

**PV DE LA 38ème ASSEMBLEE GENERALE DE LA COOPERATIVE
D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE**

**DU 12 JUIN 2019 A 19H30 AU CAFE DES BOULANGERS, A
FRIBOURG**

1. Ouverture et bienvenue

Le président Marc Sugnaux ouvre à l'heure l'assemblée générale 2019. Il souhaite la bienvenue à tous les membres présents qu'ils remercient de leur intérêt pour la coopérative. Il les invite à faire ensemble l'état des lieux depuis l'an passé.

2. Nomination d'un-e scrutatrice

Jean-Marie Pellaux accepte de fonctionner en tant que scrutateur

3. Soumis au vote, l'ordre du jour, puis le procès-verbal de l'AG du 20 juin 2018 sont adoptés à l'unanimité et de manière séparée.

4. Rapport d'activité 2018 de la présidence.

L'année 2018 a été une année bien remplie pour la coopérative. Elle a commencé par rien de moins que **l'achat d'une maison**. Tout début 2018, la coopérative est ainsi devenue propriétaire de son cinquième immeuble, situé comme les quatre autres en basse-ville, à la Planche-supérieure. Cette maison qui fait partie du corps moyennageux dont Fribourg est si fière comprend un local commercial et six appartements entre 1.5 pièce et 3 pièces. Le prix d'acquisition s'est élevé à CHF 1'350'000.-, pour un budget global avec les frais d'environ CHF 1'400'000.-. La coopérative a financé cet achat par ses fonds propres à raison de CHF 200'000.- et l'octroi de prêts hypothécaires octroyés par la BCF.

Bienvenue aux nouveaux habitants, et parmi eux à Christophe Maradan qui est appelé à rejoindre formellement le comité lors des élections de ce soir.

Comme annoncé lors de l'assemblée 2018, la mise en œuvre **du nouveau système de fixation des loyers** est en cours. Pour rappel, il s'agit d'abord de fixer les loyers sur une base d'un prix de base au m², en tenant compte d'une série de critères propres à chaque appartement. Puis, dans une deuxième phase de permettre une réduction de ce prix de base en fonction de la situation financière des habitants, à concurrence de 20% au maximum.

Cela a commencé par la fixation des nouveaux loyers dès 2019 pour les appartements du Petit-St-Jean 33, qui sortaient de l'ancien système de subventionnement de la confédération. En discussion avec les locataires, nous avons pu trouver des solutions qui leur permettent de bénéficier des mêmes avantages, à savoir de ne pas payer plus qu'avant l'avant l'introduction du nouveau système, quelle que soit leur situation financière. Pour les autres appartements, les nouveaux loyers sont fixés lors des changements de locataires ou à la demande des locataires concernés. Le processus est en cours.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Globalement sur le plan de la location, tout va bien. Les loyers des appartements sont attractifs et nous pouvons trouver des locataires intéressés, tout en appliquant les dispositions statutaires concernant les priorités d'attribution des logements.

S'agissant du cours ordinaire de la vie de la coopérative, on peut encore relever que **les immeubles sont dans un bon état général**, mais que leur entretien nécessite un travail de veille constante, en collaboration avec les habitants. Actuellement, nous sommes notamment en discussion avec des entreprises spécialisées.

Pour 2018 plus particulièrement, la bonne situation financière actuelle de la coopérative a permis de prendre en charge un montant important pour l'entretien et les travaux de rénovation des immeubles, notamment par la réfection en profondeur d'un appartement au rez de chaussée de la Samaritaine 6.

Pour contribuer à ce maintien de la valeur des immeubles, nous avons également prévu la mise en place, dès cette année d'une réserve financière qui pourra servir de **fonds d'assainissement énergétique** pour les travaux qui deviendront nécessaires dans les prochaines années, notamment en matière de système de chauffage.

La vie de la coopérative depuis deux ans, c'est aussi **le projet Au Garage**, dans l'immeuble de la Samaritaine 6. Le comité s'était donné un premier délai de deux ans pour analyser le fonctionnement et l'utilisation de ce local. Arrivé à ce stade, nous constatons que le Garage a trouvé son public, qu'il est mis à profit par les habitants du quartier et au-delà. Malgré quelques défauts de jeunesse, avec parfois certains groupes qui n'ont pas respecté les règles de bon usage et qui ont causé des dégâts, le bilan est ainsi positif. D'autant plus que les modestes locations demandées permettent de couvrir les charges. Nous avons donc prévu de poursuivre l'aventure. Celle-ci ne serait toutefois pas possible sans l'engagement sans faille qui a été d'abord celui de Nicolas Perrin et qui a été repris désormais par Baptiste Janon. Merci beaucoup.

