

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

PV de l'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE 2022

Mardi 31 mai 2022 à 19h30

Au café des Tanneurs à la Place du Petit St-Jean à Fribourg

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

Le président ouvre l'assemblée à 19.32 et remercie la présence des membres qui se sont déplacés. Il propose de faire un tour de table pour que chacun puisse se présenter.

2. Nomination d'un-e scrutatrice. Jacques Mader accepte de fonctionner comme scrutateur.

3. L'ordre du jour est adopté à l'unanimité

4. Le procès-verbal de l'AG du 15 septembre 2021 est adopté à l'unanimité

5. Rapport d'activité 2021 de la présidence

Durant les deux dernières années, notre assemblée générale a eu lieu en automne, avec de grands décalages dans les informations sur l'année précédente. En 2022, on revient à des délais plus traditionnels, mais il n'empêche que mon rapport va porter sur la deuxième partie de l'année passée, ainsi que sur les mois déjà écoulés en 2021.

En général

Après l'assemblée générale du 15 septembre 2021 lors de laquelle nous avons pu prendre acte et fêter l'achat de notre sixième maison, Rue d'Or 24, immeuble de la Cigogne, le comité s'est réuni pour 2 séances encore en 2021, ainsi que pour son traditionnel souper fondue au garage. Puis à ce jour trois fois en 2022, la dernière fois avec Lucille Pradier, nouvelle représentante de l'immeuble des Petites-Rames 16.

En lien avec l'acquisition de Rue d'Or 24, le groupe de travail entretien des immeubles a également eu une séance sur place pour visiter la maison et envisager un plan de travaux. Il s'agira également de mettre en place notre système des loyers objectifs avec possible réduction de 20% selon les appartements.

Le groupe de travail entretien des immeubles a aussi rencontré les habitants de Sam6 dès la fin de l'année pour présenter d'abord le projet de travaux lié au changement de système de chauffage. On passe de l'énergie fossile à un système de PAC. CHF 400'000.- d'investissement en comptant certains travaux d'isolation également (changement de fenêtres). La demande de permis a été déposée en janvier, puis les adjudications, planification des travaux, et une nouvelle rencontre d'information avec les habitants. Les travaux ont commencé. Merci beaucoup à notre architecte mandataire Guido Ponzio qui suit les travaux, beaucoup trop lourds pour qu'ils puissent être assumés par le comité. Cette externalisation a été décidée l'année passée et elle fait du bien. Elle est nécessaire pour éviter une trop lourde charge des membres du comité qui peuvent se concentrer sur le suivi des différents projets. Merci aussi aux habitants pour leur

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

compréhension. Ils ont tout à y gagner, durablement, mais cela demande évidemment patience et lâcher prise face au bruit, aux meubles à déplacer, à la cour inutilisable pendant plusieurs mois

Avant les fêtes, la coopérative a encore eu droit à un moment de lumière avec un joli article dans la liberté, qui mettait bien en avant le rôle social – dans le sens relations entre les gens et lien social – qui nous tient à cœur. C'était une belle publicité pour la coopérative, entretenue également par les courriers réguliers envoyés à nos membres et personnes intéressées sous l'impulsion de notre infatigable secrétaire. Le résultat est là : près de 20'000.- de nouvelles parts sociales souscrites en 2021.

En lien avec le financement, nous sommes en cours de démarches avec le fonds de roulement des coopératives suisses pour obtenir des prêts à taux préférentiels, notamment en lien avec l'acquisition de Rue d'Or 24 et les travaux d'assainissement énergétique de Sam6.

Locataires et loyers

Mis à part des périodes liées à des travaux en cours, les appartements sont toujours tous occupés.

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 déjà depuis deux ans, nous avons étudié la possibilité de revoir le système appliqué, en vue d'une éventuelle baisse linéaire. Mais nous y avons renoncé encore cette année. Cela reste envisageable pour le courant de l'année prochaine, en fonction toutefois de l'évolution de nos charges et des taux hypothécaires.

