



Placements de fonds : dossiers pour membres

dès 2025



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

Maître Luc Recordon, ancien conseiller aux États,
membre d'honneur de la coopérative Bâtir groupé

Table des matières

Comment placer et récupérer ses fonds ?	3
Chiffres-clés au 1 ^{er} août 2024	3
Finances et organigramme	4
Annexes :	5
- 8 images = 8'000 mots (dit-on)	5
- Règlement général de la coopérative	6
- Formulaire d'adhésion (détachable)	23
- Statuts de la coopérative	29
- Articles de presse	39
- Témoignages	45
Une aventure inspirante, ensemble !	46

Le saviez-vous ?

3,9 % des logements en Suisse sont propriété de Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique, (MOUP) comme la coopérative Bâtir groupé, soit plus de 300'000 habitants sur 8 millions. Les membres de coopératives MOUP sont la fois locataires et propriétaires, avec des loyers à prix coûtant, préservant l'immobilier comme un bien commun, sortant ainsi d'une culture opposant locataires abusés et propriétaires. Source: tiny.cc/source-of

Les premières coopératives d'habitation datent des années 1930 en Suisse, avec d'abord les coopératives d'entraide ouvrières, puis, dès les années 1960 les logements fédératifs (employés Migros, CFF...), puis la 3e vague d'autoconstructions écologique à la fin des années 1990 (Codha à Genève par exemple, Ilot Riponne-Tunnel à Lausanne).

Le 9 avril 2024, la Suisse a été condamnée pour inaction climatique par la Cour européenne, un des principaux avocats qui représentait les grands-parents pour le climat, M. Raphaël Mahaim (étude Recordon & associés) est aussi membre d'honneur et de soutien de la coopérative Bâtir Groupé.
Source : <http://tiny.cc/source-rts>

Bâtir Groupé est, avec Sennruetti à Degersheim (Saint-Gall), une des deux seules MOUP Suisse de la **"4e vague"**, **membre du réseau des écovillages** (cf GEN-Europe.org). C'est-à-dire une coopérative dans laquelle les cohabitants s'engagent à partager au quotidien (du temps ET de l'argent, en plus du loyer) pour s'améliorer dans nos pratiques de **sobriété** énergétique (moins!) et de solidarité humaniste, afin de réduire l'inaction climatique concrètement : manger plus local, achats communs, etc.

Comment placer et récupérer ses fonds ?



- 1 Vous remplissez le formulaire d'adhésion (p. 23-26) et y déterminez la somme investie en parts sociales (dès CHF 10 000.-) ou via www.ecopol.net/cofinancer
- 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 avant l'Assemblée Générale, vous recevez le rapport d'activité, les comptes et le rapport d'audit (fiduciaire), ainsi qu'une demande pour que vous vous précisez sur la somme que vous souhaitez recevoir sur les dividendes annuels qui vous sont dus. Vous pouvez ainsi choisir si vous souhaitez faire une donation partielle de vos dividendes ou non, ce qui permet de financer les nouveaux projets immobiliers écologiques. Puis, en été, chaque année, la coopérative vous verse vos dividendes. Au début de chaque année, vous recevez une attestation pour votre déclaration de l'année précédente.
- 5 Restitution de vos fonds. Restitution à échéance fixe de 4 ans à compter du jour de versement, renouvelable tacitement de 4 ans en 4 ans. Vous demandez la restitution au plus tard à la fin de la 3^e année du cycle de 4 ans. Ainsi la coopérative peut planifier les restitutions dans sa trésorerie.

Chiffres-clés de Bâtir Groupé à fin 2024

- 4 projets immobiliers signés (propriétés en coopérative immobilière non spéculative) ;
- Plus de 200 membres (sociétaires) ayant placé des fonds sur 2014-2024, total 5.7 millions;
- Plus de 2,5 millions CHF restitués après 4 à 8 ans, 100 % dans les délais définis avec les placeurs;
- Fin 2024, 3,2 Mio CHF de membres en parts sociales (alias "fonds propres" alias "patrimoine") ;
- Un règlement général, complétant les statuts, a été adopté, testé et amélioré ;
- Études de plus de 30 nouveaux projets immobiliers en Romandie (dont Treykovagnes, en cours) ;
- Plus de 200 réunions mensuelles (à Cheiry et Grandvaux) pour vivre en sobriété et s'entraider ;
- Plus de 150 cohabitants ayant réalisé une immersion de 6 à 24 mois, avec une forte mixité sociale ;
- Une équipe de direction durable avec plus de 10 personnes coopérant depuis plus de 7 ans ;
- 5 commissions de gestion qui fonctionnent bien (finances, construction, gérance, prospect...)
- 17 programmes d'innovation (pédagogie, numérique, insertion...) avec nos partenaires CH & UE ;
- 42 journées de stands dans des festivals sur 2021-2024 dans la région (Alternatiba, Paléo...) ;
- Dès 2017, une vision/stratégie 2025 formalisée avec les membres, atteinte fin 2024 à plus de 80 % ;
- Plus de 20 articles de presse, 2 reportages TV et 3 émissions de radio ;
- 19 conférences TEDxGeneva sur l'écologie profonde réalisées avec des agences de l'ONU.

Finances et organigramme



La coopérative **Bâtir Groupé** est membre de l'ARMOUP (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) regroupant les coopérations et fondations ayant le droit de bénéficier des aides fédérales pour les logements d'utilité publique. 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**, motivés par un soutien utile pour la société et leur porte-monnaie.
- Les **habitants** (bail) avec placement de fonds, motivés par le vivre ensemble.
- Les **écoconstructeurs** (micro-entrepreneurs), 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 une fiduciaire indépendante. Les comptes sont équilibrés sans interruption depuis sa création, en 2008.

Ils sont à disposition sur demande pour tous les membres et candidats à l'adhésion.



Le cluster Ecopol est un partenariat entre plusieurs micro-entreprises sociales, principalement **APTES** (Association de Promotion de la Transdisciplinarité et de l'Entrepreneuriat Social), la fondation **Ynternet.org** dédiée à l'éthique numérique, les conférences **TEDxGeneva** pour des idées inspirantes dans ce compte à rebours actuel face aux risques climatiques et écosystémiques, et **Ecosupport** entreprise de viabilisation (qui apporte une sécurité à Bâtir Groupé sur les projets immobiliers dans la période initiale jusqu'à l'obtention de permis de construire ou équivalent).

Quant aux membres d'APTES, ce sont tous les habitant-e-s qui y vivent plus d'un an, ainsi que des artisans éco-constructeurs et des entrepreneurs sociaux qui organisent et animent ces labos vivants de la transition écologique, au sens « anima » (l'âme). C'est un « collectif des utilisateurs des lieux » au sens des articles 43 à 49 des statuts de la coopérative Bâtir Groupé.

Ecopol est mise en avant dans nos communications, vu que ***l'animation prime sur l'immobilier.***

8 images = 8'000 mots (dit-on)



Soirée didactique 1^{er} contact Smala CoCo fin 2016, avant notre installation à Grandvaux



Fin du chantier festif de l'immeuble à Grandvaux en été 2017



Cohabitants et collaborateurs maison de Grandvaux - Soirée porte ouverte aux voisins - janvier 2018



Membres en marge de l'AG 2019 - De droite à gauche : Maria, Mariette, Chantal, Lucélia, Doïna



Membres pendant le déconfinement en automne 2020 - Cohabitants et coopérants à Grandvaux



Stand à la gare de Genève Cornavin novembre 2021 avec cohabitants et coopérants de la Smala



Stand au Paléo festival (Nyon) en juillet 2022 avec des membres et amis de la Smala



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



RÈGLEMENT GÉNÉRAL

de la coopérative

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 traite des points communs à tous les lotissements (regroupements de logements) propriétés de la coopérative Bâtir Groupe. Il favorise la démarche d'utilité publique et de mixité socio-économique.

Son intention est de favoriser 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.

Historique : ce règlement est basé sur la vision stratégique 2025, adoptée en Assemblée Générale le 31 mars 2017. Puis, sur la base des expériences pratiques 2017-2021, les membres de Bâtir Groupe et des juristes externes ont été invités à participer à un groupe de travail qui s'est réuni à cinq reprises sur 2022 à 2024, afin de relire et améliorer certains articles, pour plus d'équité et facilité de gestion des diverses situations.

