



Dossier de placement de fonds pour membres

2019 – 2020

« Un projet très intéressant, autant pour l'économie
que pour l'environnement et la société. »

Luc Recordon, ancien conseiller aux États,
parrain du lancement du label Ecopol.



Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Formulaire d'adhésion | 3 |
| Comment placer et récupérer ses fonds ? | 4 |
| Chiffres-clés au 1 ^{er} août 2017 | 4 |
| Finances et organigramme | 5 |
| Annexes | |
| Stratégie 2025 | 6 |
| Règlement général de la coopérative Bâtir Groupé | 14 |
| Coopérative Bâtir Groupé – Statuts | 32 |
| Articles de presse | 44 |

Le saviez-vous ?

En Suisse, les propriétés immobilières en coopérative d'utilité publique représentent environ 4% des propriétés. Dans certaines villes comme Zurich, cela monte jusqu'à plus de 15%.

Source : ARMOUP, Association Romande des Maitres d'Ouvrages d'Utilité Publique (Coopératives et fondations), dont Bâtir Groupé est membre.

Formulaire d'adhésion



Partis sociales

Je souhaite devenir membre et placer [] briques sous forme de parts sociales (1 brique = CHF 10'000.- = 50 parts sociales).

Je choisis le taux d'intérêt suivant :

- 2,0 % (je déciderai d'éventuelles donations au cas par cas chaque année)
- 1,5 % (donc donation de 0,5 % par an, MERCI)
- 1,0 % (donc donation de 1,0 % par an, MERCI)
- 0,5 % (donc donation de 1,5 % par an, MERCI)
- 0,0 % (donc donation de 2,0 % par an, MERCI)

Votre donation est versée dans notre fonds de solidarité pour l'étude des projets d'écovillages à venir, c'est très utile !

Données

Madame Monsieur

Courriel (e-mail) :

Nom :

Prénom :

Nationalité :

Rue n° :

NPA Commune :

(écrire très lisiblement SVP car vous recevrez les informations de l'Assemblée Générale de la coopérative à cette adresse e-mail)

Téléphone :

Année de Naissance :

IBAN :

(compte sur lequel vous souhaitez recevoir vos intérêts annuels sur parts sociales)

Commentaires

J'aimerais une offre de contrat de bail dès maintenant pour moi ou une personne dont je me porte garante, SVP contactez-moi.

Date, signature-s :

Par ma signature, je confirme avoir pris connaissance et accepter le règlement de la coopérative (version approuvée à l'AG du 31 mars 2017) et les statuts du 28 mars 2015.

Formulaire à envoyer par poste à : **Bâtir Groupé, Rue de la Gare 5, 1091 Grandvaux**
ou par courriel à info@batirgroupe.org
Aide pour le remplir au 076 376 97 76 ou 021 311 30 47

Comment placer et récupérer ses fonds ?



- 1** Vous **remplissez le formulaire** d'adhésion et y déterminez la somme investie en parts sociales (1 brique = CHF 10'000.- = 50 parts sociales).
- 2** Nous vous envoyons une **confirmation d'acceptation**, avec un bulletin de versement.
- 3** Vous **effectuez le paiement**. Cela vous donne automatiquement droit à demander un bail pour les logements vacants des écohabitats disponibles, pour vous ou une personne dont vous vous portez garant-e, et à figurer sur la liste d'attente pour les nouveaux logements à construire. La preuve de paiement fait foi pour nos comptes et vos impôts.
- 4** Chaque année pendant l'**Assemblée Générale**, vous recevez le rapport d'activité, les comptes et le rapport d'audit (fiduciaire). Vous recevez aussi une demande pour que vous vous déterminiez sur la somme que vous souhaitez recevoir sur les intérêts qui vous sont dus. Vous pouvez ainsi choisir si vous souhaitez faire une donation partielle de vos intérêts, cela permet de financer les nouveaux projets immobiliers écologiques. Puis, à fin avril chaque année, la coopérative vous verse vos intérêts et vous envoie une attestation pour vos impôts.
- 5** **Restitution de vos fonds**. Pour une gestion durable des fonds de la coopérative, notre politique est de s'engager à une restitution dans un délai de 3 à 4 ans. Nous proposons donc une échéance fixe de 4 ans à compter du jour de versement, renouvelable tacitement de 4 ans en 4 ans.
Néanmoins, si vous demandez une restitution anticipée, nous faisons tout le possible pour une restitution en 3 mois par tranche de CHF 50'000.- (cf. règlement chiffre C).

Chiffres-clés au 1^{er} août 2018

- 3 écolotissements (propriétés en coopérative immobilière non spéculative) à Cheiry (dès 2016), Grandvaux (dès 2017) et Lucens (dès 2018)
- 92 membres (sociétaires) ayant placé des fonds, dont 39 locataires
- 2,9 millions de chf placés par des membres (rendement 2% en 2017)
- Délai moyen de restitution des fonds des membres à leur demande : 90 jours.
- 6 programmes d'innovation pédagogique réalisés avec notre partenaire Smala
- 48 journées de stands réalisées en 4 ans dans la région
- 131 soirées 1er contact (Smala CoCo) réalisées dans nos Ecopol

Finances et organigramme



La coopérative **Bâtir Groupé** est membre de l'ARMOUP (Association Romande des Maîtres d'Ouvrages d'Utilité Publique) regroupant les coopérations et fondations ayant le droit de bénéficier des aides fédérales pour les logements d'utilités publiques. Elle a reçu des prêts cautionnés par l'Office Fédéral du Logement pour ses projets immobiliers. Tous les membres de la coopérative quel que soit le nombre de parts sociales investies, ont un droit de vote égal. Quatre principaux profils sont identifiés parmi nos membres, souvent combinés :

- Les **placeurs sans bail** (avec toujours droit à un bail), motivés par un placement éthique et utile pour la société.
- Les **habitants** (bail) avec placement de fonds, motivés par le vivre ensemble.
- Les **éco-constructeurs** (micro-entrepreneurs indépendants), motivés par la construction participative.
- Les **membres du comité** et **consultants spécialisés** (économistes, architectes, avocats, ...).

Le patrimoine immobilier et l'encaissement des loyers sont entièrement gérés par la coopérative Bâtir Groupé.

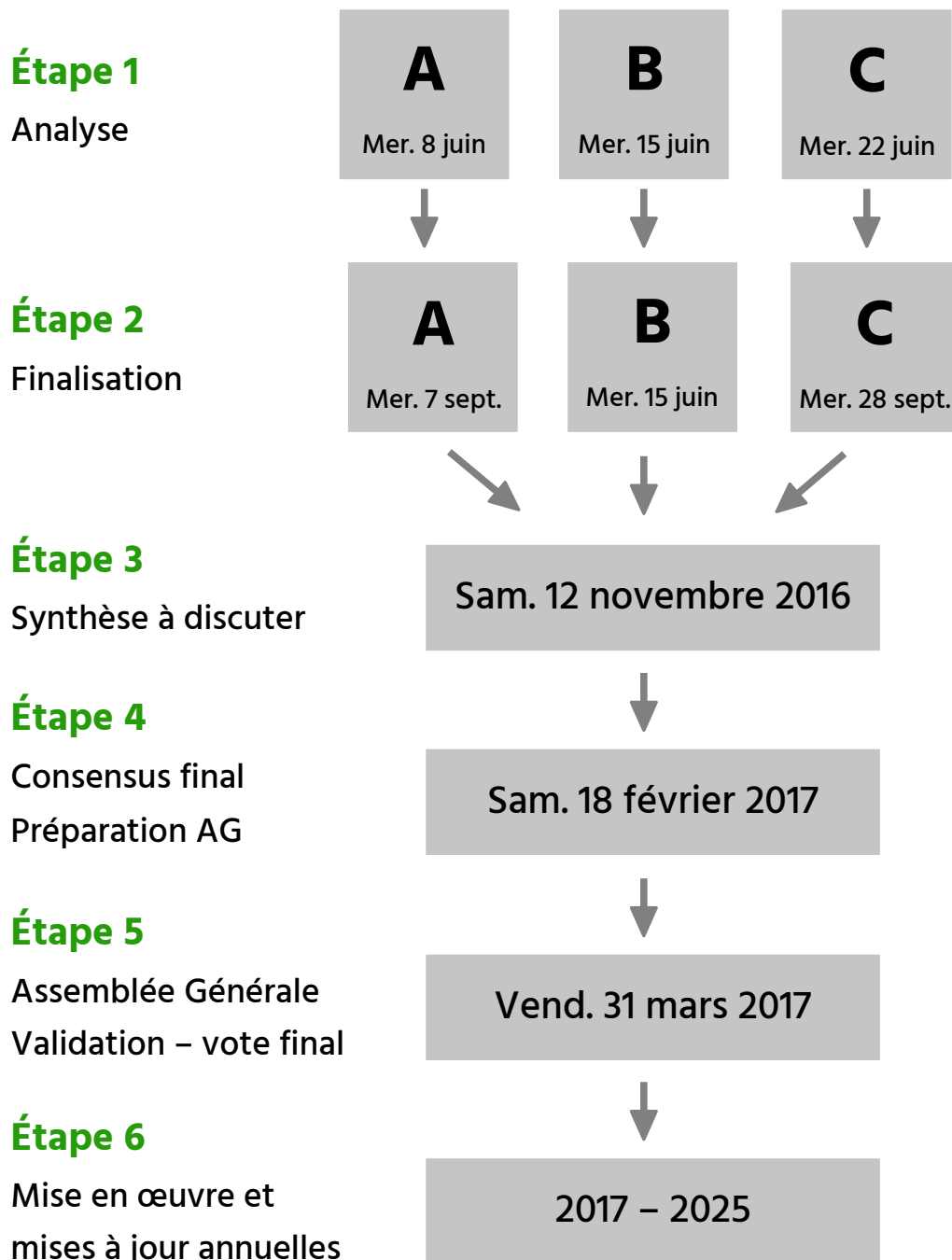
L'audit annuel des comptes de la coopérative (organe de contrôle) est réalisé par la fiduciaire Favre et Perreaud, dont le directeur est membre du comité de l'ARMOUP. Les comptes sont équilibrés. Ils sont à disposition sur demande.



L'**association Smala** anime les maisons, au sens « anima », l'âme. Ses habitants sur plus d'un an en sont membres. Ils y organisent et soutiennent des activités innovantes au service du bien commun, dans tous les domaines (principalement social, culturel et environnemental), sur le chemin de la simplicité volontaire.

Smala est mise en avant dans nos communications, car c'est l'animation qui prime sur l'immobilier.

Plan de groupes de travail avec apéro et séances



A1 - Patrimoine immobilier



A l'horizon 2025, Bâtir Groupé (BG) aura :

- 150 à 400 membres ayant placé une ou des briques (1 brique = 50 parts à CHF 200.-).
- Une propriété coopérative de 4 à 10 écolieux en romandie (dépend de la taille des projets), avec un total de 200 à 500 pièces.

Critères de succès :

- Les dimensions d'avenir durable par l'entrepreneuriat social sont mises en valeur dans les projets immobiliers (exemples : entraide intergénérationnelle, espaces partagés pour des activités socioculturelles) et les dimensions d'assistance sont considérées comme secondaires (e.g., EMS).
- En plus de l'assemblée générale ordinaire annuelle, au moins 3 activités sont proposées aux membres chaque année (repas, conférences, fêtes), avec au moins 6 semaines d'anticipation, pour qu'ils puissent se rencontrer et informer eux aussi leurs réseaux de l'opportunité de participer à la démarche de la coopérative. Tout placement supérieur à 1/2 million doit être accepté après consultation par le comité.
- La politique de délais de restitution est codifiée dans un règlement, afin d'empêcher les effets indésirables d'éventuelles requêtes nombreuses à la même période.
- Un règlement général est disponible et mis à jour chaque fois que nécessaire, décrivant les modes de fonctionnement de la régie immobilière, mettant en évidence une gestion rigoureuse et solidaire (exemple : modalités d'attribution des logements des personnes n'ayant pas assez de fonds propres, rappel de paiement des loyers, gestion du fonds de rénovation).
- Nos services de régie (encaissement de loyers, gestion entretien conciergerie, gestion des réunions des cohabitants, etc.) sont présentés à un large public.
- Des démarches sont entreprises tous les un à trois an-s en vue d'obtenir, si possible, des dons et de legs, avec un budget annuel de CHF 3000.- à CHF 5000.- provenant du fonds de soutien.

Outils du succès :

- Diversification des sommes investies ;
- Gérance performante ;
- Plafonnement des sommes investies ;
- Promotion des legs ;
- Gérance de biens de tiers spécifiques ;
- Plafonnement des sommes investies avec validation ;
- Garantir au maximum que la qualité soit bonne (planifier les images) ;
- Chercher des dons, des prêts, etc. (legs) en offrant des livres et en faisant rêver des membres potentiels ayant des moyens (avocats, directeurs, etc.) ;
- Règlements de la coopérative et conventions de placements validés par des avis de droit.

