

# Rapport d'activité 2020 de la coopérative Bâtir Groupé



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

Chères et chers membres et sympathisants,

Voici notre rapport d'activités 2020. En synthèse, nous avons tenu le cap. Malgré le COVID qui nous a contraint à des mesures de prudence en matière d'investissement, les projets se poursuivent sur leur lancée, notre gestion immobilière dure et se renforce. Nous réalisons progressivement la **stratégie 2025** adoptée en 2018, visant à inscrire sur le long terme une démarche innovante et d'utilité publique initiée par notre partenaire La Smala, dédiée au vivre ensemble solidaire et entrepreneurial.

**1. Occupation 100% de toutes les maisons (Grandvaux, Cheiry 1 & 2, Lucens).** Fin 2020, tous les logements sont loués, il n'y a pas de logement vacant. Ce nouveau mode de vie suscite donc un intérêt croissant. En effet, au-delà du simple bon voisinage avec logement en coopérative d'utilité publique à prix abordable (ce qui est notre cas), à Cheiry et Grandvaux nous proposons une formule de vivre ensemble bien plus engagée, avec du lien social fort de type "communauté intentionnelle" (la démarche "Ecopol"). Concrètement, en Romandie, nous sommes plus ou moins la seule structure qui propose des services d'achats groupés pour acquérir des produits et services tous les mois, des réunions fréquentes pour coordonner nos activités, une période d'essai pour s'approprier, des activités créatives et socioculturelles en commun, des objectifs d'améliorations et de réduction de nos impacts écologiques formels... C'est encore inhabituel et pourtant ça fonctionne et c'est plein.

**2. La gérance se professionnalise. Depuis 2019, nous formalisons sur 3-4 ans les règles de fonctionnement d'une gérance humaniste.** Outre le respect des règles locatives, nous y avons ajouté notamment : aide au déménagement avec notre minibus, état des lieux facilités, option de cautionnements diversifiés, prêt de mobilier, mandats aux artisans écoconstructeurs habitants dans les maisons, conciergerie sociale pour un voisinage qui s'entraide, aide aux seniors, aménagements sur mesure, hotline pour requêtes techniques et parfois interventions le week-end si nécessaire, gestion de budgets pour faciliter les liens sociaux permettant le partage de repas/véhicules/jardins, prêts de logements vacants ou d'ateliers-dépôts pour des activités socioculturelles, aides au prêt de logements entre locataires pendant leurs vacances pour les visites de proches, aides aux rocades de logements dans les lotissements, intermédiations sociales en cas de conflits de voisinage ... Un ouvrage "Ecopol Tome 2 - la vie pratique en communauté intentionnelle" est en préparation dans ce sens.

Concrètement, voici des 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.
- Prêts de petits locaux commerciaux vacants à des membres ayant des projets socioculturels, prêts ou location d'espace de dépôts à bas prix.
- 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 jour 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 gratuitement.
- Conseils pour contracter une assurance Responsabilité Civile ménage dans une assurance coopérative, et pour compléter 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.
- 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, et que la culture dominante est de privilégier le choc entre droit des locataires et droit des propriétaires.

Néanmoins, ce risque est aussi une opportunité d'appliquer des procédures de gérance immobilière efficaces et solidaires, qui recréent souvent la confiance. Nous avons presque toujours 100% de logements occupés, presque aucun logement vacant, notamment car en cas de logement vacant 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 conscients que souvent (mais heureusement pas toujours) les locataires expriment doucement satisfaction et fortement leurs insatisfactions. 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 moins épuisant émotionnellement, bien que très limitatif socialement. 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. Et nous conjuguons au mieux.

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**.

**3. Une équipe soudée, qui dure et se renforce.** Nous avons été touché par le récent décès du “n°1” Paul Haener alias *Popol* ; il a assuré la maintenance technique de toutes nos maisons depuis 2006, et construit les 2 maisons de Cheiry et de Grandvaux. Nous publierons un hommage en gratitude pour son engagement sur notre site. Nous avons aussi été attaqué par des calomnies, stimulant les clivages, pour nuire. Malgré cela notre équipe est non seulement en grande majorité stable, mais l'œuvre dépasse progressivement les fondateurs. C'est notre plus grand patrimoine commun : une équipe professionnelle, polyvalente, confiante dans cette transition écologique que chacun.e mène à sa manière, oeuvrant en bonne intelligence sur nos divers projets (voir aussi photos en pages 7-8) et qui a reçu du coaching pour s'autonomiser des 2-3 fondateurs (Mariette Glauser, feu Paul Haener, Théo Bondolfi). Le comité se renforce par de nouvelles candidatures solides de professionnels qui apportent leurs talents, leurs visions et leurs connaissances des dossiers.

Signalons aussi l'élection en 2020 d'un nouveau président de notre partenaire la Smala, M. Bertrand Sonnay, aussi membre de Bâtir Groupé, qui apporte son expérience associative et renforce l'esprit d'équipe et la diversité du panel des acteurs-clés du *cluster La Smala & Cie*, groupe informel de partenaires auquel Bâtir Groupé participe.

