

# Rapport d'activités 2019 de la coopérative Bâtir Groupé



*Membres en marge de l'AG 2019 - Moments conviviaux. De droite à gauche : Maria, Mariette, Chantal, Lucélia, Doïna, et derrière Paul, David, Henry, Mathieu, Eric et Xavier, à Grandvaux*

**Introduction et synthèse.** Nous réalisons progressivement la **stratégie 2025** adoptée en 2018, visant à poser les pierres d'une institution immobilière non spéculative, innovante socialement et durable. Dans ce sens, voici les activités principales de la coopérative Bâtir Groupé en 2019 :

**1. Finalisation de la construction de sa deuxième maison à Cheiry (Fribourg)**, avec permis de construire et installation des premiers habitants pour l'animer avec notre partenaire La Smala.

**2. Acquisition d'une ferme villageoise de 9 appartements à loyers abordables** au centre de la commune de Lucens (Vaud), avec demande de permis pour rénovation douce en vue de supprimer la consommation d'énergies fossiles (mazout -> pellets ; + isolation). Elle est gérée avec mixité sociale mais sans espaces ni services partagés, vu qu'il y avait déjà des locataires.

**3. Formalisation de nos modes de gestion du patrimoine immobilier**, sur 2019-2021, pour adopter des procédures de gérance immobilière humanistes, efficaces et solidaires.

Exemples : service de traitement des requêtes courantes par smartphone (et pas seulement par recommandé), aide à l'emménagement, aide technique tel un premier débouchage d'évier gratuit...

**4. Nomination d'une nouvelle fiduciaire pour le mandat de révision des comptes.**

Nous contribuons ainsi à la mission d'immobilier humaniste 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.

# RAPPORT D'ACTIVITÉS EN DÉTAILS

## 1. CHEIRY : Finalisation de la construction de la deuxième maison.

Composée de 19 pièces sur 3 étages, elle comprend aussi une belle salle polyvalente, une cafétéria, une loggia et une petite place du village entourée d'un jardin potager avec une rivière.

Notre partenaire La Smala a organisé un chantier festif en été 2019 pour réaliser des décorations en bois, notamment une fresque avec des chutes de bois par Olivman, artiste qui a déjà oeuvré dans diverses maisons de notre groupe depuis les années 1990.

Les autorités ont attribué le permis d'habiter en septembre, permettant aux habitants de s'y installer progressivement sous diverses formes modulaires : appartements indépendants, chambres avec partage de cuisines, logements pour personnes en transitions, selon la démarche Ecopol. L'objectif est d'autonomiser la gestion de cette maison pour environ 2027 (3 à 7 ans).

Les partenaires financiers sont l'Office Fédéral du Logement et son délégué la faitière Suisse des Maître d'Ouvrage d'utilité publique, ainsi que la Banque Communautaire Libre (BCL). Cette dernière a validé fin 2019 l'entier des comptes du crédit de construction, réalisé selon les plans définis ; le budget a été respecté, malgré des dommages dû aux travaux des CFF devant nos dépôts de matériel en 2018, grâce aux garanties posées par les constructeurs membres de la coopérative. La maison est fonctionnelle. Les décorations et le jardin en permaculture pour embellir la maison prendront 2-3 ans pour être terminées.

## 2. LUCENS : acquisition d'une ferme villageoise de 9 appartements.

Une de nos membres nous avait donné le mandat de gérer son immeuble à Lucens, puis nous l'a vendu au prix auquel elle l'a acheté. Merci à elle ! Cette bâtisse classée note 3 (faible importance) a été construite au 17e siècle, puis transformée au fil du temps. Nous y proposons des loyers abordables, au centre de la commune de Lucens (Vaud). avec demande de permis pour rénovation douce en vue de supprimer la consommation d'énergies fossiles (mazout -> pellets ; + isolation). Il y avait déjà des locataires, dont elle sera gérée comme du voisinage sympa en mixité sociale, sans cohabitat avec espaces et services partagés.