IMPORTANT : Tous les points en couleur et italique dans ce règlement sont des commentaires explicatifs, facilitant la compréhension du règlement pour les membres.

Version 2.1 validée en Assemblée Générale ordinaire le 18 juin 2024,

puis valorisée dans cette brochure (contextualisation didactique, structure et graphisme)

Table des matières



A. Lignes directrices pour l'achat d'immeubles	8
A1. Réalisation d'études de faisabilité en vue de crédits bancaires	8
A2. Respect des critères de financement de la Loi sur le logement	8
A3. Priorité au développement de projets avec le contrat social Ecopol	9
A4. Mesures de réduction des risques	9
B. Règlement de gestion de la régie immobilière	10
Préambule : mode de gestion du comité	10
B1. Coresponsabilité de chaque lotissement	10
B2. Revenus locatifs : garants et constitution d'une réserve	11
B3. Charges couvertes par les revenus locatifs	12
B4. Charges et frais accessoires	13
B5. Procédure en cas de loyers impayés	14
B6. Fin de bail et repreneurs/responsables pour les baux de durée indéterminée	14
C. Gestion des parts sociales	15
C1. Appel à souscription, attestation annuelle et club social	15
C2. Respect des règles d'appel et de gestion des fonds	15
C3. Calcul des fonds à apporter pour obtenir un bail	15
C4. En cas de candidature pour baux sans fonds propres suffisants	16
C5. Héritage et transfert de biens	17
C6. Dividendes et intérêts annuels versés membres	17
C7. Donation pour fonds de solidarité (renonciation aux dividendes)	18
C8. Restitution des fonds placés SANS bail à loyer lié aux fonds	19
C9. Restitution des fonds placés AVEC bail à loyer lié aux fonds	20
C10. Présentation au cercle de membres et sympathisants	20
D. Divers	21
D1. Livre ouvert	21
D2. Mesures transitoires : le règlement remplace les conventions	21
D3. Instance de conciliation et d'arbitrage simplifié	21
D4. Mode de prise de décision - Gouvernance	21
D5. Prévention des conflits d'intérêts	22

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 concernant 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 délégué-e-s pour coordonner la réalisation d'études en vue de réunir tous les éléments permettant de garantir la fiabilité de l'investissement envisagé. Ces études comprennent notamment l'estimation de la viabilité du plan financier, des coûts de travaux avec devis, de la faisabilité architecturale selon les règlements de construction, d'études du marché de la location dans la zone concernée, ainsi que les garanties fournies par les futurs coresponsables 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 intéressé-e-s 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 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 3^e 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 de type « Ecopol »

Dans la mesure des possibilités financières et des engagements en cours, Bâtir Groupé étudie et réalise en priorité des projets immobiliers menés par des coresponsables de lotissements souhaitant adapter et adopter la démarche et le contrat social Ecopol, avec des espaces communs partagés entre tous les habitants et des services mutualisés. Ce contrat social est formalisé dans le livre Ecopol tome 1, chapitre 5, référence www.ecopol.net (contrat social, label et service, page 272 et suivantes).

N.B. : 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. Toutefois, au-dessus de cette priorité socio-écologique se trouvent les engagements financiers courants de la coopérative, donc on gère avec prudence !

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 telles qu'une hausse significative des taux hypothécaires de référence 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 privé, sans coûts significatifs de travaux de transformation ; 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 de nouvelles constructions 2020-2025 :
à Cheiry1, Grandvaux, Cheiry2, Treycovagnes (hors Lucens, déjà construit à l'achat)

B. Règlement de gestion de la régie immobilière



Préambule : mode de gestion du comité.

L'Assemblée Générale charge le comité d'établir des commissions, composées prioritairement de membres du comité de la coopérative, secondairement de membres de la coopérative. Elle peut aussi y inclure des personnes non membres, toutefois sans droit de vote.

Dans son rapport annuel d'activités, le comité publie la liste des commissions existantes et leurs attributions.

Les commissions s'autogèrent librement, tout en consultant le comité avant toute décision ayant un impact sur le fonctionnement de la coopérative.

En vue d'un bon équilibre entre liberté de gestion et obligation de rendre des comptes, les commissions qui, à la demande de la présidence du comité, ne rendent pas de rapport circonstancié sur leurs activités dans un délai d'un mois, ou rendent un rapport considéré comme insuffisant par le comité, sont automatiquement dissoutes et leurs prérogatives sont à nouveau du ressort du comité.

B1. Coresponsabilité 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 des statuts 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 coresponsables du lieu. »

L'article 44 définit que le groupe de coresponsables 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 coresponsables.

Ce point règle la question des vacances de coresponsabilités.

Les détenteurs de baux à loyer pour une durée déterminée ne sont pas coresponsables du lotissement. *Ils sont en période d'essai, pour apprendre l'écologie communautaire en la vivant.*

Les détenteurs de baux à loyer pour une durée indéterminée sont invariablement coresponsables 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 génèrent pas de manques d'égards 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.*

Dans un lotissement, surtout nouveau, s'il n'y a pas encore de membre du collectif d'utilisateurs qui soit coresponsable 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 coresponsables 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 coresponsables.

Par défaut, les coresponsables du lotissement sont les membres du Comité.

Chaque lotissement, représenté par les deux délégués des coresponsables, est libre de demander des compensations financières aux personnes s'étant engagées à contribuer aux

services mutualisés (jardinage, intendance, conciergerie, etc.) et n'ayant pas tenu leur engagement, sous réserves usuelles (modalités, sommes, droits de médiations et d'arbitrages).

En cas d'absence de gestion interne des services de conciergerie, la commission gérance du comité s'occupe des éventuelles compensations (mandat à un-e concierge externe par exemple).

Les fonds récoltés pour compenser l'absence de participation à la conciergerie par des locataires peuvent aussi servir à des mandats rémunérés pour des personnes assurant des prestations logistiques (nettoyage, décoration, achats de biens mis en commun...).

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 et construction. 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 à supporter une éventuelle hausse des taux hypothécaires entraînant l'augmentation des loyers et charges accessoires y relatives).

Les membres de la coopérative sont, en principe, automatiquement garants des éventuelles pertes financières de la coopérative à hauteur de leurs parts sociales (voir C3). Cependant, avant l'achat d'un nouvel immeuble, le Comité cherche à trouver des garants s'engageant par convention à couvrir les risques courants de gestion d'un nouveau patrimoine immobilier. Ces garants mettent notamment en garantie leurs parts sociales pour prévenir les risques financiers courants d'un projet immobilier sur quelques années, durée pouvant être prolongée sur une ou deux décennies, telles que le veut la philosophie du fonds de roulement dit CHS soutenu par l'OFL, et peuvent aussi au cas par cas assumer tout ou partie des travaux de constructions ou de rénovation.

Les risques couverts par les garants sont notamment :

- 1) Le non-encaissement ou l'augmentation des loyers, cas pour lequel les garants sont aussi coresponsables du lotissement (on parle alors de lotissement « autonomisé »).
- 2) La hausse des coûts de construction, avec prioritairement des membres de la coopérative se portant garants auprès des constructeurs.
- 3) Les dégâts liés à des rénovations et travaux.
- 4) Le déséquilibre entre les requêtes de restitutions des fonds des membres et les nouvelles souscriptions de placements, avec comme garant des personnes acceptant de reporter leur délai de restitution jusqu'à ce que la coopérative ait plus de trésorerie.
- 5) Les modifications juridiques ou administratives des projets immobiliers, générant des pertes financières directes (travaux supplémentaires non budgétés) ou des réductions des droits de construction (moins de m² constructibles sur un terrain = valeur du m² construit supérieure).

L'existence de conventions de garants, signées de manière ferme et irrévocable, est un élément prépondérant pour la décision d'achat ou non de nouveaux immeubles et lotissements.

