

Appel à prêt pour écovillage - Sept. 2022

Total à réunir : **CHF 850'000.-** (avant obtention du permis de construire).

Durée : 1 à 4 ans, dépendant du temps pour obtenir un permis de construire.

La restitution de vos fonds est garantie par une cédule de 1er rang.

La probabilité de paiement d'intérêts est estimée à 95%-98%, pas à 100%, car l'obtention d'un permis de construire dépend des autorités, qui sont instables.

Ceci explique que nous proposons des intérêts en choix libre, de 0% à 7%.

En moyenne, les membres de la coopérative ont choisi 1,1% sur 2013-2022.

Vous pouvez aussi choisir 7% et faire une donation quand on verse les intérêts.

Bon à savoir : des fonds sont apportés à 0%, en temps de travail de professionnels (architecte, ingénieurs...) pour au moins CHF 1'236'000.-

Le projet immobilier total en coopérative total est estimé à CHF 18'000'000.-

Comment Placer Vos Fonds ?

1. Regarder [la vidéo ici](#) (1'54'') et cette brochure
... puis **lire les pages** qui suivent, décrivant le projet et l'appel.





2. Remplir un formulaire d'avis d'intérêt d'investissement (au taux de votre choix) :
[Dès CHF 50'000.- : 0% à 7% par an](#) 4 ans chez Ecosupport (direction travaux)
[Dès CHF 10'000.- : 0% à 2% par an](#) sur des cycles de 4 ans en coopérative.
Remplir le formulaire ne vous engage pas. Seul le versement fait foi.
3. Une fois le formulaire envoyé, nous vous envoyons le lien sur les documents officiels détaillés et complets (contrats, acte notarié, plans financiers, plans d'architecte, étude juridique ...) et fixons un entretien.
4. Dans les jours après réception du dossier détaillé, vous étudiez les documents, et posez vos questions. Vous pouvez aussi envoyer ces documents à votre fiduciaire ou consultant.e, pour vérifier le sérieux du projet.
5. Vous vous déterminez (si possible dans les 5 jours suivant l'envoi du dossier).
Et là, vous faites le versement. Conseil : vérifier préalablement avec votre banque le délai de paiement, par ex. depuis un compte d'épargne parfois c'est long).

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 dépendant 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 protection 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 Ecolol, 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 monomaniacque de la croissance.

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 fait encore peur. Même si la confiance augmente, vu que nous avons bien documenté nos pratiques (non religieuses, liberté de rythme et privacité, bonne gouvernance participative, contrat social clair, transparence...), c'est parfois très difficile de bénéficier de bienveillance face à cette approche inhabituelle. 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 2021.

3 lieux existent, vous pouvez les visiter à Grandvaux, Cheiry et ... ([la suite de cet article ici](#)).





Le Terrain Pour Cet Appel Spécial

Localisation exacte : commune de Treycovagnes, parcelle 150

Total terrain **7'779 m²**, dont :

Zone de verdure non constructible **1'661 m²**

Zone constructible **6'118 m²**

En option : **605 m²** de plus (à acquérir, en négociation)

Maison **350m²** environ, exploitable avant démolition

LOGEMENTS FUTURS - Nouvelle construction

Zone constructible (dite "zone village" selon PGA) **6'118 m²**

Total constructible à CUS 0,6 = max. 3'671 m² (SBPu)

Nombre de pièces estimées : **126 (+10 en option habitat léger)**

Appartements modulaires type *clusters* de **1 à 18** pièces

Si achat route (605m²) 363m² SBPu à construire en plus

SOUS-SOL - Nouvelle construction

36-46 garages intérieurs (yc visiteurs) réversibles en ateliers-dépôts

Abri anti-atomique, cave, dépôts et salle des fêtes commune

Piscine chauffée par le soleil (yc. en hiver, système [intersaisonnier](#))

