

# Rapport d'activités et de gestion 2024



*Séance comité du 20 avril 2024, fin d'amélioration du nouveau règlement général avant l'AG.*

Chères et chers membres et sympathisant·e·s :

Nous sommes plus de 120 sociétaires qui font vivre des écovillages en Romandie, notamment en cohabitant, coopérant et/ou co-finançant Bâtir Groupé, selon nos forces. C'est un succès collectif. **Voici les résultats 2024**, fruits de nos mille et une contributions.

**Principale nouveauté 2024 : la mise à jour du dossier placement.**

**Suivi du projet Treycovagnes** : on y planifie de co-crée un nouvel écovillage sur 8'000 m<sup>2</sup> pour 50 à 80 personnes. Depuis 2023, nous avons demandé un permis de construire et essuyé un premier refus avec de nouvelles exigences, puis introduit une demande adaptée qui a été acceptée, mais fait l'objet à ce jour de recours de voisins pour les questions de voie d'accès. Nous avons gagné plusieurs manches juridiques en 2024, néanmoins sans encore arriver à ce stade à un permis de construire en force. Une famille vit dans cet environnement enchanteur, et des activités de micro festivals intergénérationnels y ont été organisées avec bonheur.

**La stratégie, 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 fait bien ses preuves, et se stabilise. 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.



*Journée fabrication : bombes à graines à gauche le 13.07.24 et savon à droite le 12.08.24*

## RAPPORT PAR COMMISSION

### 0. INTRODUCTION

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

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

**MODÉLISATION** : le nouveau modèle de bail, et surtout d'annexes, a été testé avec succès. À notre connaissance, c'est le premier exemple de contrat engageant sur le plan écologique et social en Romandie. Rappelons que vu que nous incluons le vivre ensemble, nous devons ajouter des conditions contractuelles pour le partage des ressources communes (exemple : modalités d'accès aux espaces communs, accords et égards détaillés). C'est un de nos "trésors" d'Ecopol, car il

inclut plusieurs clauses facilitant le vivre ensemble équitable, comme par exemple la clause d'équité de traitement mentionnant que tous les habitants contribuent à la logistique de communauté (conciergerie, communication, jardinage...) ou compensent financièrement leur absence de contribution.

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

- [Bio-Agri](#) les 13 et 14 mai à Moudon
- [Paléo festival](#) du 23 juillet au 28 juillet à Nyon
- [Alternatiba Festival](#) à Genève les 31 août (conférence) et le 1er sept. (stand)
- [TEDxGeneva](#) le 5 décembre (à Genève, oui oui)

Nous avons envoyé un total de 10 newsletters à environ 3'700 inscrits, incluant à chaque fois une annonce d'événement et une offre de placement de fonds. Nous avons obtenu environ 400 nouveaux abonnés en 2024 grâce aux stands.

SMALA COCO – Enfin, nos fameuses sessions didactiques de premier contact, dites Smala CoCo, ont été réalisées plus de 15 fois, animées notamment par Xavier Ballansat et Alberto Alvim, avec Théo Bondolfi en renfort occasionnel. Elles ont été organisées à plusieurs endroits, principalement au siège du lotissement dit "Smala Berber" à Grandvaux. Nous avons fêté la 200ème session organisée depuis 2013.

**2. MAINTENANCE ET TRAVAUX** Les prix de l'énergie (bois de pellet) ayant augmentés, nous avons installé un système de radiateurs à Grandvaux, ce qui a permis de baisser la consommation de pellet, en complétant l'air pulsé par de l'eau chaude (mixte solaire thermique et pellet) qui chauffe la maison de manière mieux répartie. D'autre part, nous avons constaté que les tablettes de fenêtres de Cheiry avaient des infiltrations, ce qui a nécessité des réparations importantes, mobilisant 4 artisans en été 2024. Le fonds de rénovation a été utilisé, puis il a été reconstitué, afin de garantir d'avoir des moyens pour assurer un bon entretien courant. Un architecte EPFL a effectué un diagnostic pour les travaux de correction et, par la même occasion, un bilan général de nos immeubles. Il a ensuite constaté que les corrections avaient bien été effectuées selon ses recommandations, et que les

problèmes étaient maintenant résolus.