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, le 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 coresponsables « pionniers ». 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 nécessité 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'applique généralement sur des périodes de transition de 3 à 10 ans jusqu'à ce que la majorité des cohabitants deviennent coresponsable. Exemples de contreparties envisageables (liste non-exhaustive) :

- 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 du 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 du jardin, audit interne en vue d'améliorations ou d'évolution du cadre de fonctionnement...) ;
- Droit de définition des priorités parmi les travaux de rénovation à réaliser...

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-encaissement des loyers du lotissement, qui équivaut généralement à une somme comprise entre 2 et 6 mois du revenu locatif total du lotissement. Sur les 5 à 10 premières années d'encaissement de loyer, le Comité constitue progressivement une réserve pour risque de non-encaissement, à hauteur de ces 2 à 6 mois de revenus locatifs totaux du lotissement. Les réserves de chaque lotissement pour risque de non-encaissement sont mises dans un compte commun de réserve/provision. L'usage de cette réserve pour non-encaissement de loyer intervient solidairement sur l'entier des lotissements gérés par Bâtir Groupé, sur décision du Comité.

S'il y a plusieurs garants pour le même lotissement en exploitation et/ou construction, un ordre de priorité en matière de droits et obligations (sur des aspects tels que mandats de construction, restitution, comparables dans une certaine mesure à des rangs de cédulas) est négocié et établi par écrit entre les garants et le Comité. Ce contrat prévoit la part de chaque garant dans les prises de décisions. Les accords de garants incluent aussi des modalités de fin d'accord de garantie, permettant aux cohabitants et/ou au comité de reprendre à leur compte les droits et obligations des garants, notamment lorsqu'un fonds de réserve suffisant est constitué pour s'autonomiser des garants initiaux.

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

L'équivalent d'au moins 0,9 % du coût de revient attribué aux postes comptables suivants (les % étant liés aux coûts de revient) :

- Frais d'entretien (maintenance courante de l'immeuble) au moins 0,5 %.
- Supplément-risque et charges et les impôts liés à la chose (selon dépenses effectives).

- Contributions d'un fonds de rénovation, le % exact étant du ressort de la commission finance de la coopérative.

En principe, le coût de revient est basé sur la valeur au bilan.

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 coresponsables du lotissement, ces derniers étant représentés par le trésorier du lotissement (réf. statuts art. 44).

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

La moitié de ce solde disponible est versé dans un **fonds du lotissement**, géré par les coresponsables 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 coresponsables 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.

N.B. : 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.

En plus de la gestion des charges accessoires obligatoires (chauffage, poubelle, etc.), les coresponsables ont toute liberté de mutualiser les dépenses qui peuvent l'être (achat de légumes en commun, de produits nettoyants, service de transport collectif, etc.). Il s'agit des « services Ecopol » inclus par défaut dans le bail.

Les coresponsables du lotissement se réunissent chaque fois que nécessaire, pour discuter de ces services, en concertation avec le comité.

En cas d'absence de contribution aux charges et services, une compensation peut être demandée, telle que définie par le paragraphe B1. Les litiges relatifs aux baux sont réglés par médiation puis arbitrage, selon la procédure mentionnée en D3. Les litiges relatifs aux charges accessoires sont réglés exclusivement par arbitrage. Les litiges sont couverts par défaut sur le fonds de garantie des baux du lotissement (voir C3).

Pour le paiement des loyers nets, les règles locatives s'appliquent (article 257 CO).



Oeuvre d'art sur bois recyclé, réalisée par Shandy, un des artistes invité à la Smala Cheiry - 2020

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'application 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.

B6. Fin de bail et repreneurs/responsables pour les baux de durée indéterminée

Dans les contrats de durée déterminée, la durée du bail proposé au locataire est définie par un consensus à trouver entre délégués des coresponsables du lotissement et de la commission gérance, et par les garants du lotissement s'il y en a. Par défaut, le bail de durée déterminée est de douze à vingt-quatre mois, dits « période d'essai ».

Pour être libérés de leur bail de manière anticipée, les locataires peuvent présenter un repreneur solvable en tout temps, moyennant délai d'un mois et signature d'un bail aux mêmes conditions par la personne reprenneuse.

Dans les contrats de bail de durée indéterminée, le préavis de résiliation peut s'effectuer en tout temps, avec un délai de six mois. La gérance ne peut pas résilier le bail sauf en cas de manque d'égards.

La gérance se réserve le droit de résilier les contrats de bail de manière anticipée pour manque d'égards, sur la base d'une liste formelle de manque d'égards (notamment dans les espaces de partages) fournie au locataire à signature, en annexe au bail.

N.B. : on utilise aussi l'expression légale « conflit sans issue » pour parler de manque d'égards générant une résiliation anticipée, car ce n'est pas le manque d'égards qui pose problème, c'est l'absence de corrections ou la répétition de manques d'égards, comme par exemple une personne souffrant d'addictions et inaptes à contrôler ses impulsions répétitivement, ou une personne manquant à ses engagements de contributions aux services Ecopol ou encore refusant le dialogue. Voir aussi article D3 (médiation ou arbitrage).



05.12.23 – Repas mini-gastro à Grandvaux avec accueil des nouveaux membres investisseurs

C. Gestion des fonds placés



C1. Appel à souscription, attestation annuelle et club social

Le Comité peut organiser des appels à souscription de fonds, sous forme parts sociales et de prêts. 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.-).

La durée de placement de fonds en parts sociales est de 4 ans, sous forme de cycle reconduits tacitement. La durée encouragée dans les appels de fonds est de 7 ans ou plus. Sur la base du taux plafond maximum proposé par le Comité, les membres détenteurs de parts sociales déterminent le taux d'intérêt annuel (en 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 le taux d'intérêt ou dividende. Ce taux est compris entre 0 % (abandon des intérêts) et le taux maximum proposé par le Comité de la coopérative.

N.B. : Le taux est stable depuis 2017 à 2 % par an (évolution du taux : cf ci-après).

Les membres signent une convention de placement de fonds, se référant à ce règlement général. Ils reçoivent tous les prestations suivantes :

1. Une attestation d'avoir en parts sociales pour leur déclaration d'impôt.

N.B. : pour les membres ayant placé des fonds sans bail (distinction avec/sans bail : cf ci-après), cette déclaration mentionne aussi la date possible pour obtenir restitution et la date pour déposer la demande de restitution (au plus tard un an avant la fin du cycle de 4 ans).

2. Une convocation pour l'AG ordinaire annuelle (1^{er} semestre de l'année), avec le rapport annuel de la fiduciaire qui révise nos comptes et le rapport d'activités de l'année écoulée.

3. Des invitations aux activités des partenaires de la coopérative (fêtes, repas, formations...) au titre de club social valorisant les activités des membres et de leurs partenaires.

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

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

C2. Respect des règles d'appel et de gestion des fonds

Le Comité de la coopérative d'habitation 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 se concentre sur l'immobilier avec un but idéal non spéculatif ;
- La coopérative reste membre de la faîtière des coopératives et fondations d'utilité publique (ARMOUP, Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique) ;
- La gestion de fonds ne devient pas son activité principale ;
- Le % de fonds totaux attribués à projet immobilier est respecté, au regard de la LFAIE.

C3. Calcul des fonds à apporter pour obtenir un bail

Calcul. Pour obtenir un bail, les locataires souscrivent préalablement à des parts sociales à la hauteur des fonds propres exigés par les banques et par les organes délégués par l'Office fédéral du Logement (OFL) à savoir notamment le Fonds de Roulement (dit CHS) et la Centrale d'Émission (dite CCL), dans le cadre de la loi sur le logement (LOG) et l'accès à la (co)propriété

en coopérative, ainsi que les éventuelles exigences d'autres institutions contribuant au financement (canton, commune, fondations) où est situé le lotissement.

La somme à placer en parts sociales est spécifique à chaque logement, en fonction des exigences bancaires ; le montant déterminant est calculé au prorata des m² et des facilités (telles qu'un logement de plain-pied avec terrasse privative, par exemple).

N.B. : pour simplifier, la formulation utilisée ci-après et dans les documents officiels est « exigences bancaires », qui résume le fait que ces exigences de fonds à apporter pour avoir un bail sont celles des banques et des autres organes institutionnels finançant chaque immeuble, vu le statut de Maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) obtenu par Bâtir Groupé.

