



# Appel à placement citoyen – Logements écologiques à Treycovagnes (Yverdon-les-Bains Vaud)

*Un projet bon pour votre porte-monnaie et pour l'environnement.*  
**Luc Recordon, membre d'honneur de la coopérative Bâtir Groupé**

**Montant recherché :** CHF 850'000.–

**Durée du prêt :** 4 ans (2026–2030)

**Intérêts :** 0% à 4% selon votre choix (2 options principales, voir ci-dessous)


**Garanties :** cédule hypothécaire de 1er rang ou parts sociales en coopérative d'utilité publique

**Promoteurs :** Coopérative Bâtir Groupé (écovillages de Romandie) et Ecosupport (cf page 8)

---

## Le projet immobilier

 **Localisation :** Commune de Treycovagnes (VD), parcelle 150

 **Surface :** 7'779 m<sup>2</sup> dont 6'118 m<sup>2</sup> constructibles soit près de 4'000m<sup>2</sup> construire


 **Construction prévue :**

- 80 à 120 pièces modulaires, label Minergie, ossature bois, finitions créatives (cuisine, espaces communs, décoration...)
- 36–46 garages transformables en ateliers
- Espaces partagés, potager, zone de biodiversité, salle commune, piscine solaire

 **Planning prévisionnel :**

- 2026–2028 : fin de procédure d'opposition, obtention du permis définitif en deux étapes (deux permis pour 2 parties de la parcelle)
- 2029–2032 : construction et commercialisation (marge report délai 1-2 ans par prudence)

 Valeur estimée du projet : CHF 14 à 18 millions

 **Commune favorable**, premier permis déjà accordé (en attente de l'autorisation complète)





## Comment votre argent est placé ?

Montant investi	Où va votre argent ? (tranches de CHF 10'000)	Intérêt/an à votre libre choix	Garantie de restitution de vos fonds
Jusqu'à CHF 40'000.-	Coop. Bâtir Groupé (d'utilité publique) qui le prête à Ecosupport	<b>0% à 2%</b> <small>(moyenne 1,3% sur 2020-2024)</small>	Patrimoine coopératif (CHF 10 mio, stable), au pire c'est revendable à même prix, donc risque bien inférieur à une faillite bancaire comme Crédit Suisse ou UBS.
Dès CHF 50'000.-	Ecosupport Sàrl (propriétaire de ce terrain à Treycovagnes)	<b>2% à 4%</b> <small>(moyenne 3,2 % sur 2022-2026)</small>	Cédule 1er rang à votre nom via notaire, donc vos fonds sont 100% sécurisé, et en plus le terrain prend de la valeur, par contre les intérêts sont seulement versé si on a le permis définitif

### € Versement et intérêts (par tranche de 10'000.-) :

Jusqu'à 40'000 : intérêts annuels prévu de 2%, validé par l'AG annuelle des membres.  
De 2016 à 2025 chaque année les intérêts versés ont été de 2% chaque année, la majorité des membres ont fait des donations (intérêt moyen/personne 1,1%), les donations sont confidentielles et vous touchez en moyenne 2% sauf avis contraire.

Dès 50'000.- : intérêts de 2% à 4%, vous choisissez, mais ils ne sont payés qu'à la fin des 4 ans, lorsque le permis est obtenu (estimé : en 2030)

### 🛡 Risque limité :

- Si le permis est refusé ou retardé : le terrain est revendu, et les prêteurs récupèrent leurs fonds grâce à la cédule de 1er rang qui est une garantie totale sur la restitution des fonds (mais pas sur les intérêts, ce qui explique qu'ils sont attractifs) .





## Pourquoi c'est un bon placement

- 🏠 **Sécurisé** : projet adossé à un bien immobilier inscrit au registre foncier.
- 🌱 **Écologique** : écoconstruction, énergie solaire, espaces partagés.
- 🤝 **Humain** : porté par une coopérative active depuis 30 ans, 130 membres, 4 sites déjà réalisés.
- 💰 **Rentable** : de 0 à 4% selon votre choix, intérêts déductibles fiscalement.
- ❤️ **Éthique** : chaque franc prêté reste dans l'économie réelle pour des logements durables et accessibles.

