

PROCÈS-VERBAL

de l'Assemblée générale ordinaire de la « Société coopérative de construction et d'habitation Les Héliotropes » du mercredi
30 avril 2025 à 19h00 à Evologia, Passage des Cèpes 3 (1^{er} étage) à Cernier.

L'assemblée est ouverte par Monsieur Pierre-Antoine Bonvin, qui en assume également la présidence.

ORDRE DU JOUR

1. Bienvenue du Président
2. Contrôle du Quorum et définition des majorités
3. Nomination de deux scrutateurs
4. Acceptation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 mars 2024
5. Nomination de l'organe de révision
6. Présentation des comptes au 31.12.2024 et du budget 2025
7. Rapport du Président
8. Rapport de l'organe de révision
9. Approbation des comptes et affectation du résultat
10. Proposition du taux de rémunération des parts sociales
11. Décharge aux membres du comité
12. Comité : Élections statutaires de l'ensemble du Comité
13. Présentation des travaux à entreprendre
 - a. Point de situation
 - b. Local vélos
 - c. Demande de crédit pour la mise en place de compteurs individuels
14. Projet de conciergerie
15. Divers

Le Président précise que le comité a reçu deux sujets complémentaires à traiter, qui seront inclus respectivement dans les points 13 et 15 de l'ordre du jour.

1. Bienvenue du Président

La séance est ouverte à 19h09.

Le Président constate que l'Assemblée générale peut délibérer valablement car elle a été convoquée conformément aux statuts.

La liste des présences a été dûment signée par les coopérateurs présents, au moment de leur entrée dans la salle. La liste originale est annexée au présent procès-verbal.

Le Président, Monsieur Pierre-Antoine Bonvin, souhaite la bienvenue aux coopérateurs. Aucune observation n'ayant été émise s'agissant de l'ordre du jour, en dehors de celles indiquées ci-dessus, il est accepté tel quel.

2. Contrôle du Quorum et définition des majorités

Le quorum des coopérateurs présents ou représentés totalise vingt-cinq voix. La majorité s'élève ainsi à treize voix.

3. Nomination de deux scrutateurs

Le Président demande deux volontaires pour se charger du comptage des voix.

Mme Délia Jossi (entrée 14) et Mme Marta Isabel Cardoso Da Mota (entrée 16) acceptent ce rôle.

Ces propositions sont acceptées à l'unanimité par l'Assemblée.

4. Acceptation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 mars 2024

Aucun coopérateur n'ayant de remarque à formuler, le procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire 2024 est accepté à l'unanimité, sans opposition.

5. Nomination de l'organe de révision

Monsieur Bonvin rappelle que l'Assemblée générale de l'année dernière a délégué au comité la décision de nommer un organe de révision. M. Bonvin explique qu'après de nombreuses recherches et sollicitations vaines auprès de sociétés dans la région neuchâteloise, ledit mandat a été confié à la société vaudoise Lambert & Forte fiduciaire SA. Les contacts avec son dirigeant, M. Stéphane Lambert, se sont très bien déroulés.

Le Président propose de nommer officiellement cette société pour les exercices 2024 et 2025 ; l'Assemblée accepte à une majorité évidente.

6. Présentation des comptes au 31.12.2024 et du budget 2025

Mme Fabienne Buchwalder se réfère aux comptes transmis avec la convocation.

Les comptes sont projetés sur grand écran.

Pour les produits, ils sont conformes au budget. Ainsi, pour le budget 2025, il est proposé la même base que pour 2024.

Pour les charges d'exploitation, quelques différences entre le budget et l'exercice sont mises en évidence, notamment dans l'entretien courant des appartements occupés et lors de changements d'habitants. Ces dépenses sont nécessaires, consécutivement au vieillissement des bâtiments. Les positions de budget relatives à l'entretien ont été adaptées pour 2025.

Des impôts ont également été réglés en 2024, certains pour l'année 2023, d'où le montant relativement important.

Au budget 2025 a également été portée une augmentation des frais d'assurances, suite à une identification d'insuffisance de couverture par la gérance ; une adaptation des couvertures est actuellement à l'étude.

Au budget 2025 est également prévu un montant pour l'amortissement des travaux de façades et le règlement prévu d'une tranche de DDP (droit de superficie).

Sur la base de ces éléments, le résultat 2024 (CHF 91'191.48) est plus faible que budgété (CHF 114'351.00) et celui de 2025 sera encore inférieur (CHF 32'328.00).

Mme Buchwalder parcourt les éléments du bilan (actifs et passifs) et explique notamment les transitoires.

L'Assemblée n'a pas d'autres questions en lien avec les comptes 2024 et le budget 2025.