Par solidarité pour les personnes n'ayant pas assez de fonds propres disponibles pour répondre aux exigences bancaires, la part exigible des candidats à un bail est augmentée de 20 % par rapport au montant déterminant exigé par les institutions précitées. Le calcul s'effectue ainsi :

[total des fonds propres exigés pour l'immeuble] divisé par [nombre de m² privatifs à louer + éventuelles facilités] + 20 % de solidarité entre sociétaires détenteurs de baux = [sommes en parts sociales par m² loués]. Exemple : immeuble valant CHF 1'000'000.- avec 10 appartements équivalents d'un coût de revient de CHF 100'000.- chacun, fonds propres exigés par les prêteurs (banques) de 25 %, soit CHF 25'000.-, + 20 % par solidarité (de CHF 25'000.-) soit CHF 5'000.- = total CHF 30'000.- de fonds propres à apporter (alias « exigences bancaires »).

De plus, le comité est chargé de la gestion d'un « registre de garantie des baux » mentionnant les sommes exigibles pour chaque bien loué.

N.B. : ce registre donne le total exigé par logement et pour l'entier de l'immeuble, selon les exigences des banques + 20 % de solidarité.

C4. En cas de candidature pour baux sans fonds propres suffisants

Si une personne candidate à un bail informe la gérance de la coopérative ne pas avoir de fonds propres suffisants pour répondre des exigences bancaires, le comité analyse d'abord formellement la capacité financière du demandeur de bail, sur la base de documents probants fourni par ce dernier, à savoir : certificat individuel de fonds de pension LPP, dernière taxation d'impôts (déclaration et décision), attestation bancaire 3^e pilier, attestation d'absence de patrimoine immobilier ou mobilier ou attestation formelle par un tiers agréé (avocat, notaire).

N.B. : en synthèse, l'attestation par un tiers a pour intention de préciser que « après analyse, le tiers agréé atteste formellement avoir eu connaissance de l'entier des avoirs de la personne candidate selon documents fournis de bonne foi par cette dernière et l'avoir total est de CHF : XX'XXX.- ».

Sur la base des résultats de cette analyse et d'entretien avec la personne candidate, le comité de Bâtir Groupé peut, au cas par cas et dans la mesure des disponibilités des fonds disponibles apportés par les membres, conditionner l'attribution d'un bail aux mesures suivantes :

a) retrait des fonds de pension (2^e pilier dit LPP et/ou 3^e pilier dit 3a et/ou 3b), sous réserves légales et procédurales usuelles ;

N.B. : le retrait du 2e pilier est une procédure courante pour l'accès à la copropriété coopérative, mais il y a des limites parfois, par exemple si la personne a déjà retiré partie de son avoir LPP moins de 3 ans avant sa candidature pour un logement, un nouveau retrait peut être temporairement refusé par le fonds de pension, c'est un exemple de « réserve procédurale ».

b) apport de fonds chaque mois par virement (en fonction du salaire par exemple) ;

c) apport de fonds par un tiers se portant garant en laissant ses parts pour la durée du bail , aux mêmes conditions (dividende et restitution, cf article C9) que la personne candidate ;

d) promesse d'apport de fonds suite à rentrée planifiée dans un délai raisonnable (*par exemple par la vente d'un autre bien tel que voiture ou chalet, par héritage en cours d'obtention, etc.*) ;

Enfin, si les mesures ci-avant sont inopérables ou insuffisantes pour répondre aux exigences bancaires, le comité et ses délégués peuvent décider que les fonds apportés par des membres

sans baux (pour aider d'autres à cohabiter) et les fonds de solidarités mentionnés (clause C3, 2^e partie) sont attribués à la personne candidate, moyennant deux mesures inséparables d+e :

e) engagement de fournir périodiquement (chaque 1 à 3 ans) un nouvel état de ses avoirs, afin de démontrer qu'il n'y a pas eu entretemps de gain substantiel (héritage) etc.

f) contribution mensuelle financière aux frais de communication et de publicité (telles que stands, newsletters, visites des lieux avec repas, diffusions de brochures d'information, site web...) pour informer le public sur l'occasion de placer des fonds sans bail. L'argument apporté aux placeurs potentiels est que, en plus du logement à loyer abordable, les cohabitants font un engagement de vie plus sobre énergétiquement et plus solidaire (dite « méthode Ecopol », voir aussi articles A3 et B4). La contribution mensuelle est calculée au prorata des sommes manquantes, avec un minimum et maximum défini par le comité et appliqué équitablement à tous les membres. *En 2025 : minimum CHF 50.-/mois, maximum CHF 120.-/mois).*

Enfin, le comité a pour mission de s'assurer qu'en cas de plusieurs candidatures comparables sur le plan des apports de fonds, les attributions de baux sans apports de fonds propres équivalent aux exigences bancaires soient effectuées en priorité auprès de bénéficiaires dont le parcours montre l'engagement le plus significatif pour le bien commun et l'entrepreneuriat social. Le sens des deux notions précitées est décrit dans les articles relatifs à ce sujet du livre Ecopol version 1.5, chapitre 3 (mouvements) et 5 (mode de fonctionnement des Ecopol), publication d'avril 2022.

C5. 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 coresponsables de chaque lotissement qui le déterminent, dans le règlement spécifique de leur lotissement ou par décision au cas par cas.

C6. Dividendes et intérêts annuels versés membres

1. Les détenteurs de 50 parts sociales ou plus (dès CHF 10'000.-) peuvent toucher des dividendes ou intérêts annuels.

N.B. : le terme dividendes s'emploie pour les fonds propres attribués aux immeubles « en exploitation » (c'est à dire « avec encaissement de loyer ») et ils incluent un impôt anticipé de 35 %, que les membres récupèrent via leur déclaration d'impôt ; alors que le terme « intérêts » s'emploie pour les parts sociales attribuées à des réserves (pour des immeubles sans exploitation, des projets à venir, des travaux spéciaux...), et sont aussi nommée « fonds étrangers ». Cela évite à la coopérative de payer sans raison des taxes sur les réserves, réduisant ainsi les frais de fonctionnement, sous réserve usuelles (nouvelle législation, modalités interprétatives des calculs de l'organe de révision).

La « commission finance » de la coopérative attribue les sommes placées par les membres dans ces deux catégories (fonds propres et fonds étrangers), sachant que les sociétaires locataires (détenteurs de baux) sont toujours détenteurs de fonds propres.

2. Le Comité gère les fonds de manière à ce que le taux de dividende annuel proposé soit supérieur de 0,25 % à 0,5 % par rapport aux taux hypothécaires de références de la Confédération suisse.

N.B. : le « taux de référence » est un % moyen publié périodiquement par la Confédération. Par exemple, avec le taux de début 2022 à 1,50 %, les dividendes annuels que le Comité a pour mission de proposer à l'AG de la coopérative est de 1,75 % à 2 %.

3. Les dividendes et intérêts sont versés dans le mois suivant l'Assemblée Générale annuelle, sur la base d'une proposition de dividende faite chaque année par le comité à l'AG, pour l'année écoulée.

N.B. : la capacité du comité à respecter les point 3 et 4 est un des principaux indicateurs de bonne gestion qu'il présente l'Assemblée Générale annuelle.

4. Le calcul des dividendes et intérêts s'effectue par trimestre plein des fonds détenus par la coopérative (et non pas par jour).
Exemple : si une personne place des fonds par virement arrivés sur le compte de la coopérative le 17 mars 2025 pour une durée de 4 ans, en 2026 elle a droit à trois trimestres plein de dividendes 2025, soit 75 % du total annuel défini par l'AG comme dividendes (motif : 3 trimestres plein en 2025, et non pas 4).
5. Les membres au bénéfice d'une promesse de bail pour un nouveau logement (nouveau au sens : en construction au moment de leur placement), renoncent par principe aux intérêts sur les parts sociales qu'ils détiennent, jusqu'au premier jour effectif du bail.
Ceci permet d'éviter des frais financiers pendant la construction, et donc, in fine, une hausse des loyers.