EXTÉRIEURS

Belle zone de verdure pour petit élevage

Espace potager avec serres possibles

Chemin d'accès servitude pour vélo et déménagement

9 places extérieures y.c. livraison, pompier et ambulance





Plan général d'affectation + nouvelles constructions



Vue 3d version mitoyenne



Vues de drone Parcelle 150





Profil Des Partenaires



Ecosupport Sàrl (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, qui ne souhaitent pas attendre un permis et ont des offres spéculatives pour des immeubles de rendements en concurrence avec l'offre de la coopérative Bâtir Groupé, Ecosupport s'est portée garante jusqu'à obtention des permis de construire, et a revendu à la coopérative sans profit.

L'architecte attiré est **David-Pascal Mueller**, profil sur www.mes-architectes.ch

L'ingénieur civil en charge des études est **M. Dyonis Cheseaux** www.ebn-ing.ch

La direction des travaux est assurée par **David Thorimbert** et **Théo Bondolfi**.

Les CV du comité de pilotage de ce projet sont [présentés ici](#).



La coopérative **Bâtir Groupé** est composée de 130 membres et près de 3'000 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 avec une méthode nommée Ecopol (www.ecopol.net). Elle bénéficie de prêts de trois banques et des fonds parapublics dit *Fonds de Roulement* et *Fonds de la Centrale d'Émission CCL*. Elle est la seule coopérative en Suisse membre du réseau européen des écovillages (www.gen-europe.org) et du réseau européen des Living Lab (www.enoll.org). Le gros plus écologique, c'est que les cohabitants s'engagent à se réunir une fois par mois par contrat, pour coordonner leur efforts et gérer un budget d'achats commun de biens et services, visant à réduire chaque année plus leur empreinte écologique (moins de véhicules à moteur, d'aliments à base animale, de produits chimique, d'achats de m2 privé...), avec des mesures d'évaluation 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.

Son profil, ses résultats sur 3 sites et ses engagements sont présentés dans la [brochure "ecovillages"](#), avec notamment le contrat social Ecopol, le living Lab Ecopol et le dispositif permettant de vivre la sobriété énergétique pratiquement.



Planning Projet

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

Étape 1 : 2022-2023 - Etude, achat, permis.

- Nov. 2021 à juin 2022 : pré-études techniques et financières
Y compris première offre de construction gros + second œuvre.
- Juillet-août 2022 :
 - Signature accord entre Bâtir Groupé et Ecosupport Sàrl
 - Signature **acte notarié et achat du terrain**
 - Dépôt de la **demande préalable d'implantation** (cf ci-après)
- Fin été 2022 - Paiement de CHF 225'000 au 31.8.22, et CHF 425'000.- au 30.9.22
Le solde de CHF 1'950'000.- est apporté par les vendeurs pour 16 à 48 mois, 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
- Décembre 2022 (estimation) Obtention autorisation d'implantation (*sachant que la moyenne de réponse est de l'ordre de 4 mois*)
- Janvier 2023 - soumission demande permis construire complet (plans au 100e), prenant en compte les remarques du permis d'implantation
- Février à juillet 2023 : plans d'exécution, plans de détail, études techniques complémentaires, préparations et gestion des appels d'offre pour prestataires
- Août à novembre 2023 : gestion appel d'offre, pré-adjudications gros et second oeuvre
- Novembre 2023 (estimation) : obtention permis de construire en force
- Fin des baux temporaires pour préparer le chantier de construction

Variantes d'accès véhicules : 4 options.

Variations de coûts : de 0,5 mio à 2 mio, cf dossier *voies d'accès*.

Étape 2A : 2024-2025 construction projet complet.

- Rachat du projet d'Ecosupport par Bâtir Groupé (droit d'emption)
Si pas de rachat, voir **plan 2B**.
- Janvier 2024 : adjudication gros oeuvre, second oeuvre
- Février 2024 à avril 2025 : 9 mois de gros oeuvre + 2 mois de marge
- Mai 2025 à septembre 2025 : pose préfabriqué bois et finition
- Automne 2025 : remise des clés (marge estimée 6 mois).





