

## **1996 - 2016: CONSOLIDATION DE LA PERENNITE FINANCIERE DE LA COOPERATIVE; ENTRETIEN ET RENOVATION DE L'ACQUIS, par Jean-Marc Wichser**

1. Les années 1995 à 1998 marquent une transition, voire un tournant au sein de la direction et de la gestion de la Coopérative. En effet, après l'acquisition, en 1995, du 4ème immeuble sis à la Samaritaine 6 - cette fois-ci sans l'aide des subsides de la Confédération, mais avec des moyens financiers particulièrement limités -, la secrétaire très dévouée et incontournable de la Coopérative, Marguerite Grabowski, décède en août 1996.

Lors de l'assemblée générale 1997, la présidente de l'époque, Nathalie Gigon, explique que le comité a décidé de confier la gestion des 4 immeubles - à savoir sis Samaritaine 15, Petites-Rames 16, Petit St-Jean 33 et Samaritaine 6 - pour la première fois et dès le 1er janvier 1997 à des professionnels, en l'occurrence à la Régie Gestina SA, choisie notamment pour son éthique. Il appartiendrait par contre encore au comité de choisir les locataires et de donner l'aval pour les grosses réparations. L'assemblée 1997 adopte aussi une modification des statuts selon laquelle un locataire par immeuble ferait partie du comité - ce pour impliquer davantage les sociétaires-locataires dans la gestion de la Coopérative et être plus proches de leurs préoccupations, prend acte de la démission de Nathalie Gigon, et élit 5 nouveaux membres au comité, au côté de 2 membres de l'ancien comité, qui est ainsi passablement renouvelé.

Lors de l'assemblée générale 1998, les sociétaires prennent acte que l'année 1997/98 était une année de transition permettant à la nouvelle organisation de se mettre en place et au comité de mettre de l'ordre dans les dossiers administratifs, avec notamment l'appui de la Régie. Ainsi, Edgar Jenny, directeur de Gestina SA a rencontré les banques avec Jacques Esseiva de la fiduciaire Anagest SA, qui s'occupe de la comptabilité de la Coopérative, ce afin de revoir et améliorer les conditions de prêts bancaires. Des discussions ont été entamées avec l'Office fédéral du logement afin d'alléger les obligations de remboursement des subventions en particulier pour la Samaritaine 15, alourdissant sensiblement la situation financière de la Coopérative et inquiétant les locataires, qu'Edgar Jenny a rencontré. Une convention de subvention liant la Coopérative avec la Ville de Fribourg permet aussi que la situation ne se péjore pas trop brutalement. Des discussions prospectives en vue d'une collaboration, voire plus, ont aussi eu lieu avec une autre coopérative de la ville, mais le nouveau comité a finalement opté pour poursuivre seul son chemin en Basse-Ville et tenter de consolider la situation de la Coopérative.

2. Dès 1998, le comité, sous la direction du président Jean-Marc Wichser et du vice-président Jean-Jacques Muller, assisté efficacement par Gestina SA et son directeur, s'est employé à vérifier régulièrement l'état des 4 immeubles, à entreprendre des travaux d'entretien et de rénovation si nécessaire, à suivre au mieux la situation financière de la Coopérative en évitant autant que possible des augmentations de loyer malgré les obligations liées aux loyers subventionnés de 3 immeubles sur 4, et à faire connaître la Coopérative, respectivement à la rappeler au bon souvenir des habitants des quartiers de la Basse-Ville.

C'est ainsi que, lors de l'assemblée générale 2000, le président a présenté et distribué un dépliant qui a été réalisé durant l'année et qui présente la Coopérative et ses immeubles avec un nouveau logo, suite à une réflexion sur la destinée et les buts de la Coopérative de bientôt 20 ans d'existence. En septembre 2000 et en juin 2001, le comité a tenu un stand lors de 2 marchés sur la Place du Petit St-Jean, avec distribution dudit dépliant. Dans ce contexte, un article a aussi paru en 2001 dans la revue du quartier l'Infaugeois, avec comme titre « 1981-2001: la Coopérative de l'Auge à 20 ans. Une action de solidarité du quartier à ne pas laisser tomber. », et qui rendait notamment compte de la situation financière difficile liée aux exigences du subventionnement, au remboursement des prêts, aux fonds propres très bas et au manque de réserves, situation qui n'a pas permis à la Coopérative de faire une offre d'acquisition pour un immeuble à vendre notamment