C7. Donation pour fonds de solidarité (renonciation aux dividendes)

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 mandatées 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'intérêt 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. Or, les dividendes 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.*

Chaque année, les délégués des prêts ARMOUP & Cie demandent à Bâtir Groupé de remplir un formulaire montrant le taux (%) exact des dividendes 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 comptable 2015, des abandons de dividendes des membres ont été effectués par les membres pour plus de la moitié des dividendes 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 de dividendes, 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.

Tant que des activités de type « écovillage » sont réalisées, avec mise en commun de ressources visant la sobriété énergétique, et que des membres sans bail à loyer ont apporté des fonds pour des sommes d'au moins CHF 10'000.-, le bureau de la coopérative envoie aux sociétaires chaque année avant l'Assemblée Générale annuelle un courrier personnalisé (publipostage), pour qu'ils déterminent individuellement et par écrit s'ils acceptent d'effectuer une donation de tout ou partie de la somme qu'ils devraient toucher après l'AG (au titre d'intérêt ou dividendes pour l'année passée).

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

Les fonds de solidarité sont gérés par le Comité. Il sont utilisés principalement pour des études de nouveaux projets immobiliers d'utilité publique utilisant la méthode Ecopol, et secondairement à soutenir d'autres projets en phase avec les buts et la stratégie de la coopérative.

N.B. : la décision (donation oui/non et combien) est confidentielle ; les noms des donateurs ou non ne sont pas divulgués à l'AG ou à des tiers, sauf si les donateurs le souhaitent.

C8. Restitution des fonds placés SANS bail à loyer lié aux fonds

Tout membre sans bail peut demander la restitution de ses fonds à la fin du cycle de placement (cycles de 4 ans par défaut), à la seule condition d'avoir présenté sa demande au plus tard 12 mois avant la fin du cycle défini pour son placement de fonds en parts sociales.

En cas de souscriptions d'une valeur supérieure à CHF 80'000.-, réalisées en une ou plusieurs fois, le membre peut choisir entre un seul délai de restitution (un cycle de 4 ans) ou deux sommes équivalentes sur deux cycles de 4 ans, distincts de 24 mois. Sauf avis contraire écrit, la date du dernier des placements est déterminante pour la date de début des cycles. Pour le premier cycle de 4 ans, les délais et conditions de restitutions standards s'appliquent.

Exemple : une membre acquiert CHF 50'000.- en février 2024 et CHF 30'000.- en mai 2026. En mai 2026, elle peut choisir entre :

A) un seul cycle de 4 ans pour CHF 80'000.- démarrant le 01.07.2026 et reconduit tacitement le 01.07.2030, le 01.07.2034, etc.

ou

B) 2 cycles de CHF 40'000.-, démarrant respectivement le 01.07.2024 et le 01.07.2026. Un cycle est reconduit tacitement pour 48 mois. Ainsi, le membre peut demander la restitution de CHF 40'000.- au plus tard le 30.06.2027 pour restitution au plus tard le 30.06.2028, etc.

DÉLAI DE RESTITUTION MAXIMUM 3 ANS – Dans l'hypothèse où la restitution n'a pas pu se faire telle que décrite dans cet article C8, le Code des Obligations fait foi (durée de restitution de 3 ans, sur la base d'un courrier recommandé exigeant la restitution).

Ce délai de 3 ans est pour rappeler aux adhérents la sécurité garantie par le code des obligations. Au pire, les immeubles seraient revendus après 3 ans et les membres ainsi remboursés, mais un tel scénario est très peu probable : moindre qu'une faillite du Crédit Suisse, pour donner un exemple. Ce qui compte surtout, c'est que dans les faits, depuis nos débuts en 2013 et sans discontinuer jusqu'à fin 2024 (date de publication de ce dossier), plus de 5,5 millions de francs ont été placés par des membres, et plus de 2 millions de CHF ont été restitués. Les fonds placés ont été restitués selon les délais convenus entre les délégués du comité et les membres souhaitant restitution, soit telle que décrite dans l'article C8, soit avec un accord de restitution à l'amiable et sur mesure entre le comité et le/la membre.

N.B. : en fonction de la trésorerie dans les mois précédents la restitution planifiée, certains accords étaient plutôt en faveur du membre (restitution anticipée) ; d'autres membres sortants ont accepté des reports de restitution, ayant toute la gratitude du Comité pour leur prolongation de placement.

100% des fonds ont été restitués dans les délais définis, de nos débuts en 2013, à 2025.

INDICATEUR DE CONFIANCE – Dans son rapport annuel d'activité, le Comité publie les sommes restituées sur l'année écoulée, tout en conservant l'anonymat. La mission du Comité est de faire tout le nécessaire pour ne pas avoir à demander aux membres d'attendre un tel délai de restitution.

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. À fin 2024, le taux de restitution dans les délais définis avec les membres (et donc de confiance) est de 100%.

C9. Restitution des fonds placés AVEC bail à loyer lié aux fonds

Les membres détenteurs d'un bail ne peuvent obtenir restitution de leurs fonds qu'à partir de la fin du bail, et dans les délais prévus par ce règlement général.

Les fonds sont restitués ainsi :

a) Si le montant placé en parts sociales est équivalent aux exigences bancaires, les fonds sont restitués dans les 30 jours suivants la prochaine Assemblée Générale (qui a lieu au premier semestre chaque année, sous réserves usuelles comme par exemple pendant le COVID), sauf si un accord autre en convient (convention de sortie).

b) Si le montant placé en parts sociales est inférieur aux fonds propres exigés par les banques pour le bien spécifique loué, la durée du placement est prolongée proportionnellement, et ce, jusqu'à maximum 3 ans après la fin du bail.

Exemple :

Fonds propres exigés 50'000.- chf, fonds propres placés 25'000.- du premier au dernier jour du bail de durée déterminée de 2 ans : en conséquence la durée du placement est doublée à 4 ans. La restitution des 25'000.- se fait donc 2 ans après la fin du bail.

N.B. : La conservation de cette somme, dans l'exemple ci-avant durant 2 ans permet de satisfaire aux exigences bancaires sans impacter les autres sociétaires et sert à entretenir un cycle vertueux.

De plus, en référence à l'article 16 de l'OEPL, si un membre ayant acquis des parts sociales avec ses fonds de prévoyance dits « 2^e pilier » quitte la coopérative, les fonds de prévoyance placés en parts sociales sont reversés soit à un autre organisme de logement ou de construction dont l'ancien membre utilise personnellement un logement, soit à une institution de prévoyance professionnelle, sous les réserves usuelles (dettes au sens de l'article 21 des statuts de la coopérative, durée de restitution précitée). Les délais de restitution prévus par le Code des obligations, repris dans ce règlement général, s'appliquent.

N.B. : une convention de sortie à des conditions autres peut être négociée, néanmoins sans garantie d'avantages supplémentaires pour le membre sortant. Elle prend en compte à la fois les règles locatives, les avoirs en trésorerie de la coopérative et si possible la situation spécifique du membre sortant. Exemples rencontrés :

- un membre souhaitant faire un tour du monde et conserver une adresse postale, mettant fin au bail mais conservant une adresse postale, en l'échange des parts conservées ;*
- une personne à double nationalité quittant la Suisse définitivement et souhaitant un paiement des dividendes en Euros ;*
- une personne souhaitant restitution partielle de ses parts sociales un mois avant la fin du bail comme aide au déménagement, pour couvrir les frais de transport de ses meubles.*

Aucune médiation ni arbitrage n'est possible sur des cas de demande de convention de sortie à l'amiable pour lesquels aucun engagement écrit préalable n'a été signé entre les parties.

C10. Présentation au cercle de membres et sympathisants

Pour permettre le versement de nouveaux fonds en parts sociales, Bâtir Groupé est tenue de 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, au minimum sous la forme suivante :

- 3 journées 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 1^{er} contact par année pour informer sur la démarche de Cohabitat et Coopération **Ecopol** adoptée par la coopérative Bâtir Groupé (nommées « rencontres Smala CoCo » si ces rencontres sont réalisées avec le partenaire la Smala).