Voilà le temps des remerciements. Merci à Baptiste pour la gestion d'Au Garage, Merci à la régie Gestina et plus particulièrement à Jacques Rody. Il assiste à nos comités et il est 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.

6. Présentation des comptes 2021

Compte pertes et profits

Le total des produits encaissés est de CHF 383'755.25, soit environ CHF 41'000.- de plus qu'en 2020, année qui avait connu une forte baisse (CHF 19'000.-) par rapport à 2019. L'augmentation par rapport à une année normale est ainsi plutôt d'environ 22'000.-. Elle s'explique pour l'essentiel par l'acquisition de la nouvelle maison de Rue d'Or 24, dont les loyers se sont élevés à 19'851.- pour les trois derniers mois de l'année.

Les charges générales s'élèvent à CHF 206'528.28, soit un montant quasi identique à celles pour 2020. Ce total comprend à nouveau un montant très important pour l'entretien et les réparations, soit environ 130'000.-. Au total, les charges générales sont en très forte augmentation. Deux types de remarques par rapport à ces charges : CHF 130'000.- c'est beaucoup, mais cela comprend des travaux importants à Petites Rames 16, notamment des travaux d'entretien importants dans deux appartements ainsi que dans un couloir, réfection des plafonds. Cela comprend également des

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

premières factures relatives aux travaux pour le changement de chauffage de Sam6. Pour le reste, toutes les autres postes de charges sont en augmentation de quelques milliers de francs. Au final le montant de CHF 200'000.- est supportable et justifié, mais il est important qu'on garde le contrôle sur ces postes.

En ajoutant à ces charges générales **les amortissements comptables usuels de CHF 77'280.-** (1.5% de la valeur comptable des immeubles au 31.12.2020, y compris PSup32 et désormais RueOr24, soit environ CHF 4'730'000.-), une attribution au fonds de rénovation de **CHF 38'220.-** et le paiement des intérêts (**CHF 62'646.40**, soit CHF 2'000.- de moins qu'en 2020 et CHF 7'000.- de moins qu'en 2019 en raison de renégociation de certains taux) et des impôts, **le total des charges est légèrement supérieur à CHF 385'000.-.**

Il en résulte un petit déficit de CHF 1'536.-.

Bilan

Les actifs circulants (essentiellement comptes bancaires et compte courant avec la gérance) s'élèvent à CHF 366'829.40. Ils sont en diminution par rapport à fin 2020 (- CHF 192'000.-), principalement en raison du fait que la coopérative a investi CHF 200'000.-. Cette baisse plus faible que le montant investi est due à des charges comptabilisées (amortissements comptables, attribution au fonds de rénovation), mais sans effet sur les liquidités.

Les actifs immobilisés (essentiellement valeur des immeubles, prenant en compte les amortissements cumulés) s'élèvent à CHF 6'566'590.-, soit une augmentation d'environ CHF 1'900'000.- par rapport à 2019 (4'663'870.-).

Le total des actifs est ainsi de CHF 6'933'419.40.

Les passifs comprennent quant à eux des dettes pour un total de CHF 6'230'000 (total des fonds étrangers – fonds de rénovation de CHF 351'330.-). Les capitaux propres, sans tenir compte du fonds de rénovation, se composent de CHF 199'580.- de parts sociales, de CHF 9'600.- de réserve légale et de CHF 142'830.45 de bénéfice reporté, dont il faut déduire la perte de l'exercice de CHF 1'536.-, pour un total de CHF 350'474.40.

7. PROJETS POUR L'ANNÉE 2022/23

Les projets sont en cours. Ils ont pour nom pose d'une plaquette commémorative à la Rue d'Or 24 (famille Krieger) et établissement de plans pour tout l'immeuble, rénovation et maintien en état avec planification des travaux pour tous les immeubles, assainissement énergétique, demande de prêts à des conditions préférentielles, point de situation sur les loyers en fonction des revenus, anticipation des charges de chauffage pour le prochain hiver, réalisation d'un nouveau site internet, et poursuite des bonnes relations avec les coopérateurs-locataires. Et nous nous en réjouissons !

