

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

PV DE LA 39^{ème} ASSEMBLEE GENERALE DE LA COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

**DU 30 SEPTEMBRE 2020 A 19H30 AU CAFE DES TANNEURS, A
FRIBOURG**

OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Le président Marc Sugnaux ouvre l'Assemblée générale 2020 à 19.33 en saluant toutes les personnes présentes (voir annexe). Il rappelle que le Covid a obligé le comité à repousser un peu la date de l'AG annuelle et il remercie les membres pour leur compréhension.

Il demande à chacun-e de se présenter ainsi que ses relations avec la coopérative pour mieux faire connaissance entre les nombreux visages nouveaux.

Jean-Marie Pellaux accepte de fonctionner en tant que scrutateur.

Constatant que l'ordre du jour est accepté à l'unanimité et qu'il n'y a pas d'objection quant à la préparation de l'AG, le Président la déclare valide.

Le procès-verbal de l'AG du 12 juin 2019 est adopté à l'unanimité

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019 DE LA PRÉSIDENTE.

Vu le décalage dû au report de l'assemblée générale en deuxième partie de l'année, mon rapport va porter sur 2019, mais aussi sur le début 2020. Il va donc être à moitié plus long que d'habitude.

En général

Formellement d'abord, notre comité s'est réuni pour 7 séances en 2019 et 3 en 2020. Avec désormais Christophe Maradan, représentant la nouvelle maison acquise par la coopérative au tout début 2019.

Dans la suite des bonnes nouvelles, après notre appel dans les journaux de quartier et l'achat de Planche Supérieure 32, nous avons reçu la souscription en 2019 de plus de CHF 2'000.- de parts sociales. Et nous avons régulièrement de nouveaux membres coopératrices et coopérateurs.

Nous avons également pris de premières mesures pour la bonne conservation des archives de la coopérative : une armoire dans un des immeubles pour les documents papiers et une clé USB en lieu sûr pour les documents électroniques.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Et dans la logique de propriété coopérative que nous défendons, nous avons également participé, grâce à l'énergie de notre secrétaire, à la création de Frimoup : groupement de coopératives du canton de Fribourg, association à laquelle Laurent Thévoz participe comme secrétaire.

Locataires et loyers

La vie évolue pour chacune, chacun et pour tous. Depuis janvier 2019, 6 appartements ont changé de locataires : 2 à PSup32, 2 à PSJ33, 1 à Sam6 et 1 à Sam 15. En général, il y a peu de vacance lors de ces changements, ce qui est bon signe pour la coopérative, alors que nous sentons que de plus en plus de logements sont disponibles et qu'il existe une pression sur les prix.

S'agissant des loyers, la nouvelle politique de fixation des loyers s'est mise en place progressivement. Parmi les locataires, désormais 12 sur 29 bénéficient d'une réduction allant de 2% à 20 % sur le loyer de base.

Nous avons aussi discuté en comité de solutions ciblées pour tenir compte de difficultés qui pouvaient être rencontrées par certains locataires dans la période contrastée que nous vivons en particulier depuis le mois de mars 2020, en raison de la pandémie de covid-19. Nous suivons de façon individuelle, de façon flexible, les cas des locataires qui ont pu être concernés.

Enfin et c'est une histoire qui dure, nous avons suivi avec beaucoup d'attention depuis plusieurs années une problématique d'humidité dans certains endroits de certains appartements de PSJ33. Le problème est en passe d'être résolu, moyennant certaines mesures importantes à prendre en concertation avec les locataires. Cette longue discussion met en évidence 1) l'importance des relations directes, bienveillantes et transparentes entre les locataires et le comité et 2) l'importance du soin à apporter aux appartements compte tenu qu'ils se trouvent dans des immeubles très anciens.

Immeubles

Commençons par le nouveau :

Cela faisait longtemps que nous l'attendions et nous avons accueilli PS32 comme il se doit : avec joie et respect pour cette maison et ses habitants. Les contacts avec les locataires sont bons, aussi grâce à l'aide de Christophe Maradan qui a été engagé comme concierge. Une première mesure a été de faire de l'ordre dans la cave, dans le galetas, de créer un trou d'aération, de consolider un plancher en dessus de la cave, de réparer un cheneau. Nous avons aussi fait réaliser des plans complets de l'immeuble, à des conditions favorables pour un résultat assez impressionnant.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Puis, plus spécifiquement, nous avons profité du départ d'un locataire pour refaire de fond en comble le studio du rdc qui donne sur la rue. Les travaux sont en cours et on se réjouit du résultat.