## 3. GÉRANCE : formalisation de nos mode de gestion humanistes, sur 2019-2021.

Parmi les objectifs 2025, nous avons aussi prévu de formaliser progressivement les procédures de gérance avec les locataires. Sur 2019-2020, nous essayons de documenter eth d'appliquer les règles locatives de manière humaniste et équitable. Exemples de services de gérance d'utilité publique qui sont rarement présents à notre connaissance dans les gérances immobilières :

- service de traitement des requêtes courantes par smartphone (et pas seulement par courrier postal ou courrier recommandé), pour que cela soit plus simple pour les locataires bienveillants
- aide à l'emménagement, parfois, si le locataire a lui aussi fait un effort, par le prêt ou le don de meuble de seconde main du stock de notre partenaire Smala, ou alors simplement aider à porter les meubles parfois pour personnes à mobilité réduite, sans engagements fermes, au cas par cas
- remise des clés avant le premier du bail si le logement est déjà libéré par le locataire précédent
- dans les logements en maison communautaire, possibilité pour les deux parties de résilier dans un délai de 1-2 mois sur les 6 premiers mois du bail à durée déterminée, ainsi il y a plus de liberté
- aides techniques diverses, tel un premier débouchage d'évier ou de syphon gratuit

- conseils pour trouver une RC ménage dans une assurance coopérative, pour la garantie de loyer
- solution sur mesure en cas de difficultés de paiement, néanmoins avec grande prudence et sans se laisser prendre le bras si on donne la main
- prêts de petits locaux commerciaux vacants, tels
- flexibilité sur les heures et dates d'état des lieux, parfois, là aussi en restant prudent
- possibilité de réaliser des finitions/modifications "au gré du preneur", avec de l'autoconstruction
- médiation en cas de conflit de voisinage, en aidant les habitants à se parler, s'excuser en cas de dérangements, retrouver parfois une certaine confiance (même si cela reste souvent difficile).

Tout ce dispositif de gérance humaniste signifie une prise de risque pour notre équipe opérationnelle. Si la quasi-totalité des gérances mettent de fortes distances relationnelles avec les locataires, c'est qu'habiter est source d'émotions fortes. Néanmoins ce risque est aussi une opportunité d'appliquer des procédures de gérance immobilière efficiente et solidaire, qui recrée souvent la confiance. Nous avons presque 100% de logements occupés, presque aucun logement vacants, car nous accordons une certaine confiance à des personnes dont la solvabilité n'est que partielle. Dans les attributions de baux nous continuons à viser une mixité sociale, une diversité des histoires de vie, des cultures, des âges, sans toujours y parvenir parfaitement.

Nous sommes conscient que les locataires heureux expriment peu leur satisfaction, et que certains locataires insatisfaits expriment fortement leurs déceptions. Cela peut être épuisant d'offrir ainsi des canaux de conversation facilitant les échanges, de stimuler le dialogue, car communiquer avec des filtres (tels les courriers officiels, qui demandent de réfléchir avant d'écrire) est bien plus simple, bien que très limitatif socialement. Encourager la culture coopérative, prudemment et consciemment, est aussi source de fierté et de sentiment d'être utile à la société en permettant des traitements plus personnalisés des situations, des réconciliations entre voisins, des confiances renforcées, et progressivement en transformant la relation locataire-propriétaire en réelle relation de co-propriétaire. En ce sens, nous pratiquons notre propre slogan : ***coopérer pour cohabiter***.

Et parfois, nous devons constater le refus de coopérer de certains locataires virulents, et rester sur l'aspect purement formel des règles et usages locatifs. Nous visons à produire un document de synthèse "comment communiquer avec la gérance Bâtir Groupé" pour fin 2020, avec quelques innovations en regard des pratiques des gérances "standard".