Explication *Plan B* : revente à un/des tiers

En synthèse : si la coopérative Bâtir Groupé n'est pas en mesure d'acheter pour quelque motif que cela soit (principalement des coûts de construction trop élevés à cause d'une voie de passage souterraine imposée par la commune, coûteuse et mauvaise pour le climat, mais plus simple juridiquement que les autres options), 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.

Explications : le prix maximum estimé en logement d'utilité publique est d'env. 18 mio (garages inclus). Le prix de vente par lots en PPE est estimé entre 20 et 21 millions. La différence est de 2 à 3 mio. Bâtir Groupé a un droit d'emption à faire valoir sur le rachat du terrain et du projet clé en main à faire valoir dans les 6 mois suivant l'obtention du permis de construire (délai suffisant pour obtenir les crédits fédéraux).

Mais si la coopérative avait choisi d'acquérir dès l'étape 1 en 2022, elle ne pourrait même pas revendre à des investisseurs du marché libre pour réaliser une vente par lot en PPE ou pour réaliser un immeuble de rendement pour des institutions, car **statutairement** les coopératives immobilières d'utilité publique ne peuvent revendre qu'à d'autres coopératives d'utilité publique.

Toutes les coopératives étant soumises aux mêmes limites de coûts de revient, et Bâtir Groupé ayant toujours apporté des solutions de qualité à un prix "plancher" du marché (notamment avec une part d'autoconstruction, des solutions bois plus avantageuses...), la possibilité d'une revente à une autre coopérative dans le cas de coûts trop élevés s'avère très faible, voire nulle. Pour supprimer entièrement ce risque, c'est Ecosupport qui assure la propriété au Registre Foncier (RF) "par intérim", et peut ainsi revendre ce projet à des tiers si BG fait défaut.

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 de plus en plus rare. 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 logement à prix abordable ni participatif (vivre ensemble), au sens défini par l'Office Fédéral du Logement.

Les objectifs du GIEC, qui regroupe près de 200 états dont la Suisse, alertent sur la nécessité de changer radicalement notre mode de vie si on veut éviter des catastrophes écosystémiques. Avec la voie d'accès souterraine, qui est la seule garantie par préavis communal (mais pas la seule possible légalement), ces conditions ne seraient pas respectées, car cela signifie des milliers de tonnes de Co2 pour des lourds travaux d'excavation, déplacements de terre, bétonnage, sur 11 mètre de profondeur pour 50 mètres de longueur. La réalisation du projet en coopérative ou non va donc dépendre de la décision des autorités sur la voie de passage.





Gouvernance & arbitrage du projet

Entre Ecosupport et Bâtir Groupé, la coopération a déjà bien fonctionné sur 4 chantiers. La gouvernance appliquée a permis d'éviter les écueils de ce type de montage immobilier : communication fluide et culture du consensus sur tous les défis rencontrés. De plus, les deux parties ont convenu d'un service d'arbitrage simplifié, si besoin, mené notamment par **M. Maurice Klunge**, ancien juge au tribunal cantonal, qui a fait toute sa carrière dans l'immobilier (MK Gestion) et **Me Jean-Pierre Galandris**, avocat du barreau dédié aux projets associatifs et causes humanistes, après plus de 30 ans de carrière dans les assurances en gestion de conflit, et **M. Bertrand Sonnay**, ancien président de l'Union des Société Lausannoises. C'est une sécurité de plus. Voir [modalités de la procédure d'arbitrage ici](#).

