

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

**PV de l'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE 2023 du Mercredi 21 juin 2023 à 19h30**

**Au café du Soleil Blanc, à la rue de la Samaritaine à Fribourg**

A 19.33 Marc Sugnaux, le président de la coopérative, ouvre l'assemblée générale 2023. Il salue tous les membres présent.es et les remercie de leur présence, « malgré » la fête de la musique.

Félix Bachmann accepte de fonctionner comme **scrutateur**

**L'ordre du jour** est adopté à l'unanimité, tout comme le **procès-verbal de l'AG 2022** du 31 mai 2022

## **Rapport d'activité 2022 de la présidence**

L'année 2022 a été marquée par LE projet d'assainissement énergétique de la Sam6 et par la création d'un site internet pour la coopérative pour une meilleure visibilité.

### En général

Formellement d'abord, notre comité s'est réuni à 8 reprises en 2022, dont une séance consacrée seulement au lancement d'un appel à projets de la Cigogne, avec désormais Alyss Walsh, nouvelle représentante de la maison Rue d'Or 24. Aurianne Stroude a participé aux séances comme représentante provisoire de Sam15, mais elle a déménagé. Nous sommes à la recherche d'un.e nouveau/elle représentant.e pour cet immeuble.

### Rénovation et Assainissement énergétique Sam 6

Voilà ce qu'on peut dire de ce projet marquant pour la coopérative.

- Remplacement de la chaudière à la SAM 6 par une installation de pompes à chaleur air-eau (3 PAC en cascade), avec des soubresauts inévitables.
- Des travaux supplémentaires en raison de l'état de dégradation de certaines parties de la poutraison de plafond de la cave, avec des poutres datées du 13e et 14<sup>e</sup> siècle.
- Les travaux supplémentaires de charpenterie ont reporté certains délais. La mise en service des installations a ensuite été encore reportée par le retard de la livraison de pièces stratégiques, dû à la situation internationale.
- Au final l'installation fonctionne à notre entière satisfaction depuis février 2023 et après quelques frayeurs, « logiques » dans un tel contexte historique.
- Il a été décidé de reporter au début 2023 le remplacement des fenêtres pour des raisons de timing et de saison. En raison de nouveaux problèmes d'approvisionnement, les travaux seront finalement réalisés après les vacances d'été.
- En définitive un projet devisé à 400'000.- et qui se terminera aux alentours de 480'000.- en raison des imprévus (poutraison s/sous-sol), du réaménagement complet des caves et le choix du triple vitrage pour les fenêtres. Ce que l'on retrouve dans les comptes 2022. Un bilan définitif sera encore à faire avec les comptes 2023.
- La bonne nouvelle c'est l'obtention d'un prêt préférentiel du Fonds de Solidarité pour 300'000.-
- Merci aux locataires pour leur collaboration et leur compréhension, et en tout particulier à Mme Patricia Rossier, locataire du rez.

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

## Prise de possession Rue d'Or 24

Des plans complets de l'existant ont été réalisés, de même que des travaux de consolidation urgents de l'escalier extérieur et de l'étable.

## Locataires et loyers

Tous les appartements sont constamment loués, sans réelle vacance. Il existe une grande discipline de paiement de la part des locataires. Quelques arrivées et départs ont émaillé l'année, comme d'habitude, donc quatre en même temps, en plein été. Mais les reprises se sont bien déroulées.

Au garage, la location est fluctuante, probablement en raison de l'après covid et d'une suspension temporaire du site internet de réservation.

## Remerciements

A tous les coopérateurs/trices, locataires ou non,

A la régie Gestina, plus particulièrement à nos référents Jacques Rody, puis désormais Christia Mukendi,

A Anagest pour le travail de comptabilité et à Axalta pour celui de révision des comptes

A Patricia Rossier pour la gestion du garage,

A tou.te.s les concierges d'immeuble,

Aux membres du comité qui s'engagent avec assiduité, de façon enthousiaste et bénévole,

Plus particulièrement à Laurent, cheville ouvrière qui veille à tout et notamment au suivi des affaires,

A vous toutes et tous qui êtes là ce soir.