- Samaritaine 6 : rénovation du 3 pièces du rez qui a désormais belle allure maintenant, malgré sa disposition non traditionnelle. Ce logement a été apprécié par sa locataire qui, suite à un changement dans sa vie personnelle a résilié son bail. Il n'y a pas eu de souci pour le relouer.
- Au Garage est bien occupé en général. Il répond à un véritable besoin. Baptiste Janon assure sa gestion avec beaucoup d'entregent et de compétence relationnelle. Désormais, suite à des problèmes récurrents de non-respect des règles, une caution de CHF 100.- est demandée. Le fonctionnement a biensûr été perturbé par les effets de la covid-19, mais la fréquentation reprend peu à peu.
- Petites Rames 16 : rénovation d'une cuisine

Assainissement énergétique

Après les loyers, le comité de la coopérative s'est attaqué à un autre chantier, plus concret encore, celui de l'assainissement énergétique des immeubles.

Nous avons commandé une expertise générale à un bureau d'études spécialisé, pour faire l'état des lieux des systèmes de chauffage et d'isolation des cinq maisons et pour proposer des solutions pour l'avenir. Le rapport a été présenté au printemps, avec différentes options.

Sur cette base, nous avons décidé de conduire une opération systématique et sur le long terme d'assainissement énergétique, qui nécessitera de réaliser des investissements importants. Peu à peu. Un groupe de travail spécialement dédié a été créé. Dans un premier temps, les deux immeubles à assainir sont PSup32 et Sam6, en raison de la fin de vie de la chaudière à mazout. Un premier mandat d'étude approfondie a été donné pour Sam6.

Afin de rendre possible cet assainissement, nous avons créé un fonds d'assainissement énergétique. Concrètement, il s'agit d'un fonds auquel nous pourrions attribuer une partie des bénéfices de la coopérative, pour lui permettre de faire face au défi que représente le chauffage de ses bâtiments dans les années à venir.

Nous en reparlerons à l'issue de la présentation des comptes dans un point suivant.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

C'est maintenant bien naturellement que j'en viens aux remerciements. Merci à Baptiste pour la gestion d'Au Garage, Merci à la régie Gestina et plus particulièrement à Nicolas Bersier qui assiste à nos comités et qui est toujours disponible et efficace, Merci à Anagest pour le travail de comptabilité, à Axalta pour celui de révision des comptes et Merci aussi aux collègues du comité et plus particulièrement à Laurent pour son travail de veille et de soutien permanent.

PRÉSENTATION DES COMPTES 2019

Compte pertes et profits

Le total des loyers encaissés est de CHF 357'784.50, soit environ CHF 43'500.- de plus qu'en 2018. Cela est dû aux revenus de PSup32, qui s'ajoutent à ceux des autres immeubles (+ CHF 55'000.-), mais qui sont en partie compensés par une baisse des revenus de (vacance d'un appartement PSJ33 et légères baisses en lien avec nouveau système de fixation des loyers). Par ailleurs, le système de subventionnement qui concernait encore PSJ33 en 2018 a pris fin en 2019, ce qui a impliqué une baisse de revenus de CHF 16'500.- environ. Au total, en prenant en compte les autres produits divers, **les produits sont de CHF 362'872.20**, en augmentation d'environ CHF 30'000.- par rapport à 2018.

Les charges générales s'élèvent à CHF 159'101.-, dont CHF 85'828.25 pour l'entretien et les réparations, CHF 2'380.50 pour les frais liés au Garage, CHF 3'335.65 pour l'électricité et l'eau des communs, CHF 18'844.20 pour la contribution immobilière, CHF 11'846.40 pour les assurances, CHF 33'156.70 pour les frais d'administration et CHF 3'709.30 de charges diverses. Au total, les charges sont stables par rapport à 2018. Les variations des différents postes sont liées pour l'essentiel à une autre comptabilisation de certaines charges.

En ajoutant à ces charges générales **des amortissements comptables de CHF 71'844.25** (1.5% de la valeur comptable des immeubles au 31.12.2018, y compris PSup32, soit environ CHF 4'810'000.-), une attribution au fonds de rénovation de **CHF 35'310.-** et le paiement des intérêts (CHF 69'275.-, soit CHF 16'500.- de plus qu'en 2018 en raison de PSup32) et des impôts, **le total des charges est de CHF 340'443.30**.

