



**Assemblée générale extraordinaire AGE  
mercredi 2 décembre 2020  
Vidéoconférence Zoom  
18h30**

**Procès-verbal**

**Présences :**

Aline Lavoie	France Bergeron	Mario Chouinard
Angèle Gauthier	Gilbert Seney	Martin Latulipe
Anouk Pothier	Guillaume Magnan	Mary Mukasine
Camilo Andres Leal Laverde	Hélène Blais	Mélissa Blouin
Catherine Canuel	Jacques Inkel	Michèle La Haye
Chantal Gabriel	Jean Doyon	Moussa Gueye
Chantal Simoneau	Joanna Chelkowska	Mylène Boisvert
Christyne Lavoie	Jupiter Nakhla	Myriam Orestigui
Daniel Lafrance	Karine McDuff	Nathalie Ampleman
Daniel Filteau	Luce Patry	Nicolas Bessette
Danielle Tardif	Marie Joyal	Olier Raby
Diane Lamoureux	Marie-Ève Lahaie	Pascale Matuszek
Éléonora Navrotska Zheglova	Marie-Hélène Ruel	Perry Beaton
Émile Bernat-Legrès	Marie-Josée Massée	Safi Marie-Thérèse Lushima
		Sylvain Langlois
		Véronique Charron

**Autres présences :**

Serge Vaillancourt, président d'assemblée, Philippe Grenier, directeur général

44 membres présents

Moyens transport utilisés par les membres pour cette assemblée – aucun

**1- Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée débute à 18h35

Philippe Grenier, directeur général de la coopérative, souhaite la bienvenue aux membres.

## **2- Nomination à la présidence et au secrétariat d'assemblée**

Il est proposé par Michèle La Haye et appuyé par Gilbert Seney de nommer Serge Vaillancourt à la présidence et de nommer Sonia Gautier au secrétariat d'assemblée.

Adopté à l'unanimité.

## **3- Lecture et adoption de l'ordre du jour**

Il est proposé par Chantal Simoneau et appuyé par Diane Lamoureux d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

Adopté à l'unanimité.

## **4- Paramètres de budgétisation**

Le directeur invite Olier Raby, trésorier du conseil d'administration, à prendre la parole afin de répondre à une question d'un membre lors d'une assemblée précédente à savoir s'il était possible de limiter les hausses de loyer à 10\$?

Olier Raby a présenté le fruit de ses réflexions sur le sujet en tant que trésorier de la CHCE. Ces réflexions sont en annexe.

Le directeur prend la parole et explique aux membres le processus budgétaire de la coopérative. Il présente les différents paramètres sur lesquels la coopérative se base pour établir les prix de loyer de la prochaine année. Des informations diverses sont également présentées, telles que le loyer médian, permettant de se positionner face au marché privé. Il rappelle aux membres que la CHCE se réunit en AGE pour adopter des paramètres budgétaires et que l'assemblée peut modifier ou proposer des changements à ces paramètres. Bien que la plupart soient en dehors de notre contrôle, certains paramètres doivent être fixés par l'assemblée.

Q : Les augmentations ne devraient-elles pas être égales ou inférieures à celles proposées par la Régie du logement ?

R : Le directeur mentionne que la Régie du logement ne peut intervenir dans la fixation du prix du loyer. Un propriétaire privé peut également augmenter les loyers à un prix plus élevé que ce que propose la Régie du logement. On lui demande alors de remplir un formulaire en justifiant les hausses proposées et fournir les preuves appropriées. Par exemple, le compte de taxes foncières, des factures de travaux de rénovation, etc.

À la CHCE nous augmentons les loyers seulement si les dépenses le justifient, et ce toujours en tenant compte des paramètres budgétaires votés en assemblée. Ces

paramètres assurent les membres d'un traitement équitable pour tous et rendent l'exercice budgétaire plus transparent. Même si, à bien des égards, nous n'avons que peu de pouvoir sur notre environnement économique, il demeure important que les membres sachent sur quelles bases le prix des loyers est fixé. Les paramètres servent également de cadre de référence permettant d'effectuer un travail plus objectif.

Q : Un autre membre demande si le poste budgétaire des mauvaises créances ne devrait-il pas être augmenté à cause de la covid-19, en raisons que possiblement certains membres ont eu de la difficulté à payer leur loyer ?

R : Un suivi a été fait par la coopérative et ne nécessite pas d'augmentation de ce poste budgétaire. Nous avons d'ailleurs le Fond de droit au logement qui peut venir donner un coup de main temporaire

Au paramètre de Droit au logement, un membre a demandé pourquoi en ces temps difficiles on diminue la contribution à ce fond alors qu'on pourrait s'attendre à l'utiliser beaucoup.

Le directeur mentionne qu'après une analyse de la situation et le fait que le fond est déjà bien pourvu, ce n'est pas imprudent que de descendre à 63\$ ce paramètre. À noter que l'incidence sur le budget global est de 211,40\$ sur une contribution annuelle 21 672\$

Q. : Un membre demande à ce que les membres votent en assemblée pour un montant d'augmentation plutôt que d'utiliser des paramètres ?