Garanties

Le règlement de la coopérative, disponible avec les [statuts dans un PDF ici](#), mentionne:

A4. Mesures de réduction des risques

Comme sur ses deux premiers projets immobiliers (Cheiry 1 & 2, Berber-Grandvaux), la coopérative, représentée par son Comité, peut signer des conventions avec des tiers (personnes physiques ou morales) pour qu'ils réalisent les études de faisabilité à leurs frais et signent des promesses d'achat en leur nom, tout en ayant prévu une cession des études et des droits d'achat au profit de la coopérative Bâtir Groupé. C'est aussi courant qu'un maître d'ouvrage mandate une entreprise l'assistant et garantissant un prix fixe de construction.

Explications Et Chiffres

Les chiffres détaillés et les contrats sont fournis après avoir rempli le formulaire.

En introduction quelques chiffres pour cadrer cet appel à cofinancement.

Valeur terrain estimée à : environ CHF 4 millions (mio) selon [Wuest et Partners](#).

Surface ~8'000m², avec forêt et verger à revitaliser. On peut y construire 125 pièces.

On l'achète pour 2,6 mio, donc env. 1,4 mio de moins que le marché.

L'accord de vente trouvé avec l'aide de la notaire, satisfaisant toutes les parties, c'est de :

- payer 25% en septembre 2022 (au lieu des habituels 10% pour réserver)
- d'inscrire la parcelle au registre foncier immédiatement (octobre 2022).

Le permis de construire, ou au moins un droit d'implantation volumétrique (garantissant que le projet est réalisable) doit arriver avant de payer le 75% restant (1'950'000.- chf). La demande d'implantation, déposée au canton de Vaud et à la commune, est en cours de traitement.

Les banques prêtent dès obtention du permis de construire avec un budget de construction appuyé par des offres fermes de constructeurs. Nous recherchons un crédit relais de 650'000.- pour 12 à 48 mois, puis 2 millions de futurs copropriétaires en coopérative (16'500 CHF/pièce) et/ou de partenaires financiers. Nous avons déjà réussi 4 fois à relever ce même défi (Grandvaux, Cheiry1, Cheiry2, Lucens), sur un total de 80 pièces. Vu le climat, on s'y recolle !





L'inscription du terrain au registre foncier se fait temporairement au nom d'Ecosupport Sàrl, la partenaire "direction des travaux" pour la coopérative Bâtir Groupé (BG). Ecosupport a signé une promesse de cession du terrain BG, à faire valoir dans les 9 mois suivant l'obtention du permis de construire. Si BG ne peut pas acheter, Ecosupport peut revendre le terrain avec permis sans pertes, soit en construisant un écovillage pour co-propriétaires en PPE (vente sur plan), soit en vendant avec plus-value à un racheteur externe qui en disposera librement. Ecosupport sert donc justement à sécuriser votre prêt. C'est une Sàrl à lucrativité limitée. Ses bénéfices sont obligatoirement réinvestis dans des projets d'écovillages d'utilité publique, sans bénéfices pour les propriétaires de l'entreprise. Vous lui prêtez, elle vous donne une cédule (titre de propriété) en contrepartie. Le taux d'intérêt libre entre 0% et 7% ici est exceptionnel, il est dû à l'urgence d'acheter et au fait qu'il est probable à 95% environ, sans garantie à 100%. La restitution des fonds prêtés est elle par contre garantie à 100%, par une cédule de 1er rang.

Le permis d'implantation est soumis avec 3 variantes, pour y construire environ 130 pièces modulaires pour des logements de 2 à 6 pièces. En moyenne, un permis d'implantation nécessite 4 à 8 mois maximum d'étude. Il comprend les volumes, sans les intérieurs ni fenêtres. C'est une décision plus simple, qui sécurise le projet. Le principe de construction est définitivement acquis, mais pas encore les détails (façades, dimensions des pièces, aménagements d'extérieurs, tailles des balcons...) qui sont des points n'impactant pas sur le plan financier. Mais l'administration publique étant pleine de surprise, on reste prudent et on compte 3 ans maximum pour ce permis d'implantation, qui garantira la voie de passage, si possible la moins impactante pour l'environnement (variante D).