Le rapport ne soulève aucune question de l'assemblée.

## **Présentation des comptes 2022**

### Compte pertes et profits

**Le total des produits encaissés est de CHF 436'738.30**, soit environ CHF 53'000.- de plus qu'en 2021. L'augmentation s'explique pour l'essentiel par l'acquisition de la nouvelle maison de Rue d'Or 24 au 1<sup>er</sup> octobre 2021. Les loyers pour 2021 s'étaient ainsi élevés à un peu moins de CHF 20'000.- pour les trois derniers mois de l'année alors qu'ils ont été supérieurs à CHF 72'500.- pour 2022.

**Les charges générales s'élèvent à CHF 438'982.70**, soit plus du double par rapport à celles pour 2021. Ce total comprend un montant exceptionnel pour l'entretien et les réparations, soit environ 351'000.-, en augmentation de CHF 220'000.- par rapport à 2021. Ce montant très élevé correspond pour une très grande partie aux travaux de SAM 6, à savoir le changement du système de chauffage (installation d'une PAC) et l'assainissement des sous-sols pour un montant de CHF 271'000.- en 2022. Il y a aussi CHF 3'600.85 pour les frais liés au Garage, CHF 8'686.60 pour l'électricité et l'eau des communs, CHF 21'366.45 pour la contribution immobilière, CHF 12'058.80 pour les assurances, CHF 30'040.80 pour les frais d'administration et CHF 11'931.30 de charges diverses. Au total, les charges générales sont en très forte augmentation. Deux types de remarques par rapport à ces charges : CHF 351'000.- c'est beaucoup, mais c'est le prix à payer pour les travaux exceptionnels de Sam6. La coopérative devra encore assumer une

## COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

charge importante pour ces travaux en 2023, mais elle ne pourra pas se permettre encore un autre exercice comptable de ce type, à moins de procéder à une réévaluation comptable de ses immeuble, ce qui n'est pas souhaitable en soi. Pour le reste, toutes les autres postes de charges sont en augmentation de quelques milliers de francs, dans une proportion qui s'explique par l'acquisition du nouvel immeuble de RueOr24.

Il faut encore ajouter aux charges générale **les amortissements comptables usuels de CHF 99'395.-** (1.5% de la valeur comptable des immeubles au 31.12.2021, y compris PSup32 et désormais RueOr24, soit un peu plus de CHF 6.5 mio), une attribution au fonds de rénovation de **CHF 30'090.- (en baisse par rapport à 2021 car pas d'attribution pour Sam6)** et le paiement des intérêts (**CHF 67'971.50**), pour un montant proche de CHF 200'000, dont il faut toutefois déduire un montant de CHF 77'550.- provenant de la dissolution du fonds de rénovation de Sam6.

**Le total des charges est ainsi exceptionnellement élevé, soit environ CHF 560'000.- (charges générales d'environ 439'000.- + intérêts et amortissement d'environ CHF 121'000.-).**

Il en résulte un déficit comptable de CHF 123'000.-. Après la dissolution d'une réserve de 30'000.- qui n'a pas été admise par le fisc pour 2022 et qui a donc déjà été imposée, ce montant est réduit à CHF 93'000.-. Cette perte inédite n'est toutefois pas inquiétante car elle correspond à des travaux d'entretien importants qui permettent de maintenir et même d'augmenter la valeur réelle des immeubles de la coopérative, en particulier de Sam6 pour cette année. Il s'agit ainsi d'une perte purement comptable.

Claudio Rugo estime qu'amortir une installation neuve de chauffage sur 2 ans, c'est trop peu et que selon lui les amortissements sont avant tout une réduction des dettes, plutôt qu'une réduction de la valeur des immeubles. Il propose donc que la coopérative amortisse le plus possible.

M. Ricardo Lopez de la fiduciaire Anagest précise que l'on peut amortir les pertes pendant 7 ans, ce qui conduit à une réduction des impôts à payer par la coopérative.

Marc passe à la présentation du bilan.

