

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

PV de la 37^{ème} ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DE LA COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Mercredi 20 juin 2018

Au café du Soleil Blanc, à la rue de la Samaritaine à Fribourg

1. Le président Marc Sugnaux ouvre l'assemblée à 19h33. Au nom du comité il souhaite la bienvenue de toutes les personnes présentes (voir la liste en annexe) et les remercie pour leur intérêt pour la coopérative.
2. Philippe Zimmermann accepte de fonctionner comme scrutateur
3. L'ordre du jour est adopté, sans opposition
4. Le président fait un bref rappel du contenu du procès-verbal de l'AG du 28 juin 2017. Il le soumet à l'approbation de l'assemblée qui l'adopte à l'unanimité.
5. **Dans son rapport d'activité pour l'année 2018, le président traite des thèmes suivants.**
 - a. *Location.* RAS et tout va bien, dans le sens où il n'y a pas de vacances. Nous trouvons de nouveaux locataires intéressés, tout en pouvant appliquer les dispositions statutaires concernant les priorités d'attribution des appartements, ce qui nous conduit à demander aux candidats de présenter leurs taxations fiscales.
 - b. *Etat des immeubles.* Ils sont tous en bon état général. Plusieurs dizaines de milliers de francs (80'000.-) ont été dédiés à leur entretien en 2017. C'est la preuve que la coopérative a les moyens de bien entretenir ses immeubles.
 - c. *Projet Au Garage.* Tout se passe bien, le local est bien occupé et loué. Avec des fluctuations, bien sûr. La phase teste continue. La gestion a passé de Nicolas Perrin à Baptiste Janon, locataire de la Samaritaine 6.
 - d. *Comité.* Nous avons eu un peu plus de réunion que d'habitude, six depuis la dernière AG de 2017, en raison en particulier de la définition d'un nouveau système de fixation des loyers (voir le point 6). Le comité s'est organisé en groupes de travail spécialisés pour gagner en efficacité. Il a rencontré Mme Burgener, Conseillère communale, qui voulait connaître la coopérative ; elle a enregistré notre intérêt et notre capacité à acheter un immeuble.

Le rapport du président ne suscite aucune question de la part de l'assemblée.

6. **Information sur le nouveau système mis en place de fixation des loyers et sa mise en œuvre en 2018.**

Pour ouvrir le traitement de ce sujet, le président présente les motifs pour lesquels le comité a élaboré un nouveau système de fixation des loyers.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

La sortie de l'immeuble de la place du Petit St-Jean du système fédéral de subventionnement WEG oblige la coopérative à définir les loyers de cet immeuble et à se poser la question de la manière dont elle va mettre en œuvre ses buts d'offrir des loyers abordables (art. 3 des statuts) face à la diversité de situation des ménages qui aspirent à louer un appartement.

Pour remplir cette obligation, le comité a considéré que la bonne santé financière de la coopérative lui permettait de se doter d'un système propre destiné à favoriser le caractère accessible de ses loyers pour des familles. En effet, cet objectif doit être poursuivi constamment et ne doit pas être oublié au profit de la seule bonne santé financière de la coopérative.

Le comité a donc saisi l'occasion pour élaborer un système de fixation des loyers valables pour tous les appartements de ses immeubles, applicables à tous les nouveaux (futurs) locataires. Le comité a préféré mettre sur pied un système¹ qui permet de différencier les loyers en fonction d'une part de leurs caractéristiques et qualités propres et d'autre part en fonction de la situation socio-économique des ménages. Il a préféré cette option, plutôt que de procéder à une réduction linéaire des loyers.

Le comité a alors choisi une valeur moyenne du m² des appartements (fixée à 200.-/m², soit un peu en-dessous de la valeur moyenne dans l'agglomération de Fribourg) pour fixer une première valeur de référence de chaque appartement, en fonction de sa surface. Cette valeur a ensuite été modulée, appartement par appartement, en fonction de dix critères qualitatifs pour fixer le prix de référence de chacun d'entre eux (voir annexe 1 : tableau de fixation du loyer selon critères).