En été 2022, plus de 135 membres ont placé un total de 3,3 mio dans la coopérative Bâtir Groupé. Notre patrimoine immobilier est de 10 mio, dont 6 mio prêtés par trois banques (Banque Communautaire Libre, Banque Alternative Suisse, banque Cler). Nos comptes sont audités par un organe de contrôle externe (fiduciaire) et vérifiés aussi par les banques et les organes délégués par la confédération. Cette dernière nous a prêté près d'un million à moins de 1% sur 16 à 20 ans. Notre équipe est stable. Enfin, nous réalisons chaque année plusieurs projets d'innovation avec un pool d'une vingtaine de collaborateurs (employés et partenaires indépendants), tel que les conférences TEDxGeneva (que nous dirigeons), des formations dans les écoles...



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES 2 OPTIONS D'INVESTISSEMENT

	Intérêt / an 0% à 2% dès CHF 10'000.-	Intérêt / an 3% à 7% dès CHF 50'000.-
Vous placez chez	coopérative <u>Batir Groupé</u> , qui investi dans l'ensemble des projets immobiliers d'utilité publique (Grandvaux, Cheiry...), avec aussi des fonds fédéraux	Ecosupport Sàrl , via compte de la notaire Me Sonia Fenu à Orbe, et vos fonds sont transférés aux vendeurs le jour de la vente, exclusivement pour ce projet
Entité propriété de	135 membres qui ont investis 3,3 mio en parts sociales	Théo Bondolfi , mandaté par la coopérative pour initier les projets
Représenté par (voir profils et rapports d'audit sur www.tiny.cc/ecovYllage)	Un comité de 12 membres avec les délégués Mathieu Breitenstein (vice-Prés.) et Xavier Ballansat (commission finances)	Une direction de projet composée de David-Pascal Müller (architecte), Nicolas Martin-Clément & Dyonis Cheseaux (ingénieurs) et T. Bondolfi
Quel % choisir ? <i>Résumé de l'impact de votre choix, explication détaillée de vive voix</i> NB : au-dessous de 50'000.- chf, c'est en coopérative	0% à 2% dès CHF 10'000.- 0% : engagement citoyen avec quatre options comme partenaire du projet: <i>locataire, artisan, consultant, garant</i> 1% : taux fédéral , près de la moitié des membres sont à 0% ou 1%, services divers offerts type club social 2% : en soutien aux locataires qui n'ont pas de fonds pour cohabiter	3% à 7% dès CHF 50'000.- Durée maximale de 4 ans. Ecosupport peut restituer après 1 à 4 ans. Elle va chercher des fonds avec des intérêts moindres chez de futurs habitants, et rembourser progressivement les prêteurs aux taux les plus élevés.
Garanties	Le patrimoine immobilier de la coopérative (10mio CHF)	Cédule 1er rang et contrat d'investissement (cf ci-dessous)
Modalités de paiement des intérêts	Une fois par année, en été, après l'Assemblée Générale qui vote le % annuel, sous forme de dividendes	Intérêts versés tous à la fois dans les 12 mois suivants l'obtention du permis de construire, estimé à fin 2024, et/ou au + tard le 31.09.27.
Restitutions NB : cycle = durée reconduite tacitement	0% délai de 1 an 0,5% à 2% cycles de 4 ans	12 mois après obtention du permis de construire. Estimé dans 30 mois (2,5 ans), donc au plus tard dans 60 mois.





Tableau De Restitution Des Fonds Et De Versement Des Intérêts

Conclusion, il y a 3 scénarios :

IDEAL A) Le plus probable, c'est qu'Ecosupport obtient le permis de construire fin 2024 et revend à Batir Groupé pour faire un vrai écovillage avec vie sociale et écologie forte.

NB : nous avons déjà effectué ce scénario 4x avec succès à Grandvaux, Cheiry et Lucens.