D. Divers

D1. Livre ouvert

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

- Les procès-verbaux des Assemblées Générales annuelles ;
- Le bilan et les pertes & profits des années bouclées ;
- Le rapport d'audit externe annuel (organe de contrôle) selon statuts, art. 38.
- 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 dividendes perçus et abandonnés, les délais de restitution ou les bénéficiaires des parts suite à décès ou reventes de parts à des tiers.

D2. Mesures transitoires : le règlement remplace les conventions

Ce règlement entre en vigueur dès son adoption par l'Assemblée Générale.

À 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.

Cependant, toutes les clauses des conventions liant la coopérative et les membres et précédant l'adoption des nouvelles versions restent en vigueur, comme notamment les baux à loyer et leurs annexes, ainsi que les conventions de placements de fonds.

D3. Instance de conciliation et d'arbitrage simplifié

Le comité est tenu de contracter une assurance juridique offrant un service de conseil téléphonique (permanence). Les membres de la coopérative s'engagent à soumettre tous leurs différends, à l'exception des aspects liés exclusivement au droit du bail, à une procédure d'arbitrage simplifiée, en s'adressant au Comité. Charge au Comité de tenir à jour une liste d'au moins 3 arbitres bénévoles, défrayés cas échéant, avant une certaine connaissance des modalités de gestions de conflits juridico-commerciaux, et pouvant en tout temps se référer au service juridique. Sur la base de la documentation fournie par les deux parties pour motiver leur position dans le différend, et après des entretiens menés avec diligence des parties, l'arbitre tentera de concilier le conflit en recherchant un accord entre les parties ; en cas d'échec de la tentative de conciliation, l'arbitre s'appuiera si possible sur les éléments d'accords esquissés (aspects ayant été considérés par les deux parties comme acceptables, admis, secondaires...) pour rendre une décision finale. Cette décision finale sera irrévocable, et aura force pour les deux parties, constituant un titre extrajudiciaire.

Une telle procédure peut notamment s'appliquer aux questions de couverture de frais de service dits « Ecopol » acquis par les locataires en plus du bail, les problèmes de mauvais usage des espaces communs, de litige sur les services d'achats groupés, de placement de parts sociales, etc.

D4. Mode de prise de décision - Gouvernance.

Pour les décisions prises par l'AG ne dépendant pas des obligations statutaires décrites dans les articles 52 et 53 (dissolution de la coopérative), l'AG vise à prendre ses décisions par validation (ou refus) de propositions formelles issues de consensus obtenus lors des séances préalables à l'AG. Ces séances préalables de débats, analyse et création de consensus sont organisées par le Comité et les commissions (finances, gérance, travaux...) ; cela permet ainsi aux membres de préparer les textes et décisions pour présenter des solutions validables

(oui/non) en séance d'AG. Si les circonstances le justifient, le vote par voie électronique (donc tous les participants présents par audio ou visioconférence en même temps) ou par bulletin secret est utilisé.

D5. Prévention des conflits d'intérêts

Dans le but de prévenir les conflits d'intérêts, avant toute prise de décision, les membres considérant avoir un risque de conflit d'intérêt l'annoncent aux membres présents et ces derniers définissent entre eux, après débats, s'il y a lieu ou non de décider de la récusation du membre concerné.

Exemple : un membre candidat à un logement convoité par plusieurs candidats et faisant partie du groupe d'attribution de ce logement se « récusé » spontanément en sortant de la salle pendant la prise de décision.



20.04.24 – Groupe de travail pour l'amélioration de ce règlement général



Brochure Ecopol distribuée sur les stands et conférences de Bâtir Groupé



Formulaire d'adhésion à la coopérative, avec placement de fonds dès CHF 10'000.-

Marche à suivre

- Détachez la page A4 centrale du livret (pages N° 23-26).
- Remplissez le formulaire.
- Signez au bas du formulaire.
- Retournez-nous le tout
(par courrier ou en version PDF scanné par mail à info@batirgroupe.org)

Vous recevez ensuite une convention de placement se référant aux statuts et à ce règlement général, et effectuez le virement

Formulaire d'adhésion aussi disponible en ligne sur www.ecopol.net/cofinancer

Formulaire d'adhésion



Parts sociales

Je souhaite devenir membre et placer
(1 brique = CHF 10'000.- = 50 parts sociales).

briques sous forme de 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 :

Téléphone :

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

Rue n° :

Année de Naissance :

IBAN :

NPA Commune :

(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 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 18 juin 2024) et les statuts du 26 juin 2019.



SCH Bâtir Groupé – Coopérer pour cohabiter – Gare 17, 1091 Grandvaux

021 311 30 47 info@batirgroupe.org www.batirgroupe.org



Coopérative Bâtir Groupé
Rue de la Gare 17
1091 Grandvaux

SCH Bâtir Groupé – Coopérer pour cohabiter – Gare 17, 1091 Grandvaux
021 311 30 47 info@batirgroupe.org www.batirgroupe.org



26.05.2022 – Stand d'information à la foire MEDNAT, Beaulieu, Lausanne



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



Ecovillages La Smala 2019



Troc d'habits à la maison Smala Berber de Grandvaux



Convivialité partagée en marge de l'AG de la Coopérative Bâtir Groupé



Fin de travaux à Cheiry



Chantier festif avec Olivman, artiste et ami de la Smala, à Cheiry



Formation Ecopol avec une délégation chinoise à l'ecovillage Smala Berber de Grandvaux



STATUTS

de la coopérative

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'écoconstruction, 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**.

N.B. : l'association Smala a cessé ses activités en 2022, avec son objectif atteint.

*Version officielle des statuts, préalablement validée par l'Office Fédéral du Logement
(pour l'attribution du titre de Maître d'Ouvrage d'utilité Publique), adoptée en AG le 26.06 2019.*

Table des matières

I. Nom, siège, but et principes	30
II. Membres	31
III. Finances	32
IV. Structure	34
V. Collectif d'utilisateurs	36
VI. Dispositions finales	38

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 socioprofessionnelle, dans un esprit d'économie sociale et solidaire, tout en soustrayant durablement les locaux à la spéculation.

À 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 spécifique, 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 bénéficier 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 se sera 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 coresponsables 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'ils 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 fonds 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 bénéfices.

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, à la majorité absolue des voix émises, sous réserve de dispositions contraires de la loi ou des statuts.

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. 957-960e 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 *coresponsables* du lieu.

Article 44

Le groupe de coresponsables 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 coresponsable, 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 coresponsables déjà titulaires ou par le comité de la Coopérative .

Article 46

Les coresponsables 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 coresponsables 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 coresponsables, pour autant qu'ils remplissent les critères de l'article 44, ou à défaut définir un accord de fin de bail avec les utilisateurs qui ne sont pas coresponsables ;
- 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 coresponsable 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 ;
- 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 d'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 coresponsables 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.

===== **FIN DES STATUTS** =====

Retrouvez nos articles sur <https://ecopol.net/smla/la-presse-en-parle/>



HABITER ENSEMBLE MAIS CHACUN CHEZ SOI

COOPÉRATIVE COHÉSION
INTERGÉNÉRATIONNELLE
APPARTEMENTS EN ALTERNANCE
UNE SEVAINTE SUR DEUXIÈME
HABITUDES DE LOGEMENT ÉVOLUENT

Texte de Pauline PÉRIOT, photos de Pauline PÉRIOT

Il est traditionnellement désigné pour accueillir papa, maman et leurs deux enfants les deux pièces du rez-de-chaussée. Les locataires de cette résidence ont donc dû trouver une solution pour accueillir leurs parents. Ils ont choisi de louer une chambre à l'étage, ce qui leur a permis de garder leur appartement tout entier. Ils ont aussi pu bénéficier de la présence de leurs parents, ce qui leur a permis de leur faire découvrir la ville et de leur faire découvrir les lieux. Ils ont aussi pu bénéficier de la présence de leurs parents, ce qui leur a permis de leur faire découvrir la ville et de leur faire découvrir les lieux.

Architecte à Genève, Sébastien Fuchs vient d'achever une copropriété participative avant de décider de s'y installer. «J'ai contribué au développement de cette copropriété avec mon agence. L'objectif était de créer une communauté de locataires, de partager des espaces communs, de créer une communauté de locataires, de partager des espaces communs, de créer une communauté de locataires, de partager des espaces communs.