### Ils nous ont déjà fait confiance sur 2013-2025 :

=> plus de 210 prêteurs sur 4 écolex (Grandvaux, Cheiry1, Cheiry2, Lucens)

=> env. 6,5 millions de francs levés et plus de 3 millions remboursés

=> les 3,5 mio conservés sont apportés progressivement par les habitants, permettant aux écolex de durer et de s'auto-financer petit à petit, en déchargeant les prêteurs initiaux.

---

## Pour participer

### Étapes simples

1. 👤 Regarder la vidéo : [www.ecopol.net/yeco](http://www.ecopol.net/yeco)
2. 📄 Lire ce document et choisir votre montant / taux
3. 📞 Contacter l'équipe pour recevoir le contrat de prêt
4. 💳 Verser les fonds à la signature

### Contacts

- **Coopérative Bâtir Groupe** – Lucélia Ferreira (vice-présidente)  
☎ tel:+41789434414
- **Projet & coordination** – Théo Bondolfi assisté de David Thorimbert  
☎ tel:+41763769776
- **Notaire de référence** : Me Sonia Fenu, Orbe

*Ce document résume les conditions principales du projet. Avant de prêter, vous recevrez un contrat de prêt notarié (dès 50'000.-) ou une convention de placement (de 10'000.- à 49'000.-), avec ces termes sous une forme juridiquement solide.*





Vue aérienne 3d depuis l'Est



Vue aérienne 3d depuis l'Ouest



Vue 3d depuis le Sud-Ouest



Vue 3d depuis le Sud



Vue 3d depuis le Nord-Ouest



Vue 3d depuis le Nord



Vue 3d depuis le Sud-Ouest



Plan général d'affectation + nouvelles constructions



Vues de drône Parcelle 150



Plan de localisation



## Notre philosophie (extrait [de cet article](#)).

**Le saviez-vous ?** En Suisse et dans le monde, même les banques progressistes et solidaires, comme la Banque Alternative Suisse et les Raiffeisen, manquent de projets écologiques respectant les critères de risque très stricts pour y investir.

Quelles garanties ? Principalement une mise de fonds initiale, pour démarrer le financement. Résultat : les banques restent frileuses à prêter à des projets qui n'ont pas au moins 20% à 25% de fonds propres. Idem pour les gouvernements. Donc sortir vos fonds des banques et les prêter à des projets écologiques offrant de bonnes garanties (comme la pierre avec les Ecopol), fait doublement sens : pour une transition écologique profonde, et pour votre porte-monnaie.

Nous sommes 130 membres ayant placé des fonds dans la coopérative d'utilité publique Bâtir Groupé, reliés par notre engagement pour les biens communs et le vivre ensemble. Dans notre démarche dite [Ecopol](#), nous allons au-delà des coopératives d'habitations à loyer abordable et de l'efficacité énergétique : nous faisons nos produits de nettoyage, des jardins en permaculture, aidons des artisans à démarrer leur activité pour sortir de la dépendance aux grands distributeurs, animons une cafétéria pour plus de convivialité, proposons des formations, des visites didactiques, et avons déjà reçu plus de 3'000 visiteurs depuis 2015.

**Y'a pas d'argent public pour la transition écologique profonde !** Il semble que malgré les preuves scientifiques de l'urgence climatique, les détenteurs de pouvoirs restent dépendants de la culture de la croissance, sans remettre en question notre mode de vie. Ils attendent de voir les premières catastrophes écosystémiques se produire pour se sentir autorisés à réagir vite et fort, comme on attendrait les premiers arrêts de livraison dans les supermarchés pour planifier le rationnement alimentaire en temps de guerre, ou l'arrivée du COVID pour prendre des mesures de protections sanitaires face aux fermes d'élevages. A ce jour, presque aucune administration publique ne finance en priorité la transition vers plus de simplicité, d'artisanat, d'alimentation saine, d'éducation participative, d'innovation sociale... La grande tendance est de rester focalisé sur la croissance purement économique.

**L'initiative citoyenne, ultime espoir.** Avec notre démarche Ecopol, dédiée à la sobriété heureuse, aux arts pédagogiques et artisanats locaux, nous sommes donc hors du cadre des politiques actuelles de transition écologique. Cela nous amène à nous organiser presque sans aucune aide des États et des entreprises. Il ne reste que d'autres citoyens concernés, pour participer à l'aventure. Et ça marche.





