



## **PV de l'Assemblée générale statutaire du mercredi 7 mai 2015, 18h30**

Salle de conférence de COGERIM, 8 rue Thalberg

Présents : Eddy Bagnoud, Daniel Badoux, Kari Bohr, Alfi Brungger, Reto Cadotsch, Jean-Pierre Cêtre, Anne-Marie Cruz, Christine Do Phan, Magid Fathallah, Kristina Frigeri, Marijo Glardon, Anita Gottraux, Ludovic Gottraux, Hans-Peter Graf, Zabo Hoffmann, Gail Hunter, Anna Barbara Janzi, Leisibach, Kurt Otz, Anne Peter, Nelly Rautenstrauch, Claudia Rucci, Natacha Savadogo, Claire-Lise Stehlé, Fabienne von Düring

Invité : : Emmanuel Galley de Cogерim

Excusés : Jane Cottingham, Eleonora de Cata, Elodie de Weck, Camille Dedieu, Clovis Duran, Margarete Gerber, Michèle Goepfert, Elisabeth Isenegger, Caroline et Jean-Marc Juillerat, Isabelle Otz Longo, Stéphanie Park, Christine Regard, Dominique Rémy, Isabelle Staehli, Katia Staehli, Rakesh Stehlé, Alejandra Tschudi Spiropulo.

Katia Staehli a donné une procuration à Gail Hunter et Isabelle Otz Longo une procuration à Kurt Otz.

\*\*\*

En introduction, Jean-Pierre Cêtre, président, salue l'Assemblée et annonce qu'une étape importante a été franchie : le dépôt des documents auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'obtention de l'autorisation de construire.

Claire-Lise Stehlé préside la séance et souhaite la bienvenue aux nouveaux membres présents ce soir: Eddy Bagnoud, Barbara Janzi, Anne Peter et Claudia Rucci.

### **1. Approbation du PV de l'AG statutaire du 18 septembre 2014**

Le PV est approuvé à l'unanimité.

### **2. Présentation et approbation du rapport d'activités pour l'année 2014**

Jean-Pierre Cêtre relève les points importants de son rapport. Il sera envoyé aux différents groupes de travail pour qu'ils puissent le compléter si nécessaire.

Le rapport d'activité 2014 est approuvé à l'unanimité moins une abstention. (annexe 1)

### **3. Approbation des comptes pour l'année 2014**

M. Galley de Cogерim commente les comptes 2014 qui présentent un petit bénéfice de CHF 393.80. Au bilan, Voisinage a trois comptes de liquidités : le CCP pour les cotisations, le compte Deposito pour les parts sociales d'entrée à la coopérative, et le compte de construction (factures architectes, ingénieurs, prêts OLO, etc.). Sur ce dernier, CHF 339'086.42 ont été dépensés en 2014 et il restait CHF 270'913 au 31.12.2014. M. Galley attire l'attention sur les CHF 1'100 de cotisations non payées. Au passif, l'avance de Cogерim a été soldée en 2014. Le prêt de l'OLO s'est monté à CHF 610'000, en contrepartie des souscriptions des coopérateurs. Les passifs transitoires comprennent une provision de CHF 600 pour le site internet et CHF 300 pour la cotisation 2014 au GHCG. Le total des parts sociales de CHF 500 CHF se monte à CHF 23'700. En ajoutant au bénéfice 2014 celui de l'exercice 2013, on arrive à un résultat positif de CHF 1860.15.

Hans-Peter Graf et Alfred Brungger ont vérifié les comptes. Hans-Peter lit leur rapport, recommande l'approbation des comptes et remercie les responsables pour leur engagement. A l'unanimité, l'AG

accepte les comptes. Elle donne décharge au Conseil d'administration et aux réviseurs (à l'unanimité moins les abstentions statutaires des membres CA). (annexe 2)

#### **4. Budget 2015**

Budget de fonctionnement : M. Galley présente le budget préparé par Claire-Lise Stehlé. Le montant de CHF 4'125 de cotisations est calculé sur la base de 55 coopérateurs à CHF 75.- (52 membres actuellement). CHF 400 figurent pour le site internet, mais il y a également la provision de CHF 600. Gail Hunter relève que Voisinage arrive à fonctionner avec un si petit budget grâce au bénévolat et surtout le travail et les services fournis par Jean-Pierre et Claire-Lise (applaudissements). Jean-Pierre Cêtre explique qu'il y aura probablement également des dépenses de secrétariat (10 heures par semaine), mais elles pourront peut-être figurer dans le compte de construction. S'il y a un solde négatif à fin 2015, on augmentera les cotisations en 2016.