Il en résulte un bénéfice net de CHF 21'428.90, proche de celui réalisé en 2018.

Bilan

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Les actifs circulants (essentiellement comptes bancaires et compte courant avec la gérance) s'élèvent à CHF 504'417.54. Ils sont en forte baisse par rapport à fin 2018 (- CHF 223'000.-), en raison du fait que la coopérative a puisé dans ses liquidités pour acheter PSup32.

Les actifs immobilisés (valeur des immeubles, prenant en compte les amortissements cumulés) s'élèvent à CHF 4'734'815.-. Ils incluent désormais PSup32, pour une valeur de CHF 1'372'000.- (prix d'achat + droits de mutation – amortissement 2019 d'un peu plus de CHF 20'000.-).

Le total des actifs est ainsi de CHF 5'239'232.54.

Les passifs comprennent quant à eux des dettes pour un total de CHF 4'602'199.40 (total des fonds étrangers – fonds de rénovation de CHF 273'720.-). Les capitaux propres, sans tenir compte du fonds de rénovation, se composent de CHF 171'410.- de parts sociales, de CHF 170'474.20 de bénéfice reporté et du bénéfice 2019 de CHF 21'428.90.

Rapport de l'organe de révision et adoption des comptes 2019

Le secrétaire de la coopérative donne lecture du rapport de Axalta qui conclut à l'absence de fait pouvant conduire au refus des comptes 2019.

Le président soumet au vote l'adoption des comptes et la décharge faite au comité qui sont adoptées à l'unanimité.

PROJETS POUR L'ANNÉE 2020

Les projets sont en cours. Ils ont pour nom, comme vous l'avez déjà entendu, rénovation et maintien en état, assainissement énergétique, poursuite des bonnes relations avec les coopérateurs-locataires. Mais si on se projette un tout petit peu plus loin que cette année déjà bien entamée, la suivante est un anniversaire pour notre coopérative. Eh oui, cela se lit sur les plaquettes à l'entrée des maisons, cela fera quarante ans qu'une équipe de visionnaires a fait exister cette belle idée. Alors on va la fêter !

Le rapport d'activité n'amenant pas de question de la part de l'assemblée, celle-ci passe à la présentation des comptes 2019

DÉMISSIONS, ELECTIONS

Gilles Widder a annoncé sa démission, ce que regrette le Président au vu de ses apports substantiels à la bonne marche de la coopérative. Comme par exemple lors de la réaffectation et transformation du local communautaire Au Garage. Nous regretterons ses qualités de financier et de juriste et le remercions pour toutes ses années de participation au comité. Un cadeau lui est remis sous les acclamations des personnes présentes.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Gilles souligne tout le plaisir qu'il a eu à faire partie de la coopérative, en tant que locataire puis comme membre du comité. Il y a rencontré de belles personnes pour de beaux projets. Et il espère que cela continuera longtemps.

Les membres actuels suivants du comité se représentent pour une réélection

- Mathias Pittet
- Nuria Mendez
- Jean-Jacques Muller
- Claudio Rugo

Mathias Pittet, Nuria Mendez et Jean-Jacques Müller sont réélus, un par un, à l'unanimité des membres présents.

En préambule à l'élection de Claudio Rugo, le président informe l'assemblée que les rapports entre le candidat et le reste du comité sont et ont été difficiles toutes ses dernières années. La situation est très particulière et ne peut plus durer. Avant de procéder à l'élection, il convient de l'exposer en quelques mots à l'assemblée. Le président passe pour cela la parole à Laurent Thévoz. Celui-ci fait un bref résumé de l'évolution de la collaboration avec ce membre du comité, et les tentatives entreprises ces dernières années notamment par les présidents successifs pour améliorer la situation, qui sont restés sans effets. Il estime aussi que la situation ne peut plus durer ainsi et qu'il faut lui mettre un terme. Il demande à l'assemblée de voter contre la réélection de Claudio Rugo au comité de la coopérative.

Le président confirme que la situation est difficile et qu'il y a lieu à son avis également de proposer à l'assemblée de ne pas réélire Claudio Rugo au comité.

Il donne ensuite la parole à Claudio Rugo. Celui-ci expose quelques-uns des griefs qu'il fait au comité actuel. Ils portent principalement sur le mode de fonctionnement du comité et plus généralement sur la manière d'assurer la prospérité de la coopérative. Il conclut en disant qu'il est confiant et qu'il acceptera la décision de l'assemblée.