**Notre première autonomie est financière.** Acheter, investir, ce sont des actes politiques. C'est là toute notre force : exister, montrer que c'est possible, y compris économiquement, de vivre heureux avec moins ! Nous avons l'aide de citoyens qui sont conscients de la nécessité de changements plus profonds et qui choisissent d'investir dans nos écovillages. L'initiative citoyenne, ancrée dans l'économie réelle et cadrée par des audits indépendants, montre la vitalité de la structure. C'est une force face à notre système basé sur la croissance économique à tout prix, sans scrupule pour le vivant.

**Créer des écovillages** contribue beaucoup à cette transition profonde, même si c'est difficile : il y a plus de partage, donc besoin de bien s'entendre, au-delà du simple bon voisinage des coopératives d'habitation et des écoquartiers. Forts de nos expériences depuis 1993, nous avons choisi de nous engager autour d'un contrat social clair, avec un budget en commun pour jardinage, cafétéria, troc, stocks, ateliers et bureaux partagés, repas...

**Vivre ensemble n'est pas encore entré dans les mœurs.** La transition écologique, bien qu'essentielle, fait face aux résistances des consommateurs, car oui, elle demande plus d'efforts vu qu'elle fait appel à moins d'esclaves énergétiques. C'est donc encore très difficile de bénéficier de la confiance et du soutien des institutions et autorités; elles ne donnent pas la priorité à des démarches de sobriété énergétique dite "décroissance", quand par exemple elles attribuent des droits de superficie à des coopératives, des aides à l'innovation etc.

**Nous adhérons aux valeurs et engagements de la transition sociale et écologique.** Nous pratiquons ce changement radical de mode de vie qui est nécessaire pour éviter un effondrement trop brutal de notre société industrielle.

**Nous avons bien documenté nos pratiques :** liberté de rythme et privacité, sans dogme ni religion, avec une gouvernance participative et un contrat social clair. Toutes ces années, malgré les embûches, nous avons su raison garder, rester solidaires pour continuer la route entamée il y a presque 30 ans déjà. Oui, nous sommes là durablement, des gens différents et complémentaires, unis par des valeurs fortes, une tribu en mouvement (qui se dit "Smala" en langue berbère).

**Pari tenu ! Voici nos résultats concrets sur 2015 à 2026.**

3 lieux existent, vous pouvez les visiter à Grandvaux, Cheiry et ... ([la suite de cet article ici](#)).  
[www.ecopol.net/notre-philosophie-de-placement/](http://www.ecopol.net/notre-philosophie-de-placement/)





## Profil des Partenaires



**Ecosupport Sàrl** ([www.ecosupport.ch](http://www.ecosupport.ch)) est une entreprise de soutien à l'immobilier écologique, active depuis 2013. Cette société regroupe des partenaires ingénieurs, architectes, logisticiens et économistes de la construction, dont le point commun est de s'engager à des résultats à des tarifs et délais définis. Ecosupport a déjà dirigé les travaux, la recherche de fonds propres et les locations des 3 premières années de 4 projets immobiliers avec Bâtir Groupé (Cheiry1, Grandvaux, Cheiry 2 et Lucens) pour un total de 10 millions de francs. Tous les travaux ont été réalisés en tenant les budgets et les délais, avec des solutions mixtes béton-bois, et plusieurs innovations écologiques. Pour répondre aux exigences des vendeurs de ce terrain, Ecosupport a acquis en fin 2022 à prix inférieur au marché, versé  $\frac{1}{4}$  du prix de vente (650'000) contre une cédula premier rang de 850'000.- (soit 200'000.- de fonds libres pour viabiliser : plans architectes, frais juridiques pour droit de passage...). Ecosupport attend le permis "en force" qui est une garantie supplémentaire pour lever d'autres fonds afin de construire.

L'architecte (EPFL/SIA) attitré est **David-Pascal Mueller**, profil sur [www.mes-architectes.ch](http://www.mes-architectes.ch)

L'ingénieur civil en charge des études est **M. Dyonis Cheseaux** [www.ebn-ing.ch](http://www.ebn-ing.ch)

Les défis juridiques sont gérés par Me [Nathanaël Petermann](#) (étude Luc Recordon & ass.)

La Maitrise d'Ouvrage est assurée par [David Thorimbert](#) et [Théo Bondolfi](#).