Rodolfo Crausaz, fidèle au poste depuis 2017, a formé un remplaçant et pris sa retraite, tout en restant (hyper)actif comme il en a tant l'habitude. Les routines d'entretien courant à faire chaque année (panneaux solaires, pompes, filtres...) sont réalisées selon un cahier des charges bien détaillé ; permettant d'autonomiser la maintenance, avec des listes de vérification s'inspirant des modèles/normes ISO.

Par ailleurs, divers travaux d'efficacité énergétique ont été réalisés en 2024, notamment pour optimiser la production de chaleur en hiver avec des radiateurs à Cheiry 1, alimentés par de l'eau chauffée de manière combinée par du bois et nos panneaux solaires thermiques, comme Grandvaux. Nous augmentons donc encore notre engagement dans les énergies renouvelables.

Enfin, nous avons déposé une demande pour ajouter des panneaux solaires photovoltaïques à Lucens, afin d'accroître notre autonomie énergétique.

**3. FINANCES.** Depuis 2023 déjà, la coopérative a un président pour la commission finance, qui participe à la supervision interne. Il s'agit de **Xavier Ballansat**, entrepreneur social et ingénieur civil diplômé EPFZ. Xavier est rompu à l'art d'interprétation des chiffres et contrats (constructions, placements...). Il parle aussi couramment le suisse-allemand. Il a créé notamment Aess-Bär Romandie (entreprise sociale dédiée au recyclage de pâtisserie). La commission finance s'est occupée de négocier les hypothèques avec les banques et les organes délégués pour les prêts soutenus par l'Office Fédéral du Logement.

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

- Les comptes 2024 montrent un bilan équilibré.
- Les encaissements de loyer respectent les engagements bancaires.
- Toutes les hypothèques et les remboursements de prêts ont été effectués.
- 100% des restitutions de fonds placés ont été effectuées dans les délais convenus, et ceci notamment grâce à la gentillesse de plusieurs membres

qui ont accepté un report de restitution. Ainsi qu'à l'adoption du nouveau règlement qui permet d'éviter notamment que des personnes habitants n'apportent pas les fonds propres alors qu'elles en disposent, ce qui permet plus d'équité de traitement et plus d'autonomie des apports de fonds propres pour chaque logement.

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

Ceci étant, cette commission constate aussi que l'augmentation des taux hypothécaires de références depuis 2022, conjuguée avec plus de 5 millions (sur 7) d'hypothèques bancaires qui sont à renouveler en 2024, pourrait engendrer de nouveaux défis financiers, dont l'ampleur dépendra de l'évolution de la conjoncture. On croise les doigts pour une baisse rapide des taux d'intérêts.

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

Cette commission a pour objectif de rechercher et négocier des nouveaux terrains pour y construire. Elle est composée du responsable travaux Rodolfo Crausaz, du président Théo Bondolfi, de David Thorimbert pour les estimations financières et de nombreux membres et partenaires consultant.e.s qui, chacun.e à leur manière, nous suggèrent des lieux possibles et des évaluations de valeur de biens.

En 2024, trois biens ont été prospectés à divers niveaux (de 2 heures à 40 heures de pré-évaluation de faisabilité financière, règlement et technique). Rodolfo trouve souvent des maisons abandonnées, puis nous contactons les propriétaires. Parfois, ce sont des annonces sur internet, parfois des appels spontanés ou via des membres (ce qui est la formule la plus positive pour la coopérative, vu que nous nous connaissons déjà).