A2 - Label Ecopol



A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Au moins la moitié des logements du patrimoine immobilier de la coopérative, fonctionnant selon les principes décrits dans le livre Écopol acte 5 et contrat social qui y est décrit (Version 1.1 p. 277), et avec au moins 50% des cohabitants ayant le statut de co-responsables.

Critères de succès :

- Une politique d'attribution des logements est codifiée dans le règlement, favorisant l'intergénérationnel, la mixité socioculturelle et des chemins de vie différents.
- Un dispositif(s) de recherche et formation/coaching des co-responsables est établi et appliqué.
- Un dispositif de recherche de fonds pour la formation des co-responsables est établi et appliqué.
- Une liste d'attente de candidats à des baux est disponible avec une procédure codifiée pour bénéficier d'un bail.
- Le taux de changement de locataire dans les logements disponibles est de max. 30% par an les 5 premières années en moyenne et de maximum 15% par an dès la 6^e année après début des habitations dans le lotissement.
- Pour les nouveaux projets, une procédure d'étude de faisabilité par étapes est codifiée afin de maîtriser les risques d'investissements.

Outils du succès :

- Existence d'un contrat social ;
- Règles applicatives du contrat social « à la carte » avec équipe d'experts de la Smala et formule simplifiée au début ;
- Un service d'appui à la transition des locataires (aide à relocation ou sous-location du logement précédent pour la période d'essai, aide à l'emménagement et au déménagement, aide aux démarches administratives) ;
- Contrat d'essai de 3 ans max ;
- Pour les attributions des logements, des critères formalisés pour la pesée des intérêts (équilibre intergénérationnel, diversification des situations financières, etc.) ;
- Une culture de recrutement, évaluation et coaching des responsables initiaux ;
- Formulaire d'inscription et procédure de traitement y relative ;
- Ne pas imposer le label Écopol avant que les meubles ne soient posés.

B1 – Comité



A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura un comité :

- Solide, durable, diversifié, avec une culture humaniste formalisée ;
- Dédié à jardiner un pool actifs et de candidats au comité partageant les valeurs de l'entrepreneuriat social et du bien commun ;
- Appliquant bien les critères et indicateurs de succès définis par l'ARMOUP et ses partenaires pour la gestion immobilière durable de projets non-spéculatifs ;
- Visant à développer prioritairement des lieux fonctionnant selon l'art de vivre Écopol décrit dans le livret Écopol (version été 2016) et le livre Écopol chapitre 5 (tome 1, version 1.1 automne 2015).

Critères de succès :

- Les membres du comité adhèrent à une manière de s'auto-gérer basée sur des critères codifiés, tels que la décision par circulation, la reconnaissance des contributions de chacun-e, la répartition des rôles entre comité et mandatés/employés du secrétariat, etc.
- Il y a deux personnes pour chaque fonction (présidence et vice-présidence, trésorier-e et vice-trésorière, secrétaire et vice-secrétaire, porte-parole et adjoint porte-parole, maître d'ouvrage et adjoint maître d'ouvrage, médiateur et adjoint médiateur ; la personne vice-responsable réalise la majorité des tâches pour faire ses preuves, puis postule pour la responsabilité (de vice-trésorier à trésorier etc.).

Outils du succès :

- Les membres du comité ont leur propre règlement interne « entre membres du comité », précisant leur mode de fonctionnement (nouveaux chapitres règlement général ou annexe au règlement général), précisant les contreparties qui reconnaissent leur engagement bénévole (jetons de présence, accès privilégiés à certaines ressources, ...) et une culture de gestion courante performante du respect du contrat.
- Dans ce règlement, une distinction est faite entre le(s) démarcheur(s) de terrains et d'habitants ainsi que l'assistant du maître d'ouvrage, président et porte-parole (deux fonctions pouvant être fusionnées).
- Un backoffice est réalisé par des ressources centrales de la coopérative (secrétariat et consultants/experts) en sous-traitance des co-responsables de collectifs d'utilisateurs. Exemple : risques de non-encaissement, vérification encaissement loyers, animation maisons.
- Un bureau d'étude et de coordination est actif pour évaluer les projets immobiliers.
- Le président fondateur demeure président jusqu'en 2022 ou 2023 ; ensuite il reste dans le comité mais en réduisant son cahier des charges et se propose comme consultant pour 5-10 ans pour produire un rapport annuel externe d'évaluation de la qualité de gestion.

B2 - Direction et secrétariat opérationnel



A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Une équipe opérationnelle avec une direction de projet et des consultants et artisans travaillant en bonne intelligence, gardant une ligne cohérente et se liant par des accords précisant leurs rôles.

Critères de succès :

- Quatre rôles-clés sont bien distingués : A) démarcheurs (pour nouveaux projets avec les vendeurs et/ou avec les futurs cohabitants) ; B) représentant-e du maître d'ouvrage (RMO) pour le suivi des travaux de construction ; C) prestataires agréés des domaines techniques (artisans constructeurs) ; D) gérance immobilière (secrétariat administratif).
- Une cellule de crise avec spécialiste(s) en médiation est disponible, entraînée et réactive, en cas de fort désaccord, principalement avec les cohabitants et co-responsables de lotissement.
- Le taux d'encaissement de loyers est supérieur à 98,0% par rapport aux plans financiers.
- Les membres ayant placé des fonds et les membres cohabitant des lotissements expriment leur satisfaction quant au suivi opérationnel concernant la gestion courante et le traitement de leur requête, tant sur plan administratif (exemple : remise d'attestations, remise de comptes spécifiques, ...) que sur le plan technique (entretien courant et usage des fonds de rénovation).
- Les mécanismes de gouvernance sont respectés.
- Des professionnels viennent en renfort du comité.
- Les cahiers des charges sont précis et néanmoins flexibles pour une bonne fluidité de la coopération entre intervenants.
- Les membres du comité ne sont employés ou mandatés qu'à titre exceptionnel s'il s'agit de revenus annuels de plus de CHF 25'000.- net.

Outils du succès :

- Système dans lequel les collaborateurs sont adoubés par leur(s) responsable(s) (contrairement à ce qu'ils le soient par défaut lorsque le(s) responsable(s) s'en vont) ;
- Médiation ;
- Outils de gestion immobilière standard (des logiciels existent) permettant par exemple de prévenir les locataires en fin de bail et placeurs en fin de contrat de prêt ;
- Mécanismes de gouvernance disponibles.

C1 – Partenariat



A l'horizon 2025, Bâtir Groupé (BG) aura :

Des partenariats formalisés et bien établis (rituels, annualisation) dans la coopération avec la Smala (qui a la priorité sur l'opportunité d'animation des lieux propriétés de BG).

Critères de succès :

- La distinction des rôles de BG et de Smala est formalisée dans une convention de coopération, stipulant notamment qu'une personne de chacun des deux comités a pour mission de coordonner les efforts avec l'autre comité, et idem pour l'équipe opérationnelle (une personne en charge de la coordination/coopération inter-entité).
- Les conventions de coopération entre BG et ses partenaires réguliers sont signés à satisfaction des deux parties (entre BG et les architectes, BG et Écosupport Entreprise Générale de second œuvre, BG et APTES, autres, ...).
- Les statuts de BG sont respectés.

Outils du succès :

- Contrats avec bases fixes et éléments modifiables (chiffres).
- Accords légaux avec nos architectes sous une forme qui les amène à impliquer d'autres experts.

C2 – Promotion



A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Une culture de la promotion (stands, conférences, diffusion de livres) en vue d'obtenir des candidatures pour un bail, pour des acquisitions de parts sociales et pour participer au sein des divers groupes de travail) est profondément ancrée dans l'ADN de Bâtir Groupé, formalisée par des critères de succès, et une mise en œuvre réalisée en partenariat avec Smala.

Critères de succès :

- 100% des demandes de restitution anticipées valides sont honorées dans les 3 mois suivant la demande, par tranches de CHF 50'000.-, moyennant cas échéant une pénalité telle que mentionnée dans le règlement.
- Une liste d'attente de candidats pour habiter est disponible (avec potentiellement une demande de contribution financière annuelle pour rester dans la liste d'attente).
- Un ajout dans son règlement général mentionnant les règles éthiques d'acceptation des fonds (exemple : refus des fonds du 3^e pilier pour personne n'étant pas candidate à un logement, éviter le plus possible des prêts et parts sociales supérieurs à CHF 500'000.-, etc.). Cette liste n'est ni trop longue ni trop bloquante, elle cadre l'éthique et les procédures de médiation ou de pesée des intérêts.
- Vérification de la charte éthique par micro-audit interne ou externe si les circonstances le justifient (sommets et profits).
- Le fonds de rénovation est utilisé sous une forme coordonnée entre les experts techniques externes et les co-responsables des lotissements.
- Le fonds de solidarité est utilisé équitablement pour les diverses démarches, selon une codification formalisée : une part pour les études de nouveaux projets, une part pour les repas et autres activités de remerciements aux membres, une part pour soutenir les projets des membres et une part pour animer les lotissements et développer la formation continue des co-responsables.
- Les candidats en attente représentent au moins 20% des logements disponibles.

Outils du succès :

- Une culture de la promotion type « microcrédit solidaire » ou « investissement éthique » ;
- Des objectifs clairs à donner aux collaborateurs en charge de la promotion ;
- Demander aux candidats une cotisation (e.g. CHF 100.- par an) pour rester dans la file d'attente ;
- Partenariats nous donnant accès à du public auquel nous pouvons communiquer notre existence (stands, festivals, etc.) ;
- Avoir un budget ;
- 2 options de placement : en tant que membre « classique » et un autre pour investisseurs institutionnels ;
- Application des règles Écopol adaptées à chaque lieu, voire significativement réduites (s'il est nécessaire de « sauver les immeubles ») ;
- Ventes de pain au levain dans les stands de présentation de Bâtir Groupé.

C3 - Liens conviviaux



A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Un lien entre le comité, les membres et les cohabitants des écolieux qui soit formalisé par des rituels planifiés et annualisés, à savoir principalement :

- Consultations avant AG annuelle ;
- AG annuelle ;
- Fête estivale « week-end à la maison » ;
- Gastro-bio automnale ;
- Billets pour conférences TEDxGeneva ;
- Activités de recherche de nouveaux membres.

Critères de succès :

- Le niveau de satisfaction des habitants en matière de gestion immobilière est de plus de 60%.
- Les événements internes (fêtes annuelles, Gastro Bio, ...) sont organisés avec succès par Smala, le partenaire de Bâtir Groupé pour les événements socioculturels et au moins 50% des membres y ont participé une fois par année.
- La personne déléguée de BG auprès des instances fédératives et normatives (telles que ARMOUP, CCL, Minergie, un groupe de travail, ...) a produit un rapport d'activité satisfaisant le comité et l'AG, mettant en évidence l'impact de sa participation à ces groupes de travail pour la cause des coopératives en général et celle de BG en particulier.

Outils du succès :

- Évaluation périodique de satisfaction des habitants par audit (mission de Smala, mais Smala devrait le fournir à BG) ;
- Faire quelques sessions de pratiques régulières (rituels 2-3 fois par an) avec tous ;
- Stands avec des bénévoles ;
- Au moins une fête annuelle de chaque lieu ;
- Gastrobio pour les membres, principalement les nouveaux et ceux qui ont mis une certaine somme (à définir, CHF 50'000.- ?) ;
- Une soirée consultation où l'on peut poser des questions avant les AG (rénovations ? Problèmes techniques comme coupures d'eau/électricité, etc.) ;
- Invitation aux membres et amis à participer aux stands (via Smala ou équivalent, uniquement avec proposition des activités comme permaculture et autres activités) ;
- Une session de réflexion stratégique tous les 7 à 8 ans, calquée sur l'expérience 2016, pour la vision 2025.



RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA COOPÉRATIVE BÂTIR GROUPÉ

Préambule

Ce règlement complète les statuts de la coopérative. Il formalise les lignes directrices pour le développement et la gestion courante des projets immobiliers non spéculatifs. Il est basé sur le plan stratégique 2025 adopté en Assemblée Générale le 31 mars 2017. Il traite des points communs à tous les lotissements (regroupements de logements) propriétés de la coopérative Bâtir Groupé. Il favorise la démarche d'utilité publique et de mixité socio-économique. Son objectif est d'aider des relations durables entre les divers acteurs de la coopérative (membres, Comité, collaborateurs supervisés par le Comité, prestataires/fournisseurs) et d'encourager l'équilibre dans l'éco-habitat entre biens communs et spécificités individuelles.

Tous les points en gris dans ce règlement sont des commentaires explicatifs, facilitant la compréhension du règlement pour les membres. Idem pour les passages en italique, qui sont des extraits des statuts de la coopérative auquel ce règlement se réfère.

Voir aussi article D2, mesures transitoires.

