

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

PV DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE 2024

Mercredi 17 avril 2024 à 19h30

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

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Le président Marc Sugnaux ouvre la séance en souhaitant la bienvenue aux personnes présentes et en les remerciant pour leur participation et leur intérêt pour la coopérative.

Il demande aux personnes se présenter pour faire connaissance. Il fait état des personnes excusées et des trois procurations reçues (voir l'annexe).

2. NOMINATION D'UN-E SCRUTATRICE. Mathias Pittet se propose.

3. L'ORDRE DU JOUR est adopté à l'unanimité tout comme le **procès-verbal** de l'AG du 21 juin 2023.

4. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023 DE LA PRÉSIDENTE.

Depuis l'année passée, nous avons pu reprendre notre habitude d'organiser l'assemblée générale annuelle durant la 1^{ère} partie de l'année. Mon rapport va donc porter essentiellement sur l'année 2023, ainsi que sur les premiers mois de 2024.

En général

L'année 2023 a été marquée par la réalisation de l'assainissement énergétique de Sam6 et par la finalisation d'un site internet régulièrement mis à jour.

La grande stabilité des locataires peut également être notée. Seuls trois logements ont changé d'habitants. Il n'y a eu aucune vacance, sous réserve de la transition du local commercial de RueOr 26 et des travaux réalisés à PSJ33 à l'occasion d'un changement de locataire.

Activités du comité

- Formellement d'abord, notre comité s'est réuni pour 7 séances en 2023.
- Pour RueOr24, Alyss Walsh a demandé à être remplacée. Nous avons accueilli Mylène Hermann comme représentante lors de notre dernière séance de comité.

Pour Sam15, nous sommes toujours à la recherche d'un.e représentant.e.

Nous avons également accueilli un nouveau spécialiste, Vincent Bousquet, ingénieur, voisin de la Cigogne et séduit par le projet de la coopérative.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- A la demande de l'Office fédéral du logement, dans le contexte de l'octroi d'un prêt, une révision globale de nos statuts – qui ont 40 ans – a été initiée.
- En coordination avec Gestina, une planification annuelle des travaux d'entretien et de rénovation a été initiée. Il s'agit d'un outil qui va nous permettre de mieux budgéter et suivre les travaux à réaliser.
- Le Groupe de travail entretien et rénovation s'est réuni à plusieurs reprises, en particulier pour le suivi de la mise en place de la PAC Sam6, pour analyser la situation de RueOr24 (stabilité de l'étable à assurer et chaudière à remplacer à proche délai) et pour planifier avec Gestina les travaux d'entretien et de rénovation à venir.

Vie des immeubles et projets spécifiques

- Sam6 :

Pour rappel sur ce projet marquant de la coopérative, il s'agit du remplacement par une installation de pompes à chaleur air-eau (3 PAC en cascade).

Avec 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^e siècle.

En définitive le projet devisé à 400'000.- et s'est terminé 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.

Merci aux locataires pour leur collaboration et leur compréhension, et en tout particulier à Mme Patricia Rossier, locataire du rez. Merci aussi à tout le monde pour l'inauguration avec succès le 11 octobre 2023.

- PSJ33 :

Afin de régler un problème d'humidité et de ventilation récurrents surtout dans un appartement, des travaux importants ont été réalisés, avec notamment une meilleure isolation.

- RueOr24 :

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Dans la suite de l'acquisition de l'immeuble, des premières études sur la sécurisation de l'étable ont été effectuées. Une étude a également été lancée en vue du remplacement de la chaudière à mazout.

Une procédure d'appel à projets a été menée pour l'exploitation du local de la Cigogne qui a été attribué à l'association « La Cigogne – Bar à jeux ». Le bar associatif est ouvert du jeudi au dimanche. L'équipe est dynamique et nous vous invitons à découvrir les activités du lieu.

- **PSup32 :**

La coopérative a participé à la réfection à la partie du mur mitoyen donnant sur le jardin, en collaboration avec le voisin.

Remerciements

A tous les coopérateurs/trices, locataires ou non,
A la régie Gestina, plus particulièrement à notre référente Christia Mukendi pour l'année 2023,
A Anagest pour le travail de comptabilité et à BfB désormais 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.

Lors des questions, Claudio Rugo demande pourquoi il n'a pas, selon lui, été convoqué à temps et par écrit. En soulignant qu'il en avait déjà parlé il y a 3 ans. Le secrétaire de la coopérative s'engage à tirer cette situation exceptionnelle au clair et de veiller à ce que cette situation ne se répète pas à l'avenir.

Il n'y a pas d'autres questions ni commentaires de la part des personnes présentes.