La culture passe par la cuisine. L'association a organisé des ateliers de cuisine pour les habitants. Les ateliers de cuisine ont permis de créer une communauté de locataires, de partager des espaces communs, de créer une communauté de locataires, de partager des espaces communs.

« L'HABITAT PARTICIPATIF N'EST PAS SEUL. SEULS PLUS NOUS SERONS BICENTRAUX. À VOULOIR VIVRE AINSI, PLUS NOUS AURONS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES. »

Habiter participatif

Texte de Pauline PÉRIOT, photos de Pauline PÉRIOT

Marie Perle et son mari ont décidé de créer une copropriété participative. Ils ont choisi de louer une chambre à l'étage, ce qui leur a permis de garder leur appartement tout entier. Ils ont aussi pu bénéficier de la présence de leurs parents, ce qui leur a permis de leur faire découvrir la ville et de leur faire découvrir les lieux.

petite quand il s'agit de la vie. C'est ce qui a permis de créer une copropriété participative. Ils ont choisi de louer une chambre à l'étage, ce qui leur a permis de garder leur appartement tout entier. Ils ont aussi pu bénéficier de la présence de leurs parents, ce qui leur a permis de leur faire découvrir la ville et de leur faire découvrir les lieux.

Si vous êtes intéressés par ce projet, contactez-nous. Nous sommes à votre disposition pour vous en parler. Nous sommes à votre disposition pour vous en parler. Nous sommes à votre disposition pour vous en parler.

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

ÉCOLOGIE 10/12 2017 199 pages, 17,90 €

RÉGIONS | 17

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

Partager et s'entraider entre voisins

© CHRISTOPHE PÉRIOT

Habiter la Broye à Chéry, c'est vivre ensemble. Les habitants ont décidé de créer une copropriété participative. Ils ont choisi de louer une chambre à l'étage, ce qui leur a permis de garder leur appartement tout entier. Ils ont aussi pu bénéficier de la présence de leurs parents, ce qui leur a permis de leur faire découvrir la ville et de leur faire découvrir les lieux.



« Il faut aussi savoir mettre des limites »

Christophe Périot

DEUXIÈME IMMEUBLE EN PROJET

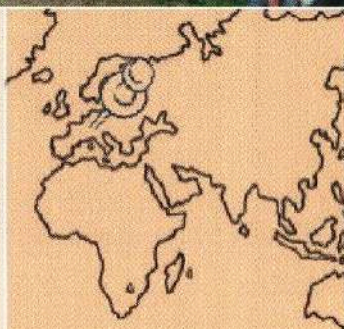
En 2015, l'association Broye a lancé un projet de cohésion écologique. Ils ont choisi de louer une chambre à l'étage, ce qui leur a permis de garder leur appartement tout entier. Ils ont aussi pu bénéficier de la présence de leurs parents, ce qui leur a permis de leur faire découvrir la ville et de leur faire découvrir les lieux.

Les habitants ont décidé de créer une copropriété participative. Ils ont choisi de louer une chambre à l'étage, ce qui leur a permis de garder leur appartement tout entier. Ils ont aussi pu bénéficier de la présence de leurs parents, ce qui leur a permis de leur faire découvrir la ville et de leur faire découvrir les lieux.

« 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)



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.

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 im-



« 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 attitré. 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 a 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 gestion 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 terrain » 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 ?

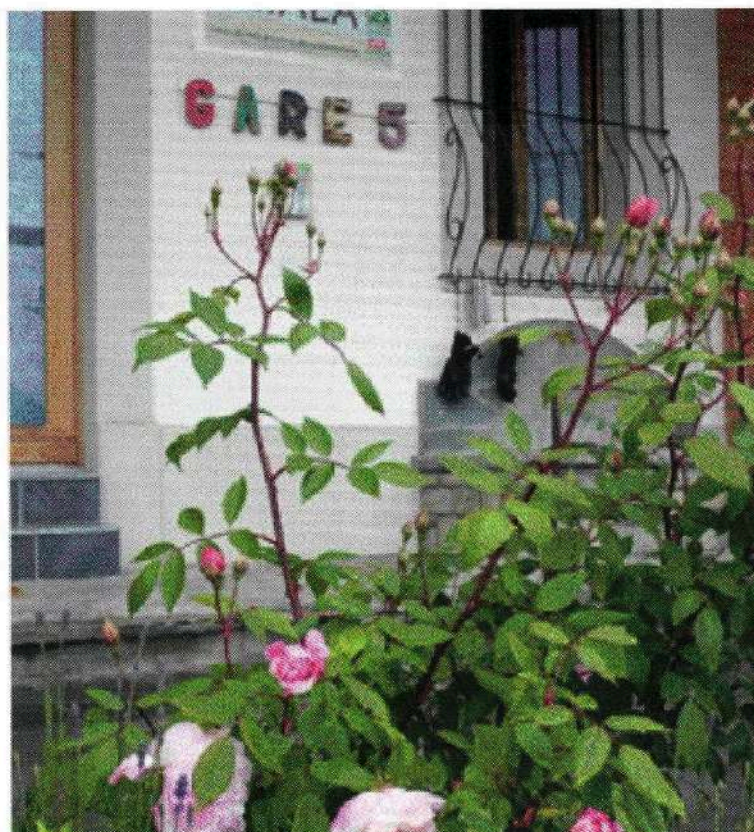


CONTACTS P. 82

« 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 SAUTERIN

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 bénévolat (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

R 21 - TOUT COMPTE FAIT N°12 - 31 DÉCEMBRE 2013

Coordonnées

Téléphone
076 376 97 76

Site web
www.batirgroupe.org

Rue de la Gare 17
1091 Grandvaux

Témoignages

Depuis 1993, plus de 2150 personnes ont expérimenté la vie en communauté. Ils participent chacun à leur manière et témoignent :

« C'est l'occasion de travailler dans l'administration de projets à distance, depuis la maison, pour des petites entreprises du réseau d'Ecopol. Je peux aussi offrir à mon enfant un accès à l'essentiel de la nature, comme un potager et du petit élevage. En plus, nous pouvons nous entraider entre cohabitants pour la garde des enfants, les repas, les achats, les sorties... Cela me donne confiance et courage au quotidien pour assumer mes divers rôles de mère, collègue, bénévole, coopératrice, médiatrice, formatrice, voisine... »

Lucélia, mère de famille, trésorière de la coopérative Bâtir Groupé depuis 2010

« J'ai fait l'armée, du sport, j'étudie le journalisme. En 2009, j'ai découvert Ecopol et son cluster de microentreprises qui m'a employé durant toutes mes études, en fonction de mes disponibilités (10 % pendant mes cours, 80 % pendant mes vacances), pour tout type de travaux techniques, administratifs et web : c'est le programme « carrière de sens » du partenaire d'Ecopol : l'association www.aptes.ch. J'ai ainsi travaillé dans divers Ecopol pour les projets de sens qui y sont réalisés : économie solidaire, livres et films pédagogiques... C'est un job d'étudiant bien plus passionnant que de travailler dans un supermarché, cela m'aide pour mon avenir social et professionnel. »

Fabien, étudiant et micro-entrepreneur, en 2019, a créé Micro, journal romand dans les bistrots, puis est devenu rédacteur en chef de Watson, journal indépendant romand en ligne.