Version soumise à l'AG du 28 mars 2018

Table des matières



| | |
|--|-----------|
| A. Lignes directrices pour l'achat d'immeubles | 16 |
| A1. Réalisation d'études de faisabilité en vue de crédits bancaires | 16 |
| A2. Respect des critères de financement de la Loi sur le logement | 17 |
| A3. Priorité au développement de projets avec le contrat social Écopol | 17 |
| A4. Mesures de réduction des risques | 17 |
| B. Règlement de gestion de la régie immobilière | 18 |
| B1. Co-responsabilité de chaque lotissement | 18 |
| B2. Revenus locatifs : garants et constitution d'une réserve | 19 |
| B3. Charges couvertes par les revenus locatifs | 20 |
| B4. Charges et frais accessoires | 21 |
| B5. Procédure en cas de loyers impayés | 21 |
| C. Gestion des parts sociales | 22 |
| C1. Appel à souscription | 22 |
| C2. Respect des règles d'appel de fonds | 22 |
| C3. Fonds pour obtention d'un bail | 23 |
| C4. Héritage et transfert de biens | 23 |
| C5. Intérêts annuels versés aux détenteurs de parts sociales | 23 |
| C6. Décision des membres sur la durée et le taux d'intérêt annuel | 24 |
| C7. Demande de renonciation aux intérêts pour fonds de solidarité | 24 |
| C8. Restitution sur demande des fonds placés en parts sociales | 25 |
| C9. Avis 15 mois avant fin de la période définie, et reconduction tacite | 26 |
| C10. Attestation de parts sociales et de versements d'intérêts | 26 |
| C11. Présentation au cercle de membres et sympathisants | 27 |
| D. Divers | 29 |
| D1. Livre ouvert | 29 |
| D2. Mesures transitoires : le règlement remplace les conventions | 29 |
| D3. Médiation puis arbitrage | 30 |

Important

A. Lignes directrices pour l'achat d'immeubles



Contexte : l'article 30 des statuts, alinéa b, stipule que l'Assemblée Générale est compétente pour l'établissement de lignes directrices pour l'achat d'immeubles. Quant à l'article 36, il précise que le Comité (qui représente la coopérative) est habilité à acheter des immeubles, à prendre des engagements immobiliers et à procéder à toutes les opérations qui ne sont pas réservées à d'autres organes par la loi ou les statuts.

A1. Réalisation d'études de faisabilité en vue de crédits bancaires

Avant de s'engager sur tout achat ou droit de superficie pour des immeubles, le Comité de la coopérative mandate un-e à trois responsable-s pour coordonner la réalisation d'études afin de réunir tous les éléments nécessaires à garantir la fiabilité de l'investissement envisagé. Les études comprennent notamment l'estimation de la viabilité du plan financier, des coûts de travaux avec devis, de faisabilité architecturale selon les règlements de construction, d'études de marché de location dans la zone concernée, les garanties fournies par futurs co-responsables du lotissement, la planification, ...

Le critère permettant de valider les études est l'obtention d'une offre de crédit par une banque. Tant que l'étude n'a pas abouti à la signature d'un accord d'achat par la coopérative (acte notarié), les frais d'études sont considérés comme investis à perte et comptabilisés comme tels avec une provision pour risque. Cette provision doit être couverte par une ou plusieurs des quatre sources suivantes :

1. Fonds de solidarité (réf. statuts article 48 – usage des loyers) si celui-ci est assez provisionné.
2. Donations (y compris financement participatif type crowdfunding).
3. Tiers finançant tout ou partie des études, liés à Bâtir Groupé par une convention, avec possibilité pour la coopérative d'y inclure la promesse de retours sur ces investissements initiaux, si l'immeuble est acquis par la coopérative ; les retours sur investissement sont principalement le droit à un bail en priorité (pour les intéressés à y vivre) et secondairement la restitution des frais d'étude de faisabilité au-x tiers avec 2% d'intérêts annuels, ou l'attribution de mandats de construction (pour les intéressés à y construire).
4. Personne-s physique-s ou morale-s se portant garante-s financièrement en cas de perte ; le Comité apprécie au cas par cas les éléments à fournir comme garantie (notamment cédule hypothécaire, mise en gage de parts sociales, dossiers titres, etc.) et les accords y relatifs.

A2. Respect des critères de financement de la Loi sur le logement

Dans l'article 2 des statuts, qui définit les buts de la coopérative, le troisième paragraphe mentionne : les loyers sont fondés sur les coûts, conformément à la Loi fédérale sur le logement (LOG 2003).

Plus spécifiquement, au préalable à tout financement de projet immobilier par la coopérative, le Comité doit démontrer que le projet respecte les conditions de la *Loi sur le logement (LOG)* entrée en vigueur en Suisse en 2003, et de l'*examen technique* y relatif (par les organes délégués par l'Office Fédéral du Logement) en vue d'une aide aux coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

A3. Priorité au développement de projets avec le contrat social Écopol

Pour la période 2017-2025, Bâtir Groupé étudie et réalise en priorité des projets immobiliers menés par des co-responsables de lotissements souhaitant adapter et adopter la démarche et le contrat social Écopol, avec des espaces communs partagés entre tous les habitants et des services mutualisés. Ce contrat social est formalisé dans le livre Écopol tome 1, chapitre 5, référence www.ecopol.net (contrat social, label et service, page 272 et suivantes).

NB : cette priorité est définie en reconnaissance de l'engagement pionnier de l'association Smala, tel que précisé dans le préambule des statuts de la coopérative Bâtir Groupé, vu que Smala a permis l'émergence de la coopérative Bâtir Groupé depuis 2006 et a développé un art de vivre basé sur plus de 40 expériences de cohabitats animés, servant de base pour les règlements des lotissements propriétés de Bâtir Groupé.

A4. Mesures de réduction des risques

Comme sur ses deux premiers projets immobiliers (Cheiry 1 et 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.

De même, le Comité peut mandater une entreprise de construction agissant comme assistant du maître d'ouvrage et garantissant un prix fixe de construction.

Enfin, tous les projets immobiliers **avec** espaces communs doivent être transformables (réversibles) en logements **sans** espaces communs. Cette option de réversibilité est importante pour permettre, en cas d'éventuelles difficultés financières telle qu'une hausse significative des taux hypothécaires de références au niveau national et bancaire, d'augmenter les revenus locatifs du lotissement avant de devoir augmenter les loyers des logements individuels. Concrètement, il s'agit de prévoir par exemple qu'une salle polyvalente commune à tous les habitants soit réaffectée en appartement ou atelier privés, sans coûts significatifs de travaux de transformation ni obligation de mise à l'enquête ; ceci afin que ces revenus locatifs complémentaires servent en priorité à couvrir les éventuels manques à gagner pour équilibrer les comptes du lotissement, et secondairement à améliorer le service de conciergerie et/ou à baisser les loyers.



Nos quatre projets phares de l'année 2016

B. Règlement de gestion de la régie immobilière



B1. Co-responsabilité de chaque lotissement

Selon l'article 3 des statuts : pour chaque maison ou lotissement, la coopérative accompagne la constitution et l'animation de collectifs d'utilisateurs (habitants, artisans, ...) pour animer les lieux, dans l'esprit de maisons de quartier.

L'article 43 mentionne que le collectif d'utilisateurs est composé de toutes les personnes détenant une clé (et/ou un code d'accès) d'un ou plusieurs locaux du lotissement et poursuit en précisant que le collectif d'utilisateurs est représenté vis-à-vis de la coopérative par un groupe de co-responsables du lieu.

L'article 44 définit que le groupe de co-responsables d'un lieu est composé au minimum d'un-e représentant-e auprès du Comité et d'un-e trésorier-ère.

Les articles 46 et 47 précisent respectivement les droits et obligations des co-responsables.

Ce point règle la question des vacances de co-responsabilités.

Les détenteurs de baux à loyer pour une durée déterminée ne sont pas co-responsables du lotissement.

Les détenteurs de baux à loyer pour une durée indéterminée sont invariablement co-responsables du lotissement, sauf si leur responsabilité est limitée par des éléments indépendants de leur volonté (tutelle...). Tant qu'ils paient leur loyer avec régularité et ne créent pas de nuisances rendant trop difficile la cohabitation avec les autres habitants du lotissement, ils ont ainsi la garantie d'y résider *aussi longtemps qu'ils le souhaitent*.

Le Comité veille à ce que les contrats de bail de durée indéterminée mentionnent qu'en cas de décision du locataire de mettre un terme au bail, c'est à lui de présenter un repreneur de son bail, pour signer un bail d'une durée d'au moins 3 ans. En cas de départ sans présenter de repreneur, la coopérative peut exiger du locataire sortant une compensation sur les parts sociales pour une

somme équivalente à six mois de loyer au plus. Ainsi, les co-responsables ne sont pas responsables de l'entier des revenus locatifs du lotissement, mais ils sont responsables de la continuité de leur bail, et réduisent les risques de non-encaissement.

Dans un lotissement, surtout nouveau, s'il n'y a pas encore de membre du collectif d'utilisateurs qui soit co-responsable, et par conséquent s'il n'y a pas de représentant auprès du Comité habitant ou travaillant sur place, le Comité nomme un-e à trois co-responsables n'habitant pas sur place, chargé-e d'accompagner la constitution et l'animation du collectif d'utilisateurs, en participant notamment à des réunions mensuelles en vue de faire émerger ces co-responsables. Par défaut, les co-responsables du lotissement sont les membres du Comité.

B2. Revenus locatifs : garants et constitution d'une réserve

Pour chaque lotissement, le revenu locatif mensuel total nécessaire est défini dans un plan financier de référence, avant achat de l'immeuble. Ceci permet d'obtenir un rendement immobilier répondant tant aux critères de la LOG 2003 (loyers abordables, non spéculatifs) qu'à ceux de la banque ayant octroyé un crédit hypothécaire (son critère principal étant la capacité des locataires de supporter une éventuelle hausse des taux hypothécaires avec l'augmentation de loyers y relative).

Le Comité s'efforce de trouver des personnes se portant garantes de l'entier des revenus locatifs de chaque lotissement. Idéalement, ces garants devraient s'engager le plus en amont possible dans le projet immobilier, en devenant membre du groupe de travail préparant le lotissement à venir.

Ces garants s'engagent par convention à couvrir les éventuels non-encaissements de loyer en mettant notamment en garantie leurs parts sociales.

Explication : ces garants pratiquent donc une forme d'entrepreneuriat social, car leur activité de garant ne consiste pas à surveiller les versements de loyer des cohabitants, mais bien à conserver un lien relationnel de qualité avec ces cohabitants, afin de les aider, cas échéant, à trouver des solutions ensemble pour tenir leurs engagements financiers, en anticipant les problèmes et en les aidant à conserver une vie stable socio-économiquement. C'est le cœur du principe d'entraide communautaire. Plus ces garants s'engagent tôt dans un nouveau projet immobilier (surtout avant signature des crédits bancaires par la coopérative), plus ils sont reconnus comme co-responsables « pionniers » à forte valeur sociale ajoutée. Après la remise des clés aux premiers cohabitants, plus les années passent et plus la constitution d'un fonds de réserve (cf. paragraphe suivant) réduit la valeur sociale de la garantie apportée.

En échange de leur garantie, et en fonction du degré de risque qu'ils ont pris (plus la garantie intervient tôt dans le projet, plus le risque est pris en compte), les garants bénéficient d'une convention au cas par cas avec la coopérative. Cette convention précise leurs devoirs de garants et la contrepartie en droit d'accès privilégié à des ressources de la coopérative dans le lotissement, ainsi que la durée de ces contreparties, qui s'appliquent généralement sur des périodes de transition de 3 à 10 ans jusqu'à ce que la majorité des cohabitants devienne co-responsable. Exemples de contreparties envisageables :

- Accès privilégié aux espaces communs du lotissement pour usages privés (chambre d'ami, espaces communs, ateliers, jardins), à des conditions dépendant du lieu ;

- Droit d'attribution des logements du lotissement aux candidats de leur choix (augmentant le potentiel de création d'une communauté intentionnelle) ;
- Usage prioritaire du fonds du lotissement pour des projets à réaliser dans le lotissement ;
- Choix des finitions sur les travaux de second œuvre et de paysagisme ;
- Choix des fournisseurs de produits et services, à des conditions définies au cas par cas ;
- Droit de réaliser des finitions en autoconstruction et d'être payé en parts sociales ;
- **Bénévoles pour les aider dans leurs projets d'aménagements d'extérieur du lotissement ;**
- Priorité sur mandats rémunérés dans leur domaine d'expertise (fête d'inauguration, animation des réunions de cohabitants, entretien jardin, audit interne en vue d'améliorations ou d'évolution du cadre de fonctionnement, ...) ;
- Droit de définition des priorités parmi les travaux de rénovations à réaliser ;
- Etc.

Toutefois, si le Comité ne parvient pas à trouver des garants signant ces conventions de garantie de loyer, il n'en est pas responsable.

En parallèle à l'émergence de garants, le Comité, aidé au besoin d'experts tiers qu'il mandate et/ou de ses partenaires bancaires, estime le degré de risque de non-encassement des loyers du lotissement, qui équivaut généralement à une somme comprise en deux et six mois du revenu locatif total du lotissement. Sur les 5 à 10 premières années d'encassement de loyer, le Comité constitue progressivement une réserve pour risque de non-encassement, à hauteur de ces deux à six mois de revenus locatifs totaux du lotissement. Les réserves de chaque lotissement pour risque de non-encassement sont mises dans un compte commun de réserve/provision. L'usage de cette réserve pour non-encassement de loyer intervient solidairement sur l'entier des lotissements gérés par Bâtir Groupé, sur décision du Comité.

