

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

PV DE L'AG DU 15 SEPTEMBRE 2021 AU CAFÉ DES TANNEURS

1. Ouverture de l'assemblée par le président et sa validité

Le président Marc Sugnaux ouvre l'assemblée générale à 19.35. Il salue les personnes présentes et les remercie de leur participation. Il y a 40 ans, le 1^{er} juin 1981, la Coopérative était créée, c'est donc une date spéciale que nous n'avons pas pu célébrer comme nous l'aurions voulu en raison de la pandémie.

Il déclare l'assemblée convoquée conformément aux statuts.

Un rapide tour de table permet à chacun de se présenter.

2. Mathias Pittet se déclare disposé à fonctionner en tant que scrutateur

3. L'ordre du jour est adopté à l'unanimité tout comme le procès-verbal de l'AG du 30 septembre 2020.

4. Rapport d'activité 2020 de la présidence

Vu le décalage dû au report de l'assemblée générale en deuxième partie de l'année, comme en 2020, le rapport concerne la deuxième partie de l'année passée, mais aussi les mois déjà écoulés en 2021.

En général

Formellement d'abord, notre comité s'est réuni pour 2 séances en 2020 après l'assemblée générale, une fois en présentiel et une fois en semi-présentiel, avec la moitié des membres réunis au garage et l'autre moitié depuis leur domicile. En 2021, il y a eu 4 séances dont les deux premières en téléconférence. Avec désormais Laure Galliker, nouvelle représentante de PSJ33.

Nous avons également eu des discussions avec la régie qui gère nos immeubles, Gestina, qui a changé de direction. Nous avons convenu de poursuivre la collaboration sur les bases solides déjà existantes.

Le comité s'est également rendu compte, notamment dans la suite de la dernière assemblée, que la charge de travail en lien avec certains projets notamment de rénovation et d'assainissement énergétique étaient trop lourds à porter pour ses membres, complètement bénévoles on le rappelle. Nous avons dès lors décidé de faire appel à un coopérateur de longue date, Guido Ponzio, architecte d'expérience, avec qui nous avons convenu d'un mandat général de conseil et de suivi pour les différents projets qui nécessitent des connaissances de spécialiste. Ce mandat externe rémunéré permet d'alléger grandement la charge du comité et nous sommes enchantés des premières expériences effectuées.

Enfin, toujours dans une logique d'efficacité, le comité a quelque peu formalisé son fonctionnement, en pérennisant notamment trois groupes de travail désormais permanents : le groupe de travail loyers, le groupe de travail assainissement énergétique et le groupe de travail acquisition d'immeuble.

Et dans la logique de propriété coopérative que nous défendons, nous avons également participé, grâce à l'énergie de notre secrétaire, aux premiers pas de Frimoup : groupement de coopératives et de fondations d'utilité publique du canton de Fribourg,

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

association créée en novembre 2019 à laquelle Laurent Thévoz participe comme secrétaire.

Locataires et loyers

Mis à part des périodes liées à des travaux en cours, les appartements sont toujours tous occupés. Une longue vacance a toutefois touché l'appartement d'une pièce et demie au rez-de-chaussée de PSup 32. Suite au départ du locataire précédent, il a été décidé de refaire de fond en comble cet appartement qui était très vétuste. Les travaux ont été très lourds et ne se sont pas déroulés de façon optimale, notamment en lien avec des périodes durant lesquelles les entreprises n'ont pas pu travailler. Mais le résultat est très réussi. Il y a aussi eu quelques semaines de vacances lors de deux changements de locataires à PRames 16.

Quand même un moment de stress au mois de janvier 2021. Le groupe de travail loyers s'est réuni alors que quatre appartements et un local étaient en cours d'attribution. Mais ils ont vite trouvé preneur, dans le respect des critères d'attribution de la coopérative. Avec une location commerciale dont nous sommes particulièrement fiers : l'arrivée d'une librairie en basse-ville : L'art d'aimer qui a ouvert ses portes en début d'été. S'agissant des loyers, la nouvelle politique de fixation des loyers continue à être mise en place au fur et à mesure des arrivées de nouveaux locataires. Comme promis l'année passée, nous avons étudié la possibilité de revoir le système appliqué, en vue d'une éventuelle baisse linéaire. Mais nous y avons renoncé cette année. Cela reste envisageable pour le courant de l'année prochaine.