### Bilan

Les actifs circulants (essentiellement comptes bancaires et compte courant avec la gérance) s'élèvent à CHF 325'883.40. Ils sont en diminution par rapport à fin 2020 (- CHF 192'000.-), principalement en raison du fait que la coopérative a payé une partie des travaux de rénovation de Sam6 avec ses fonds propres. CHF 200'000.-.

Les actifs immobilisés (essentiellement valeur des immeubles, prenant en compte les amortissements cumulés) s'élèvent à CHF 6'532'300.-.

**Le total des actifs est ainsi de CHF 6'858'183.40.**

**Les passifs comprennent quant à eux des dettes pour un total d'environ CHF 6'291'000.-** (total des fonds étrangers d'environ 6'595'000 – fonds de rénovation d'environ CHF 304'000.-). Les capitaux propres, sans tenir compte du fonds de rénovation, se composent de CHF 205'230.- de parts sociales (montant qui continue à augmenter, merci aux coopérateurs), de CHF 9'600.- de réserve légale et de CHF 141'294.40 de bénéfice

## COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

reporté, dont il faut déduire la perte de l'exercice de CHF 93'006.90, pour un total de CHF 263'117.50.

Il reste ainsi un montant d'environ 48'000 de bénéfice reporté. Il est précisé que le compte courant Passif correspond à des avances de fond de Gestina pour les travaux en cours.

Claudio reprend la parole pour remarquer que les taux d'intérêts montent ; il demande ce qu'envisage de faire le comité dans cette situation. Marc Sugnaux rappelle le système adopté par la Coopérative qui a fixé les loyers de base de tous les appartements à partir d'une même base de calcul. Ces loyers sont susceptibles d'être modulés en fonction des conditions financières des ménages.

Dans ces conditions, il répond à M. Rugo que le comité résistera « à la tentation » de faire des augmentations automatiquement, sans toutefois pouvoir engager la coopérative à très long terme car on ne sait pas comment les taux vont évoluer.

Patrick fait une remarque relative au prix de location de son appartement à la Samaritaine 6 qui a été augmenté par rapport à celui qu'il paie au moment de le quitter.

Marc rappelle la démarche qui a été suivie pour l'introduction avec notre système de fixation du montant des loyers. Il garantissait les loyers en vigueur pour les locataires au cas où le nouveau système aurait impliqué une augmentation. Ce qui a été le cas de Patrick. Le montant du loyer pour le locataire a été calculé en fonction du système mis en vigueur progressivement ce qui explique le nouveau montant du loyer.

Claudio Rugo demande qu'elle est de la politique d'achat du comité après les deux derniers réalisés ces dernières années. Marc lui répond que nous ne sommes pas à la recherche active d'un nouvel objet. Mais que bien sûr s'il était possible de profiter d'une opportunité intéressante, nous la considérerions.

**Rapport de l'organe de révision.** M. Lopez lit le rapport de Axalta, l'institution qui fait la révision des comptes de la coopérative. Soumis au vote, les comptes sont adoptés à l'unanimité et décharge est donnée au comité.

L'assemblée accepte aussi à l'unanimité le report du résultat cumulé de 48'287,52.-CHF

### Projets pour l'année 2023

- Statuts à refaire ou refonte complète
- Organisation systématique de la planification pluriannuelle des travaux d'entretien et de rénovation, y.c avec enregistrement par immeuble, par appartements. Pour historiques et archives.
- Archivage sur un cloud
- Finalisation du projet de la PAC Samaritaine 6, avec inauguration officielle
- Rue d'Or 24
  - Destin du bâtiment annexe Petit-St-Jean 18 (ancienne écurie)
  - Demandes de prêts à des conditions préférentielles pour Rue d'Or 24
  - Remplacement chaudière à mazout
  - Location de La Cigogne

### Démissions, Elections

Jean-Jacques Muller a demandé à ne pas renouveler son mandat. Marc Sugnaux le remercie extrêmement chaleureusement au nom de la coopérative et du comité. Il souligne

## COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

le nombre de décennies que Jean-Jacques a passé au comité, après y avoir habité, et son engagement avec toute son expertise et son temps. Et aussi pour ses contributions pour pousser la coopérative à aller de l'avant et pour agir.