B3. Charges couvertes par les revenus locatifs

Le revenu locatif global est défini dans des plans financiers selon des répartitions définies par les usages bancaires.

Les loyers mensuels correspondent aux dépenses de la coopérative en trois parties :

Partie A – frais incompressibles :

- **Intérêts hypothécaires** selon conventions avec les banques et autres organes ;
- **Intérêts** sur les fonds propres constitués en parts sociales, prêts et éventuels dépôts, selon accords existants ;
- **Amortissements** des prêts hypothécaires, selon convention bancaire ;
- **Frais d'exploitation**, représentant 1% de la valeur de l'immeuble hors terrain ; ces frais couvrent secrétariat, comptabilité, gestion des paiements et remboursements, organisation des séances de travail du Comité et de l'AG, ... ;
- **Fonds de rénovation**, représentant 0,7% de la valeur de l'immeuble hors terrain (réserve).

Partie B – Fonds de réserve pour risque de non-encaissement.

Constitution d'un fonds de réserve pour risque de non-encaissement, sur 4 à 8 ans, jusqu'à concurrence de 6 mois de loyer de l'entier du lotissement (réf. B2). La somme annuelle est déterminée par consensus à trouver entre le Comité et les co-responsables du lotissement, ces derniers étant représentés par le trésorier du lotissement (réf. statuts art. 44).

Partie C – Solde après charges A et B : fonds lotissement et solidarité à parts égales.

La moitié de ce solde disponible est versée dans un **fonds du lotissement**, géré par les co-responsables du lotissement. Ces derniers décident librement de l'usage de ces fonds, y compris pour des versements directs aux locataires, sur la base d'un règlement spécifique du lotissement, ou pour tout autre usage qu'ils décident par consensus.

L'autre moitié est versée dans un **fonds de solidarité** géré par le Comité, visant à soutenir en priorité la réalisation de nouvelles études de projets immobiliers par la coopérative, et secondairement à soutenir des projets en ligne avec les buts et la stratégie de la coopérative.

B4. Charges et frais accessoires

Les co-responsables de chaque lotissement définissent si les charges accessoires sont payées forfaitairement ou sous forme d'acompte avec décompte en fin d'année. Ils définissent si la ventilation des charges s'effectue au prorata des m² privatifs loués, selon le nombre d'habitants adultes, ou en formule combinée. Quelle que soit la formule de paiement et de ventilation choisie, la liste des charges et frais accessoires acceptables est définie dans les Règles et Usages Locatifs (RUL) du canton où se situe le lotissement. Pour Vaud, ce sont les RULV. Les charges et frais accessoires comprennent notamment : eau de l'immeuble, électricité des communs, taxes (poubelle, épuration, ...), conciergerie intérieure et extérieure, entretien minimal des espaces extérieurs, assurances liées au bâtiment, entretien et réparation des machines de la buanderie, frais administratifs, frais de chauffage.

NB : le 1% de charges d'exploitation citées en B3 couvre les frais de secrétariat pour la comptabilité et le trafic des paiements de ces dépenses.

Les co-responsables ont toute liberté de s'organiser pour séparer les dépenses qui peuvent l'être, comme les pellets de chauffage ou la buanderie. De même, ils peuvent choisir d'assurer l'entretien (conciergerie) entre eux, pour autant qu'il y ait consensus et satisfaction.

Les litiges y relatifs sont réglés par médiation ou arbitrage selon article D3 et sont couverts par défaut sur le fonds du lotissement.

B5. Procédure en cas de loyers impayés

Les mesures prises en cas de loyers impayés sont décrites dans les statuts, articles 13, 14 et 21 (compensation de loyers impayés par parts sociales détenues par un membre). Ce point du règlement complète les statuts.

En cas de non-paiement des loyers, les règles RULV s'appliquent, y compris pour les pénalités. De plus, le Comité et ses délégués décrivent dans un document spécifique les procédures de rappels et mesures découlant du non-paiement de loyer et les modalités d'applications y relatives (délais et sommes pour les pénalités). Par souci d'unité, cette procédure n'est applicable qu'après avoir été acceptée par le/la ou les 2 représentant-e-s de tous les lotissements, tel que défini dans les statuts. Cette procédure est similaire pour tous les lotissements.



01.12.16 – Soirée Smala CoCo, avec notamment certains futurs habitants de la Gare 17

C. Gestion des parts sociales



C1. Appel à souscription

Le Comité peut organiser des appels à souscription de parts sociales pour autant que soient respectés les cadres légaux y relatifs.

De tels appels permettent à des personnes physiques et morales d'acquérir des parts sociales de la coopérative, qui sont nécessaires à l'achat d'immeubles et à la constitution d'un fonds de réserve.

Les souscriptions peuvent s'effectuer par blocs de 50 parts à CHF 200.-, surnommés symboliquement des briques (1 brique = 50 parts = CHF 10'000.-).

C2. Respect des règles d'appel de fonds

Le Comité est en charge de vérifier en tout temps que les appels à souscription de parts sociales respectent les règles en la matière. Il vérifie notamment que :

- L'activité de la coopérative d'habitation se concentre sur l'immobilier avec but idéal non spéculatif ;
- La coopérative reste membre de la faîtière des coopératives et fondations d'utilité publique (ARMOUP, Association Romande des Maîtres d'Ouvrages d'Utilité Publique) ;
- La gestion de fonds ne devient pas son activité principale.

C3. Fonds pour obtention d'un bail

Pour les membres souhaitant un bail à loyer dans un lotissement propriété de la coopérative, la coopérative est en droit d'exiger que la somme placée en parts sociales représente 25% de la valeur du bien immobilier qu'ils occupent.

Le Comité est seul chargé de déterminer le nombre de parts sociales à acquérir pour l'attribution d'un bail, au cas par cas. Si, pour un bail à attribuer, aucun membre candidat n'apporte 25% de la valeur du bien en parts sociales, les bénéficiaires prioritaires pour l'attribution de ce bail sont ceux dont le parcours montre l'engagement le plus significatif pour le bien commun et l'entrepreneuriat social, aux sens décrits dans les articles y relatifs du livre Écopol version 1.1, publication automne 2015.

C4. Héritage et transfert de biens

En cas de décès du sociétaire, les parts sociales sont transmises aux héritiers, aux mêmes conditions.

Les baux à loyer ne sont pas transmis aux héritiers par défaut ; ce sont les co-responsables de chaque lotissement qui le déterminent, dans le règlement de leur lotissement ou par décision au cas par cas.

C5. Intérêts annuels versés aux détenteurs de parts sociales

1. Les détenteurs de 50 parts sociales ou plus (dès CHF 10'000.-) peuvent toucher des intérêts annuels.
2. En cas de versement initial ou de restitution des fonds en parts sociales durant l'année écoulée, le calcul des intérêts s'effectue par **trimestre plein** sur le compte de la coopérative, et non pas par jour.
3. Le Comité gère les fonds de manière à ce que le taux d'intérêt annuel proposé soit supérieur de 0,25% à 0,5% par rapport aux taux hypothécaires de références de la Confédération suisse.

Par exemple, avec le taux de début 2017 à 1,75%, les intérêts annuels que le Comité a pour mission de proposer à l'Assemblée Générale de la coopérative est de 2% à 2,25%.

4. Les intérêts sont versés au mois d'avril de chaque année, pour l'année écoulée.
5. Les membres au bénéfice d'une promesse de bail pour un nouveau logement renoncent aux intérêts sur les parts sociales qu'ils détiennent, jusqu'au premier jour effectif du bail, du moins pour les parts sociales qu'ils détiennent correspondant à 25% de la valeur du logement définie dans leur bail.

Avant l'Assemblée Générale annuelle, le secrétariat de la coopérative envoie chaque année un courrier personnalisé (publipostage) aux sociétaires, pour qu'ils déterminent individuellement et par écrit, la somme à leur verser au titre d'intérêts pour l'année passée et le compte bancaire y relatif. Leur décision est confidentielle et n'est pas publiée à l'Assemblée Générale.

Sans réponse écrite, le taux d'intérêt décidé initialement par le membre s'applique, ou à défaut le taux plafond défini par l'Assemblée Générale qui s'applique.

C6. Décision des membres sur la durée et le taux d'intérêt annuel

La durée minimale de placement de fonds en parts sociales est de 4 ans. La durée encouragée dans les appels de fonds est de 7 ans ou plus (voir aussi article C8 alinéa 4). Sur la base du taux plafond maximum proposé par le Comité, les membres détenteurs de parts sociales déterminent le taux d'intérêt annuel (pourcent) qui leur servira de référence et la durée de leur placement de fonds sous forme de parts sociales. Pour ce faire, ils remplissent et signent un formulaire dans lequel ils déterminent :

- La périodicité de leur placement en parts sociales (des cycles minimum de 4 ans) ;
- Le taux d'intérêt, compris entre 0% (abandon des intérêts) et le taux maximum proposé par le Comité de la coopérative (cf. D5-2).

C7. Demande de renonciation aux intérêts pour fonds de solidarité

*Préambule explicatif. Bâtir Groupé est au bénéfice du statut d'utilité publique et a reçu à ce titre des aides indirectes pour l'accès au logement d'organes mandatés par la Confédération (Fonds de Roulement et autres fonds de soutien aux coopératives, surnommés ici prêts ARMOUP & Cie par mesure de simplification). Ces prêts sont consentis à des taux d'intérêts inférieurs à ceux des meilleurs taux offerts par les banques, de l'ordre de 0,75% à 1% **en dessous** du taux d'intérêt de référence, sur 15 à 30 ans ; en 2016, le taux des prêts ARMOUP & Cie pour 15 à 30 ans était compris entre 0,75% et 1% par an. Or, les intérêts promis aux détenteurs de parts sociales de Bâtir Groupé (dès CHF 10'000.- de parts) sont de 0,25% à 0,5% **au-dessus** du taux d'intérêt de référence, comme ce règlement le définit, soit entre 2% et 2,25%.*

Chaque année, les délégués des prêts ARMOUP & Cie demandent à Bâtir Groupé de remplir un formulaire montrant le taux (%) exact des intérêts versés pour l'année précédente à ses membres détenteurs de parts sociales ; ce taux contribue à définir s'ils vont accorder ou non de nouveaux prêts à taux préférentiels. Pour l'année 2015, des abandons d'intérêts des membres ont été effectués par les membres pour plus de la moitié des intérêts dus ; donc au lieu de verser 2,25%, la moyenne des intérêts effectifs versés était de 0,96% ; ce taux de 0,96% est donc comparable aux intérêts versés à ARMOUP & Cie. Grâce à ces abandons d'intérêts, Bâtir Groupé peut donner un signal positif à ses prêteurs institutionnels ARMOUP & Cie, ce qui l'aide à obtenir de nouveaux prêts pour de nouveaux projets à des taux préférentiels. Cet article du règlement général de la coopérative entend encourager ces abandons de créance, dans un contexte de gestion éthique des finances et de la communication.

Le Comité de la coopérative peut demander au membre de renoncer à tout ou partie des intérêts annuels dus, sur une base volontaire, pour les placer dans le fonds de solidarité. Ce fonds est géré par le Comité. Il est utilisé principalement pour des études de nouveaux projets immobiliers d'utilité publique utilisant la méthode Écopol, et secondairement à soutenir d'autres projets en ligne avec les buts et la stratégie de la coopérative.

Le créancier peut refuser tout abandon de ses intérêts, en demandant que l'entier des intérêts annuels auxquels il a droit lui soient versés, par simple avis dans un formulaire annuel, sans devoir motiver sa décision. Si le membre ne répond à la requête, l'entier des intérêts lui sont versés par défaut. La décision n'est pas discutable.

C8. Restitution sur demande des fonds placés en parts sociales

1. RESTITUTION SANS BAIL – La coopérative ne restitue les fonds placés en parts sociales qu'aux membres n'ayant pas de bail à loyer.
2. RESTITUTION STANDARD – Au plus tard 12 mois avant la fin du terme défini pour son placement de fonds en parts sociales (par tranches de 4 ans), tout membre peut demander la restitution de ses fonds à son terme. La restitution lui est garantie, sans pénalités.
3. RESTITUTION AVEC BAIL – Une fois un bail signé, la somme déposée au titre de part sociale est conservée pour toute la durée de ce bail. Pour les membres ayant des parts sociales pour une somme supérieure à 25% de la valeur du bien qu'ils louent, les sommes supérieures à 25% peuvent être restituées aux conditions standards. Toutefois, le Comité peut envisager des restitutions partielles qui dérogent à ce principe.
4. A la fin du bail, sur demande du membre par courrier recommandé, la coopérative vise à restituer les fonds au plus tard dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée Générale (réf. article 20 des statuts, qui ne s'applique en fait qu'aux locataires sortants).
5. RESTITUTION ANTICIPÉE – Un membre peut demander une restitution anticipée des fonds qu'il a placés, avant la fin du terme en cours, sans obligation de fournir de motifs.

