



Des membres à la fin d'une des séances d'amélioration du règlement général - 29 avril 2023

Chères et chers membres et sympathisant-e-s :

Nous sommes plus de 120 sociétaires qui font vivre des écovillages en Romandie notamment en cohabitant, coopérant et/ou co-finançant Bâtir Groupe, selon nos forces. C'est un succès collectif. **Voici les résultats 2023**, fruits de nos mille et une contributions.

Principale nouveauté 2023 : la mise à jour du règlement général, pour plus d'équité.

Suivi du projet Treycovagnes : on y planifie de co-créeer un nouvel écovillage sur 8'000 m² pour 50 à 80 personnes. En 2023, nous avons demandé le permis de construire et essuyé un premier refus, puis introduit un recours et parallèlement déposé une demande mieux adaptée. Une famille nombreuse vit dans cet environnement enchanteur, et des activités de micro festivals intergénérationnels y ont été organisées avec bonheur.

La **stratégie 2025**, adoptée en 2018 par l'Assemblée générale, vise à inscrire sur le long terme la démarche innovante et d'utilité publique d'écovillage dite "Ecopol", dédiée au vivre ensemble solidaire et micro-entrepreneurial/artisanal. Elle est mise en œuvre et globalement bien respectée. Les confinements pendant la pandémie du COVID ont néanmoins un peu retardé sa mise en œuvre, et il est probable que nous devons attendre 2027 pour atteindre les objectifs 2018-2025.

Pour y parvenir, nous testons, adaptons, adoptons et documentons progressivement les principes de *sobriété heureuse*, d'*écologie profonde* et de *biorégionalisme*. La démarche Ecopol respecte notamment les critères scientifiques énoncés par le GIEC et les accords de Paris sur le climat de 2015, les critères d'admission du Réseau Global des Ecovillages (GEN) et du Réseau UE des Labos Vivants (ENOLL).



Journée fabrication de savons maisons à gauche 11.9.23 // Repas mini-gastro à droite 11.11.23

RAPPORT PAR COMMISSION

0. INTRODUCTION

Les activités dans les six commissions permanentes se sont poursuivies. Les réunions s'y effectuent au gré des besoins, 1 à 4 fois par année, coordonnées par le bureau opérationnel du comité. Les décisions significatives sont consignées (PV).

1. GÉRANCE, pour les baux à loyer et la communication avec les membres.

Voir aussi : annexe à ce rapport, nommé "les défis de la vie communautaire".

MODÉLISATION : un nouveau modèle de bail et surtout d'annexes a été réalisé, pour tirer les enseignements et faciliter la compréhension. Rappelons que vu que nous incluons le vivre ensemble, nous devons ajouter des conditions contractuelles pour le partage des ressources communes (exemple : modalités d'accès aux espaces communs, accords et égards détaillés). C'est un de nos "trésors" d'Ecopol, car il inclut plusieurs clauses facilitant le vivre ensemble équitable, comme par exemple la clause d'équité de traitement mentionnant que tous les habitants contribuent à la logistique de communauté (conciergerie, communication, jardinage...) ou compensent financièrement leur absence de contribution.

COMMUNICATION (STAND & NEWSLETTER) : la gérance s'occupe aussi de la communication et de la tenue des stands pour trouver de nouveaux membres souhaitant cohabiter, coopérer et/ou cofinancer. En 2023, nous avons tenu des stands dans les manifestations suivantes :

[Bio-Agri](#) les 13 et 14 mai à Moudon

[Paléo festival](#) du 18 au 23 juillet à Nyon

[Alternatiba Festival](#) à Genève les 1er septembre (conférence) et le 2 sept. (stand)

[TEDxGeneva](#) le 1er décembre (à Genève, oui oui).

Nous avons envoyé au total 11 newsletters à environ 3'300 inscrits, incluant à chaque fois une annonce d'événement et l'offre de placement de fonds.

Nous avons obtenu environ 400 nouveaux abonnés en 2023 dans les stands.