Au moment des remerciements, expression de notre gratitude à **la régie Gestina** qui est mandatée pour la gestion au jour le jour des immeubles de la coopérative, plus particulièrement à Edgar Jenny et à Nicolas Bersier qui assiste à nos comités et nous permet d'être ainsi en contact permanent. Reconnaissance également à Anagest pour le travail de comptabilité très efficace.

Merci aussi à **tous les membres du comité** qui oeuvrent avec plaisir et bénévolement au bon fonctionnement de la coopérative, en y consacrant le temps des séances de comité (une dizaine en 2018), mais aussi pour plusieurs le temps des groupes de travail liés aux différents projets en cours.

5. Présentation des comptes 2018

Compte pertes et profits.

Les loyers encaissés s'élèvent à CHF 314'299.95, soit environ CHF 15'000.- de plus qu'en 2017. S'y ajoutent CHF 10'800.- de fonds perdus de la Confédération (CHF 14'675.- en 2017) et CHF 5'640.- de subventionnement cantonal (CHF 6'550.- en 2017) en lien avec le système de subventionnement qui concernait l'immeuble PSJean 33 jusqu'à fin 2018.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Le total des produits est de CHF 332'092.35, soit environ CHF 12'000.- de plus qu'en 2017 (fin progressive du système de subventionnement). subventionnement cantonal (CHF 6'550.- en 2017) en lien avec le système de subventionnement qui concernait l'immeuble PSJean 33 jusqu'à fin 2018.

Pour 2019, en tenant compte de la mise en place progressive du nouveau système de fixation des loyers et de l'acquisition de l'immeuble PSup 32, les produits devraient s'élever à environ CHF 370'000.- (CHF 315'000.- + CHF 55'000.- PSup 32).

Les charges générales s'élèvent à CHF 160'573.06, dont CHF 120'197.45 pour l'entretien et les réparations, 7'908.75 pour la contribution immobilière, CHF 5'762.55 pour les assurances et CHF 21'801.71 pour les frais d'administration.

En ajoutant à ces charges générales des **amortissements comptables de CHF 51'890.-** (1.5% de la valeur comptable des immeubles au 31.12.2017, soit environ CHF 3'460'000.-), **une attribution au fond de rénovation de 38'910.-** et le paiement des intérêts et frais bancaires et des impôts, **le total des charges est de CHF 308'194.39**. Il en résulte un **bénéfice net de CHF 23'898.04 pour 2018**.

Bilan

Les actifs circulants (essentiellement comptes bancaires et compte courant avec la gérance) s'élèvent à CHF 727'048.84.

Les actifs immobilisés (valeur des immeubles, prenant en compte les amortissements cumulés) s'élèvent à CHF 3'413'995.-).

Le total des actifs est ainsi de CHF 4'141'043.84.

Les passifs comprennent quant à eux **des dettes pour un total de CHF 3'563'159.60** (total des fonds étrangers – fonds de rénovation de CHF 238'410.-).

Les capitaux propres, sans tenir compte du fonds de rénovation, se composent de **169'000.- de parts sociales**, de **CHF 146'576.20 de bénéfice reporté** et du **bénéfice 2018 de CHF 23'898.04**.

6. Rapport de l'organe de révision et adoption des comptes 2018

Le secrétaire, Laurent Thévoz, lit le rapport de l'organe de révision, après avoir rappelé que cet organe de révision est une obligation puisque nous bénéficions d'une aide de la Confédération (prêt de la CCL). C'est la garantie de la fiabilité et de la qualité de la gestion financière de la coopérative, à laquelle la fiduciaire Anagest et la régie Gestina contribuent directement.

Soumis au vote, le rapport est accepté par applaudissement des membres présents. Décharge est ainsi donnée au comité pour la gestion des comptes 2018.

7. Projets pour l'année 2019

- Veille pour l'entretien des appartements.
- Chauffage de de l'immeuble Samaritaine 6, envisager une solution conforme aux nouvelles normes, dans le cadre d'une stratégie énergétique de la coopérative
- Attention particulière à accorder à l'immeuble Planche-supérieure 32: premières interventions avec le concours des locataires actuels, en fonction des particularités de l'immeuble et de chaque appartement : dans l'optique d'une amélioration progressive et cohérente.
- Suivi de la problématique de l'humidité dans certains appartements de l'immeuble Petit-St-Jean 33.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- Etablissement d'une Charte valant engagement des locataires (du comité et des membres de la coopérative) pour souligner le caractère Coopératif de leur relation avec la coopérative, pour qu'ils s'en rendent compte. A travers des grands principes et des engagements réciproques.
- Création d'un fond de rénovation énergétique, en plus des traditionnels fonds de rénovation au vu des défis nouveaux qui se présenteront. Examen de sa reconnaissance par les autorités fiscales.