Nuria Mendez et Mathias Pittet, membres du comité, se représentent pour un nouveau mandat ; ils sont réélus par acclamation.

Marc remarque qu'il manque encore un.e représentant.e de l'immeuble de la Samaritaine 15. Ce poste pourra être repourvu, même en cours de route.

### **Changement de l'instance vérificatrice des comptes.**

Après Axalta durant de nombreuses années, il est proposé de mandater BFB Fiduciaire à Fribourg, membre du groupe BFB, sur recommandation et après comparaison avec une autre offre. La proposition est acceptée à l'unanimité.

### **Divers**

M. Jordan a fait parvenir une proposition au comité qui propose de présenter les comptes par immeuble. La proposition est présentée et commentée par le président. Il ouvre ensuite la discussion.

Claudio Rugo soutient la proposition de M. Jordan. Marc dit que c'est envisageable et il rappelle que si les locataires ont des questions, le comité est prêt en tout temps à y répondre, en toute transparence.

Jean-Marie Pellaux soulève la question de leurs charges à la Samaritaine 15 qui sont en moyenne très, voir trop importante. Il lui est répondu que le comité a décidé de faire faire eune analyse à fond de tout le système électrique de l'immeuble.

En réponse à la proposition de M. Jordan, le comité s'engage à analyser la proposition pour savoir quoi et comment faire. Aussi en parlant avec M. Jordan. Le comité fera état de ses réflexions à la prochaine AG.

Jean-Marie fait une réflexion au sujet de la location de la Cigogne. Il a eu l'impression que cela a été long, qu'il y a eu des négociations alors qu'elles avaient été exclues et que les conditions ont été « durcies ». Qu'en est-il ?

Jean-Jacques Muller précise que le cahier a été très structuré et rendu public. Et qu'il n'y a pas eu de négociation, mais des contacts avec les auteurs des projets qui ont présenté leurs projets. Le tout, en toute transparence et à égalité pour tous les participant.es.

Il précise en particulier que les résultats du 1<sup>er</sup> tour n'ayant pas été satisfaisants, un 2<sup>ème</sup> tour a été organisé, là encore en toute transparence et à égalité entre tous les candidats.

Claudio Rugo se dit surpris car il a appris ce soir qu'il a avait eu un appel à projet. Il affirme aussi que son invitation n'est pas arrivée dans les temps. Laurent lui répond que les envois se font par mail pour tous les membres dont la coopérative à les coordonnées. Ce qui est son cas.

M. Rugo demande aussi s'il était possible et autorisé de mettre des pompes à chaleur partout, comme la Samaritaine 6. Marc lui explique la spécificité des conditions de

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

l'immeuble de la Samaritaine 6 et toutes les démarches qui ont dû être suivies, y.c. la dépôt d'une demande de permis de construire avec mise à l'enquête.

En l'absence d'autre divers, le président clot l'assemblée à 20h45

Marc Sugnaux, président

Laurent Thévoz, secrétaire

## Liste des membres présents

- Sabine Rutsche
- Eliane Laubscher
- Claudio Rugo
- Patrick Floch
- Patricia Rossier
- Marie Piguet Zimmermann
- Felix Bachmann
- Jean-Marie Pellaux
- Marc Sugnaux
- Jean-Jacques Muller
- Christophe Maradan
- Mathias Pittet
- Mathieu Schneider
- Laurent Thévoz

## Procurations reçues

- De Olivier Andrey à Marc Sugnaux
- De Martin et Jeannine Nicoulin à Marc Sugnaux
- De Jacques Mader à Laurent Thévoz
- De Enrique Illanez à Sabine Rutsche

## Personnes invitées

- Alexander Catillaz de Gestina
- Christa Mukenzi de Gestina
- Ricardo Lopez de Anagest

## Liste des membres excusés

1. Nicolas Mettant
2. Jean-Baptiste de Weck
3. Henri Wirz
4. Hélène Vonlanthen
5. Guido Ponzo
6. Edgar Jenny
7. Maria Teresa Escolar
8. Laurence Weber
9. Jacques Mader

## **COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE**

10. Geneviève et Jean-Marc Wichser Rausis