Lors de chaque demande de restitution anticipée, le Comité de la coopérative et ses délégués s'engagent à prendre des mesures en vue de trouver des membres plaçant des sommes équivalentes, pour se substituer à leur placement en parts sociales sans réduire le total des fonds disponibles. L'objectif que l'AG donne au Comité est de faire tout le possible pour effectuer des restitutions anticipées dont le délai visé est d'un trimestre de restitution par tranche de CHF 50'000.-.

Une pénalité peut être demandée pour restitution anticipée. Elle est au maximum de 10% de la somme prêtée, jusqu'à concurrence de CHF 5000.- maximum. Cette pénalité permet de couvrir des frais de promotion d'un appel à placement spécifique pour retrouver des fonds équivalents prêtés par d'autres personnes.

Par décision interne, le Comité peut décider de ne pas réclamer tout ou partie du paiement de cette pénalité, au cas par cas, sans obligation de motiver ses décisions.

6. Pour toute requête de restitution anticipée pour des placements de fonds en parts sociales d'une durée de sept ans ou plus, les pénalités ne sont pas applicables, pour autant que le membre demande une restitution dans un délai d'une année à compter de sa requête, par tranche de maximum CHF 50'000.- par semestre.

REQUÊTE PAR ÉCRIT – La requête doit s’effectuer par simple courriel du membre et doit faire l’objet d’un accusé de réception par un délégué du Comité de la coopérative. Néanmoins, si le membre n’a pas reçu de réponse à son courriel dans les 7 jours, le pli recommandé est plus sûr et c’est le seul qui fait foi.

7. DÉLAI DE RESTITUTION MAXIMUM 3 ANS – Dans l’hypothèse où la restitution n’a pas pu se faire telle que décrite dans l’article C8 alinéa 4, le Code des Obligations fait foi (durée de restitution de 3 ans, sur la base d’un courrier recommandé exigeant la restitution). La mission du Comité est de faire tout le nécessaire pour ne pas avoir à demander au membre d’attendre un tel délai de restitution.
8. INDICATEUR DE CONFIANCE – Dans son rapport annuel d’activité, le Comité publie un tableau montrant les sommes restituées à la fin du terme et les sommes restituées de manière anticipée, sur l’année écoulée.

Explication : cela permet aux membres de voir à quel point cette politique de restitution à la demande est respectée par le Comité, et donc le degré de confiance que les membres peuvent avoir dans les placements en parts sociales qu’ils effectuent dans la coopérative. Ce rapport annuel conserve l’anonymat des personnes concernées.

y **C9. Avis 15 mois avant fin de la période définie, et reconduction tacite**

Au moins 15 mois avant la fin de la période de placement définie par le membre (minimum 4 ans de placements), le Comité fait envoyer au membre un courrier postal A+ (ou équivalent si la Poste change de système) l’avisant qu’il lui reste 3 mois pour demander une restitution par courrier réponse. Il l’informe que, sans nouvelles, le placement en parts sociales est reconduit tacitement pour une même période.

C10. Attestation de parts sociales et de versement d’intérêts

Après vote de l’Assemblée Générale sur les taux d’intérêts de l’année au plus tard fin mars de chaque année, une attestation est envoyée en avril de chaque année par le Comité ou ses délégués du secrétariat, mentionnant la somme détenue par le membre en parts sociales et les intérêts versés.

Les intérêts sont versés selon les règles légales suisses y relatives.

Une partie des intérêts versés peut être retenue en impôt à la source, elle est récupérable par les bénéficiaires des intérêts moyennant requête à l’administration cantonale des impôts.

Les détenteurs de parts sociales peuvent en tout temps demander un duplicata de leur attestation de parts sociales, par simple courriel à info@batirgroupe.org.

La coopérative tient un registre des membres et parts sociales, qui est confidentiel.

C11. Présentation au cercle de membres et sympathisants

Pour permettre le versement de nouveaux fonds en parts sociales, Bâtir Groupé est tenue à démontrer dans son rapport d'activité annuel (publié sur son site web) qu'elle a présenté à son cercle de membres et sympathisants son appel à placement, seule ou avec ses partenaires (notamment l'association Smala), au minimum sous la forme suivante :

- 3 journées de stands par an avec ses partenaires et sympathisants (conférences, démos, ...);
- Un paragraphe d'un bulletin d'information (newsletter) envoyé à au moins 3000 sympathisants en Suisse au moins 4 fois par an ;
- 4 soirées de 1er contact par année pour informer sur la démarche de Cohabitat et Coopération **Écopol** adoptée par la coopérative Bâtir Groupé (nommées « rencontres Smala CoCo » si ces rencontres sont réalisées avec le partenaire la Smala).



Livret Écopol



15.06.16 – Groupe de travail « Stratégie 2025 », avec notamment notre architecte Corine Mermillod et Dominique Roten, ancien coordinateur romand de la Banque Alternative Suisse



24.09.16 – Stand d'information à Alternatiba, à Genève, afin d'accueillir de nouveaux membres. Nous avons fait de belles rencontres, distribué 200 livrets, récolté plus de 60 adresses e-mail, vendus quelques livres. 6 briques ont été placées suite à cette journée.

D1. Livre ouvert

Les sociétaires peuvent consulter en tout temps les documents suivants, moyennant préavis de 10 jours :

- Les procès-verbaux des Assemblées Générales annuelles ;
- Le bilan et pertes & profits des années bouclées ;
- Les rapports annuels d'audits externes (organe de révision) ;
- Les décisions de financements bancaires sur les projets immobiliers.

Par contre, par principe les sommes souscrites par les autres membres sont confidentielles et aucune autre condition n'est connue notamment les sommes souscrites par les autres membres, les intérêts perçus et abandonnés, ou les délais de restitution.

- Le rapport d'audit externe annuel (organe de contrôle) selon statuts, art. 38.

D2. Mesures transitoires : le règlement remplace les conventions

Ce règlement entre en vigueur dès son adoption par l'Assemblée Générale. Pour les membres ayant placé des fonds dès CHF 10'000.-, ce règlement remplace la convention de prêt ou la convention de sociétaire les liant à la coopérative. Pour les conventions mentionnant que les pénalités sont limitées à 5% en cas de demande de restitution anticipée, la limite reste de 5% jusqu'à fin 2019, puis l'article C8 s'applique.

A chaque règlement nouveau, validé par l'AG et un PV y attendant, le nouveau règlement se substitue à l'ancien, et dès lors s'applique, sauf avis contraire exprès des sociétaires, à titre individuel, moyennant délai de 3 mois après réception du PV d'AG et du nouveau règlement.

Contexte : ce règlement vise aussi à harmoniser les accords liant les membres à la coopérative concernant le placement de leurs fonds. Avant son entrée en vigueur, plusieurs dizaines de membres ont déjà placé des fonds sous forme de parts sociales ou de prêt, et signé une convention y relative. Ce règlement reprend les termes des diverses conventions signées, et rend ces dernières caduques, car elles sont remplacées par ce règlement. Cependant deux points mineurs diffèrent entre certaines conventions et le règlement : d'une part les pénalités en cas de demande de restitutions anticipées sont, pour certaines conventions, limitées à 5%, alors que le règlement les établit à 10%. D'autre part, les intérêts annuels sont tous votés par l'Assemblée Générale, alors que dans certaines conventions signées, les intérêts étaient garantis. Néanmoins, pour ce second point, la mission du Comité décrite en article C5, point 3, est d'arriver à des intérêts similaires, donc le règlement offre des garanties équivalentes aux conventions.

D3. Médiation puis arbitrage

Pour toute divergence résultant de l'interprétation ou de l'application de ce règlement, les deux parties s'engagent à réaliser, avant toute démarche légale, une médiation, par une personne agréée par la Chambre de médiation vaudoise, référence www.mediation-oav.ch. En cas d'échec pour tout aspect autre que le bail, les conflits seront soumis exclusivement à une procédure arbitrale, selon les dispositions légales en vigueur.



Juillet 2016 : un mois avant son inauguration, l'écolieu Smala Chéri, à Cheiry. Les deux premières familles viennent d'emménager, et les éco-constructeurs d'Ecosupport terminent les balcons.



Inauguration écolieu Smala Chéri à Cheiry 21 août 2016
Avec Mariette Glauser (présidente Smala); Anne-Claude Demierre (conseil d'Etat Fribourgeois), Alexandre Rochat (Syndic de Cheiry); François Bezençon (co-président APTES et chanteur), Théo Bondolfi (président Bâtir Groupé) et les membres de Smala, Bâtir Groupé ainsi que les familles habitant dans l'écolieu de Cheiry.
[C] CC-BY-SA LaSmala.org



Coopérative Bâtir Groupé

Statuts

Préambule

En automne 2006, l'équipe en charge de Smala a déjà 15 ans d'activités en association (sous la dénomination *Tir Groupé* 1991-1997, puis *Smala depuis 1997*).

Smala a réuni un patrimoine intéressant pour les dynamiques socio-économiques d'habitations écologiques à but non lucratif :

- 29 maisons gérées en région lausannoise, dont certains fleurons comme la Voile d'Or ;
- Un réseau national et international de contacts solides dans des centres de formation, développé sur subventions fédérales dans le cadre de projets européens ;
- Un carnet d'adresses de personnes intéressées à vivre en écolieux en terre vaudoise ;
- Un savoir-faire et de nombreux partenariats pour l'éco-construction, la rénovation douce et la gestion des dynamiques communautaires qui en découlent.

Sur ces bases, le comité de Smala a invité de nouvelles forces à se regrouper pour **bâtir ensemble de nouveaux projets d'écolieux à vocation durable**.

Il est donc décidé de créer une coopérative d'habitation, **indépendante de l'association Smala**, pour développer les activités d'écolieux. Ceci dans l'esprit des écovillages et de la densification harmonieuse des habitats urbains.

De plus, durant son Assemblée Générale du 1er novembre 2006, l'assemblée générale de l'association Smala a **adopté le principe de transférer la gestion financière des maisons** (dont elle a charge actuellement) **à la régie de la Coopérative**.

Table des matières

| | |
|---------------------------------|----|
| I. Nom, siège, but et principes | 33 |
| II. Membres | 34 |
| III. Finances | 36 |
| IV. Structure | 38 |
| V. Collectif d'utilisateurs | 41 |
| VI. Dispositions finales | 43 |

I. Nom, siège, but et principes



Article 1

Nom et siège

Sous le nom de **Coopérative Bâtir Groupé**, il est constitué une Société Coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du Code fédéral des obligations, ci-après nommée Coopérative. Son siège est à 1091 Bourg-en-Lavaux, Suisse.

Article 2

Buts

La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation, de création et de coopération socio-professionnelle, dans un esprit d'économie sociale et solidaire, tout en soustrayant durablement les locaux à la spéculation.

A cette fin, elle obtient des prêts, loue, achète, construit, rénove, ou prend des immeubles en régie et les met à disposition de collectifs d'utilisateurs, à prix modérés.

La Coopérative n'a aucun but lucratif. Les loyers sont fondés sur les coûts, conformément à la loi fédérale sur le logement (LOG 2003).

Article 3

Principes généraux

Pour chaque maison ou lotissement, la coopérative accompagne la constitution et l'animation de collectifs d'utilisateurs (habitants, artisans, ...) pour animer les lieux, dans l'esprit de maisons de quartiers.

Article 4

Chaque membre peut prétendre à un local pour usage dédié, en fonction des locaux qui sont vacants, pour une période d'essai.

Article 5

La Coopérative ne revend en principe pas ses immeubles. Des ventes peuvent être exceptionnellement effectuées si les circonstances l'exigent. Auquel cas les immeubles seront vendus prioritairement à des institutions aux objectifs similaires à la présente coopérative.

II. Membres



Article 6

Qualité de membre

Les membres de la Coopérative peuvent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires au but de la Coopérative.

Article 7

Le nombre de membres est illimité.

Le comité évalue et valide les demandes d'admission comme membre de la coopérative selon les deux motifs suivants :

- Devenir membre d'un collectif d'utilisateurs et bénéficiaire d'un contrat de bail pour un local vacant, au sens des articles 43 à 49.
- Soutenir les buts de la coopérative en plaçant des fonds pour permettre à d'autres sociétaires d'y vivre, sans que ces derniers n'apportent de fonds propres conséquents.

L'admission est définitive une fois que le nouveau membre a libéré la totalité de sa part. En cas de refus du comité, le candidat a le droit de recourir auprès de l'Assemblée Générale.

Article 8

Tout détenteur d'un contrat de bail dans un immeuble géré par la coopérative doit être membre (sociétaire) au plus tard 2 ans après avoir signé le contrat de bail.

Les locaux sont attribués en priorité aux membres ayant acquis des parts sociales à hauteur des fonds propres nécessaires pour l'immeuble.

La coopérative développe des mesures pour permettre l'attribution de logements aux personnes sans fonds propres conséquents.

Article 9

Devoirs des membres

Les membres sont tenus :

- De défendre en toute bonne foi les intérêts de la Coopérative ;
- De respecter les statuts et les décisions des organes de la Coopérative.