5. PRÉSENTATION DES COMPTES 2023

Suite à une proposition d'un coopérateur à l'assemblée générale de l'année passée, le comité a demandé à Anagest, la fiduciaire qui établit les comptes, de détailler les loyers encaissés et les frais d'entretien en précisant les montants relatifs à chaque immeuble. Ces détails figurent dans une annexe aux comptes.

Compte pertes et profits

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Le total des produits encaissés est de CHF 423'495.40, soit environ CHF 13'000.- de moins qu'en 2022. La diminution s'explique pour l'essentiel par le changement de locataire du local commercial de RueOr24 (baisse de CHF 8'000.-), avec une période de transition sans locataire, ainsi que le changement d'un locataire au PSJ33, avec une période sans loyer en raison de travaux d'assainissement et d'isolation (baisse de CHF 5'000.-).

Les charges générales s'élèvent à CHF 281'905.50. Ce total comprend pour la deuxième année consécutive un montant exceptionnel pour l'entretien et les réparations, soit environ 194'000.- (351'000.- en 2022, 131'000.- en 2021). Ce montant élevé correspond pour une très grande partie

- 1) 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 94'000.- en 2023 (CHF 271'000.- en 2022). A noter qu'un montant supplémentaire de CHF 100'000.- a été activé, c'est-à-dire porté en augmentation de la valeur comptable de l'immeuble (désormais CHF 703'410.-, après amortissement comptable au 31 décembre 2023).
- 2) aux travaux de PSJ33 (CHF 45'000.- not. pour l'assainissement et isolation d'un appartement) et de RueOr24 (CHF 34'000.-).

Il y a aussi CHF 2'648.- pour les frais liés au Garage, CHF 8'443.20 pour l'électricité et l'eau des communs, CHF 21'366.45 pour la contribution immobilière, CHF 13'204.10 pour les assurances, CHF 25'946.- pour les frais d'administration et CHF 16'417.90 de charges diverses. Au total, les charges générales sont en très forte augmentation. Une remarque par rapport à ces charges : CHF 193'000.- de frais d'entretien c'est beaucoup moins que les CHF 351'000.- de 2022, mais cela reste un montant très élevé. C'est le prix à payer pour la deuxième partie des travaux exceptionnels de Sam6 et pour les travaux d'assainissement de deux autres immeubles. En 2024, après deux ans exceptionnels, ce montant devra absolument rester plus modeste.

Il faut encore ajouter aux charges générales **les amortissements comptables usuels de CHF 97'930.-** (1.5% de la valeur comptable des immeubles au 31.12.2022, y compris PSup32 et désormais RueOr24, soit un peu plus de CHF 6.5 mio), une attribution au fonds de rénovation de **CHF 49'880.- (en augmentation par rapport à 2022 car à nouveau attribution pour Sam6)** et le paiement des intérêts (**CHF 67'971.50**), pour un montant proche de CHF 220'000.-, dont il faut toutefois déduire un montant de CHF 45'000.- provenant de la dissolution du fonds de rénovation de Sam6.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Le total des charges est ainsi exceptionnellement élevé pour la deuxième année consécutive, soit environ CHF 458'000.- (charges générales d'environ 282'000.- + intérêts et amortissement d'environ CHF 176'000.-).

Il en résulte un déficit comptable d'environ CHF 36'000.-. Cette perte pour la deuxième année consécutive n'est 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. Il s'agit ainsi d'une perte purement comptable.

Bilan

Les actifs circulants (essentiellement comptes bancaires et compte courant avec la gérance) s'élèvent à CHF 277'341.30. Ils sont en diminution par rapport à fin 2022 (- CHF 48'000.-), principalement en raison du fait que la coopérative a payé une partie des travaux de rénovation de Sam6 avec ses fonds propres.

Les actifs immobilisés (essentiellement valeur des immeubles, prenant en compte l'augmentation de CHF 100'000.- pour Sam6 et les amortissements cumulés) s'élèvent à CHF 6'534'370.-.

Le total des actifs est ainsi de CHF 6'811'711.30.

Les passifs comprennent quant à eux des dettes pour un total d'environ CHF 6'277'000.- (total des fonds étrangers d'environ 6'586'000.- – fonds de rénovation d'environ CHF 309'000.-). Les capitaux propres, sans tenir compte du fonds de rénovation, se composent de CHF 204'040.- de parts sociales (montant stable, merci aux coopérateurs), de CHF 9'600.- de réserve légale et de CHF 48'287.50 de bénéfice reporté, dont il faut déduire la perte de l'exercice de CHF 36'034.80, pour un total de CHF 225'893.-.