Entretien des immeubles et assainissement énergétique

C'est une histoire qui dure, nous avons continué à suivre avec beaucoup d'attention la problématique d'humidité dans certains endroits de certains appartements de PSJ33. Le problème a été compliqué par une inondation dans la cave, due à la rupture d'un tuyau. C'est le lieu de remercier ici l'excellente collaboration des coopérateurs-locataires qui ont permis par leurs démarches de limiter les dégâts. De façon générale, notre architecte conseil Guido Ponzio a entrepris des démarches concertées et va procéder à une campagne de mesure de l'humidité durant cet hiver.

PRames 16 nous a également bien occupé avec des travaux d'entretien et de remise en état de deux appartements, ainsi que la réfection d'un plafond suspendu.

Pour Sam6, c'est le système de chauffage qui doit être remplacé, dans le cadre du grand chantier lié à l'assainissement énergétique de l'ensemble des immeubles. Suite à la première expertise dont le rapport nous a été présenté au printemps 2020, puis à l'étude approfondie réalisée par la suite, le groupe de travail spécifique et l'ensemble du comité a étudié en détail plusieurs projets et retenu une solution. Nous en laissons toutefois la primeur aux coopérateurs-locataires de cet immeuble à qui cette solution sera présentée dans les semaines qui viennent.

Dans la maison Sam15, il y a un projet lié à la cour intérieure, afin de la rendre encore plus conviviale.

Enfin, et cela a déjà été dit, la nouvelle maison Psup 32 a fait l'objet d'importants travaux dont la nécessité avait été anticipée lors de l'achat, sans qu'on connaisse alors le moment où ils allaient être réalisés.

40^{ème} anniversaire, remerciements et cadeau

Vous l'avez sûrement noté sur les plaquettes devant chaque immeuble. La coopérative est née en 1981 et fête ses 40 ans cette année. Nous avons d'abord voulu organiser une

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

grande fête officielle le 1^{er} juin, avec invitation à tous les coopérateurs et discours des autorités. Nous y avons renoncé pour les raisons que vous connaissez. Mais il y a quand même eu une fête d'anniversaire. Les locataires de Sam15 ont accueilli dans leur cour les autres locataires, les membres du comité actuel et les fondateurs de la coopérative. Il y avait des mets tous plus délicieux que les autres préparés par les hôtes des lieux, et de très bons vins offerts par Gestina. Merci à tous ceux qui ont fait vivre de moment.

Merci à Baptiste pour la gestion d'Au Garage, Merci à la régie Gestina et plus particulièrement à Jacques Rody qui a remplacé Nicolas Bersier. Il assiste à nos comités et il est lui aussi 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.

Enfin LA nouvelle, formidable cadeau pour le quarantième anniversaire : l'achat de l'immeuble de la Cigogne ce jour, à 17h. L'immeuble est présenté rapidement, son prix de 1,98 millions ainsi que son financement : un emprunt de 1,48 M de prêt sur l'immeuble, octroyé par la BCF à 0.92% pour 5 ans et le reste avec des prêts sur un autre immeuble de la coopérative pour 300'000.- et 200'000.- de liquidités. Le taux d'autofinancement est donc de 26%.

Des remerciements reconnaissants vont tant au propriétaire M. Krieger pour avoir choisi la coopérative qu'à Edgar Jenny pour son intermédiation. Merci à tous ceux qui ont rendu cette acquisition possible, y compris la banque cantonale de Fribourg qui a accepté de le financer.

5. Présentation des comptes 2020

Pertes et profits

Le total des produits encaissés est de CHF 342'564.-, soit environ CHF 19'000.- de moins qu'en 2019. Cela est notamment dû à une longue vacance de l'appartement du rez-de-chaussée de PSup 32 et à quelques baisses en lien avec le nouveau système de fixation des loyers.

Les charges générales s'élèvent à CHF 206'539.80, dont un montant très important de CHF 149'528.85 pour l'entretien et les réparations, CHF 3'247.35 pour les frais liés au Garage, CHF 3'741.05 pour l'électricité et l'eau des communs, CHF 16'390.35 pour la contribution immobilière, CHF 9'532.50 pour les assurances, CHF 20'943.50 pour les frais d'administration et CHF 3'155.75 de charges diverses. Au total, les charges générales sont en très forte augmentation (+ CHF 47'500.- par rapport à 2019). Cela est dû à des frais d'entretien extraordinaires liés surtout à PSup32, à hauteur de CHF 100'000.- environ. Ces frais constituent dans les faits un assainissement pour l'avenir. L'appartement du rez-de-chaussée est rénové, ce qui profite à l'ensemble de l'immeuble.