Article 10

Chaque personne physique membre est tenue de prendre au moins une part sociale et chaque personne morale au moins trois parts sociales. Le Comité peut accorder des facilités de paiement, voire des dérogations dans des cas exceptionnels.

Article 11

Perte de la qualité de membre

La qualité de membre se perd par :

A - Pour les personnes physiques :

- La démission ;
- L'exclusion ;
- Le décès du coopérateur.

B - Pour les personnes morales :

- La démission ;
- L'exclusion ;
- La dissolution.

Article 12

La démission doit être annoncée par écrit une année avant la fin de l'exercice. Le Comité peut autoriser un délai plus court pour de justes motifs.

Article 13

Un membre peut être exclu par le comité s'il viole, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail. Il en va de même si ce membre porte atteinte aux intérêts de la Coopérative ou la met en danger.

Le comité notifie l'exclusion par lettre recommandée au membre exclu. Celui-ci a 30 jours dès la réception de la notification pour déposer un recours interne contre la décision d'exclusion. Dès qu'il a reçu le recours du membre exclu, le comité a l'obligation de convoquer dans le mois une Assemblée Générale extraordinaire qui devra statuer sur le recours. Si l'Assemblée Générale confirme la décision du comité, le membre exclu peut s'adresser au juge dans les 3 mois conformément à l'art. 846 du Code des Obligations.

Article 14

Si le membre exclu occupe un espace dans un immeuble de la Coopérative, le comité résilie le contrat de mise à disposition du local du membre exclu moyennant un délai de trois mois pleins. Le recours interne auprès de l'Assemblée Générale n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat. Si l'Assemblée Générale annule la décision d'exclusion prise par le comité, la résiliation devient nulle. Le recours auprès d'une autorité de justice n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat. Toutefois, la Coopérative ne fera aucune requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

Article 15

En cas de divorce ou de séparation de corps de membres occupant un logement dans un immeuble de la Coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence du juge du divorce ou de la séparation de corps. En cas de séparation de couple non marié ou d'autres types de liens unissant les membres d'un même logement, les co-responsables du collectif d'utilisateur de l'immeuble, ou à défaut les délégués du comité de la coopérative, doivent essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parviennent pas, les règles de la société simple s'appliquent.

III. Finances



Article 16

Capital-social

Le capital-social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de CHF 200.-.

Un membre peut avoir plusieurs parts sociales.

Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

Article 17

Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite d'exonération fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. Voir règlement.

Article 18

Remboursement des parts

Les parts sociales sont remboursées à la valeur du bilan mais au plus à leur valeur nominale.

Article 19

Les parts de membres quittant la Coopérative, respectivement de leurs héritiers, seront remboursées sur demande. Ce remboursement s'opère à la valeur nominale.

Article 20

Le remboursement des parts des membres sortants s'opère en général dans un délai d'un mois après l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée Générale. Celle-ci est en droit de retarder le remboursement pendant trois ans au maximum si la situation financière de la Coopérative l'exige.

Article 21

La Coopérative est en droit de compenser le remboursement d'une part avec les prétentions qu'elle détient contre le membre en question.

Autres fonds

Article 22

La Coopérative se procure d'autres fonds nécessaires notamment par :

- Des comptes de dépôt (placement) ;
- Un fond de solidarité ;
- Des emprunts avec ou sans hypothèques ;
- Des émissions sur le marché des capitaux ;

- Des donations, legs et toutes attributions en relation avec le but social ;
- D'éventuels bénéfiques.

Article 23

Apport des membres

Les membres de la Coopérative qui se sont fait attribuer un local contribuent à l'apport de fonds nécessaires pour acquérir, construire ou rénover leur immeuble. Cet apport est versé sous forme de parts sociales.

Article 24

Règlements

Le financement de la Coopérative et l'apport des membres font l'objet d'un règlement général approuvé par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 2.

Article 25

Réserves

Il sera créé un fonds de réserve (voir règlement).

Article 26

Responsabilité

Les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. Seule la fortune sociale répond des dettes.

Article 27

Exercices comptables

Les exercices comptables correspondent à l'année civile.

IV. Structure



Article 28

Organes

Les organes de la Coopérative sont :

- L'Assemblée Générale ;
- Le Comité ;
- L'organe de révision.

Article 29

Assemblée Générale

Chaque membre a le droit de participer aux Assemblées Générales. Il peut se faire représenter par un autre membre, moyennant une procuration écrite. Les membres présents ne peuvent être porteurs que d'une procuration par assemblée.

Article 30

Outre celles mentionnées dans d'autres articles, l'Assemblée Générale détient les compétences suivantes :

a) Fonctionnement de la société :

- Approbation des procès-verbaux des Assemblées Générales précédentes ;
- Acceptation du rapport annuel, du rapport de gestion, ainsi que du bilan ;
- Prise de connaissance des rapports de l'organe de contrôle ainsi que décharge au Comité ;
- Décision sur l'utilisation des éventuels excédents de produits (bénéfices nets) ;
- Élection du Comité, ainsi que de l'organe de contrôle ;
- Fixation du mode de signature engageant la coopérative ;
- Décision sur les oppositions à l'admission ou à la non admission de nouveaux membres ;
- Décision sur les appels contre l'exclusion d'un membre ;
- Décision sur les principes de rémunération des groupes de travail.

b) Immeubles :

- Établissement de lignes directrices pour l'achat d'immeubles ;
- Décision sur la vente d'immeubles.

c) Généralités :

- Décision sur des requêtes parvenues au Comité un mois au moins avant l'Assemblée Générale ;
- Modification des statuts ;
- Dissolution ou fusion de la Coopérative ;
- Approbation des règlements de la Coopérative.

Article 31

En règle générale, l'Assemblée Générale prend ses décisions et vote à main levée. Elle peut décider de procéder à un vote à bulletin secret.

Article 32

L'Assemblée Générale vote et prend ses décisions, sous réserve de dispositions contraires de la loi ou des statuts, à la majorité absolue des voix émises.

Article 33

Une Assemblée Générale extraordinaire a lieu :

- Si l'organe de contrôle ou le Comité l'exige ;
- Lorsqu'un tiers des membres en font la demande écrite, signée de leur propre main, en indiquant l'objet des délibérations ; la convocation aura lieu dans un délai de quatre semaines dès réception de la demande ;
- Lorsqu'une Assemblée Générale précédente l'a décidé ;
- Lorsqu'un membre exclu par le comité dépose un recours.

Article 34

La convocation écrite doit être envoyée au plus tard 14 jours avant l'Assemblée Générale ordinaire et indiquer l'ordre du jour.

Le délai est de 7 jours pour une Assemblée Générale extraordinaire.

Article 35

Comité

Dans le cadre des orientations fixées par l'Assemblée Générale, le Comité est composé d'au moins cinq membres. Ils sont élus pour 2 ans, renouvelables, mais peuvent être révoqués en tout temps par l'Assemblée Générale.

Article 36

Le Comité est habilité à acheter des immeubles, à prendre des engagements immobiliers et à procéder à toutes les opérations qui ne sont pas réservées à d'autres organes par la loi ou les statuts. En outre, le Comité peut engager du personnel.

Article 37

Le Comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple.

Article 38

Organes de révision

Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu par l'Assemblée Générale en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de deux ans. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si :

- a) La coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire ;
- b) L'ensemble des sociétaires a donné son consentement ;
- c) La coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle ;
- d) Aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.

Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'Assemblée Générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels.

Article 39

Si l'Assemblée Générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

Si, en lieu et place, un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).

L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'Assemblée Générale ordinaire.

Article 40

Comptes annuels et exercice comptable

Les comptes annuels se composent du compte de profits et pertes, du bilan et de l'annexe. Ils sont dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes, de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine et des résultats de la Coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les art. 662a – 663b et les art. 663h - 670 CO ainsi que les principes en usage dans la branche. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

Article 41

Les membres des organes de la Coopérative ne peuvent pas recevoir de tantièmes.

Article 42

Les intérêts sur fonds propres versés annuellement aux sociétaires ne doivent pas dépasser la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre du 27 juin 1973 (actuellement 6%).

V. Collectifs d'utilisateurs



Article 43

Un *lotissement* est composé d'un ou plusieurs immeubles dans le même lieu géographique, avec plusieurs foyers de logements et/ou plusieurs salles d'activités diverses (ateliers, bureaux, salles polyvalentes, ...).

Le *collectif d'utilisateurs* est composé de toutes les personnes détenant une clé (et/ou un code d'accès) d'un ou plusieurs locaux du lotissement.

Le collectif d'utilisateurs est représenté vis à vis de la coopérative par un groupe de *co-responsables* du lieu.

Article 44

Le groupe de co-responsables d'un lieu est composé au minimum de :

- Un(e) représentant(e) auprès du comité ;
- Un(e) trésorier(ère).

Article 45

Toute personne utilisant un local, de fait membre du collectif d'utilisateur, est éligible au titre de co-responsable, pour autant qu'elle remplisse toutes les conditions suivantes :

- Être âgée de 18 ans ou plus ;
- Être membre de la Coopérative ;
- Avoir signé un contrat de bail dans un lotissement géré par la Coopérative, ou être membre du comité de la Coopérative ;
- Être solvable, notamment en ne faisant pas l'objet de poursuites pour plus de CHF 5000.- depuis plus d'une année ;
- Avoir l'exercice des droits civils (ne pas faire l'objet d'une mesure de tutelle ou de curatelle) ;
- Être nommé à la majorité qualifiée des deux tiers des co-responsables déjà titulaires ou par le comité de la Coopérative .

Article 46

Les co-responsables ont les droits suivants :

- Bénéficier d'un contrat de bail à durée indéterminée, signé avec un-e délégué-e du comité de la Coopérative ;
- Rédiger, modifier et faire appliquer le règlement spécifique du lotissement ;
- Accéder aux comptes de leur lotissement en tout temps ;
- Proposer au comité des prestataires pour les travaux d'entretien et de rénovation ;
- S'organiser librement pour tous les autres aspects de la gestion du lotissement, pour autant que leurs décisions respectent les présents statuts ;
- Décider, d'entente avec le comité, des travaux d'entretien du lotissement d'une valeur de plus de CHF 2000.- (hors des travaux courants d'entretien) ;
- Saisir le comité pour qu'il mette en œuvre une exclusion au sens des articles 13 à 15.

Article 47

Les co-responsables ont les devoirs suivants :

- Veiller au respect du règlement général, avec l'appui du comité si nécessaire ;
- Proposer aux utilisateurs ayant habité durant plus d'un an dans un lotissement de devenir co-responsables, pour autant qu'ils remplissent les critères de l'article 44, ou à défaut définir un accord de fin de bail avec ces utilisateurs qui ne sont pas co-responsables ;
- Fournir des rapports d'activité sur la gestion du lotissement ;
- Entretenir soigneusement l'immeuble mis à disposition ;
- Rédiger un règlement spécifique de leur lotissement, compatible avec le règlement général, incluant des critères d'attribution, le faire valider par le comité puis le faire appliquer ;
- Verser les loyers conformément au contrat les liant à la coopérative, sous peine de perdre leur statut de co-responsable et le bail à durée indéterminée y relatif ;
- Pour toute sous-location d'une durée supérieure à un mois, utiliser les modèles de contrats de sous-location fournis par la Coopérative ;
- Entretenir soigneusement le lotissement mis à disposition ;
- Annoncer au comité les appartements et les chambres qui vont se libérer ;
- Étudier les candidatures proposées par le comité (sans obligation de les accepter) et motiver les éventuels refus ;
- Aviser immédiatement le comité en cas de problème technique dans le bâtiment nécessitant une réparation ou une rénovation ;
- Laisser toute liberté au comité de désigner des prestataires pour entreprendre des travaux d'entretiens et rénovation, et leur laisser le libre accès à leur local pour réaliser ces travaux ;
- Évaluer la qualité des prestations fournies et proposer des éventuels prestataires ;
- Solliciter le comité avant tous travaux d'une valeur de plus de CHF 2000.- et ne pas découper un travail d'une valeur supérieure en petites prestations.

Article 48

Ces loyers mensuels correspondent aux dépenses de la coopérative pour :

- Les intérêts hypothécaires ;
- Intérêts sur les dépôts et les autres emprunts ;
- Amortissements ;
- Contributions au fonds de solidarité ;
- Les charges d'exploitation (assurances, conciergerie, frais administratifs, eau, électricité) ;
- Les frais d'entretien ;
- Les impôts immobiliers et fonciers liés à l'immeuble partagé ;
- Les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions ou encore décidés par l'Assemblée Générale.

Article 49

En complément au règlement général décrit dans l'article 24, un règlement spécifique à chaque lotissement est défini et appliqué par les co-responsables du lotissement concerné. Il traite uniquement des questions propres au fonctionnement interne du lotissement. Il est soumis à approbation du comité de la Coopérative.

VI. Dispositions finales



Article 50

Modification des statuts

Les changements et les adjonctions apportés aux statuts peuvent être décidés par l'Assemblée Générale à la majorité des membres présents (sous réserve de l'art. 889CO).

Si la Coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'Assemblée Générale.