Ensuite un système de réduction du loyer - au cas par cas - peut se faire et aller jusqu'à une réduction de 20% du loyer de référence. Ces réductions sont calculées en fonction des critères utilisés pour les réductions des primes d'assurance-maladie, avec une amélioration pour éviter les effets de seuil (voir l'annexe 2 : Tableau des seuils de réduction).

La stratégie de mise en œuvre est alors d'appliquer le nouveau système pour tester sa fonctionnalité et l'améliorer. A terme, et si la coopérative continue à faire du bénéfice, il sera possible de tester la possibilité d'abaisser linéairement les loyers, en prenant une valeur moyenne du m² inférieure aux 200.-/m² de référence.

Pour le Petit St-Jean 33, le comité va appliquer le nouveau système pour fixer les loyers à partir du 1^{er} janvier 2019. A cet effet, Marc et Aldéric ont rencontré les locataires pour leur présenter le système de fixation des loyers.

Dans les autres immeubles, le système sera introduit systématiquement pour tous les nouveaux locataires. Les loyers existants restent en vigueur pour les locataires actuels. Ces derniers peuvent demander, en présentant volontairement leur déclaration fiscale, à bénéficier du nouveau système. Si le résultat leur est favorable, leur loyer sera réduit en conséquence. Si, au contraire, la coopérative devait augmenter leur loyer au vu de leurs conditions socio-économiques favorables, elle s'engage à maintenir leur loyer actuel.

Les questions suivantes ont été posées au terme de la présentation.

¹¹ Voir le document distribué aux personnes présentes, joint en annexe au PV

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- Claudio précise que le nouveau système a été réalisé par un groupe de travail du comité, ce dernier ayant validé les propositions du groupe après discussion et amendements.
- *Pourquoi le prix de référence du m² a-t-il été fixé à 200.- ?* Le président répond que ces 200.-/m² sont en dessous du taux médian dans l'agglomération fribourgeoise. Après avoir réalisé des simulations, il s'est avéré que le prix des appartements qui en découlaient était très proche des loyers pratiqués par la coopérative.
De plus un test de robustesse a été réalisé, supposant que tous les appartements bénéficient d'une réduction de 20%. Dans à une telle situation, la coopérative arriverait encore à couvrir ses coûts.
- *Dans le futur, comment cela va se passer pour les locataires des autres immeubles que celui du Petit St-Jean 33 ?* Pour tous les locataires actuels, leur loyer ne change pas sauf s'ils peuvent bénéficier d'une réduction, en fonction des critères socio-économiques.
- *Avez-vous eu des contacts avec d'autres coopératives pour savoir comment elles font ?* Le président répond que nous avons cherché et nous n'avons pas trouvé d'autres coopératives qui auraient opté pour un système de réduction en fonction des revenus des ménages. A part le système WEG qui était compliqué.
Notre système est une innovation que nous devons maintenant tester pendant un ou deux ans.
- Claudio prend la parole à titre privé pour demander *si l'AG va valider le nouveau système ou si c'est le comité qui le fera ?* Marc lui répond que le système a été présenté pour une information puisque le comité est seul compétent pour fixer les loyers.
Puis, Claudio poursuit pour faire une présentation succincte du cas d'une coopérative dans le quartier du Jura qui pratique des loyers bien meilleur marché que ceux de la coopérative de l'Auge. Il rappelle que le comité n'a pas retenu sa proposition de fixer à 180.-/m² comme prix de référence. Il affirme aussi qu'il peut y avoir des erreurs de calcul, par exemple dans la surface des appartements.
Le président lui répond que toute la démarche est transparente et que le comité est ouvert pour toutes les remarques et autres propositions.
Sur les prix des autres coopératives, Marc réitère ce qui avait été déjà dit à Claudio en comité.
- *Est-ce que l'avis de taxation sera demandé chaque année ?* Le comité n'a pas encore décidé.
En principe pas.
- *Est-ce qu'une modification de l'avis de taxation aura une incidence sur le bail ?* Non, pas sur le bail, puisque ce cas sera prévu dans le bail avec la possibilité de l'adapter, sous la forme d'une réserve de hausse.
- Une habitante du Petit St-Jean manifestent que certains habitants de cet immeuble sont inquiets et se sentent floués. Eux, ils pourraient avoir une augmentation. Leur appartement revient à 300.-/m² en tenant compte de tous les critères. Elle n'est pas tout à fait d'accord avec l'appréciation de ses qualités. Leur prix est élevé, même si leur appartement est bien. Marc prend note de cette situation pour y revenir dans le futur.
- Claudio revient avec une remarque parce que le comité n'a pu choisir que parmi 3 ménages dans le dernier appartement à attribuer. Les étudiants et les retraités sont préterités, selon lui.
- Philippe Zimmermann salue la transparence et la recherche de solution pour assurer le passage d'un système à l'autre. Il constate que le Petit St-Jean 33 doit être revu, peut-être.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- *Est-ce que les réductions possibles de certains appartements n'impliquent pas que d'autres doivent payer plus ? N'y a-t-il pas un conflit entre les réductions possibles de certains loyers et aussi la possibilité d'acheter un autre nouvel immeuble.* Marc réplique que le prix médian au m² de 200.- est un prix proche du marché. Ni plus ni moins. Le prix des loyers de référence se font par rapport aux prix du marché, donc les locataires qui les paient ne paient rien de plus.
- *Philippe Zimmermann de demande si le fait que l'acquisition d'un immeuble nécessite des moyens financiers, donc de maintenir des loyers hauts ?* Marc lui répond que la coopérative a déjà maintenant les moyens de procéder à un achat.
- *Laurence Waeber témoigne pour dire qu'elle bénéficie du système car elle pourra rester dans l'immeuble du Petit St-Jean 33 et qu'elle se sent rassurée.*
- *Qu'en est-il de la masse des loyers complets, avec des réductions ?* Marc répond que le comité a fait des simulations pour voir ce qui était possible et faisable tout en étant prudent. La coopérative tiendrait encore le coup même si tous ses locataires bénéficiaient de réductions.
- *Le président confirme que si les résultats financiers le permettent, le comité réévaluera le système pour baisser encore les loyers.*
- *Dans certains immeuble, les charges semblent très élevées, pourquoi ?* Ce sont des vraies charges et il n'y a pas de manipulations. Par exemple, les charges du local commercial de la Sam 15 semblent très hautes.
- *Y aura-t-il une baisse de charge, avec la sortie de Cablecom ?* Le président répond que le comité va examiner le cas. Il rappelle que tous les locataires peuvent contribuer pour abaisser les charges. Le comité recevra avec intérêt les propositions des locataires.