Budget pour l'immeuble : Le solde à payer aux ingénieurs est de CHF 182'997.58 à fin 2014 car ils n'ont pas envoyé de facture en 2014, connaissant la situation financière de Voisinage. Le projet a pris deux mois de retard par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de construire. Les architectes ont également fait preuve de souplesse en ne soumettant qu'à la fin janvier 2015 une facture de CHF 165'240 pour la période jusqu'au dépôt de la demande. Le prêt demandé à l'OLO en décembre 2014 devrait arriver rapidement (l'avantage du retard étant un gain sur les intérêts). D'autres factures à hauteur de CHF 66'096.- et CHF 660'096.- sont budgétisées. Il faudra donc disposer de CHF 360'000 de souscriptions au mois d'août et de CHF 360'000 en novembre. CHF 360'000 représentent 45 pièces à CHF 8'000 la pièce (par ex. 11 appartements de 4 pièces ou autre composition). Le total des recettes prévues est de CHF 1'240'533. Quant aux honoraires de Cogerim, Voisinage remercie vivement M. Galley de sa proposition de ne les réclamer qu'au moment de l'obtention des hypothèques.

Les deux budgets sont approuvés à l'unanimité. La cotisation 2015 est ainsi fixée à CHF 75.-. (annexe 3)

Claire-Lise Stehlé explique le système des souscriptions : Le coopérateur promet un montant de CHF 8000.- par pièce, mais c'est à la signature du bail qu'il faudra verser un montant qui, lui, avoisinera CHF 5'000.- à CHF 6'000 par pièce. La différence est due au fait que le prêt est plus élevé que nos fonds propres.

Voisinage a également des souscriptions de mécènes qui ne devraient pas être déboursées. Vu la situation du logement à Genève, les risques pour les mécènes sont quasiment nuls. Les souscriptions déjà effectuées sont liées à une promesse de logement. Pour l'avenir, une réflexion est en cours pour savoir comment procéder. En effet, différentes sources de renseignements sont contradictoires sur les loyers et les catégories de logement. Il se peut que le Groupe Logement et le CA proposent une liste d'attente.

M. Galley ajoute que le prix par pièce est calculé à CHF 5'494.95 CHF dans le plan financier le plus récent (No. 27).

Le Président remercie M. Galley de sa présentation très claire et des explications fournies.

#### **5. Election d'un contrôleur aux comptes internes et d'un suppléant**

Hans-Peter Graf étant moins impliqué dans la coopérative, il propose qu'Alfred Brungger assume le rôle de vérificateur et lui-même celui de suppléant. Ils sont élus par acclamation.

#### **6. Modification des statuts pour être en conformité avec l'ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique)**

Les modifications annoncées dans l'ordre du jour permettront à la coopérative Voisinage d'être reconnue d'utilité publique au sens de la LOG et des standards exigés par l'ARMOUP; ce qui ouvre la possibilité de bénéficier de mesures financières de la Confédération et de l'ARMOUP. Par ailleurs, l'Assemblée approuve la proposition de M. Galley d'ajouter un article afin d'être en règle par rapport au GCHG.

La nouvelle teneur des articles concernés serait la suivante :

*Art. 31 Indemnisation*

Al. 1 Les membres du Conseil d'administration ne peuvent en principe revendiquer une indemnité.

Al. 2 Le versement de tantièmes est interdit (selon art. 37, al. 1, let. c, OLOG)

*Art. 54 Entrée en vigueur des nouveaux statuts*

Al. 1 Les statuts ont été approuvés par l'assemblée constitutive du 22 avril 2008

Al. 2 La Société coopérative s'engage, en tant que membre du GCHG (Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises), à soumettre les éventuelles modifications ultérieures de ces statuts au GCHG, pour autant qu'il soit toujours actif.