SMALA COCO - Enfin, nos fameuses sessions didactiques premier contact, dites *Smala CoCo*, ont été réalisées à plus de 15 reprises, animées notamment par Xavier Ballansat et Alberto Alvim, avec Théo Bondolfi en renforts occasionnels. Elles ont été organisées à Smala Berber, mais aussi à Treycovagnes, Cheiry et hors mûr dans des festivals. On arrive gentiment à la 200e organisée depuis 2013.

NOUVELLE COLLABORATRICE : Bâtir Groupé a mandaté Mme **Meire Cezario**, administratrice d'entreprise de profession, comme nouvelle coordinatrice de la gérance dès fin 2023. Ce poste est exposé, car nous proposons du lien social et des activités entre cohabitants, à la différence des gérances concentrées sur les règles locatives, et qui dit lien de proximité (des gérants qui mangent et socialisent avec les locataires-sociétaire) dit augmentation des sauts d'humeurs et des projections d'attentes parfois fortes de la part des bénéficiaires de logements. Il y a donc une part très importante d'activités non rémunérées de la part de la "gérance" pour expliquer, former, écouter aux pratiques permettant de bonnes relations entre personnes partageant des espaces, des achats communs, se réunissant régulièrement etc. L'activité de gérance est aussi menée en coopération avec les concierges socioculturels qui informent, facilitent et encouragent l'adoption de bonnes pratiques écologiques, effectuent les visites avec des nouveaux candidats et créent du lien social. Ce sont respectivement Cécilia et José Silva à Smala Lucens, Doris Eichelberger et un peu Alexandre Descosy à Smala-Cheiry, et surtout Alberto Alvim et Thanasis Priftis à Smala-Berber (Grandvaux).

2. TRAVAUX, pour la maintenance technique des bâtiments et les études techniques (nouveaux immeubles, rénovations, méthodes d'entretien). Rodolfo Crausaz, fidèle au poste depuis 2017, va gentiment prendre sa retraite, tout en restant (hyper)actif comme il en a tant l'habitude. Son poste a été mis au concours pour assurer la maintenance. La commission a aussi listé toutes les routines d'entretien courant à faire chaque année (panneaux solaires, pompes, filtres...) afin de modéliser aussi la maintenance périodique. Par ailleurs, divers travaux d'efficacité énergétique ont été réalisés en 2023, notamment pour optimiser la production de chaleur en hiver avec des radiateurs recevant de l'eau produite de manière combinée par du bois et nos panneaux solaires thermiques. Enfin, la fiduciaire qui audite nos comptes et des délégués de l'Office Fédéral du Logement nous a aidé à définir une politique de gestion des fonds de maintenance et de rénovation, qui a été formalisée (voir point B 3 du règlement général : charges couvertes par les revenus locatifs).

3. FINANCES. Fait notable, le comité a nommé à la présidence de la commission finance **Xavier Ballansat**, entrepreneur social et ingénieur civil diplômé EPFZ. Xavier est rompu à l'art d'interprétation des chiffres et contrats (constructions, placements...). Il parle aussi couramment le Suisse-allemand. Il a créé notamment Aess-Bär Romandie (entreprise sociale dédiée au recyclage de pâtisserie). Un droit de véto lui a été attribué sur toutes les décisions financières qu'il considère importantes (nouveaux investissements, contrats de prestations, choix des hypothèques et des banques, mode d'amortissement et de constitutions des fonds de rénovation, budget global etc.), ce qui est forme d'audit interne permanent de la bonne gestion de la coopérative. Cette nomination répond aux objectifs de la stratégie 2025, visant à diversifier et équilibrer les responsabilités entre les divers organes de la coopérative. La commission finance s'occupe aussi de négocier les hypothèques avec les banques et les organes délégués pour les prêts soutenus par l'Office Fédéral du Logement.

Concernant les comptes de la coopérative, le rapport d'audit montre que nous avons, comme toutes les années précédentes et avec fierté, tenus entièrement les engagements fondamentaux qui relient les divers membres (habitants n'ayant pas apporté de fonds selon les exigences bancaires, sociétaires ayant placé des fonds sans habiter, artisans, membre apportant un soutien stratégique), à savoir :

- Les comptes 2023 montrent un bilan équilibré
- Les encaissements de loyer respectent les engagements bancaires
- Toutes les hypothèques et les remboursements de prêts sont effectués
- 100% des restitutions de fonds placés sont effectuées dans les délais convenus.