7. Rapport du Président

M. Pierre-Antoine Bonvin prend la parole pour rendre son rapport :

Le Comité s'est réuni 7 fois au cours de l'année 2024 pour traiter l'actualité de la coopérative. Nous avons notamment été impliqués sur les éléments suivants :

- Le Comité a continué de veiller au maintien de la valeur de notre bien en validant les travaux nécessaires dont Francesco parlera plus loin ; nos immeubles ont passé le cap de leur 10 ans et nous devons constater que de nombreux éléments commencent à souffrir de vétusté comme les comptes le laisse déjà transparaître. En particulier toutes les installations liées à l'eau semblent s'user prématurément en raison de leur conception et de l'eau particulièrement calcaire de notre région. Ce problème pourrait être très onéreux pour la coopérative et le Comité travaille pour trouver la meilleure solution.
- Nous avons continué de mettre à jour les contrats qui le nécessitent et avons pris note d'une certaine insatisfaction au niveau de la conciergerie qui fera l'objet d'un point de l'ordre du jour.
- La santé financière de la coopérative reste bonne et nous sommes tout à fait en mesure de faire face aux défis qui se présentent à nous.
- Nous avons traité de nombreuses demandes de location en privilégiant d'abord les coopérateurs souhaitant changer d'appartement. Nous avons également arbitré quelques conflits et avons été contraints de résilier le bail et d'exclure une coopératrice dont les agissements n'étaient pas en accord avec les buts de la coopérative.
- Par ailleurs, nous avons continué, avec plus ou moins de succès, d'organiser des événements tout au long de l'année

8. Rapport de l'organe de révision

Le rapport a été distribué à tous les participants, au moment de signer les listes de présences. Monsieur Bonvin projette sur le grand écran ledit rapport signé (la signature du réviseur ne s'imprime pas sur les documents distribués, pour une raison inconnue) de la fiduciaire. Le rapport de Lambert & Forte fiduciaire SA du 15.04.2025, signé par M. Stéphane Lambert, expert-réviseur agréé, est joint au procès-verbal original.

9. Approbation des comptes et affectation du résultat

Les coopérateurs n'ayant pas de question, le comité invite l'Assemblée à approuver les comptes 2024 et le budget 2025.

Les comptes 2024, le budget 2025 et le rapport de l'organe de révision sont acceptés à l'unanimité, de même que le report du résultat.

10. Proposition du taux de rémunération des parts sociales

Le taux est proposé à 0%. Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

11. Décharge aux membres du comité

L'assemblée donne décharge au comité à l'unanimité, que les membres soient présents ou absents.

12. Comité : Élections statutaires de l'ensemble du Comité

Monsieur Bonvin relève que Madame Fabienne Buchwalder et Messieurs Francesco Litterio et Dany Meister et lui-même se présentent à leur réélection. Madame Kelly Demierre, Messieurs Régis Montavon, Roland Huguenin-Dumittan et Xavier Weyder ont démissionnés.

Monsieur Bonvin est candidat à sa réélection à la fonction de Président.

Monsieur Bonvin demande s'il y a des candidats, pour la fonction de Président, respectivement de membre du comité : personne ne se manifeste.

Pierre-Antoine Bonvin est élu Président, Francesco Litterio, Fabienne Buchwalder, Dany Meister et Yvan Gaberel sont élus membres du Comité.

13. Présentation des travaux à entreprendre

Le Président passe la parole à M. Francesco Litterio, membre du comité, qui expose un PowerPoint sur le rétroprojecteur ; cette présentation est jointe au procès-verbal original.

a. Point de situation

Un point de situation sur les travaux effectués durant l'année est présenté, englobant la réfection des façades Sud, les tests sur les abris, les stores des 3èmes étages et le traitement des lignes de drainages.

Un budget de CHF 300'000.00 avait été requis et accepté par l'Assemblée ; le coût dépensé a été limité à CHF 230'000.00

Des travaux imprévus (infiltration d'eau par les toitures et fuite d'eau au 14) sont en cours de traitement.

b. Local vélos

Un projet avait été imaginé par le bureau Frizzarin, pour la réalisation de 2 abris, d'un coût total de l'ordre de CHF 122'000.00 pour 24 vélos par abri. Le Comité suggère que compte tenu des investissements à réaliser, ce projet soit mis en stand-by et repris ultérieurement.

c. Demande de crédit pour la mise en place de compteurs individuels

A la demande de plusieurs coopérateurs, courant 2024, un projet a été établi pour la fourniture et pose de compteurs d'eau dans chaque appartement. Après démarches auprès de fournisseurs, la solution la plus appropriée est celle présentée par l'entreprise Tecaro SA, pour un montant de CHF 32'000.00 TTC.

Le comité propose que cet investissement soit financé par augmentation des charges, à raison de CHF 10.00 par mois.

Après discussion, le Comité propose un budget global de CHF 40'000.00 pour les compteurs : à une large majorité, l'assemblée approuve la proposition. M. Gensollen de Patrimoine Gérance SA signale qu'il est nécessaire de prévoir une centrale pour le relevé et de prévoir si nécessaire un contrat de maintenance et un contrat de relevé pour ces nouveaux compteurs.