Al. 3 Les statuts et les changements de statuts doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour y être contrôlés et ratifiés (selon art. 37, al. 2, OLOG). ).

Ils ont été révisés et approuvés par l'assemblée générale statutaire du 7 mai 2015.

Ils entrent immédiatement en vigueur.

Les modifications sont approuvées à l'unanimité. (annexe 4)

**7. Élargissement du Conseil d'administration : élection complémentaire.**

Anne-Marie Cruz a été sollicitée pour se joindre au CA et sera disponible à partir de juillet. Elle se présente à l'Assemblée et est élue par acclamation. De nouvelles forces sont les bienvenues et d'autres personnes peuvent se présenter. Hans-Peter Graf propose qu'on applaudisse également les autres membres du CA (Jean-Pierre Cêtre, Claire-Lise Stehlé, Fabienne von Düring, Magid Fathallah, Clovis Duran, Gail Hunter).

*Fin de la partie statutaire de l'Assemblée générale*

**8. Information sur les groupes de travail Codha-Voisinage**

Deux réunions ont eu lieu sur les espaces communs et les aménagements intérieurs des locaux; la prochaine est prévue pour le 2 juin à 18h15 à la Codha.

Pour les aménagements extérieurs, il s'agira d'abord d'un World Café pour les futurs habitants des Vergers et autres intéressés qui aura lieu le 10 juin à Meyrin, de 18h30 à 22h30. Une convocation sera envoyée par la Commune. La première séance Codha-Voisinage sur les aménagements extérieurs sera planifiée pour le mois de septembre.

**9. Diverses autres informations**

Une assemblée plénière Codha-Voisinage sur la typologie des appartements est prévue pour le 16 juin.

Concernant les attributions d'appartements, 22 ont été promis sur 54, mais il y aura certainement quelques désistements. Pour les raisons expliquées dans le dernier bulletin, 4 ou 5 appartements ont été attribués aux plus anciens membres.

M Galley explique qu'il y a deux méthodes d'attribution d'appartement :

- a) La plus courante est d'attribuer les appartements 3 mois avant l'habitation et les discussions avec l'OLO se passent à ce moment-là.

- b) La deuxième méthode, pour les coopératives participatives, permet d'assurer aux coopérateurs qui participent activement au projet d'avoir un logement, si, au moment de l'obtention de l'autorisation de construire, la coopérative présente les dossiers de 60% de ses coopérateurs à l'OLO. Un logement peut alors leur être officiellement attribué.

Il y a toutefois une contrainte à respecter. Pour les HM et HM/LUP, lors de l'attribution a) il faut que 60% des personnes soient subventionnées au moins à 50%. Lors de l'attribution b), il faut que 80% des personnes soient subventionnées au moins à 50%, pour tenir compte de la marge d'évolution des revenus possibles en deux-trois ans..

Autre facteur important et encore en discussion : Le plan financier déposé à l'OLO indique des intérêts hypothécaires de 3,6%, le taux réel serait autour de 2 ou 2.5%. Si on applique ce dernier taux, les loyers baisseraient, diminuant ainsi le nombre de personnes ayant droit à des subventions et limitant la marge de manœuvre de Voisinage dans le choix de ses locataires aux Vergers.

Dans les plans remis à l'OLO, chaque appartement est signalé comme HM/LUP, HM ou loyer libre. Treize services de l'Etat de Genève contrôleront le dossier. Des changements sont possibles jusqu'à l'autorisation de construire. La demande d'autorisation a été déposée le 30 avril et l'autorisation devrait être donnée dans 5 à 12 mois.

Claire-Lise annonce que le Groupe Logement préparera un document explicatif et organisera une séance spéciale en temps voulu. Une personne du service de location de Cogerim peut être présente.

Suite à une question sur le projet de la Marbrerie à Carouge (un immeuble de 18 étages sur rez), on explique qu'il y a 5 ans Voisinage a reçu une proposition de 15 logements. Toutefois, il n'y aura que deux coopératives concernées, le Joyeux Logis et les Ailes. Il est possible que Voisinage puisse être locataire de certains logements. La demande d'autorisation de construire sera déposée fin 2015. Le CA n'a pas abordé ce sujet.