« Je suis venue pour 3 jours en été 2018, et je suis restée presque 2 ans ! J'ai cuisiné, géré les stocks, accueilli les intéressés à faire un essai, écouté, été écoutée. J'ai participé à la cogestion de l'écovillage la Smala Berber après un an environ. Avec la Smala, on en apprend beaucoup sur l'écologie technique et les relations humaines. »

Maria, enseignante et traductrice, en transition socioprofessionnelle

« Quand une personne est handicapée, c'est dix au moins personnes autour qui sont directement concernées. Faciliter l'accès à la mobilité à tout un chacun c'est autant de gagné pour l'ensemble de la population. »

P^r Jean-Bernard Racine, membre comité de Pro Infirmis Vaud, partenaire d'un projet Smala)

« Bel équilibre entre l'habitation individuelle et collective. Une aventure humaine avec de bonnes valeurs humaines, écologiques et durables. Et créative aussi : pour apprendre à faire 1000 recettes avec les mêmes légumes ! »

Arthur, architecte et cohabitant

« C'est une maison, un lieu de vie, d'expérimentations, où l'avenir s' imagine, se dessine, se teste ... Il était temps que l'utopie d'hier devienne réalité et se vive enfin. Cela a permis à quantité d'initiatives personnelles et de groupes d'éclore en bouquets singuliers et toujours innovants. »

Roland, sénior en pré-retraite, animateur socioculturel, ancien cohabitant et soutien dès 1993

« Merci pour votre accueil pendant mon court séjour. J'ai pu découvrir différents aspects de l'habitat partagé : construction, animation de la cohabitation, gestion de projets. Le site de la Smala à Grandvaux est magique et ses habitants très chaleureux. Bonne poursuite de l'aventure »

Mathias, étudiant, voyageur, bénévole

Une aventure inspirante, ensemble !



Qui sommes-nous ? Des artisans, animateurs socioculturels, chercheurs, économistes humanistes, comptables, juristes, écoconstructeurs, enseignants, entrepreneurs sociaux, ingénieurs, architectes, secrétaires, webdesigner, paysagistes...

Une seule planète, notre bien commun.

Nous sommes reliés par notre engagement pour les biens communs et le vivre ensemble. Dans notre démarche dite Ecopol, nous allons au-delà des coopératives d'habitations à loyer abordable et de l'efficacité énergétique : nous faisons nos produits de nettoyage, des jardins en permaculture, aidons des artisans à démarrer leur activité pour sortir de la dépendance aux grands distributeurs, animons une cafétéria pour plus de convivialité, proposons des formations, des visites didactiques, et avons déjà reçu plus de 3000 visiteurs depuis 2015.

Le saviez-vous ? En Suisse et dans le monde, même les banques progressistes et solidaires, comme la Banque Alternative Suisse, la banque CLER ou la Banque Communautaire Libre (nos trois banquespartenaires) manquent de projets écologiques offrant les garanties nécessaires pour y investir. Quelles garanties ? Outre la fiabilité du projet, il faut mise de fonds initiale, pour démarrer le financement.

Résultat : les banques restent frileuses à prêter à des projets qui n'ont pas au moins 20 % à 25 % de fonds propres. Idem pour les gouvernements.

Donc, sortir vos fonds des banques et les prêter à des projets écologiques offrant de bonnes garanties (comme la pierre avec les Ecopol) fait doublement sens : pour une transition écologique profonde et pour votre porte-monnaie.

Chez qui investissez-vous vos fonds ? Vous investissez auprès de la coopérative immobilière Bâtir Groupé, qui est membre de la faîtière des coopératives suisses d'utilité publique. La coopérative place vos fonds dans des bâtiments construits et/ou rénove en douceur. Notre coopérative loue aux membres, avec ou sans fonds propres (en faisant un placement, vous aidez aussi d'autres à cohabiter s'ils n'ont pas d'économies). Nous assurons aussi l'entretien d'immeubles, consacrés à l'écohabitat solidaire.

C'est notre partenaire APTES qui anime ces écolieux (repas, fêtes, formations...), avec la démarche dite [Ecopol](#). APTES est notamment membre du [Global Ecovillage Network](#), du réseau [Européen des Labos Vivants](#) et d'[Alternatiba-Léman](#).

Y a pas d'argent public pour la transition ! Il semble que, malgré les preuves scientifiques de l'urgence climatique, les détenteurs de pouvoirs restent dépendants de la culture de la croissance, sans remettre en question notre mode de vie. Ils attendent de voir les premières catastrophes écosystémiques se produire pour se sentir autorisés à réagir vite et fort, comme on attendrait les premiers arrêts de livraison dans les supermarchés pour planifier le rationnement alimentaire en temps de guerre, ou l'arrivée d'épidémies provenant d'élevage intensifs pour prendre des mesures de protection sanitaires adaptée.. souvent trop tard.. À ce jour, aucun gouvernement ni grande organisation (multinationales, ONU...) ne finance en priorité la transition vers plus de simplicité, d'artisanat, d'alimentation saine, d'éducation participative, d'innovation sociale... On reste centré sur la croissance purement économique.

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

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

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

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

Toutes ces années, malgré les embûches, nous avons su raison garder, rester solidaires pour continuer la route entamée il y a presque trente ans déjà. Oui, nous sommes là durablement, une famille de coeur, recomposée, parfois un peu dysfonctionnelle, ouverte à reconnaître ses points faibles et s'améliorer, sachant transmettre le témoins entre les générations, unie par des valeurs fortes ; une "tribu en mouvement" (qui se dit « Smala » en langue berbère).



Membres devant la Smala Berber, pendant la verrée suivant l'assemblée Générale du 18 juin 2024



ECOVILLAGES
& LIVING LAB 



Pari tenu ! Voici nos résultats concrets de 2015 à 2024.

En 2013-2014, après vingt ans d'activités dans des écolieux temporaires loués, nous avons formalisé un cadre pour acheter en coopérative et créer des écovillages avec notre méthode dite Ecopol. Voici nos résultats 5 ans plus tard :

- **Création d'écolieux durables à Grandvaux et à Cheiry.** Après 40 lieux temporaires loués ou prêtés, c'est un soulagement de ne plus devoir quitter un lieu dans lequel nous avons mis notre amour ! Pour y parvenir, nous avons dû réunir des fonds privés, puis convaincre des banques, et obtenir toutes les autorisations. C'est un vrai parcours du combattant, mais réussi ! Nous avons aussi acquis deux immeubles à Lucens et Treykovagnes (près d'Yverdon), pour des projets équivalents qui émergent en douceur.
- Ecopol est devenue la première structure de Suisse romande à devenir **membre des réseaux internationaux d'excellence** consacrés aux transitions sociétales, [ENOLL](#) (réseau des labos vivants) et aussi membre du [GEN](#) (Global Ecovillage Network).
- Une quinzaine de nos projets pédagogiques ont été sélectionnés par l'UE et la Confédération, pour former des formateurs à la transition socio-écologique, sur des thèmes comme la **résilience communautaire** (formations pour garder confiance malgré les conflits relationnels), l'**écoconstruction** avec des matériaux naturels (car la grande majorité des écoconstructions utilisent surtout du plastique et du béton pour obtenir le label Minergie !) et la **création de microentreprises** artisanales. [Voir ici les rapports](#) de notre institut de recherche et formation, et de notre partenaire la [Fondation Ynternet.org](#).
- Nous avons soutenu le démarrage d'une quinzaine de microentreprises artisanales qui fonctionnent aujourd'hui : écoconstruction, formation internet éthique, repas bio...
- Plus de 3'000 visiteurs sont venus chez nous s'inspirer pour réaliser leurs projets d'écolieux durant près de [150 rencontres didactiques Smala CoCo](#) ou des conférences...
- Plus de 200 membres ont placé près de 3 millions de francs sur nos projets immobiliers non spéculatifs.

Objectif idéal: une fédération d'écolieux coopératifs en Romandie.

En plaçant des fonds dans la coopérative Bâtir Groupé, vous soutenez l'émergence et l'animation durable d'écolieux en Romandie. Vous participez ainsi au réseau Européen des Ecovillages et celui des Labos Vivants de la transition écologique ([enoll.org](#)). Au-delà du logement à prix abordable et de l'efficacité énergétique (Minergie), les écovillages avec la boîte à outil Ecopol proposent un vrai lien social, : cafétéria financée par les charges locatives, soutien aux artisans habitant sur place, entraide entre générations, formations continues, espace coworking, jardins en permaculture pour plus de souveraineté alimentaire... La méthode Ecopol commence à faire ses preuves. C'est un travail de longue haleine, réalisé en coopération avec de nombreuses petites organisations alternatives qui permettent d'y générer des revenus, comme les boulangeries [Aess-Bar](#). Si nous montrons la voie, d'autres pourront utiliser cette méthode, vu qu'elle a déjà été testée et améliorée sur plus de 40 lieux temporaires depuis 1993.

**Merci d'avoir lu ces pages qui montrent comment
transformer concrètement un rêve en réalité **