#### **4. COMPTES : nouvelle fiduciaire pour le mandat de révision des comptes.**

En 2019, nous avons nommé une nouvelle fiduciaire, Fiduconsult SA, comme organe de révision. Nouvellement inscrite comme telle au registre du commerce, elle a commencé son travail. vu l'évolution rapide que nous avons vécu sur 2016 à 2019, passant d'une coopérative sans propriétés à 4 bâtiments, elle nous a aidé a restructurer notre plan comptable. Nos comptes 2019 sont équilibrés. Les commentaires en annexes sont plus nombreux, suivant ainsi la tendance actuelle. Comme planifié, nous constituons des réserves, en vue de faciliter l'augmentation progressive de la prise de responsabilités par les locataires de chaque lotissement, par exemple sur les logements vacants, la gestion des charges accessoires... Le rapport de l'organe de révision permet de recommander à l'AG de valider les comptes.

## **5. Communications aux membres et sympathisants : atteint !**

Selon le point C11 du règlement général de la coopérative, les objectifs annuels d'informations à nos sympathisants sont de 4 newsletters envoyées, 3 journées de stand, ainsi que 4 soirées de premiers contact. En 2019, avec 11 newsletters envoyées à plus de 5'000 membres, 9 journées de stand (MEDNAT Lausanne, Festival GreenWave Fribourg, Alternatiba Genève, TEDxGeneva) et 14 soirées de premier contact dite "Smala CoCo", nous avons largement atteint ces objectifs.

**Nous avons organisé plus de 25 repas de groupes de travail et de remerciements** pour nos partenaires, ainsi que certains pour nos membres qui ont placé des fonds. Ceci permet d'assurer une bonne dynamique de coopération entre les constructeurs, animateurs, experts externes....

## **6. Indicateur de confiance et restitutions des fonds placés en parts sociales : 100%.**

En 2019, huit membres sur une centaine ont obtenu une restitution de leur placement pour une somme dès 10'000.- Le bureau opérationnel du comité a défini un accord de restitution (délai, somme) qui leur a donné entière satisfaction. La satisfaction des membres est donc de 100% pour cette année, ainsi que toutes les années précédentes. Ceci est notamment dû à leur bienveillance en 2019, car plusieurs membres ont généreusement accepté de reporter d'un ou deux ans la restitution de leurs fonds, afin de nous permettre d'acheter Lucens et finir la 2e maison de Cheiry. Nous poursuivons les appels à placements à nos membres et notre cercle sympathisants, avec un objectif constant de 2% d'intérêts, utile "tant pour le portemonnaie que pour l'environnement", comme le dit notre présentation.

**GRATITUDE ROLAND !** Nous aimerions finalement saluer M. Roland Besse, ami de la Smala dès ses débuts et membre de Bâtir Groupé, co-créateur de l'espace des inventions pour l'enfance et du centre de loisirs Pôle Sud à Lausanne. Il a fait un essai de cohabitation puis a quitté Grandvaux pour raisons de santé, nous faisant la surprise de donner l'entier de ses parts sociales pour acquérir des équipement d'animation et d'accès pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les maisons de Cheiry 2 et de Grandvaux. Cela compense un peu les nombreux refus d'aides publiques et de fondations privées essuyés ces dernières années, au motif qu'il n'y a pas de fonds pour une transition écologique transdisciplinaire. Ce don est un vrai rayon de soleil. MERCI !

## **Conclusion : solide, durable mais encore modeste et pionnière.**

En 2019, nous avons consolidé pour durer. Collectivement, nous contribuons à cette transition écologique nécessaire, ce respect de notre mère la terre, ces biens communs. Nous prenons le risque du lien social fort, avec tous les belles relations qui se nouent et nous nourrissent. Il y a aussi quelques secousses et tensions inmanquablement, vu notre politique pionnière d'acceptation de presque tout le monde pour une période d'essai, sans préjuger les intentions ni les bagage de vie des candidats à un bail, en laissant la chance à tou-te-s de s'essayer à cohabiter et coopérer en mixité. On continue avec modestie. Merci de nous avoir lu jusqu'au bout !

**Sur les 2 pages suivantes : photos de nos lotissements de Cheiry, Lucens et Grandvaux.**



## 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