STANDARD B) Le permis de construire est délivré mais les coûts de construction sont trop élevés pour Bâtir Groupé. Ecosupport revend le terrain + permis à un tiers.

AU PIRE DES CAS C) Le permis n'est pas délivré, Ecosupport ou l'office des poursuites revend le terrain en l'état actuel. Le terrain sera assurément vendu plus que 850'000.- vous avez donc la garantie de récupérer votre investissement. Mais dans ce cas, estimé à moins de 5% de probabilité, les intérêts ne sont pas garantis à 100%. Rappelons que le terrain est vendu à 425CHF/m², dans une région où le prix moyen de type de terrain est de 1'000.- CHF/m². Il reste donc très probable que quoi qu'il en soit vous touchiez vos intérêts pleinement.

Foire Aux Questions

Allons droit au but : si je place, quelles sont les garanties offertes ?

Notre métier, c'est de construire et de gérer des immeubles dédiés au vivre ensemble sobrement.

- Placement en coopérative : nous possédons un patrimoine de 5 maisons (2 à Cheiry, 2 à Grandvaux, une grande à Lucens) estimé à 12 mio, acheté et comptabilisé à 10 mio, donc il y a 2 millions de marge dans le pire des cas. 100% des demandes de restitutions ont été effectuées dans les délais définis, voir nos rapports dans le dossier détaillé www.tiny.cc/ecovYllage
- Placement avec Ecosupport Sàrl : vous recevez une attestation via notaire que vous êtes copropriétaire d'une cédule de 1er rang de CHF 650'000.- , via un contrat d'investissement.

Pourquoi y a-t-il deux entités pour ce projet immobilier, Ecosupport et Batir Groupé

A cause du défi des voies de passage. Le coût total du projet est de 18 mio (marge 5%). Mais si la voie de passage imposée par les autorités est celle qui dérange le moins légalement, ce sera aussi la plus coûteuse financièrement. Deux millions de plus que les 3 autres solutions trouvées. Nous faisons tout pour éviter cela, voir partie dossier "voies de passage".





Puis-je obtenir une restitution anticipée ?

Nous ne nous y engageons clairement pas. Mais dans les faits, chaque fois que nous avons pu, en moyenne une fois sur deux environ, nous avons remboursé de manière anticipée. Le délai est fixé à 4 ans par Bâtir Groupé et au plus tard à 4 ans par Ecosupport. Mais rien ne vous empêche de revendre vos parts à d'autres ou de nous demander une restitution exceptionnelle avec compensations. Dans les faits, même si par prudence nous ne nous engageons pas, nous avons remboursé environ la moitié des fonds prêtés de manière anticipée. Ce n'est pas une obligation contractuelle, cela dépend de nos liquidités.

Y a-t-il un impôt anticipé ?

Bâtir Groupé : oui, de 35%, vu que ce sont des parts sociales pour des projets d'utilité publique (avec versement de dividendes)

Ecosupport : non, vu que c'est un prêt pour un projet immobilier standard (avec promesse de revente à une coopérative d'utilité publique).

Pourquoi les banques ne peuvent-elles pas simplement vous prêter CHF 650'000.- vu qu'il y a une cédule qui garantit ?

Par nature, sans permis de construire, les banques sont frileuses sur des projets peu habituels. Nous attendons encore des réponses à nos requêtes déposées en mai-juin 2022. De plus, elles n'ont pas de politique définie dans le cas d'une cédule 2e rang détenue par les acheteurs et le partenariat coopérative + directeurs des travaux (Ecosupport). Les délais sont courts. En faisant du lobby politique, on pourrait y arriver mais on aurait besoin de 6 mois. C'est souvent ainsi l'immobilier : des propriétaires se décident à vendre vite, et au plus offrant. On doit donc trouver des solutions de financements alternatifs pour cette étape initiale jusqu'à l'obtention du permis de construire.