La coopérative **Bâtir Groupé** est composée de 130 membres et près de 4'000 sympathisants. Son équipe s'est constituée en 1993, initialement sous le nom association Tir groupé, renommée coopérative Bâtir Groupé en 2006. Elle gère actuellement 3 éco-lotissements cf [www.ecopol.net](http://www.ecopol.net). Elle bénéficie de prêts hypothécaire de trois banques (BAS; CLER, BCL Bâle alias banque Anthroposophe) et des fonds parapublics dit *Fonds de Roulement* et *Fonds de la Centrale d'Émission CCL* (prêts sur 15-20 ans à moins de 1% d'intérêts annuels).

Batir Groupé est la seule coopérative d'Utilité Publique en Suisse membre du réseau européen des écovillages ([www.gen-europe.org](http://www.gen-europe.org)) ET du réseau EU des Living Lab d'innovation ([www.enoll.org](http://www.enoll.org)). Le grand plus écologique de sa démarche dite Ecopol, c'est que les cohabitants s'engagent à se réunir une fois par mois par contrat, pour coordonner leurs efforts et gérer un budget d'achats commun de biens et services, visant à réduire plus chaque année leur empreinte écologique (moins de véhicules à moteur, d'aliments à base animale, de produits chimiques, d'achats de m2 privés...), avec des mesures d'évaluations périodiques formelles. En ce sens, elle fait partie des pionniers des modes de vie plus sobres, visant la réduction des émissions carbonées, définis par les gouvernements dans le cadre de l'urgence climatique et rarement appliqués suffisamment.





Bâtir Groupé agira soit en tant que Maître d'Ouvrage qui rachète le projet une fois le permis obtenu, soit comme animatrice socioculturelle pour la réalisation du projet en PPE avec un service d'écoquillage (achats groupés, espaces communs, type résidence service).

## Planning Projet

*Ce planning est basé sur nos expériences des 4 chantiers précédents réalisés par Bâtir Groupé, et sur plus de 50 autres projets de tailles comparables, réalisés pour des tiers.*

### Étape 1 : 2021-2029 - Etude, achat, obtention des permis.

- Nov. 2021 à juin 2022 : pré-études techniques et financières  
Y compris première offre de construction gros + second œuvre.
- 2022 - levée de CHF 850'000.- prêtés sur 4 ans (2022-2026).  
Le solde de CHF 1'950'000.- est apporté par les vendeurs, jusqu'à obtention du permis de construire; la parcelle est inscrite de suite au registre foncier au nom de l'acquéreur Ecosupport Sàrl, avec droit d'emption (rachat) par Bâtir Groupé.
- 2023-2028 : démarches pour autorisation d'implantation et soumission demande permis construire complet (plans au 100e), prenant en compte les remarques du permis d'implantation
- plans d'exécution, plans de détail, études techniques complémentaires, préparations et gestion des appels d'offres pour prestataires
- gestion appels d'offres, pré-adjudications gros et second œuvre
- obtention permis de construire en force
- Fin des baux temporaires pour préparer le chantier de construction

### Étape 2A : Dès 2029-2030 construction projet complet.

- Rachat du projet d'Ecosupport par Bâtir Groupé (droit d'emption) ou vente en PPE.
- Adjudication gros œuvre, second œuvre
- 9 mois de gros œuvre + 2 mois de marge
- 3 mois de pose maison en ossature bois et finition
- remise des clés (marge estimée 6 mois).





## Explication *Plan B* : revente en PPE (et/ou à un/des tiers).

En synthèse : Bâtir Groupé a un droit de rachat du terrain et du projet clé en main, à faire valoir dans les 6 mois suivant l'obtention du permis de construire (ce délai de 6 mois est suffisant pour obtenir les crédits fédéraux). Mais si la coopérative Bâtir Groupé n'est pas en mesure d'acheter, pour quelque motif que ce soit (par exemple des coûts de construction trop élevés pour soutiens fédéraux), alors Ecosupport Sàrl peut revendre le projet à des investisseurs ou s'associer avec eux pour diriger la construction. C'est une porte de sortie pour préserver les intérêts des prêteurs qui ont soutenu le projet au début, auquel cas le projet reste écologique, mais moins social car il sera alors en Propriété Par Etage (PPE).

**Pour un projet en PPE, ce projet immobilier est très attractif pour le marché.** Les investisseurs sont nombreux et les biens immobiliers de ce type sont de plus en plus rares. Le marché reste dynamique, vu l'immigration vaudoise (15'000 nouvelles personnes s'y établissent chaque année). Par contre, écologiquement et socialement, il ne s'agirait plus de logements à prix abordables ni participatifs (vivre ensemble), au sens défini par l'Office Fédéral du Logement.