à la rue de la Samaritaine, ni plus tard à la Rue d'Or. La Coopérative était alors en recherche de fonds afin de continuer de jouer son rôle social dans le quartier. Les discussions avec les banques sur les conditions de prêt ont été poursuivies. Durant ces mêmes années, les conditions de résiliation des baux à loyer ont été améliorées, ce qui n'a pas empêché pas mal de fluctuation de locataires hors délai, et l'un ou l'autre litige entre locataires à gérer entre 2002 et 2004.

3. Le grand projet de rénovation et d'assainissement 2001-2006 a été celui concernant l'immeuble sis Samaritaine 6, pour lequel la recherche de fonds a été très longue et les contacts pris par le comité avec divers intervenants multiples, mais au final couronné de succès. Ainsi, un contrat de prêt avec la Paroisse de St-Maurice a pu être conclu, puis l'assemblée générale 2002 a adopté une modification des statuts permettant que les locataires souscrivent des parts sociales correspondant à une partie de leur garantie de loyer, suivie par la conversion en part sociale d'un prêt de l'Association du quartier de l'Auge. Après une amélioration des prêts accordés pour l'immeuble sis Petit-St-Jean 33 par des prêteurs bancaires et institutionnels aidant les coopératives, la BCF a été prête, au printemps 2004, de soutenir de manière décisive le projet de rénovation d'envergure précitée, alors qu'une première mise à l'enquête avait déjà été effectuée 3 ans plus tôt et que les travaux avaient d'abord été planifiée en plusieurs étapes.

Finalement, ces travaux ont pu être exécutés entre l'été 2005 au printemps 2006 sous la direction très engagée et compétente de Jean-Jacques Muller, architecte et vice-président. La configuration de ce vieux bâtiment à rénover et l'enchevêtrement avec les immeubles voisins a nécessité des discussions supplémentaires, et la gestion de surprises inhérentes à de tels travaux n'était pas toujours facile. Au final, par ces travaux, l'on a notamment ouvert le fond de la cour de la Samaritaine 6 avec une vue sur la Sarine et permettre une utilisation conviviale des locataires, et l'on a pu rénover une partie de la toiture, la cage d'escalier, les fenêtres et les installations sanitaires et électriques. Des témoins ont été trouvés dans la cour sous forme d'inscription de pèlerins de St-Jacques de Compostelle des 16 et 17èmes siècles hébergés dans cette vieille bâtisse ayant fait office de relai jusqu'en 1862. En septembre 2006, la Coopérative a pu souffler ses 25 bougies dans ladite cour intérieure, fêtant ainsi la fin de cette rénovation importante, qui a renforcé les capacités de la Coopérative à mener de tels projets à bien et à améliorer sa situation générale.

Durant cette période, à noter la parution, dans la revue de l'Association Suisse de l'Habitat, d'un article consacré à la « Coopérative de l'Auge en quête de deuxième souffle », ainsi qu'en particulier à un projet précédent, soit celui de la transformation de l'immeuble sis Petit St-Jean 33 datant du 16ème siècle, pour lequel des subsides ont été versés des années plus tard sur la base d'un dossier préparé et mis à jour par notre architecte précité.

4. De 2007 à 2011, la situation financière de la Coopérative a été consolidée, notamment avec l'appui fidèle d'Edgar Jenny de Gestina SA. Ainsi, des conditions favorables pour le remboursement final du prêt relatif à l'immeuble sis Samaritaine 15 ont pu être négociées avec l'Office fédéral de logement début 2010, ce grâce à des prêts bancaires et privés. De ce fait, la Coopérative a alors gagné une marge de manœuvre importante. Des fonds de rénovation par immeuble ont été institués en 2010. Si Jean-Jacques Muller a quitté le comité en 2007, il en est resté l'architecte-conseil, afin d'accompagner le comité, toujours présidé par Jean-Marc Wichser, de prendre les mesures d'entretien, voire de rénovation nécessaire. En 2008, la Coopérative s'est manifestée dans le cadre du projet d'agrandissement de la Providence, l'immeuble sis Petites-Rames 16 étant voisin, pour s'assurer en particulier qu'il n'y ait pas de trafic illégal en relation avec l'aménagement de nouvelles places de parc.