7. Présentation des comptes 2017 (voir les documents)

Marc présente les comptes pour en souligner les points principaux.

Compte pertes et profits:

- **les produits s'élèvent à CHF 319'952.80** au total. Ils sont composés pour l'essentiel des loyers, y compris les montants alloués dans le cadre du système de financement de la Confédération (ce système prendra fin à fin 2018 pour le dernier immeuble de la coopérative).
- **les charges générales s'élèvent à CHF 135'538.55** dont CHF 82'210.15 pour l'entretien et les réparations et CHF 14'521.35 pour l'aménagement du Garage.
- en ajoutant à ces charges générales des **amortissements comptables de CHF 52'741.-**, une **attribution au fond de rénovation de 37'000.-** et le paiement des intérêts et frais bancaires et des impôts, **le total des charges est de CHF 286'308.45.**
- il en résulte un **bénéfice net de CHF 33'644.35 pour 2017.**

Bilan:

- les actifs circulants (comptes bancaires et compte courant avec la gérance) s'élèvent à CHF 568'509.65.
- les actifs immobilisés (valeur des immeubles, prenant en compte les amortissements cumulés) s'élèvent à CHF 3'465'885.-).
- **le total des actifs est ainsi de CHF 4'034'394.65.**

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- les passifs comprennent quant à eux **des dettes pour un total de CHF 3'519'459.45**. Le solde de CHF 514'935.20 comprend les parts sociales (total de CHF 168'859.-), le bénéfice reporté de CHF 112'931.85 et le bénéfice 2017 de CHF 33'644.35.