Ceci est notamment dû au fort engagement bénévole de l'équipe gérance alias "bureau du comité" (composé de Lucélia Ferreira, David Thorimbert, Meire Cezario, Thanasis Priftis et Théo Bondolfi), par l'appui des membres de l'association partenaire APTES et par l'existence d'un contrat de garantie permettant d'éviter notamment les risques de pertes locatives.

Ceci étant, cette commission constate aussi que l'augmentation des taux hypothécaires de références depuis 2022, conjuguée avec plus de 5 millions (sur 7) d'hypothèques bancaires qui sont à renouveler en 2024, pourrait générer de nouveaux défis financiers dont l'ampleur se révélera au gré de la conjoncture. On croise les doigts pour que les taux d'intérêts baissent rapidement.

4. PROSPECT (3 membres) pour la mise en œuvre de la stratégie 2025.

Cette commission a pour objectif de rechercher et négocier des nouveaux terrains pour y construire. Elle est composée de Rodolfo Crausaz, du président Théo Bondolfi, David Thorimbert et de nombreux membres et partenaires consultant.e.s qui, chacun.e à leur manière, nous suggèrent des lieux possibles. En 2023, une dizaine de lieux ont été prospectés à divers niveaux (de 2 heures à 40 heures de pré évaluation de faisabilité financière, règlement et technique). Rodolfo trouve souvent des maisons abandonnées, on appelle les propriétaires. Parfois ce sont des annonces sur internet, parfois des appels spontanés (le plus intéressant). Quant aux droits de superficie des communes, à ce jour aucun de nos projets n'a été retenu par un commune, ces dernière n'ayant pas fait preuve d'ouverture à un au fort degré d'engagement social et écologique qui caractérise la méthode Ecolpol promue par Bâtir Groupé, préférant privilégier les projets plus classiques de logement à loyer abordable sans inclusion d'une obligation d'engagement fort des sociétaires cohabitants (budget en commun, réunions fréquentes obligatoires pour coordonner la logistique de ce budget, engagement à s'améliorer...). Voir aussi : *conclusion 2023*.

Parmi les projets prospectés, citons notamment le grand centre de vie communautaire du mouvement d'entrepreneuriat social chrétien oecuménique dit *Focolari*, à Montet (Fribourg), qui ferme ses portes après plus de 30 ans d'activités. Quant au projet de Treycovagnes, il n'en est plus au stade de prospect, mais vu que l'attribution du permis de construire n'est pas garantie à court terme, Bâtir Groupé n'a pas acheté directement, préférant, par prudence financière, attendre l'obtention du permis de construire pour activer ou non son droit prioritaire d'achat du terrain avec permis.

5. CO-PRESIDENCE (3 membres) pour la mise en œuvre de la stratégie 2025.

Cette commission, composée de deux vice-présidents (Myriam Droz et Mathieu Breitenstein, élus par l'AG en 2023) et du président Théo Bondolfi a notamment évalué l'état d'avancement de la professionnalisation de notre fonctionnement, de la mise en oeuvre de la stratégie 2025, de l'évolution du règlement général, et a été à la rencontre des commissions des lotissements (Smala Chérie et Smala Berber).

NB : la partie vivre ensemble (activités socioculturelles et pédagogiques) des écovillages est animée par des associations partenaires, voir www.ecopol.net

6. LOTISSEMENT SMALA BERBER (GRANDVAUX).

Technique : nous avons effectué un acte de solidarité énergétique et technologique: réunifier tous nos compteurs pour que la consommation photovoltaïque soit partagée par tous les habitants. A priori cela va de soi, mais c'est en fait un parcours du combattant pour avoir le droit d'être énergétiquement solidaire entre divers appartements, tant tout est fait pour l'individualisme... De plus, un important travail a été réalisé pour relier les divers radiateurs et chauffages à pellet à un grand accumulateur d'eau chaude, qui sert toute la maison et réduit la consommation de pellets (vu qu'ils s'avèrent plus cher et moins écologique que ce qui nous a été présenté à l'achat en 2015). Des buffets pour les cohabitants, membres et sympathisants ont lieu 2 fois par semaine, avec les produits du potager notamment, soit une centaine de repas conviviaux, généralement les mardis et jeudi midi. Enfin, plusieurs concerts et activités socioculturelles (conférences) ont été organisés par notre partenaire APTES qui anime les lieux.