Quant aux droits de superficie des communes, à ce jour aucun de nos projets n'a été retenu par une commune, celles-ci n'ayant pas fait preuve d'ouverture à ce type de projet "communautaire" au fort degré d'engagement social et écologique qui



caractérise la méthode Ecopol, promue par Bâtir Groupé. Elles préfèrent privilégier les projets plus classiques de logement à loyer abordable, sans inclusion d'une obligation d'engagement fort des sociétaires cohabitants (budget en commun, réunions fréquentes obligatoires pour coordonner la logistique de ce budget, engagement à s'améliorer...). Nous restons attentifs aux options possibles.

Quant au projet de Treycovagnes, il n'en est plus au stade de prospect. Cependant, vu que l'attribution du permis de construire n'est pas garantie à court terme, Bâtir Groupé n'a pas acheté directement, préférant, par prudence financière, attendre l'obtention du permis de construire pour activer, ou non, son droit prioritaire d'achat du terrain avec permis.

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

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

Les objectifs 2018-2025 s'avèrent globalement bien atteints, toutefois avec deux ans de report (à 2027) suite à la pause de nos activités pendant le COVID.

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

## **6. LOTISSEMENT SMALA BERBER (Grandvaux)**

Il y a eu de nombreuses activités socioculturelles tout au long de l'année.

Des buffets pour les cohabitants, membres et sympathisants ont lieu 2 fois par semaine avec les produits du potager notamment, soit une centaine de repas conviviaux, généralement les mardis et jeudis midi. Enfin, plusieurs concerts et activités socioculturelles (conférences) ont été organisés par notre partenaire APTES qui anime les lieux.

## **7. LOTISSEMENT SMALA CHERIE (Cheiry).**

A Cheiry, des activités socioculturelles sont réalisées. La plupart des cohabitants se réunissent une fois par mois, pour coordonner leurs efforts (logistique et

réglementaire) dans l'usage des espaces communs, la gestion d'un potager et les achats communs de légumes, de produits lessives, etc. Un nouveau concierge a été engagé pour assurer la maintenance de proximité : Joao Viera, qui complète l'action d'Alexandre Descosy et Doris Eichelberger, cette dernière s'occupant de l'intégration des nouveaux arrivants ...

Sur le plan technique, des travaux de correctifs suite à des infiltrations dans les tablettes de fenêtres ont été effectués (voir ci-dessus sous commission travaux).

Enfin, des soirées jeux de société sont organisées spontanément et assez souvent par les habitants.

## **8. LUCENS : lotissement sans la méthode Ecopol.**

L'équipe d'artisans continue les travaux d'efficacité énergétique : après avoir remplacé 9 vieux chauffe-eaux électriques (bien énergivores) par un chauffage central à pellet, nous avons préparé les travaux de pose de panneaux photovoltaïques et de remplacement de fenêtres. Nous poursuivons aussi les efforts en vue de responsabiliser les habitants dans la gestion du lotissement, tant sur le plan de l'apport de fonds propres que pour des activités de quartier.

## **CONCLUSION 2024.**

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

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

Or, nous le constatons année après année, notre démarche Ecopol reste très en

avance sur notre temps, malgré l'urgence climatique. Nous ne voyons pas d'autres écovillages respectant les critères du Global Ecovillage Network Europe (GEN) émerger en Romandie, malgré notre action en faveur de la mise en réseau des écolieux. Et dans le reste de l'Europe aussi, le nombre d'écovillages reste stable, sans croître, malgré la pertinence de la démarche.

Rappelons finalement que le réseau des écovillages est le principal résultat du sommet de Rio pour le développement durable de 1992, Sommet qui a donné naissance aux fameuses COP (réunions sur le climat) et aux accords de Paris en 2015 dans lequel les Etats se sont formellement engagés à réduire leur pillage des ressources naturelles, sans y parvenir à ce jour...

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

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

Le comité de la coopérative



*Membres devant la Smala Berber, pendant la verrée suivant l'assemblée Générale du 18.06.2024*