Après la présentation des comptes, un participant demande *quelle est la valeur vénale des immeubles ?* Jean-Jacques Mueller répond que tant qu'on ne les vend pas on ne sait pas. Mais c'est bien grâce à la réserve de valeur entre la valeur vénale et la valeur comptable des immeubles que la coopérative peut augmenter les hypothèques et acheter un immeuble. Marc confirme que c'est ce que nous pouvons faire, car nous avons les moyens de le faire, à cause de la santé de la Coopérative et de la valeur réelle de ses immeubles.

8. Rapport de l'organe de révision et adoption des comptes 2017

M. Lopez d'Anagest lit le texte du rapport des réviseurs Axalta. Marc soumet le dit rapport au vote qui l'accepte à l'unanimité.

9. Projets pour l'année 2018

Marc confirme que le comité a deux objectifs : la mise en œuvre et l'adaptation du système de fixation des loyers et l'achat d'un immeuble cette année ou après, car le marché est tendu partout.

10. Démissions, Elections

- Les mandats de Gilles Widder et Marc Sugnaux arrivent au terme des 3 ans de leur mandat statutaire. Ils sont disposés à poursuivre leur engagement dans le comité.
- Les représentants au comité MM Nicolas Perrin et Pascal Pürro, représentant respectivement des immeubles Samaritaine 15 et Place du Petit-St-Jean 32 démissionnent du comité.
- Deux nouveaux membres se présentent au comité, Aldéric Stähli et Félix Bachmann en tant que représentants des immeubles du Petit St-Jean 33 et de la Samaritaine 15, respectivement.
- Tous les candidats sont élus par acclamation.
- La société Axalta est élue à l'unanimité en tant que réviseur des comptes.

11. Divers

- Romain De Weck demande pourquoi nous disons que *nous pourrions acheter un immeuble en ville ?* alors que ce n'est pas le but de la coopérative. Marc répond que les statuts prévoient cette possibilité, même si le centre de gravité de notre activité reste la basse-ville.
- Un autre participant intervient pour souligner que c'est important de garder le point fort dans la basse-ville et pour les habitants de ces quartiers.

L'assemblée générale est close par le président à 20.48. Il invite l'assistance à un apéro offert par la coopérative.

Fait à Fribourg, le 28 novembre 2018


Gilles Widder
Vice-Président


Laurent Thévoz
Secrétaire

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Annexe 1 : liste de présence

Nom	Prénom	Mail
Stähli	Aldéric	Alde.staehli@gmail.com
Jordan	Nicolas	jordanico@bluewin.ch
Floch	Chantal	lesyacks@gmail.com
Floch	Patrick	lesyacks@gmail.com
Wichser	Jean-Marc	Wicher.rausis@bluewin.ch
Wichser	Geneviève	Wicher.rausis@bluewin.ch
Ponzo	Guido	g.ponzo@bluewin.ch
De Weck	Jean-Baptiste	Jean-baptiste.de.weck@bluewin.ch
Esseiva	Jacques	Jacques.esseiva@anagest.ch
Malo	Virginie	Malo.virginie@gmail.com Intérêt Neuveville
Piazza	Christian	Ch.piazza@gmail.com Intérêt Neuveville
Aebischer	Pascal	info@apcarrelages.ch
Torche	Marie-Thérèse	
Rugo	Claudio	
Zembrano	Mireisy	
Muller	Jean-Jacques	
Widder	Gilles	
Pittet	Mathias	
Waeber	Laurence	Laurencewaeber@bluewin.ch
Tiberghien	Julie	Julie.tiberghien@unifr.ch
Rütsche	Sabine	Sabine.ruetsche@gmail.com
Laubscher	Eliane	Eliane.laubscher@sunrise.ch
Baeriswyl	Alexandre	Alexandre.baeriswyl@groupe-e.ch
Vonlanthen	Roland	
Tarmoul	Yamina	ytarmoul@hotmail.com
Balet	Francine	Fbalet1@gmail.com
Maillard	Sophie	sophiemaillard@yahoo.com
Zimmermann	Philippe	Philippe.zimmermann@pm.me
Pellaux	Jean-Marie	pellaux@hotmail.com

Liste des personnes excusées.

1. Elisabeth Longchamps
2. Me Wolhauser