8. Rapport de l'organe de révision et adoption des comptes 2021

Après la lecture du rapport des vérificateurs d'Axalta, il est procédé au vote.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

L'assemblée adopte les comptes à l'unanimité et donne déchargea au comité aussi à l'unanimité.

La répartition du bénéfice n'a pas lieu d'être puisque l'exercice se solde par un déficit de 1'536.03 dont l'assemblée prend compte à l'unanimité. 14, sans abstention ni contre.

Nicolas Jordan demande à ce qu'à l'avenir le les comptes envoyés soient envoyés par email et aussi qu'ils soient signés par les vérificateurs Axalta.

9. Projets pour l'année 2022 :

- Plaquette à la Rue d'Or 24 + établissement de plan
- Site internet en voie de construction
- Planification des travaux d'entretien 2-3 ans et rénovation pour tous les immeubles
- Assainissement énergétique pour Sam 6 et aussi les prochains immeubles.
- Demandes de prêts à des conditions préférentielles, Laurent explique en quoi consiste le côté préférentiel.
- Vérification des conditions donnant droit à une réduction des loyers
- Anticipation des charges de chauffage et température des appartements (19-20 au lieu de 20-21). Pour encourager les locataires à surveiller la température de leur logement.
- Maintenir les bonnes relations avec les locataires – coopérateurs, peut-être avec une nouvelle agape dans un immeuble.

Questions :

- la coopérative a-t-elle rencontré des contraintes à la Rue d'Or 24 pour sa rénovation de la part des milieux historiques ? Marc répond que pas pour l'instant et en général nos rapports sont bons avec les services tant cantonaux que communaux. Nous jouons toujours la transparence et tenons à notre réputation à ce sujet.
- Le jardin qui appartenait à Rue d'Or 24 est un terrain séparé et son propriétaire y tient.
- Bénéficie-t-on des subventions publiques pour l'assainissement énergétique ? Non car nous ne remplissons pas les critères car cela aurait impliqué des dépenses qui dépassaient nos moyens. Sans augmenter les loyers des locataires. Donc pas très incitatifs, les mesures publiques.
- A-t-on un planning précis des projets d'assainissement énergétique, demande Jean-Marie Pellaux ? Oui, mais Samaritaine 15 n'est pas en tête de liste.
- **Travaux Sam 6** : Patrick demande à...
 - Être prévenu lorsque les entreprises viennent ou pas ? pour s'organiser ?
 - Faire le ménage, pendant les travaux, car beaucoup de déchets. Guido en prend note pour ses contacts avec les entreprises.

10. Démissions, Elections.

- Election à l'unanimité de Lucille Pradier comme représentante de l'immeuble Rames 16.
- Réélection à l'unanimité aussi pour Christophe Maradan et Laurent Thévoz pour un nouveau mandat et confirmation d'Axalta pour la vérification.

Jacques Mader demande depuis quand Axalta vérifie les comptes de la Coopérative. Comme c'est le cas depuis de nombreuses années, il recommande de changer de société, ce qui est accepté par l'assemblée, qui a confirmé Axalta comme instance de révision pour l'année

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

2022, laissant ainsi au comité une année pour qu'une nouvelle société se charge de la vérification dès l'année 2023.

11. Divers. Pas de divers

Clôture de l'AG à 20.44

Annexe

I. Liste des membres présent.es

- Roman Riedo
- Mireisy Zembrabo
- Alyss Walsh
- Patrick Floch
- Jean-Marc Wichser
- Geneviève Wichser
- Jean-Baptiste de Weck
- Anne Rotzetter
- Béatrix Jeannottat
- Jacques Mader
- Nicolas Jordan
- Eliane Laubscher
- Jean-Marie Pellaux
- Guido Ponzo

- Marc Sugnaux, président
- Nuria Mendez, vice-présidente
- Laurent Thévoz, secrétaire
- Laure Galliker
- Mathieu Schneider
- Christophe Maradan
- Jean-Jacques Muller
- Mathias Pittet

II. Personnes excusées

- Edgar Jenny
- Jörg Frieden