A qui s'adresse cet appel de fonds ?

Nous lançons cet appel aux 3'000 sympathisants de notre réseau romand d'écovillages (rencontrés sur des stands, qui sont venus visiter nos écovillages et/ou ont participé à des projets socioculturels d'écologie profonde que nous menons), et à leurs connaissances.

0%, qu'est-ce que cela me rapporte ?

La fierté de participer à un projet d'utilité publique, d'agir concrètement pour la planète. Les rapports du GIEC, validés par les gouvernements, sont clairs : nous devons radicalement changer notre mode de vie. Changer notre rapport aux placements de fonds en fait partie. Mais on comprend que c'est dur de changer rapidement, donc on laisse le libre choix à chacun.e.

Quelle est la garantie si je prête ?

Une cédule 1er rang. C'est une garantie très forte, que les banques exigent.



Quel est le scénario catastrophe ?

Tant que le système financier actuel existe encore en Suisse, le pire scénario est que la seule voie de passage soit celle par un souterrain. La commune nous a confirmé par écrit que cette solution est réalisable. Comme c'est la plus coûteuse, la plus polluante, et la plus "brutale" pour notre environnement, nous faisons tout pour l'éviter. Si c'est la seule option, cela nous obligera à choisir entre construction bois venant d'Europe de l'Est (avec fort bilan carbone) ou revendre le terrain à d'autres ayant moins d'engagements écologiques. Dans ce cas, il n'y aura pas de perte, mais nous n'aurons pas réussi notre pari de soustraire ce projet à la spéculation.

Ce seront les voisins et les autorités (commune et canton) qui décideront quelle voie de passage est choisie. Nous ne pourrions que les influencer par des études, des sensibilisations aux élus et des preuves de bonne gestion des projets actuels d'écovillages existants.

Pourquoi un arbitrage en cas de différends ?

En cas de différend sur l'interprétation ou l'application de cet accord, pour éviter les procès civils longs et coûteux, tous les participants (coopérative Bâtir Groupé, Ecosupport, investisseurs) auront accès à une chambre d'arbitrage simplifiée dirigée par 3 experts du milieu juridique et immobilier romand. L'arbitrage est privé, à bas coûts, et très rapide (durée maximum 3-4 mois). Les investisseurs peuvent proposer des (co-)arbitres pour renforcer ce pool d'arbitrage simplifié.

L'existence d'une procédure d'arbitrage nous a permis d'éviter de nombreux conflits et de simplement formaliser un accord entre nous ; l'arbitre devenant alors simple médiateur facilitant la signature d'une convention de clôture à l'amiable.

Si les taux des crédits immobiliers continuent à remonter, quels sont les risques ?

Ces risques de fluctuation des taux d'intérêts immobiliers existent toujours, mais ils ne sont pas liés à ce projet spécifiquement. Si les taux remontent beaucoup, tous les projets souffriront. Dans ce cas, la confédération a alors une politique claire : soutenir en priorité les projets d'utilité publique menés par des maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (exclusivement des coopératives immobilières et des fondations). Bâtir Groupé en fait partie. Pas Ecosupport. Ecosupport a promis à Bâtir Groupé le droit de pouvoir racheter dès l'obtention du permis de construire. Donc, une fois le permis de construire obtenu, le statut de maître d'ouvrage d'utilité publique de Bâtir Groupé permettra de réduire l'impact de taux d'intérêts élevés. Le risque existe donc, mais il est moindre que pour des projets sans utilité publique visant un rendement maximal (PPE, immeuble de rendement pour fonds de pensions...).





Le prix des matériaux de construction a passablement augmenté ces 12 derniers mois.

Quel impact cela a-t-il sur le projet ?

La réponse à la question précédente (taux immobiliers) est aussi valable pour cette réponse. De plus, Ecosupport et Bâtir Groupé ont un groupe de direction des travaux qui étudie diverses variantes de mode constructif et d'architecture. Nous allons produire diverses offres de divers constructeurs, en Suisse et à l'étranger.