Article 51

La teneur exacte des propositions de modification ou d'adjonction doit être envoyée aux membres au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale.

Article 52

Les articles 3 à 6, 52, 53 et 54 ne peuvent être modifiés ou supprimés que par un vote réunissant 4/5 des voix de tous les membres.

Article 53

Dissolution

Le 4/5 de toutes les voix des membres est requis pour la liquidation, la dissolution ou la fusion de la Coopérative.

Article 54

Excédent de liquidation

En cas de liquidation, on répartira entre les membres le solde disponible après couverture du passif. Les membres ne peuvent pas prétendre à un montant supérieur à la valeur nominale de leurs parts sociales.

Article 55

Un éventuel excédent sera remis à un organisme poursuivant les mêmes buts.

Article 56

Les communications aux membres se font par écrit.

L'organe de publication est la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

Retrouvez nos articles sur www.lasmala.org/smala/coin-medias/



HABITER ENSEMBLE MAIS CHACUN CHEZ SOI

COOPÉRATIVE, COLOCATION
INTERGÉNÉRATIONNELLE,
APPARTEMENTS EN ALTERNANCE
UNE SEMAINE SUR DEUX, NOS
HABITUDES DE LOGEMENT ÉVOLUENT

TEXTES PIERRE-FRÉDÉRIC / PHOTO SANDRINE LACROIX

« Habiter ensemble mais chacun chez soi » : une initiative de la Smala à Grandvaux (VD). Ici, les habitants se retrouvent pour un repas communautaire.

Le traditionnel logement désigné pour accueillir papa, maman et leurs deux enfants a bien du soulagé à se faire l'envie de vivre différemment, de s'essayer à de nouvelles formes d'habitation partagées, participatives et durables, gagnant sur le terrain à mesure que l'espace urbain se densifie. Le phénomène est plus présent en Suisse alémanique. Ainsi, la part des coopératives d'habitation représente de 20 à 30% des logements à Zurich, contre seulement 4 à 6% dans le canton de Vaud. « Là où la pression immobilière est forte, les formes expérimentales d'habitat se généralisent et deviennent peu à peu la norme. Elles ne concernent plus seulement les alternatifs, les bobos ou les habs, constate le sociologue Luca Pattarini, spécialiste des questions de logement.

Assez récentes, ces manières d'habiter autrement simplifient par un coût du sol élevé, la hausse démographique, l'échec du modèle familial traditionnel ou encore la peur de la solitude.

Habiter participatif

Nopés sous leurs cartons de déménagement, Pierre-André et Mathilde Rudy viennent d'installer dans leur logement de Grandvaux (VD). Dans ce projet de la Smala, ils partagent leur vaste habitation avec une dizaine d'autres personnes. Un appartement de quatre pièces est réservé au couple, qui dispose par ailleurs d'un accès à une spacieuse cuisine, un salon, un jardin commun, plus une vue à 180° sur le Léman. « L'idée de vivre à plusieurs, tout en étant chez nous, nous plaît et correspond à un fil rouge qui nous a accompagnés durant toute notre vie active. Au fur et à mesure de notre colocalisation, nous allons donner une philosophie de vivre à cet endroit : vivre ensemble est un vrai engagement utilisé pour les travaux d'entretien ou encore pour organiser des activités.

Aggravés par leurs occupants, ces habitats rencontrent un vrai succès. « À la Smala, nous inaugurons un éco-habitat par an, renseigne Théo Boudoff, l'un des initiateurs du projet depuis 2002. Avant de décider si elles vont rester, les personnes s'engagent d'abord pour un temps d'essai de 6 à 8 mois, histoire de voir si ce mode de vie leur convient et si le groupe fonctionne bien. Dans 80% des cas, les gens se disent heureux de leur choix et restent. » Confrontés à une réalité différente de leurs attentes, surpris par une vie trop ou pas assez communautaire, voire l'insertion du groupe pour la prise de décisions, certains renouent pourtant.

Propriétaire ou locataire ? La coopérative dépasse cette vision binaire et conçoit l'habitat comme une société où chacun investit dans des parts sociales – et retire sa part.

L'HABITAT PARTICIPATIF N'EST OÙA SES DÉBUTS PLUS NOUS SERONS NOMBREUX

AURONS DES CONSTRUCTIONS NOVATRICES
STÉPHANE FUCHS, ARCHITECTE À GENÈVE

« L'habitat participatif n'est qu'à ses débuts. Plus nous serons nombreux à vouloir vivre ainsi, plus nous aurons des constructions novatrices », déclare Stéphane Fuchs, architecte à Genève. « L'idée de vivre à plusieurs, tout en étant chez nous, nous plaît et correspond à un fil rouge qui nous a accompagnés durant toute notre vie active. Au fur et à mesure de notre colocalisation, nous allons donner une philosophie de vivre à cet endroit : vivre ensemble est un vrai engagement utilisé pour les travaux d'entretien ou encore pour organiser des activités.

Architecte à Genève, Stéphane Fuchs s'est intéressé aux coopératives participatives avant de décider de s'y installer. « J'ai contribué au développement de notre immeuble avec mon agence. Le rapport aux espaces, la gestion des communs divergent des habitations classiques. Dans une coopérative participative, on voit la simplicité, on pense l'espace pour créer la rencontre, on essaie d'être équitable entre les logements et respectueux de l'environnement dans le choix des matériaux. »

La colocation pose ses jalons

Autre mode de vie alternatif, la colocation séduit aujourd'hui d'autres classes d'âge que les seuls étudiants. Si les jeunes, partis de chez papa-maman, trouvent toujours dans la colocation une solution économique pour se loger, les attentes de leurs aînés diffèrent.

Logés chacun dans leur appartement, Claire-Lise Decoster, 60 ans, sa sœur Isabelle et son compagnon ont eu un coup de cœur pour une maison de trois étages à Hèle (VD). « L'acheter à plusieurs a été le moyen de vivre dans ce cadre magnifique, impossible à offrir seul. Dans un lieu qui nous a permis de nous poser dans un coin de vie et de nous poser de problèmes. L'idée de départ était même d'accueillir nos parents vieillissants. Mais, le concept ne les a pas séduits. Peu à peu, la maison devint de nouveaux colocataires viennent s'installer. Aujourd'hui, nous sommes six personnes, entre la trentaine et presque septante ans, à vivre et tout se passe bien. Le secret de notre entente passe par le respect de l'autre et la communication. » Côté pratiques, Claire-Lise voit dans la colocation la possibilité de ne « pas vieillir seule dans son coin d'habitat dans un environnement spacieux, confortable et beau, à moindre coût. Deuxièmement, « l'investissement, dans la mesure où chacun assume sa part de responsabilité vis-à-vis de notre petit groupe. Nous colocalisons sans règle stricte, tout en ayant chacun son espace et son rythme. »

Extrait de l'article « Habiter ensemble mais chacun chez soi », paru dans le magazine Femina le dimanche 5 novembre 2017

14.11.2017 SAMEDI 23 SEPTEMBRE 2017

RÉGIONS | 17

Un projet de colocalisation écologique est en marche depuis un an dans la Broye à Chéry. Reportage

Partager et s'entraider entre voisins

CHANTAL BOLEAU

Habitat David Ansem arrive dans l'appartement de son voisin en portant deux chaises. Sa femme Sarah le rejoint et son plus jeune fils, un plat cuisiné à la main. Entre-temps, Mélanie Dutoit et son mari Oscar Cantec – qui ont aussi trois filles – se sont installés à table, attendant également des vêtements. Morgane Hildebrand arrive la dernière et s'est assise au bout de la table. Nicolas Wolch, qui habite le logement où se retrouve tout ce beau monde, discute tranquillement avec ses voisins.



Les colocalisés de la maison de Chéry organisent chaque matin une rencontre pour discuter notamment des tâches à effectuer. Chéry Rapin

« Il faut aussi savoir mettre des limites »

Oscar Cantec

Ce soir-là à Hèle la réunion mensuelle des locataires de l'immeuble de colocalisation écologique avait la saveur de Chéry, du côté de Grandvaux (VD). Le bâtiment, reconstruit à sa forme octogonale et à son ossature en bois, abrite en effet un logement communautaire initié et animé par l'association Smala.

« Nous nous rencontrons avant, pendant et après nos réunions, et ce ne sont pas des coupes de main. Toute cette notion de partage. On nous étions avant, nous ne connaissons pas les voisins. C'est une nouvelle façon de vivre, commente Mélanie Dutoit, qui habite depuis près d'un an dans la maison.

DEUXIÈME IMMEUBLE EN PROJET
Créée en 1993, l'association Smala appuie et accompagne des projets d'habitat communautaire, notamment au niveau de la recherche et de la formation sociale, culturelle et environnementale. Ses membres animent entre autres des lieux où les habitants partagent la coopération, le respect de l'environnement et la simplicité volontaire. À Chéry, un deuxième projet est en cours pour la construction d'un immeuble comprenant trois appartements, à côté de l'école, à la sortie du village du côté de Grandvaux. « Il sera dédié aux seniors et comprendra une salle polyvalente commune aux deux immeubles », informe Théo Boudoff, coordinateur de l'association Smala. Le début des travaux est prévu pour l'année prochaine. Autre Chéry, des projets d'écovillage existent notamment à Grandvaux, Founes et Lucerne. CR

man, la cage à lapins. Nous avons construit un enclos pour l'ensemble des animaux. Les enfants adorent ça.

Un pot commun
David Ansem, qui est peintre et habitait auparavant à Ecléppe-le-Lac, a été convaincu par le concept. « C'est tout d'abord mon métier d'être en relation avec les autres, souligne celui qui se considère comme un coupleur par le côté bon marché de l'habitat. Le coût pour habiter dans ce logement est d'environ 350 francs par pièce. Une partie du montant du loyer est en outre versée dans un pot commun utilisé pour les travaux d'entretien ou encore pour organiser des activités.

« C'est une manière de vivre très délicate, constate Oscar Cantec, qui est travailleur social. J'ai découvert ce mode de fonctionnement et j'y adhère totalement. Il faut en revanche savoir mettre des limites, préserver une partie de son intimité. » Sa femme ajoute : « C'était pas toujours facile au début. On ne savait pas trop comment faire. Maintenant, les tâches sont bien réparties et cela fonctionne très bien. » L'association Smala supervise les activités de colocalisation. « Nous encourageons les services techniques administratifs et aidons pour stimuler les tâches, commente Théo Boudoff, coordinateur de l'association. Il est essentiel de créer l'habitat, le locataire adhère à une tendance de partage. Il faut aussi penser à l'orientation d'aller au-delà du lieu de bon voisinage. »

« Partager et s'entraider entre voisins », paru dans La Liberté le 23 septembre 2017



vue
d'ailleurs
reportage



SUISSE



Texte et photos
Adélaïde Robault
(sauf mention
contraire)

Une tribu helvète en mouvement

À LAUSANNE, l'association Smala a créé une coopérative d'habitat, Bâtir groupé, pour proposer des maisons partagées à des gens qui n'auraient jamais fait ce choix de vie.

Vivre à Gare 5, la maison partagée de la Smala, c'est tout un programme ! On passe de la chambre Auroville à la chambre Longo Mai, il y a des poules à nourrir, une pelouse à tondre. Située à Grandvaux, à 8 minutes en train de Lausanne, cette colocation abrite aussi le bureau de l'association au rez-de-chaussée. Créée en 1997, la Smala a valorisé son expérience en animation et gestion d'espaces culturels ou à vivre en se lançant dans l'habitat participatif. Elle a fondé sa coopérative d'utilité publique, Bâtir groupé, il y a dix ans pour construire des « *écovillages* ». La gestation a été longue, mais le premier bébé a vu le jour le 21 août 2016 à Cheiry (canton de Fribourg), un bourg de 400 âmes.

Planté en sortie du village, on s'arrête devant ce bâtiment octogonal qui détonne. Il fait froid en ce soir de mai, mais on s'affaire sur la terrasse (en doudoune) pour préparer la première Fête des voisins. Mélanie Dutoit-Cancela a repoussé les meubles dans son grand salon, au cas où la pluie impo-

Photo du haut. La maison est finie, les premiers locataires sont arrivés mais les ouvriers sont encore un peu là. Théo Bondolfi au premier plan, locataires et invités en arrière-plan.



