

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2025

Date : vendredi 12 septembre 2025
Lieu et heure : 18 h 30, terrain de la Gurzelen, 2504 Biel/Bienne
Présents : les membres de la coopérative (cf. liste de présence)
Présidence : Thomas Klotz et Claude Marbach
Procès-verbal : Christoph Kienholz

ORDRE DU JOUR

1. Bienvenue et quorum
2. Élection des scrutatrices/scrutateurs
3. Crédit de construction pour la rénovation énergétique du lotissement Champagne
4. Prolongation des contrats de droit de superficie pour les parcelles du lotissement Champagne



1. Bienvenue et quorum

Thomas Klotz ouvre l'assemblée générale (AG) extraordinaire du 12 septembre 2025 à 19h00 sur le terrain Gurzelen et souhaite la bienvenue aux membres de la coopérative. Il constate que la tenue de cette AG extraordinaire a été décidée lors de la dernière réunion ordinaire du comité le 10 juillet 2025 dans le but de procéder à un vote sur les points 3 et 4 de l'ordre du jour. Les documents ont été envoyés à tous les membres de la coopérative dans les délais impartis. L'AG extraordinaire est donc habilitée à prendre des décisions.

Les 95 personnes présentes représentent ensemble 134 voix.

2. Élection des scrutateurs/scrutatrices

Lea Maag-Häberli, Thomas Böhner, Olivier Gardi et Marius Wiher se portent candidat·e·s au poste de scrutateurs/scrutatrice.

Les personnes mentionnées sont confirmées à l'unanimité.

Claude Marbach et Thomas Klotz rappellent les responsabilités du comité envers la biwog conformément aux statuts et expliquent les tentatives et études menées jusqu'à présent pour rénover le lotissement Champagne. Depuis 2023, le comité actuel a fait avancer le projet de rénovation en cours. Pendant le développement du projet, plusieurs réunions d'information ont été organisées pour les résident·e·s du lotissement et les membres de la coopérative.

Les points essentiels de la rénovation sont présentés, notamment la prévention des résiliations en bloc pour travaux et l'application du principe du loyer basé sur les coûts lors du calcul des loyers futurs. La rénovation est nécessaire pour satisfaire aux exigences de la ville et garantir la prolongation du droit de superficie pour les parcelles concernées. Claude Marbach souligne la position du comité selon laquelle les deux motions figurant aux points 3 et 4 de l'ordre du jour doivent être acceptées, car elles sont interdépendantes; sinon, la rénovation ne pourrait pas être mise en œuvre comme prévu.

Les membres de la coopérative Champagne qui devraient déménager en raison des augmentations de loyer annoncées bénéficieront d'une aide pour trouver un logement au sein de la biwog, conformément au règlement de location. En ce qui concerne les éventuelles réductions de loyer dans des cas de rigueur, il convient de noter que cela aurait des répercussions sur le futur loyer basé sur les coûts dans le lotissement, car la perte de loyer devrait être compensée.

Après rénovation, le loyer maximal sera de 1780 francs nets pour les maisons présentant un niveau d'aménagement intérieur élevé (rénovation intérieure datant de moins de 15 ans environ). Pour les maisons non rénovées, ce loyer sera réduit de maximum deux échelons. Le comité souligne que les loyers sont calculés selon le principe du loyer basé sur les coûts et que les augmentations sont donc objectivement justifiées et nécessaires.

Les documents envoyés précédemment contiennent un code QR qui donne accès à de nombreux documents. Selon le comité, aucun projet n'a jamais été documenté de manière aussi complète.

Les conséquences d'un rejet du projet pour la biwog du point de vue du comité y sont expliquées.



Une lettre au nom des résident·e·s du lotissement Champagne a été distribuée en début de semaine à tous les membres de la coopérative.

Deux coopératrices du lotissement Champagne prennent la parole au nom des résident·e·s. Elles soulignent que les résident·e·s ne sont pas fondamentalement opposé·e·s à la rénovation des bâtiments, mais qu'ils/elles voient d'un œil critique la manière dont le projet est développé. Concrètement, elles dénoncent le manque de participation des résident·e·s, le manque de transparence concernant les loyers et les coûts futurs, ainsi que le fait que beaucoup de résident·e·s ne puissent pas supporter les augmentations de loyer de plus de 30 %, ce qui conduit à leur éviction. Elles critiquent également le non-respect des statuts : selon l'art. 26.i), un projet visant à augmenter la valeur du lotissement doit d'abord être soumis au vote d'une assemblée des résident·e·s avant d'être présenté à une AG. Or, une telle assemblée n'a pas eu lieu. Elles en concluent que le vote doit être reporté. Elles demandent donc que le vote sur le point 3 de l'ordre du jour soit rejeté et que la décision soit reportée.