En ajoutant à ces charges générales **les amortissements comptables usuels de CHF 70'945.-** (1.5% de la valeur comptable des immeubles au 31.12.2019, y compris PSup32, soit environ CHF 4'730'000.-), une attribution au fonds de rénovation de **CHF 39'390.-** et le paiement des intérêts (**CHF 64'618.95**, soit CHF 5'000.- de moins qu'en 2019 en raison de renégociation de certains taux) et des impôts, **le total des charges est de CHF 382'036.70.**

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Il en résulte un déficit de CHF 39'472.70, qui s'explique surtout par des frais d'entretien extraordinairement élevés. Ce ne sera pas le cas pour l'année en cours.

Bilan

Les actifs circulants (essentiellement comptes bancaires et compte courant avec la gérance) s'élèvent à CHF 558'404.10. Ils sont en augmentation par rapport à fin 2019 (+ CHF 54'000.-), en raison du fait que la coopérative a certes réalisé une perte comptable en 2019, mais que cette perte résulte aussi de charges (amortissements comptables, attribution au fonds de rénovation) sans effet sur les liquidités.

Les actifs immobilisés (essentiellement valeur des immeubles, prenant en compte les amortissements cumulés) s'élèvent à CHF 4'663'870.-.

Le total des actifs est ainsi de CHF 5'222'274.10.

Les passifs comprennent quant à eux des dettes pour un total de CHF 4'578'513.65 (total des fonds étrangers – fonds de rénovation de CHF 313'110.-). Les capitaux propres, sans tenir compte du fonds de rénovation, se composent de CHF 178'220.- de parts sociales, de CHF 9'600.- de réserve légale et de CHF 182'303.15 de bénéfice reporté, dont il faut déduire la perte de l'exercice de CHF 39'472.70, pour un total de CHF 330'650.45.

Rapport de l'organe de révision et adoption des comptes 2020

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.

6. Projets pour l'année 2021

Les projets sont déjà lancés et seront poursuivis : assainissement énergétique de la Samaritaine 6, entretien et rénovation des immeubles et intégration du nouvel immeuble.

7. Démissions, Elections

La coopérative enregistre la démission de Aldéric Staehli que le président remercie pour son apport au comité.

L'assemblée élit Marc Sugnaux et Félix Bachmann, déjà membre, à l'unanimité.

Laure Galliker – en tant que représentante de l'immeuble Place Petit St-Jean 33 et Mathieu Schneider - se présentent comme membre du comité. Ils sont élus tous deux à l'unanimité.

Reste à désigner la représentation des Petites-Rames 16 qui sera intégrée au comité en cours d'année.

8. Divers

- Romano et Gérald Collaud demandent à ce qu'on leur envoie les statuts puisque la coopérative a retrouvé leurs traces.
- Jean-Marc Wichser constate que la Coopérative n'a pas de site. Ne serait-il utile d'en faire un ? Laurent acquiesce et fait état que celui de Au Garage non seulement n'es

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

plus opérationnel mais qu'il est irrémédiablement perdu. Cela permettrait de mettre un historique de la coopérative sur le site, renchérit M. Wichser qui salue le dynamisme de la coopérative.

Avant de clore l'assemblée, le président souligne que la force de la coopérative c'est son existence depuis 40 ans, résultat de tout le travail de tous les comités qui se sont succédé.

Il clôt l'assemblée à 20.45 et invite les personnes présentes à un apéro

Annexe :

Liste des personnes présentes

1. Gérald Collaud
2. Jean-Marc Wichser
3. Geneviève Wichser
4. Romano Riedo
5. Pascal Aebischer
6. Patricia Rossier
7. Romain Jeannotet
8. Nuria Mendez
9. Laure Galliker
10. Christophe Maradan
11. Jean-Jacques Muller
12. Mathias Pittet
13. Marc Sugnaux
14. Laurent Thévoz

Liste des personnes excusée

1. Jean Brunner
2. Hubert et Monique Roschy
3. Hélène Vonlanthen
4. Jean-Baptiste de Weck
5. Serge Dousse
6. Sara Horner-Nyikus
7. Nathalie Gigon
8. Groupe e
9. Nicolas Jordan
10. Guido Ponzio
11. Famara Secka
12. Félix Bachmann