Rapport de l'organe de révision et adoption des comptes 2022

Le secrétaire de la coopérative donne lecture du rapport de BfB qui conclut à l'absence d'éléments permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

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

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

Le président ouvre les questions des personnes présentes. Claudio Rugo se demande pourquoi nous n'avons pas réduits les amortissements pour réduire la perte de l'exercice ? Le président lui explique le pourquoi de cet amortissement qui est favorable fiscalement à la coopérative.

Il demande aussi quel est le loyer de la Cigogne. Le président l'informe que le loyer initial de 1'000.- par mois et qu'il peut être réévalué en fonction de la marche des affaires.

Nicolas Jordan fait remarquer que le décompte des produits et des charges devrait présenter par immeuble, les charges et les produits et le solde, pour plus de lisibilité. Le président prend note de la proposition et souligne que l'essentiel est de ne pas jouer l'un immeuble contre l'autre mais bien d'assurer la solidarité entre eux pour le bien de l'ensemble de la coopérative.

6. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION, ADOPTION DES COMPTES 2023 ET DÉCHARGE DU COMITÉ

Après la lecture par le secrétaire de la coopérative du rapport des vérificateurs de BfB, les comptes sont soumis au vote et ils sont adoptés à l'unanimité avec une abstention.

La décharge est donnée au comité à l'unanimité avec une abstention.

7. PROJETS POUR L'ANNÉE 2024

Le président présente les projets qui 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. Et nous nous en réjouissons !

L'année 2024 sera aussi l'occasion d'un état des lieux sur les loyers et sur l'application du système du loyer réduit jusqu'à 20% en fonction des revenus des familles. La volonté du comité est, dans la mesure du possible, de maintenir ce système et de procéder éventuellement à des adaptations pour correspondre encore mieux à la situation financière des coopérateurs-locataires.

Le but du maintien de ce système est également de ne pas répercuter la hausse des taux hypothécaires survenue depuis 2023. Comme vous l'avez entendu tout à l'heure lors de la présentation des comptes, la coopérative a un peu plus de CHF 6.2 millions de dettes. Les emprunts sont échelonnés et arrivent à échéance régulièrement. La hausse des taux représente ainsi une augmentation des charges de la coopérative. Nous mettons tout en œuvre pour éviter de devoir répercuter cette hausse sur les loyers, afin de les maintenir à un niveau raisonnable.

Pas de questions et de souhaits de la part des personnes présentes.

8. DÉMISSIONS, ELECTIONS

- Elections au comité : Milène Hermann, comme représentante de la Rue d'Or 24, et Vincent Bousquet sont élus à l'unanimité.

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- Marc Sugnaux, Laure Galliker et Matthieu Schneider sont aussi réélus à l'unanimité et une opposition.
- Vérificateur des comptes : BfB fiduciaire confirmée pour une année à l'unanimité et une abstention.

9. DIVERS

Eliane Laubscher demande si la question des frais communs excessifs à la Samaritaine 15 a été élucidée. Le président explique les démarches qui ont déjà été entreprises, malheureusement en vain jusqu'ici. Les recherches se poursuivent activement. Claudio propose que les statuts prévoient que les 2/3 des membres du comité soient des locataires. Le secrétaire rappelle que l'immeuble de la Samaritaine 15 n'a pas désigné, depuis un an, son ou sa représentant.e malgré les appels réitérés du comité.

Le président clôt l'assemblée à 20h50 et il invite les personnes présentes à un verre de l'amitié

ANNEXE 1 : Liste des personnes présentes

1. Nicolas Jordan
2. Lorisa Maci
3. Marcel Maci
4. Patricia Rossier
5. Guido Ponzo
6. Eliane Laubscher
7. Monique Roschy
8. Claudio Rugo
9. Maria Escolar
10. Mathias Pittet
11. Christophe Maradan
12. Alexander Catillaz
13. Vincent Bousquet
14. Nuria Mendez
15. Matthieu Schneider
16. Marc Sugnaux
17. Laurent Thévoz

ANNEXE 2 : Liste des personnes excusées

1. Laurent Kolly, de la BCF
2. Maître Olivier

COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

3. Anna Russo
4. Nathalie Gigon
5. Geneviève et Jean-Marc Wichser-Raussis
6. Laure Galliker
7. Walter Rugo
8. Jérôme Moser, BfB
9. Jean-Pierre Wolhauser
10. Groupe e
11. Entreprise Schnetzler
12. Jean Baptiste de Weck
13. Cristina Tattaletti
14. Hubert Roschy
15. Ricardo Lopez de Gestina
16. Rosemarie et Max Hayoz
17. Henri Wirz