Lors de l'assemblée générale 2010, une base statutaire a été votée afin de nommer un organe de révision agréé au sens des nouvelles dispositions légales sur la révision. Cet organe, en l'occurrence la fiduciaire Axalta AG, ne s'occuperait dorénavant que de la révision des comptes, tandis qu'Anagest SA continuerait de les établir.

En 2011, le propriétaire d'un beau jardin situé dans la rue des Augustins a confié la gestion de ce dernier à la Coopérative. Le comité a confié cette tâche plus particulièrement à Pascal Pürro, vice-président et jardinier-paysagiste de métier, qui s'en est acquitté pendant de longues années avec beaucoup de soin et de talent. Cela a permis à la Coopérative, grâce à l'aimable mise à disposition du propriétaire, d'y organiser fin juin 2011 une fête pour ses 30 ans d'existence à laquelle ont participé une cinquantaine de membres fondateurs et sociétaires de la Coopérative ainsi que des politiciens locaux, fête qui a notamment été animée par des musiciens entourant Claudio Rugo, membre du comité en qualité de répondant de l'immeuble sis Petites-Rames 16. Cette fête et les 30 ans de la Coopérative ont par ailleurs été relatés dans le journal du quartier. Par la suite, des sociétaires-locataires ont pu louer le jardin pour certaines occasions, et la Coopérative a pu y tenir des assemblées générales et des séances de comité.

5. Pour la période de 2012 à 2016, l'on notera en particulier l'assainissement partiel de l'immeuble sis Petites-Rames en 2014, à savoir de l'extérieur du bâtiment, dont la remise en état des façades et des fenêtres, ainsi que du chauffage, de la ventilation et de la buanderie. Pour cet immeuble, la période de remboursement des subsides a été prolongé de 5 ans.

Afin de garder de bons rapports avec les sociétaires-locataires et d'améliorer l'entente entre eux, les assemblées générales 2013, 2014, 2015 et 2016 ont été suivies par un repas dans le jardin des Augustins, sans compter une lettre de fin d'année qui leur a été adressée. Durant l'hiver 2014/2015, les 4 immeubles ont été visités pour faire un état des lieux en vue d'éventuels travaux d'entretien ou d'assainissement. Le comité a aussi réfléchi à son organisation, afin de devenir davantage un organe stratégique. Vu l'amélioration des finances, l'idée de l'acquisition d'un nouvel immeuble a également été évoquée. A noter enfin, dès 2012, la mise en place d'un premier site internet, ce notamment pour signaler les appartements libres et pour gérer l'utilisation du jardin.

Lors de l'assemblée générale 2015, le président Jean-Marc Wichser a démissionné de sa fonction après 17 ans de service fructueux pour la Coopérative, années dont il a dressé un bilan « arc-en-ciel ». A sa proposition, il a été réélu comme simple répondant de l'immeuble sis Samaritaine 6 pour assurer la transition. A relever au niveau de la composition du comité que Laurent Thévoz, membre fondateur de la Coopérative et premier président jusqu'en 1989, a été élu membre du comité en 2013, tandis que Jean-Jacques Muller a réintégré ce dernier en 2014. Concernant la présidence, Laurent Thévoz a succédé à Jean-Marc Wichser, jusqu'à ce que Marc Sugnaux, élu en 2016, reprenne alors la présidence. Une nouvelle génération se mettait ainsi en place afin d'ouvrir un nouveau chapitre très fructueux pour la Coopérative, comportant plusieurs projets, dont la réaffectation du garage de la Samaritaine 6 en espace de rencontre et local artisanal/commercial, transformation mise à l'enquête en avril 2016.

Jean-Marc Wichser /août 2022