6. LOTISSEMENT SMALA CHERIE (Cheiry).

A Cheiry, des activités socioculturelles sont réalisées, telles que des soirées zumba chaque semaine et un dimanche de jeux sportifs. La plupart des cohabitants se réunissent une fois par mois, pour coordonner leurs efforts (logistique et réglementaire) dans l'usage des espaces communs, la gestion d'un potager et les achats communs de légumes, de produits lessives, etc. Un nouveau concierge a été engagé pour assurer la maintenance de proximité, c'est Alexandre Descossy, nouveau membre du comité, qui complète l'action de Doris Eichelberger, qui s'occupe des visites et de l'intégration des nouveaux arrivants ...

Sur le plan technique, les espaces de douches de plusieurs logements ont été agrandis, pour plus de confort, et des volontaires ont posé des lampes LED sous une forme créative dans la salle polyvalente.

7. LUCENS : lotissement sans la méthode Ecopol.

L'équipe d'artisans continue les travaux d'efficacité énergétique : après avoir remplacé 9 vieux chauffe-eaux électriques (bien énergivores) par un chauffage central à pellet, nous avons préparé les travaux de pose de panneaux photovoltaïques et de remplacement de fenêtres. Nous poursuivons aussi les efforts en vue de responsabiliser les habitants dans la gestion du lotissement, tant sur le plan de l'apport de fonds propres que pour des activités de quartier, animées notamment par les concierges Cécilia et José da Silva qui sont aussi tenanciers du café de quartier, ce qui leur permet un rôle naturel de promoteur de la convivialité.

CONCLUSION 2023.

Dans les maisons en gestion, au-delà du seul bon voisinage, nous partons du principe que la sobriété énergétique passe essentiellement par du mieux vivre ensemble, du partage de ressources (espaces, véhicules, machines, achats groupés). Nous prenons donc le risque d'un lien social fort, avec toutes les belles relations qui se nouent et nous nourrissent. Il y a aussi inévitablement quelques secousses et tensions, vu notre politique pionnière d'acceptation de presque tout le monde pour une période d'essai, sans préjuger des intentions ni des bagages de vie des candidats à un bail, en laissant la chance à toutes et tous de s'essayer à cohabiter et coopérer en mixité.

Nous contribuons ainsi à la mission d'immobilier coopératif solidaire de la coopérative, en visant à attribuer la gestion des lotissements en priorité à des garants disposés à déployer des communautés intentionnelles, dites "écovillages" ou "méthode Ecopol", pour moitié au moins des lotissements.

Or, nous le constatons année après année, notre démarche Ecopol reste très en avance sur notre temps, malgré l'urgence climatique. Nous ne voyons pas d'autres écovillages respectant les critères du Global Ecovillage Network Europe (GEN) émerger en Romandie, malgré notre action en faveur de la mise en réseau des écolieux. Et dans le reste de l'Europe, le nombre d'écovillages reste stable, sans croître, malgré la pertinence de la démarche. Rappelons finalement que le réseau des écovillages est le principal résultat du sommet de Rio pour le développement durable de 1992, Sommet qui a donné naissance aux fameuses COP (réunions sur le climat) et aux accords de paris en 2015 dans lequel les Etats se sont formellement engagés à réduire leur pillage des ressources naturelles, sans y parvenir à ce jour...

MERCI du fond du ♥ à celles et ceux d'entre vous qui avez participé à communiquer et/ou cofinancer les projets _____

On continue avec modestie et constance. Merci de nous avoir lu jusqu'au bout !

Le comité de la coopérative

