trouvant sur le compte d'épargne seront utilisés. Le gérant répond qu'ils seront principalement affectés au remboursement de la dette hypothécaire puisque la CCL nous a déjà informé que les renouvellements des crédits hypothécaires arrivés à échéance ne pourraient se faire qu'au maximum pour 66% de la dette actuelle. Priorité étant donnée aux hypothèques pour les nouvelles constructions.

Les explications très claires sur les comptes 2025 données par le gérant n'appellent aucune autre question de la part des coopérateurs.

7. Lecture du rapport de l'organe de révision

Par la voix de notre président, nous prenons connaissance du rapport de la **société Multifiduciaire Fribourg SA**, sur le contrôle restreint des **comptes annuels 2025**.

Ce nouvel organe de révision remplit les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Ce contrôle a été effectué en mars 2026, 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 leur contrôle ils n'ont pas rencontré d'éléments permettant de conclure que les comptes annuels, présentant un total au bilan de CHF **6'438'931.-** et un résultat de CHF **137'260.-**, 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.

8. Approbation des comptes 2025

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 tenus de s'abstenir pour cet objet.

A l'unanimité l'assemblée approuve les comptes 2025 tel qu'ils ont été présentés et en donne décharge au caissier et au Conseil d'administration.

9. Election des membres du Conseil d'Administration (C.A.) pour la période administrative 2026-2031

La période administrative actuelle se termine à l'occasion de cette assemblée générale.

Après avoir contribué durant de longue année au succès et à la prospérité de La Neyruzienne, les membres ci-dessous n'ont pas souhaité poursuivre leur activité au sein du C.A. et nous ont présenté leur démission ;

- Monsieur Guy Rossier, Président depuis la création de la coopérative en 1990
- Madame Lara Belotti, au C.A. durant 20 ans, dont 5 années comme vice-présidente
- Madame Anne Marie Peiry, représentante des locataires durant 5 ans

Ainsi pour la période 2026 – 2031, notre président propose les candidatures suivantes pour les quatre postes à disposition des coopérateurs pour siéger au Conseil d'Administration ;

- M. Laurent Chatagny
- M. Bernard Gendre
- M. Laurent Mousson
- M. Olivier Telley

Comme aucune autre candidature n'émane de l'assemblée, ces quatre personnes sont élues à l'unanimité, moins une voix (celle de M. Telley qui s'est abstenu).

Le renouvellement des membres du conseil communal de Neyruz a aussi une incidence sur la composition de notre Conseil d'Administration puisque, selon nos statuts, la commune bénéficie du droit intangible d'être représentée dans notre conseil d'administration par trois membres, désignés par le Conseil communal.

Ainsi pour la période 2026 – 2031, la commune nous a proposé les candidatures suivantes ;

- Mme Murielle Roos Bovey
- Mme Katuscia Sansonnens - Cherubini
- M. Jean-Pierre Corpataux

Ces trois personnes sont élues à l'unanimité, moins une voix (celle de M. Corpataux qui s'est abstenu).

Remerciements

Par la voix de Monsieur Jean-Pierre Corpataux, syndic de Neyruz, le Conseil d'Administration remercie ;

Monsieur Guy Rossier pour ses 36 années de présidence et de dévouement pour la Neyruzienne. Un bref rappel de son parcours est évoqué afin que chacun puisse prendre connaissance de la tâche immense qu'il a accompli.

En guise de reconnaissance des Bons/Restaurant et un coffret de vins, personnalisé, lui sont remis.

La commune de Neyruz a aussi tenu à offrir un cadeau à M. Rossier pour tout ce qu'il a apporté à la commune et à ses habitants.

M. Rossier est chaleureusement applaudi.

Mesdames Lara Belotti pour les 20 années passées au sein du Conseil d'Administration, dont 5 comme vice-présidente et **Madame Anne Marie Peiry** pour les 5 années passées au C.A. comme représentante des locataires.

Des fleurs ainsi que des Bons/Restaurant sont aussi remis à ces dames.

La commune de Neyruz a aussi souhaité participer à ces remerciements en offrant à chacune un bon-cadeau.

10. Divers

Remerciements :

Le Conseil d'administration se doit de remercier ses locataires au titre de membres 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.

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

M. Moret ayant reçu un supplément à payer pour les charges 2025 demande si ceci est dû à l'augmentation des frais de chauffage. Le gérant précise, comme déjà évoqué lors de la présentation des comptes que ces coûts supplémentaires sont exclusivement dus à des augmentations dans les comptes EAU et ELECTRICITE. Concernant les frais de chauffage le CA a décidé, lors du remplacement de notre chaudière à mazout par le chauffage à distance de refacturer aux locataires la somme maximale de CHF 35'000.-, ce qui a été fait pour le décompte des charges 2025 bien que les frais effectifs étaient de CHF 44'700.-.

M. Mousson et d'autres locataires font la remarque que la pelouse n'a pas été entretenue depuis plusieurs semaines. Le gérant informe qu'il prendra contact avec le responsable de St-Camille dès demain afin qu'ils interviennent au plus vite. M. Mousson demande aussi si un « calendrier » existe pour les tontes du gazon. Le gérant répond que le contrat d'entretien des aménagements extérieurs prévoit une tonte du gazon selon les nécessités avec une base de calcul d'environ 15 tontes par année.

M. Mousson demande encore s'il est possible de prolonger le petit chemin en plaques qui traverse notre gazon pour rejoindre le sentier de la commune qui descend vers l'école.

Le gérant répond qu'il s'agit d'un chemin privé et que le voisinage n'est normalement pas autorisé à l'utiliser. De plus comme la construction de la nouvelle école prévoit la suppression du sentier communal, la demande de M. Mousson devient caduque.

M. Boschung émet la proposition que Monsieur Guy Rossier soit nommé « Président d'Honneur » de la coopérative d'habitation La Neyruzienne. Le gérant trouve l'idée très intéressante et signale que ceci sera discuté au sein du nouveau conseil d'administration.

Il est 21h15 lorsque notre président met un terme à sa 36ème et dernière assemblée générale en remerciant les coopératrices et coopérateurs pour leur présence.

Il invite ceux qui le souhaitent, à rester pour partager le verre de l'amitié et une petite agape.

Le président
Guy Rossier

Le secrétaire
Olivier Telley