Tom Klotz souligne qu'un événement spécial sous forme d'atelier avait été organisé, avec notamment la possibilité d'élire des représentant·e·s du quartier. L'objectif était de recueillir les besoins des résident·e·s. Malheureusement, les résident·e·s présent·e·s ont refusé de participer à l'atelier.

De plus, une délégation de résident·e·s a eu la possibilité de consulter la comptabilité au bureau. Cependant, personne ne s'est présenté. Une résidente a ensuite déclaré que personne n'avait eu le temps de le faire.

Claude Marbach remercie les membres pour leur vote, mais souligne que seuls les points inscrits à l'ordre du jour peuvent être soumis au vote, afin que les membres de la coopérative puissent s'informer au préalable. Il explique que ce projet est nécessaire pour assurer la pérennité de la coopérative, après plus de 20 ans de retard dans la rénovation.

La transparence et la participation sont garanties par le comité, une assemblée des résident·e·s n'est pas requise par les statuts dans ce cas.

Une autre intervention souligne que les résident·e·s du lotissement Champagne n'ont pas été consulté·e·s et qu'un report serait donc nécessaire. Gilbert Woern, membre du groupe de travail « Construction », explique la différence entre une coopérative d'habitation et une coopérative de construction. La biwog est une coopérative de construction ; dans ce type de structure, la participation des coopérateurs/coopératrices est réglementée différemment. Il craint qu'en cas de refus, la biwog ne soit rachetée par une autre coopérative.

Une personne dans la plénière souhaite savoir quelles seraient les conséquences d'un report sur le calendrier du projet. Claude Marbach répond qu'un report ne modifierait pas les conditions-cadres déjà connues pour cette rénovation énergétique, mais qu'il compliquerait et retarderait le développement du projet.

Une autre personne critique le dialogue, et non le projet lui-même. Un report serait important pour permettre un meilleur échange, qui a fait défaut jusqu'à présent.

Une autre personne encore demande si, en cas de report, le projet sera tout de même poursuivi, car un projet d'une telle envergure ne peut pas être reporté à volonté sans perte de qualité.



Une autre question concerne la possibilité de reporter et de renégocier le contrat de droit de superficie. Claude Marbach explique que, selon lui, de nouvelles négociations porteraient gravement atteinte à la crédibilité de la biwog auprès de la ville et que les conditions-cadres pour le renouvellement des contrats de droit de superficie ne seront pas modifiées par la ville.

Une autre intervention critique l'interprétation de l'article 26 des statuts défendue par le comité. Selon cette interprétation, un renvoi ou un ajournement serait exclu et seul un vote serait possible. Au lieu de cela, il est estimé qu'une motion de renvoi correspond à une motion d'ordre et est donc compatible avec les statuts. Claude Marbach explique que les statuts peuvent être interprétés de différentes manières; selon lui, seul le comité peut retirer la motion. Il annonce que l'AG est interrompue pendant dix minutes, afin de permettre au comité de se réunir et de se consulter.

La séance reprend à 20 h 30. Le comité réaffirme son interprétation des statuts : une demande de report ou de renvoi de la part de l'assemblée plénière n'est pas recevable. De même, le comité n'est pas disposé à retirer la demande de sa propre initiative.

3. Crédit de construction pour la rénovation énergétique du lotissement Champagne

La présidence procède au vote sur le point 3 de l'ordre du jour.

Oui = 90

Non = 34

Abstentions = 10

Le crédit de construction est donc accepté.

4. Prolongation des contrats de droit de superficie pour les parcelles du lotissement Champagne

La présidence procède au vote sur le point 4 de l'ordre du jour.

Oui = 117

Non = 3

Abstentions = 2

La prolongation est donc acceptée.

Thomas Klotz, en sa qualité de président, remercie les personnes présentes pour leur participation active à l'AG extraordinaire et pour la confiance accordée au travail du comité. Il clôt l'assemblée générale extraordinaire à 20 h 45.

Les co-présidents :

Thomas Klotz Claude Marbach

Le rédacteur du procès-verbal :

Christoph Kienholz