R : Le processus budgétaire de la coopérative se base sur des critères et paramètres connus de tous lors de l'assemblée et certaine données ne sont pas encore connues lors de la tenue de l'assemblée, il est donc difficile de dire précisément le montant des augmentations. De plus, un membre rappelle que le processus budgétaire ne fait pas l'objet d'une révision mais que ce sont les paramètres budgétaires qui peuvent faire l'objet d'une révision

Q : Un membre demande comment faire pour diminuer les augmentations de loyer ?

R : Certaines dépenses d'entretien peuvent être assumés par les membres, ex : le déneigement, ce qui peut être un élément qui diminuerait les dépenses, donc par le fait même le prix des augmentations de loyer prévues.

Les questions et commentaires ayant été tous répondus, il est dûment proposé d'adopter les paramètres budgétaires suivants pour l'année 2021

Proposé par Marie-Josée Massée et appuyé par Jacques Inkel.

Mylène Boisvert demande un amendement au document soit celui de laisser inchangé le paramètre budgétaire du fond de Droit au logement.

Un vote est tenu sur l'amendement. Le président d'assemblée déclare que la proposition de fixer le paramètre budgétaire du Droit au logement à 63\$/logement/année est adoptée à la majorité.

Un vote est tenu sur la proposition principale. Le président d'assemblée déclare que les paramètres budgétaires présentés sont adoptés à la majorité.

Les paramètres budgétaires suivants seront donc ceux de l'année 2021

Les membres demandent à ce que, dans la mesure du possible, le tableau des paramètres budgétaires puisse être envoyé à tous les membres, et ce avant la tenue de l'assemblée.

## Proposition du conseil sur les paramètres de budgétisation

		2020	2021	
<b>P a r a m è t r e s</b>	Assurances immobilières	Augmentation de 7,0 %	Augmentation de 10,0 %	
	Taxes foncières, Sherbrooke	Les factures de 2020	Les factures de 2021	
	Taxes foncières, Commission scolaire de la région de Sherbrooke	Taux de 16,021 %	Taux de 10,54 %	
	Énergie, Hydro-Sherbrooke	Gel des tarifs	Moyenne des 2 dernières années + 1,3%	
	Combustible, gaz naturel	Tarifification de décembre 2019	Tarifification de décembre 2020	
	Combustible, mazout	0,95 \$ le litre	0,75 \$ le litre	
	Amortissement des immobilisations	Dégressif, 4 % par année	Dégressif, 4 % par année	
	Intérêts et capital sur dette à long terme	Le taux de novembre 2019	Le taux de décembre 2020	
	Entretien et réparation, déneigement	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	
<b>P a r a m è t r e s</b>	Rénovation, homme à tout faire, camion et réserve de remplacement	525 \$ par logement/an + IPC au 31 décembre 2019	560 \$ par logement/an	
	Contribution au Fonds québécois hab. communautaire	7,75 \$ par logement/an	6,50 \$ par logement/an	
	Administration	6,3 % des revenus de la Coop	6,3 % des revenus de la Coop	
	Vacances et mauvaises créances	1,5 % des revenus de loyer	1,5 % des revenus de loyer	
	Bon voisinage	12,82\$ par logement/an	10\$ par logement/an	
	Droit au logement	63,70 \$ par logement/an	63 \$ par logement/an	
	Cotisation à la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	
	Chaque maison devra dégager un surplus aux prévisions.	60,00 \$ par logement/an	60,00 \$ par logement/an	
	Compensation des GES	12,00 \$ par logement/an	10,00 \$ par logement/an	
<b>C h o i x</b>	Ne pas tenir compte des autres produits d'administration dans les prévisions budgétaires.			
	Ne pas consentir de baisse de loyer			
	Loyer non membre		Maintenir l'écart avec le prix des membres. Minimum 28 %.	

### Légende des couleurs

Dépenses assumées entièrement par maison

Dépenses assumées au prorata du nombre de logements

Décisions ou orientations sans incidence sur l'augmentation des loyers

Aucune marge décisionnelle, nous payons les factures

Certaines marges décisionnelles.

Toutes les marges décisionnelles.

**5- Élections du conseil d'administration**

Le directeur propose, étant donné la tenue de l'assemblée actuelle en vidéoconférence Zoom, de reporter l'élection des membres du conseil d'administration à la prochaine assemblée générale.

Proposé par Chantal Simoneau et appuyé par Marie-Josée Massée  
Adopté à l'unanimité.

**6- Projet du CAP**

Le directeur présente, avec des photos, l'avancement des travaux des nouveaux immeubles du projet du CAP. Il informe l'assemblée que les premiers membres feront leur entrée dès le 19 décembre 2020.

Il remercie également toutes les personnes et membres ayant participé aux entrevues de sélection des nouveaux membres ainsi qu'à la planification globale de ce beau projet soit :

Christyne Lavoie, Nicolas Bessette, Michel Bonnard, Amal Abounan, Denis Crête, Pascale Matuszek, Céline Bouffard, Sonia Gautier et Philippe Grenier.

Plus de 85 entrevues de sélection ont été réalisées!

**7- Levée de l'assemblée**

Avant la levée de l'assemblée, un membre souhaite prendre la parole afin de proposer qu'une formation à laquelle elle a participé : gestion de conflits puisse être une formation obligatoire pour tous les membres. Elle ajoute que cette formation donnerait des outils pour améliorer la communication au sein des maisons.

Il est proposé par Michèle La Haye et appuyé par Perry Beaton de lever l'assemblée à 20h40.



Sonia Gautier  
Secrétaire d'assemblée