8. Modification des statuts

Après une introduction générale des modifications proposées par le président, un membre intervient pour proposer que les statuts soient rédigés en langage épïcène ou inclusif. Le président s'engage à ce que cette question soit intégrée dans une prochaine révision des statuts.

Après lecture du nouvel article 26 proposé par le comité, un membre fait remarquer que puisque la coopérative a maintenant 5 immeubles et que si chaque immeuble a en principe un représentant au comité, il serait logique de proposer que « ... le comité se compose de 5 à 11 membres ... » et non pas « ... de 3 à 11 membres... ».

Soumise au vote, la nouvelle formulation de l'article 26

« Le comité se compose de 5 à 11 membres de la société. La majorité des membres du comité doit résider dans les quartiers où se trouvent les immeubles de la coopérative. En règle générale, un ou une locataire par immeuble fait partie du comité. »

est adoptée à l'unanimité.

Après lecture de la nouvelle formulation de l'article 29 par le président, un membre intervient pour proposer que la signature du président soit obligatoire. Un autre estime qu'il faudrait qu'au moins un des trois signataires soit locataires, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Après une courte discussion la formulation proposée

« La société est représentée et valablement engagée vis-à-vis des tiers par la signature collective à deux du président, du vice-président ou du secrétaire. »

a été soumise au vote et est adoptée à l'unanimité .

9. Démissions, Elections

Le président annonce qu'un membre ordinaire – Laurent Thévoz - se représente pour une nouvelle période de 3 ans et que le comité a le plaisir de proposer d'accueillir un nouveau membre - représentant l'immeuble de la Planche Supérieure 32 - M. Christophe Maradan, où il est locataire de l'atelier. Les deux sont élus par acclamation.

10. Divers

Un membre prend la parole pour demander si la raison sociale de la coopérative ne devrait pas être revue, maintenant qu'elle possède un immeuble à la Planche Supérieure ? Le président lui rappelle que c'est le 2^{ème} que la coopérative possède à la Neuveville, après celui des Petites-Rames 16.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Une autre question porte sur la possibilité pour la coopérative d'acquérir des immeubles hors de la vieille-ville. Marc Sugnaux lui signale que cette question a aussi été débattue lors de l'AG 2018 et que certains membres avaient exprimés des réticences. La question reste cependant d'actualité, alors que l'article 3 des statuts le permettrait.

Une dernière intervention souligne que les tables du local communautaire Au Garage sont difficiles à installer. Le président lui répond que le comité est conscient du problème et que devant les problèmes posés par ces tables d'un genre nouveau – provenant d'une entreprise locale récompensée pour son invention – le comité a pris la décision de laisser 2-3 tables montées dans le local pour voir comment cela va.

Constatant qu'il n'y a plus de demande de parole, le président clos l'assemblée à 20.28 pour inviter toutes les personnes présentes à un apéro.

Fait à Fribourg le 4 décembre 2019



Le vice-président
Gilles Widder



Le secrétaire
Laurent Thévoz

Annexes

Liste des membres présents à l'AG 2019

- Eliane Laubscher
- Tina Huber-Gieseke
- Nicolas Jordan
- Geneviève Wichser
- Jean-Pierre Wolhauser
- Jean-Marie Pellaud
- Jean-Baptiste de Weck
- Jacques Esseiva
- Ivo Vonlanthen
- Claudio Casal
- Cristina Tattarletti
- Famara Secka
- Julie Tiberghien
- Laurence Waeber
- Mireisy Zambrano
- Laurent Thévoz
- Marc Sugnaux
- Christophe Maradan
- Nuria Mendez

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- Felix Bachmann
- Alderic Staehli
- Gilles Widder
- Nicolas Bersier

Liste des membres excusés

- Max Hayoz
- Pascal Aebischer
- Marcel Alain Berset
- Jean-Jacques Müller
- Jean Brunner
- Véronique Pasquier
- Erwin Jutzet
- Marie-Thérèse Torche
- Heinrich Bortis
- Roland Vonlanthen
- Hans Wirz
- Angelika Greim
- Jean-Jacques Müller
- Edgar Jenny