### 10. Supermarché Participatif Paysan - SPP

Alfi Brungger explique que le projet de Supermarché Participatif Paysan (SPP) a été conçu par le groupe de travail "Coordonner les actions autour de l'alimentation", créé il y a une année suite à une proposition de Reto Cadotsch dans le cadre du Forum ouvert de Meyrin. A l'époque, Voisinage avait déjà mené une réflexion préalable sur l'alimentation et l'agriculture. Il est positif que l'alimentation soit venue s'imposer, aux yeux de la Commune et des autres coopératives, comme un élément important pour un écoquartier, car celui-ci ne doit pas se limiter à des économies d'énergie, des espaces sans voiture et l'inclusion de places de travail. Le supermarché serait situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de la tour C3 construite par la coopérative des Ailes, près de la Route de Meyrin. Il y aurait des espaces d'accueil-animation, de vente et de stockage.

Alfi passe un petit film sur "La Louve" (<http://www.lalouve.net>), une initiative à Paris de plus grande échelle (1000 m2 et 1'100 membres par rapport au SPP qui occuperait 450 m2), elle-même inspirée de la New York Park Slope Food Coop à New York (<http://www.foodcoop.com> et <https://www.youtube.com/watch?v=RwRG6stOIOI>), le plus grand supermarché coopératif et participatif américain (40 ans d'existence - 16 000 membres).

Le SPP est toutefois davantage basé sur l'idée que "l'alimentation commence chez le paysan et finit dans mon ventre" et que les paysans de proximité sont partie prenante du projet. Les habitants pourront discuter de ce qu'ils veulent manger et les paysans de ce qu'ils veulent et peuvent produire pour le quartier. Dans le cas de New York, l'alimentation est de bonne qualité et pas chère, avec une grande part de travail bénévole. Pour le SPP on veut privilégier des prix corrects, une dynamique pour le quartier et le contact avec les paysans.

Le projet de SPP a été soumis au prix cantonal du développement durable. La remise des prix est prévue pour le 5 juin et il semble que des bruits positifs circulent .....

Le groupe de travail a créé différentes commissions pour le SPP : filières de production, locaux, communication, finances/légal, ressources humaines (il faut un poste de gérant). On estime l'investissement à CHF 1,5 mio.

Il y a déjà un premier noyau de producteurs autour de Tournerêve, et d'autres s'y ajouteront avec le temps. Les filières envisagées sont : fruits/légumes, céréales/pain, lait et élevage, autre alimentaire, non-alimentaire. Ce ne sont pas nécessairement des produits bio. Ce projet novateur couvre tant la production que la transformation et la consommation. Trois locaux pour une boulangerie, une boucherie et une laiterie sont réservés dans l'immeuble A11 de la Codha, face à l'Auberge, avec également un coin de consommation.

Reto Cadotsch distribue un document provisoire de présentation du SPP. On souhaite réunir 1'000 membres qui prendraient une part sociale de CHF 300 chacune. Le loyer du local sera d'environ CHF 10'000 CHF et on espère que la Commune garantira les premiers 6 mois de loyer. Un business plan a été établi et l'Economie sociale et solidaire (ESS) fera une étude supplémentaire. Si 500 familles dépensent CHF100 par mois dans le SPP, les recettes mensuelles seraient de CHF 50'000 CHF.

On espère évoluer ensemble, de manière démocratique et avec beaucoup d'humour. On compte sur la participation des gens dans la phase projet et dans la phase opérationnelle.

#### 11. Site internet de Voisinage

Le site internet de Voisinage est né: <http://www.cooperative-voisinage.ch>. Alfi Brungger, Stéphanie Park, Claire-Lise Stehlé et Gail Hunter ont contribué à sa création. Beaucoup d'informations y figurent déjà. Pour la partie réservée aux membres, une explication suivra.

\* \* \*

L'AG est suivie d'un buffet canadien et d'un moment d'échange convivial.

Annexes :

- Rapport d'activités pour l'année 2014
- Bilan et compte de pertes et profits pour l'exercice 2014
- Budgets de fonctionnement et de construction pour l'année 2015
- Statuts actualisés