Pour conserver des loyers à prix abordable, nous devons peut-être parfois choisir entre la peste et le choléra, par exemple entre béton local avec 30% de béton recyclé (le moindre mal), ou maison tout en bois d'Europe de l'Est. Nous ferons tout pour le bon équilibre entre loyer abordable et matériaux écologiques, avec ingéniosité.

Rappelons aussi que pour une bonne partie des produits achetés en Suisse (exemple : lavabo et toilettes, verre de fenêtres), c'est quasiment exclusivement des produits du marché globalisé, avec une traçabilité imparfaite, souvent d'Asie mais passant par des revendeurs en Europe de l'Est, péninsule ibérique, et vendus en Suisse par des PME suisses. Une solution bien locale à l'étude est de construire en terre crue avec finition chaux-chanvre. Mais une chose à la fois. Là on cherche déjà à garantir de pouvoir créer un lieu de vivre ensemble écologique.

Y a-t-il le risque de zones réservées, en vertu de la nouvelle Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT), rendant le terrain moins constructible ?

Un nouveau Plan Général d'Affectation (PGA), adapté à la nouvelle LAT, a été adopté récemment par la commune et le canton. Sur ce point, le projet est garanti. Il n'y a pas de risque d'une interdiction de construire de type "ce terrain n'est plus constructible".

Pourquoi les autres coopératives ne pourraient-elles pas vous soutenir ?

A cause de la voie de passage qui n'est pas définie. Actuellement la seule qui est confirmée par les autorités coûte deux millions de plus que les autres voies identifiées. Si une autre voie n'est pas autorisée après 12 à 18 mois de procédure, cela rendrait impossible le rachat par n'importe quelle coopérative. Motif ? La limite du coûts de revient du projet immobilier total (définie par l'office Fédéral du Logement pour les Maîtres d'Ouvrage d'utilité publique) serait dépassée.

Si le parlement a voté l'état d'urgence climatique, pourquoi les autorités ne peuvent pas simplement permettre un projet moins impactant pour l'environnement ?

C'est une option que nous souhaitons de tout coeur, et pour laquelle nous œuvrons au quotidien : nous avons approché les voisin.e.s un.e à un.e, depuis 9 mois, mandaté deux études juridiques pour soutenir ce projet, obtenu des premières réponses. Nous naviguons dans les méandres des règles et procédures qui, on le sait bien, ont une forte marge d'interprétation vu qu'elles se chevauchent, s'annulent, avec souvent des pesées d'intérêts.





Que pouvez-vous me fournir pour démontrer que c'est une proposition honnête ?

Les documents fournis en ligne sur le dossier de référence comprennent les comptes annuels, rapports d'audit externe et d'activités, études du projet immobilier, acte notarié, courriers avec les autorités etc. Nous sommes à disposition pour tout complément.

Contacts des référents :

Coopérative : **Mme Lucélia Ferreira**, trésorière, pour vous fournir nos comptes, 0789434414

Ecosupport : **Maître [Sonia Fenu](#)**, [notaire à Orbe](#), vente notariée

Merci d'avoir lu jusqu'au bout !

Et maintenant ?

Si cela vous parle, alors bienvenue pour :

Remplir un formulaire d'avis d'intérêt d'investissement (à taux de votre choix) :

[Dès CHF 50'000.- : 0% à 7% par an](#) 4 ans chez Ecosupport (direction Travaux)

[Dès CHF 10'000.- : 0% à 2% par an](#) sur des cycles de 4 ans en coopérative

Ensuite on vous envoie le dossier détaillé (acte notarié etc.)

Vous vous déterminez si possible dans les 5 jours suivant l'envoi du dossier.

Remplir le formulaire ne vous engage pas.

Seule la signature du contrat de prêt vous engage.