Mme Droxler, de l'entrée 4, demande si un nettoyage des verrières des balcons des 3èmes étages est prévu ; M. Litterio dit que c'est une bonne idée et que le Comité planchera sur la question.

Mme Droxler s'interroge pourquoi il est nécessaire de continuer à payer les machines de buanderie malgré qu'elles soient amorties : le Président la renseigne, cela est nécessaire pour les coûts d'utilisation et pour les remplacements futurs. Elle sollicite également un stéwi extérieur, à ranger dans un local commun. A étudier par le comité.

Mme Droxler signale également des odeurs de cuisines et de wc depuis les appartements de ses voisins, malgré ses nettoyages adéquats. M. Litterio rappelle la nécessité d'enclencher la ventilation lorsque les habitants cuisinent en enclenchant la hotte.

Mme Jossi de l'entrée 14 suggère que les places de parc soient marquées en lignes jaunes (également sur les murs), avec les numéros, ce qui serait pratique pour l'hiver.

M. Naine de l'entrée 8 indique que la manœuvre des vélos n'est pas pratique ;

Une coopératrice signale la présence de beaucoup de calcaire. M. Litterio explique le système en place (Sonatec) ; deux coopérateurs estiment que la situation ne s'améliore pas.

Consécutivement à des demandes de coopérateurs, M. Litterio aborde différentes variantes pour la pose de lave-linge/sèche-linge dans les cuisines.

14. Projet conciergerie

M. Bonvin se réfère au « Rapport sur la reprise de plusieurs tâches en interne de la Coopérative », joint aux pièces transmises par courriel le 17 avril 2025 à l'ensemble des coopérateurs.

Il synthétise le contenu du rapport.

Le comité estime qu'il serait bénéfique de confier ces travaux à une personne et ouvre la discussion auprès de l'assemblée :

- Une coopératrice estime que le budget de CHF 5'000.00 pour équiper le nouveau concierge est trop faible ; ce point doit effectivement être devisé précisément.
- Une coopératrice estime que le gazon est actuellement trop tondu ; ce sujet sera intégré au cahier des charges du futur concierge.
- Comment est prévu le temps à consacrer aux activités ? 50 % selon le comité, avec une flexibilité d'horaires, car il n'est pas exclu que quelques heures supplémentaires doivent être faites.
- Le poste sera-t-il remis en question chaque année à l'assemblée ? Monsieur Bonvin indique qu'il est du ressort du comité de licencier un prestataire, néanmoins le sujet de la conciergerie pourra naturellement être abordé en assemblée qui, le cas échéant, pourra donner mission au comité de s'en séparer. M. Litterio rappelle que les remarques relatives aux prestations des fournisseurs de services de la Coopératives peuvent être remontées en tout temps auprès du comité.
- Ce changement de fonctionnement est prévu pour quand ? Monsieur Bonvin estime qu'il pourrait être mis en œuvre à l'automne 2025 ou au printemps 2026.
- La société de nettoyages actuelle a-t-elle déjà été informée ? Monsieur Litterio précise qu'une mise en demeure a été envoyée, en relation avec la qualité des prestations.
- Les immeubles à l'arrière des Héliotropes sont gérés de quelle manière au niveau de ces prestations ? Monsieur Bonvin indique que dans le cadre de ce processus de changement, une discussion pourrait avoir lieu avec les habitants de ces immeubles.

Monsieur Bonvin rappelle que ce changement a une conséquence sur les charges à raison d'environ 10 % sur le total. Néanmoins, ce changement pourrait permettre de réaliser des prestations supplémentaires au bénéfice de tous les coopérateurs.

L'Assemblée n'ayant plus de question, le Président passe au vote le projet, détaillé dans le « Rapport sur la reprise de plusieurs tâches en interne de la Coopérative » : à une majorité évidente, l'assemblée accepte le projet et invite le comité à le mettre en place.

Une coopératrice s'interroge comment les entreprises qui interviennent dans les immeubles procèdent pour les accès, car elle est souvent sollicitée par elles. Mme Joset de Patrimoine Gérance rappelle le fonctionnement et va tirer au clair ces accès avec les intervenants pour améliorer les accès sans déranger les habitants.

15. Divers

Une coopératrice questionne le comité sur les lampes ; M. Litterio rappelle la décision qui avait été prise, en assemblée, de les enlever, processus qui a été engagé. Par contre, les lampes à l'entrée des immeubles doivent nécessairement être efficace, ce qui doit être signalé si cela n'est pas le cas. Ce sujet sera traité par le comité lors de sa prochaine séance.

Plus personne ne prenant la parole, la séance est levée à 20h24 et le Président invite les participants à la verrée.

Ce procès-verbal a été rédigé durant la séance par M. Michel Gensollen, corrigé le 4 mai 2025 et distribué à tous les coopérateurs le XX.XX.2025.

Société coopérative de construction et d'habitation Les Héliotropes

Pierre-Antoine Bonvin
Président

Fabienne Buchwalder
Secrétaire