Quelques membres de l'assemblée, parmi lesquels des membres du comité, prennent alors la parole pour préciser et compléter l'un ou l'autre point qui ont été relevés de part et d'autre ou alors pour dire leur malaise face à la manière avec laquelle le comité a introduit ce point et l'a présenté à l'assemblée. Un membre pense que cette décision ne devrait pas relever de la compétence de l'assemblée des membres mais du comité. Claudio Rugo fait également état de sa position à plusieurs reprises, de même que le président qui confirme notamment que la compétence de réélire ou non un membre du comité appartient à l'assemblée.

A l'issue des discussions, la parole n'étant plus demandée, le président soumet alors au vote de l'assemblée la réélection de Claudio Rugo au comité pour une durée de 3 ans. Les résultats du vote sont les suivants

- Voix en faveur de la réélection de Claudio Rugo : 0
- Voix contre la réélection de Claudio Rugo : 12
- Abstentions 10

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

En conséquence, Claudio Rugo n'est pas réélu au comité de la coopérative d'habitation du quartier de l'auge.

DIVERS

Jean-Marie Pellaux demande si le comité n'a pas été trop prudent en fixant le niveau (trop haut) des nouveaux loyers, à l'exemple de ceux de la Samaritaine 15 ? Le président rappelle les bases du système propre mis au point par la coopérative avec ses seuls moyens financiers. Les loyers de tous les immeubles ont été estimés en partant d'un prix uniforme au m² de 200.- et d'une appréciation des différentes quant à la qualité des appartements au vu de leurs caractéristiques spécifiques. C'est sur cette base que s'applique alors une modulation des loyers en fonction de la situation des ménages.

Une autre question fait état des conséquences d'une modification (péjoration) de la situation financière d'un ménage ? Le président que la coopérative en tient compte, bien sûr, pour ajuster le loyer en conséquence. Avec la volonté de la faire aussi rapidement que la situation du ménage change pour être rapide et réactif.

Un autre coopérateur- locataire de la Samaritaine 6 demande s'il y a une prime à la fidélité pour les locataires de « longue durée ». Et aussi pourquoi ses charges augmentent d'année en année. ? Le président lui répond qu'il n'a y a pas de prime de fidélité et que pour les charges, c'est probablement du à la fluctuation du prix des hydrocarbures.

Une autre intervention se demande s'il ne serait pas possible d'avoir une meilleure présentation, plus attractive des annonces des logements que la coopérative loue ? Claudio Rugo rapporte que l'image de la coopérative ne serait pas bonne en raison des prix qu'elle pratique et des nombreuses annonces de location. Il lui est rappelé que le taux de vacances est très faible ce qui est la preuve de l'attractivité des loyers et des logements offerts par la coopérative.

Reste un doute quant à la meilleure manière de présenter les offres d'appartement à louer. Le secrétaire rappelle que le système des affichettes permet de donner la priorité aux habitants du quartier.

Finalement, un membre souligne que les convocations sont faites en deux langues et que le comité manque « cruellement » de membres alémaniques. Et aussi de femmes.

La parole n'étant plus demandée, le président clos l'AG 2020 à 21 :03 et invite l'assistance à un apéritif.

Fait à Fribourg, le 28 septembre 2020

Le président
Marc Sugnaux

Le secrétaire
Laurent Thévoz

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Annexe : Liste des membres présents

- Jordan Nicolas
- Muller Jean-Jacques
- Ponzio Guido
- Bachmann Félix
- Sautaux Marlyne
- De Weck Jean-Baptiste
- Gilg Muller Ina
- Wichser Geneviève
- Maradan Christophe
- Pittet Mathias
- AP Carrelage
- Janon Baptiste
- Laubscher Eliane
- Rugo Claudio
- Esseiva Jacques
- Rugo Walter
- Tattarletti Cristina
- Baeriswyl Isabelle
- Wicher Jean-Marc
- Boggian Stefania
- Galliker Laure
- Widder Gilles
- Sugnaux Marc
- Thévoz Laurent

Membres excusé-es

1. Bernard Garnier
2. BCF- Laurent Kolly
3. Laurent Waeber
4. Jörg Frieden
5. Roland Vonlanthen
6. Groupe e
7. Aldéric Staehli