« Trois lapins, six enfants, la maison a un côté arche de Noé. »



serait un repli stratégique. Cette Fribourgeoise de 35 ans a emménagé cette année avec mari et enfants après avoir cherché un logement qui offrirait un plus. « Nous venons d'un village qui s'est trop agrandi, on ne savait plus qui habitait à côté alors qu'on vivait dans une maison où il n'y avait que deux appartements, explique-t-elle. Nous cherchions depuis longtemps un grand cinq pièces et nous avons répondu à l'annonce de la Smala. Ce que Théo nous a raconté nous a parlé. Puis, il a organisé une rencontre avec Sarah et David, qui avaient déjà emménagé. Le vivre-ensemble nous manquait. Ici, c'est entre la maison individuelle et la colocation. » Oscar, son époux, était plutôt citadin et avoue avoir choisi Cheiry pour l'espace, mais c'était sans compter l'effet magique du cohabitat. « Venir ici a été un déclencheur, on avait des valeurs en nous mais elles n'étaient pas affirmées, note cet ancien électricien devenu travailleur social. Ensemble, on cultive le respect de l'autre, l'art du consensus. »

Provoquer les échanges

Des détails ont été volontairement « oubliés » par la Smala pour provoquer la rencontre et amener les locataires, qui n'ont pas participé à l'élaboration du projet, à créer du lien. La pelouse et la grande terrasse n'ont pas été divisées entre les appartements du rez-de-chaussée, ce qui fait la joie des enfants qui ne se privent pas de passer et repasser à vélo devant les baies vitrées. Et aucun plan de lessive n'a été prévu par le bailleur. Tradition suisse, les

À droite. Première fête des voisins avec Théo Bondolfi (au centre) et Mathieu Breitenstein (à droite), de la Smala, entourés des locataires de Cheiry.

buanderies collectives sont courantes dans les immeubles, mais chaque appartement a généralement son jour attiré. Ici, rien. « Aucun d'entre nous n'était dans ce genre d'habitat avant d'arriver ici, confie Mélanie. Au début, nous nous sommes dit qu'on n'avait pas besoin de planifier notre tour de lessive et puis, un jour, j'ai dit : non, là, ça ne va plus, c'est n'importe quoi, je vais le faire ! » Ou comment l'organisation naît spontanément du flou.

Cela amène aussi chacun à découvrir ses limites. Oscar avoue avoir dû faire un effort « d'adaptation personnelle quant à la pelouse partagée ». Au final, c'est son voisin David qui tond, il adore ça, et Oscar gère le bricolage et l'organisation collective. En revanche, tous ont vite trouvé un planning pour gérer la tâche la plus ingrate : aller à la déchetterie le samedi. Enfin, une réunion formelle et obligatoire réunit chaque mois les deux familles avec les autres locataires, un couple et une jeune fille. Passé le repas commun et le couchage des enfants, on passe à l'ordre du jour. Pas de blabla, mais une liste des choses faites et à faire.

Dans le village, on a commencé par venir en curieux pour voir cet Ovni. Puis, le lien s'est tissé. L'association des Jeunes a amené tables et bancs pour la Fête des voisins, le garagiste a prêté une voiture. « Il a fallu s'entraider pour préparer tout ça », résume Oscar, pour qui vivre à Cheiry est aussi une expérience sociale. « On part d'une perception très individualiste des choses et on va vers une vision plus intégrative où chacun à un rôle social. Ici, il ne reste pas ... »



Située au numéro 17 de la rue de la Gare, qui lui donne son nom, cette nouvelle maison partagée ouvre ses portes en 2017.



La maison partagée de la Smala a été construite avec des panneaux ossature bois préfabriqués. Les caissons ont ensuite été isolés en laine de bois.

« Notre premier argument, c'est le partage, le vivre ensemble de façon organisée. On utilise le mot communauté avec parcimonie... »

qui permet aux familles de voir ce qu'elles consomment et de mutualiser les commandes et la logistique quand il faut se réapprovisionner. Un pot commun, financé en plus du loyer, sert à acquérir des biens (produits ménagers) et des services. Une application devrait aussi être finalisée pour permettre aux locataires d'exprimer anonymement leur satisfaction quant à la cogestion de leur lieu d'habitation. Tous les locataires sont sociétaires de Bâtir groupé, dans laquelle ils ont investi leur caution, et possèdent un bail d'un an, cette période d'essai devant permettre à chacun de voir si ce mode de vie lui convient avant de devenir locataire à vie. « *Notre premier argument, c'est le partage, le vivre-ensemble de façon organisée, on utilise le mot communauté avec parcimonie* », précise Théo Bondolfi, coordinateur des projets et pilier de la Smala. Pour lui, qui se veut un « *facilitateur* », la Smala est « *un terreau* » dont le rôle est de « *créer une architecture contractuelle qui oblige à être coopératif* ». Pour se faire connaître, l'association

organise des réunions d'information, les Smala CoCo, qui attirent des curieux, ceux qui cherchent un stage ou un emploi, et les autres qui veulent cohabiter ou monter un projet. Bâtir Groupé leur offre d'en étudier la faisabilité gratuitement, puis d'aider à l'incuber en tant qu'expert. De nombreux chantiers sont dans les cartons. Un Cheiry 2 de 550 m² habitables complètera le premier bâtiment avec lequel il partagera une salle de réunion et un box à vélo et, à Grandvaux, la peinture sèche sur les murs de Gare 17, future maison partagée entre quatre appartements et des bureaux, des ateliers. Et, pourquoi pas, une école ? ●

Pour nos abonnés numériques, version enrichie sur

lamaisonecologique.com

CONTACTS P. 82

« Une tribu helvète en mouvement », paru dans la revue parisienne indépendante La Maison Ecologique n°102 le 23 novembre 2017

ET SI ON LE FAISAIT À LA SUISSE ?

Imaginez des appartements de 9 à... 26 pièces. C'est ce que proposera la Codha (Coopérative de l'habitat associatif) dans son immeuble de l'écoquartier de la Jonction, à Genève. On y trouvera 14 de ces logements atypiques, baptisés « cluster » ou « social loft », sur les 94 que comptera cet immeuble de dix étages. Chaque cluster sera constitué de plusieurs unités d'habitation privées réunies autour de parties communes : cuisine, salon, chambre d'amis... Les Genevois n'ont rien inventé, mais se sont inspirés de l'exemple coopératif zurichois et du fameux immeuble Krafwerk II. L'objectif est de répondre à l'augmentation du nombre de familles monoparentales, de femmes seules et de couples retraités sans enfants à charge qui, confrontés aux prix du marché, cherchent à réduire leur loyer mais aussi à mutualiser des ressources, à vivre de manière moins isolée, plus solidaire. À la Jonction, un appartement de dix pièces est ainsi prévu pour accueillir trois couples de seniors. Encore plus fort, les deux derniers étages ne formeront qu'un seul appartement regroupant des studios et des deux-pièces pour des couples sans enfant ou des personnes seules en formation, avec un très grand espace à vivre à la clef. Ces logements semi-communautaires vont être déclinés dans les autres projets immobiliers de la Codha. Créée en 1994, cette coopérative de locataires issue du mouvement des squatts est née en réaction à la crise du logement qui régnait alors. La spéculation immobilière et la crise n'ont pas disparu, mais la Codha compte aujourd'hui 2 000 membres et construit au-delà des frontières de son canton. Historiquement, ces sociétés à but non lucratif sont très implantées en Suisse alémanique (elles gèrent 18 % du parc locatif rien qu'à Zürich, une ville de 380 000 habitants) et se multiplient partout dans le pays où les pouvoirs publics les considèrent comme des partenaires pour produire du logement accessible, écologique et qui favorisent la mixité sociale.



La maison partagée de Grandvaux est un lieu mixte comme les aime la Smala. On y vit et on y travaille.

grand-chose ; un bistrot, la déchetterie ou l'église avec la messe du dimanche. On a besoin d'une participation à la société plus riche. » Sarah Annen, sa voisine de rez-de-jardin, ne le contredira pas. Enseignante en maternelle, cette jeune femme de 30 ans a grandi dans une maison partagée et retrouve à Cheiry des choses connues. « Mon mari est pasteur et ce que nous vivons au niveau coopératif, on le vit déjà dans notre communauté d'église, confie-t-elle. Nous aussi, nous avons des repas mensuels et des sorties et nous venons tous les deux de familles avec trois enfants. On est sensibilisés à tout ça, ce n'est pas une charge. » Mère au foyer de trois filles, comme Mélanie et la locataire de la maison voisine, elle se réjouit aussi de la convivialité et de l'entraide qui s'est établie entre femmes. Les enfants, eux, n'ont attendu personne pour s'occuper de Caramel, Chocolat et Ptit Bonbon, les lapins de la maison.

Faire naître une « écologie communautaire »

Techniquement, le bâtiment de Cheiry est un modèle écologique à ossature bois, issu des mélèzes locaux, qui répond au label d'efficacité énergétique Minergie pour un prix légèrement inférieur au marché des constructions équivalentes. Des peintures à l'argile, un toit partiellement végétalisé et des panneaux solaires thermiques complètent cette formule *low tech*. Les appartements (deux duplex de 120 m² carrés au rez-de-chaussée, un studio et un autre appartement au deuxième) sont équipés d'un poêle à granulés, ce

L'ASSOCIATION ÉCOLO VAUDOISE SMALA A GÉRÉ UNE QUARANTAINE DE MAISONS COMMUNAUTAIRES. ELLE PRÉPARE DÉSORMAIS LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS LABELLISÉES.



Vous souhaitez présenter une association qui propose une alternative pratique (et pas seulement théorique) à la société et au système économique actuel. Faites parvenir votre suggestion à notre rédaction:

- **Action!** Tout Compte Fait – case postale 1440, 1001 Lausanne
- action@toutcomptefait.ch (pas de téléphone, merci)

La botte secrète de Smala

SÉBASTIEN SAUTEBIN

Quand on jette un œil sur ses vingt ans d'existence, Smala ressemble un peu à un poulpe hyperactif. On retiendra de l'activité foisonnante de l'association lausannoise qu'elle a initié la Chambre vaudoise de l'économie sociale et solidaire, relancé la Nuit de la photo ou encore soutenu la création d'une centaine de microentreprises et d'associations culturelles et sociales.

Par ailleurs, Smala, dont le but statutaire est «d'appuyer et d'entreprendre des initiatives d'écologie communautaire», a géré, au fil des ans, près de 40 maisons dans lesquelles plus de 1200 personnes ont cohabité. Autant de laboratoires où l'on a «beaucoup recyclé et peu dépensé, géré les conflits, trouvé des solutions et beaucoup appris».

ECOPOL, NOUVEAU LABEL

Le fruit de ces vingt ans d'expérience a désormais un nom: Ecopol, un bébé né cette année sous forme d'un label qui servira de socle aux nouveaux projets. Car les précédentes habitations, prêtées par leurs propriétaires avant réaffectation, étaient par définition éphémères. Smala vient donc de franchir une nouvelle étape en achetant, via la Coopérative Bâtir Groupé créée en 2006, des terrains à Grandvaux, Cheiry et Lucens (VD). Cette fois, il s'agit de construire. Le site de Lucens devrait ainsi compter une trentaine d'écologements, les deux autres étant de dimensions plus modestes (trois à six unités).

«Pour financer le projet, explique Théo Bondolfi, en charge



du dossier, nous avons créé des parts sociales avec un rendement prévu de 3,5%, un ordre de grandeur similaire à celui d'autres coopératives.» Les locations seront attribuées en priorité aux personnes ayant acheté des parts. Montant minimal: 10 000 fr., mais idéalement 50 000 fr. à 100 000 fr. On est loin du cliché des doux rêveurs à barbe fleurie que le terme d'«écologie communautaire» aurait pu suggérer. Théo Bondolfi parle «d'entrepreneuriat social», affiche sa détermination à mener «un projet économiquement viable» et évoque même «le bon côté du capitalisme».

Pour autant, la philosophie de Bâtir Groupé reste de «soustraire durablement les biens immobiliers à la spéculation». La coopérative bloquera donc les loyers et s'interdira de revendre à un prix supérieur. Cette absence de but lucratif constitue l'un des principes du label Ecopol, qui s'articule encore autour de quatre grands axes: la mixité générationnelle et culturelle, l'utilisation de matériaux naturels, la volonté de générer des revenus sur place par le biais de services aux personnes et de microentreprises (services aux habitants fournis par les habitants) et la mutualisation d'espaces, de matériels et de services.

Mutualisation? Le système est partiellement né du constat que le volontariat et le bénévole (exemple tout bête: le nettoyage des espaces communs...) ne donnaient pas de résultats satisfaisants. Dès lors, très concrètement, chaque foyer verse un certain montant en fonction de la surface du logement à un fonds commun. Tous les mois, une séance de quatre heures permet de définir quels biens et services communs seront financés par ce fonds. Il permet, par exemple, de rétribuer le service de nettoyage, mais aussi l'achat de produits partagés, la connexion internet, etc. De même, chaque cohabitant dispose de son logement privé, mais une partie des espaces est mutualisée, par exemple pour un atelier de bricolage, un salon ou un potager.

RUPTURES SOCIOÉCONOMIQUES

Dans la pratique, tout n'est pas forcément évident à mettre en place. «L'expérience montre qu'il faut compter trois à quatre ans pour que la communauté soit durable», explique Théo Bondolfi. Et les habitants sont acceptés à l'essai pendant un an, par le biais d'un bail à durée déterminée, avant d'être définitivement admis. De surcroît, chaque année, la viabilité de la communauté est évaluée au moyen d'une expertise extérieure effectuée par un partenaire indépendant sur la base d'un imposant questionnaire de... 70 pages! En cas d'échec du projet Ecopol, les nouvelles constructions seront transformées en PPE.

www.lasmala.org

Coordonnées

Téléphone
076 376 97 76

Site web
www.batirgroupe.org

Rue de la Gare 17
1091 Grandvaux