*Nous ne souhaitons pas la revente en PPE, mais restons réalistes et prudents, pour protéger les placements de citoyens engagés, en prévoyant ce plan B.*

## COMMENT DISTINGUER LES DIVERS TYPES D'ECOLIEUX, COOPERATIVES ETC ?

Pour situer, aujourd'hui en Suisse plus de 300'000 personnes habitent dans des logements d'utilité publique propriété de coopératives, avec des loyers abordables. Mais bien qu'on devrait urgemment diviser nos consommations par trois pour éviter l'effondrement industriel, moins de 0,1% s'y est engagé par contrat, donc moins de 300 personnes en Suisse. Ces deux chiffres cadrent bien les enjeux sociétaux actuels.

Vous pouvez voir ici le type de contrat social proposé dans notre démarche dite "ecopol", qui inclu partage de biens et services, conciergerie participative, accords de partages et de communication, entraide intergénérationnelle concrète.

Car tant qu'il n'y a ni contraintes ni mesures incitatives fortes pour polluer moins, l'état d'esprit dominant pour habiter (et consommer) en occident c'est : « Je ferai de mon mieux pour participer à des réunions, aux cultures et productions artisanales, mais mon bail ne dépend pas de mon engagement ; donc même sans actions écologiques pour la collectivité, il n'y aura aucune conséquence ».





## Écovillages : une nouvelle étape pour les coopératives ?

Dans la centaine d'écovillages européens membres du Global Ecovillage Network (GEN), le statut de membre s'obtient en démontrant qu'en plus du bail et des apports de fonds en coopérative, des accords lient les cohabitants qui partagent du temps et de l'argent tous les mois. C'est contractuel, et non plus facultatif. Vivre en écovillage, c'est adapter des habitudes de sobriété et de résilience communautaire : on partage alimentation, agenda, communication, savons, recyclage, potager, décors, fêtes ...

Concrètement, la cafétéria est une place du village conviviale, avec un contrat social solide : Ecolol. Il décrit combien et comment on s'engage. Chaque adulte y contribue par des achats groupés de biens et services (150-250 fr/mois) et une dizaine d'heures de contribution mensuelle.

D'autres écolieux amis en Suisse expérimentent aussi des engagements contractuels et communautaire : principalement à la campagne, en petits groupes, sans aides publiques, des freins administratifs, avec grands turnover et/ou peu d'activités, beaucoup de responsabilités sur peu d'épaules ...

La politique des petits pas contractuels existe aussi, comme à la coopérative Équilibre, bien implantée à Genève, chez qui l'engagement est d'une heure par mois et une épicerie pour les membres.

Pourtant les alertes scientifiques le disent aussi : il y a trop d'écart entre notre mode de vie actuel et les accords de Paris sur le climat. D'ailleurs la Suisse les respecte si peu qu'elle a été condamnée en 2024 pour inaction climatique.

Alors oui, sans cadre légal (qui est une forme d'accord), les renoncements volontaires à la surconsommation sont difficiles à faire, sans garantie de les voir imités ni certitudes de leur utilité face aux périls actuels. C'est cela qui peut créer des défis de gestion en écovillage.

L'espoir porté par ces labos vivants de la transition écologique, c'est qu'en cas d'effondrements progressif de notre société industrielle, de pénurie et de rationnement, les outils de gestion des « communs » (temps et argent) dans ces écovillages pionniers seront prêts à être adaptés rapidement dans d'autres coopératives et écoquartiers. Avec Ecolol, on anticipe les vaches maigres, on prépare une forme de "plan Wahlen du XXIe siècle".

Alors malgré les vents trompeurs, on continue. Cela fait 33 ans qu'on a démarré dans des lieux temporaires (en 1993), et déjà 10 ans d'activités en coopérative pérenne avec label écovillage du GEN (les seuls en romandie). "On", c'est la même équipe, qui évolue organiquement et participativement, avec plusieurs décès récents de fondateurs et des nouveaux partenaires intégrés après une période d'essai.

On réussit à intégrer des personnes en transition personnelle, qui souhaitent faire l'expérience et parfois s'installent durablement. Merci d'avoir lu jusqu'au bout !