**4. Aides fédérales oui, mais aides cantonales pas pour l'instant.** En 2020, le fonds fédéral d'appui aux coopératives d'utilité publique nous a prêté 500'000.- frs sur 20 ans à un taux d'intérêt annuel de 0,35%. C'est un signal très encourageant. D'autre part, le canton de Vaud a un programme d'aide aux coopératives d'utilité publique, mais uniquement pour des logements dits “sociaux”, sans forte mixité sociale ni écologie profonde. Notre mode de fonctionnement plus solidaire n'entrant pas dans leurs critères, leur directeur nous a conseillé de viser à faire ajouter un article de loi pour soutenir notre démarche d'écologie sociale. Nous avons commencé les démarches dans ce sens. On va devoir être patient.

**5. Cheiry 2 :** avancement des finitions décoratives dans la 2e maison, sur la base du permis d'habiter obtenu, avec aide à l'intégration des habitants pour l'animer avec le partenaire La Smala.

Des aménagements complémentaires ont permis de donner du cachet à cette maison, dernière de nos réalisations à ce jour.

**6. Lucens :** début de la réalisation d'une rénovation douce, en vue de supprimer la consommation d'énergies fossiles (mazout -> pellets) et créer un grand studio de 50m<sup>2</sup>. Malgré les aides fédérales (prêts de 240'000 à 1% et de 500'000 à 0,35% sur 20 ans), nos démarches en vue d'une aide cantonale (exonération de l'impôt d'achat dit “mutation” de 60'000.- chf) ont été refusées par le service cantonal du logement, pour divers motifs

techniques que nous considérons comme largement discutables, mais pour lesquels les recours, exclusivement possibles au Tribunal Fédéral, nous auraient coûté cher, avec des probabilités de succès difficiles à estimer.

Le brûleur à mazout installé en l'an 2000 aurait pu fonctionner encore 5 à 10 ans; mais énergétiquement il consommait près de 10'000 litres d'huiles fossiles par an. Nous avons donc privilégié un changement immédiat pour un chauffage à bois, dès l'achat en 2019.

NB : cet écolieu est en mixité sociale, le voisinage a réalisé par exemple un repas, il y a de l'entraide entre certains voisins, mais sans nombreux espaces ni services partagés vu qu'il y avait déjà des locataires avant l'achat.

**7. COMPTES : rapport de révision des comptes recommandant la validation des comptes.** En 2019, nous avons nommé une nouvelle fiduciaire, Fiduconsult SA, comme organe de révision. C'est sa 2e année de révision. Le rapport de l'organe de révision permet de recommander à l'AG de valider les comptes. M. Jean-Gabriel Eynard, réviseur des comptes délégué de la Fiduciaire Fiduconsult, nous a envoyé son rapport le 31 mai 2021 et apporté les commentaires suivants :

*Suite à ma venue dans vos locaux hier mardi 18 mai [2021] pour le travail de révision sur place, j'apporte les commentaires et remarques suivants :*

*Les travaux de l'année passée ont été très profitables pour amener une meilleure comptabilisation et une meilleure lecture de la comptabilité en générale. Du coup, la comptabilité était très bien tenue et a permis un travail de révision plus aisé que l'année précédente. Il n'y a pas eu d'ajustement significatif. Les quelques écritures complémentaires s'apparentent plus à de la cosmétique. Du coup bravo à l'équipe qui a fait des progrès notables.*

## **8. Communications aux membres et sympathisants : atteint (sauf les stands !)**

Selon le point C11 du règlement général de la coopérative, les objectifs annuels d'information à nos sympathisants sont de 4 newsletters envoyées, 3 journées de stand, ainsi que 4 soirées de premier contact. En 2020, avec 9 newsletters envoyées à plus de 5'000 membres, et 14 soirées de premier contact dite "Smala CoCo", nous avons largement atteint ces objectifs. Nous avons pu tenir des stands dans des manifestations magnifiques mais peu fréquentées, à savoir AlternatYv et Alternatiba. Les stands principaux qui nous permettent de dialoguer avec un public intéressé et ouvert à soutenir ont été annulés (à savoir surtout Bio-Agri, MEDNAT et Paleo, réunissant à elles trois près de 300'000 personnes).

Ceci nous a amené à être prudents en termes d'investissements sur la promotion de nouveaux projets , afin de prévenir et réduire le choc de la baisse d'activités qui se fera probablement sentir dans 2-3 ans, vu l'absence de nouveaux chantiers et développement en conséquence de cette baisse de possibilité de prospection.

De plus, dans les périodes où les restrictions COVID se sont réduites, **nous avons organisé une douzaine de petits 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...

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

En 2020, **onze** membres sur une centaine ont obtenu une restitution de leurs placements pour une somme dès 10'000.- chf. 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 2020, 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 2ème maison de Cheiry.

**Dix** membres ont nouvellement placé des fonds dès 10'000.- chf en 2020, dont plusieurs étaient déjà membres et ont donc fait des ajouts. Nous poursuivons les appels à placements à nos membres et notre cercle de sympathisants, avec un objectif constant de 2% d'intérêts, utile "tant pour le portemonnaie que pour l'environnement", comme le dit Luc Recordon, membre d'honneur.

**10. Nouveaux projets et stratégie 2025.** Pour 2021 à 2025, nous continuons sur la stratégie visant à développer en Romandie un petit réseau d'écolieux "communautés intentionnelles" avec la méthode testée depuis 1993, dite "Ecopol". Nous sommes ouverts à vos suggestions de terrains à bâtir ou immeubles à rénover. Notre équipe de prospection a étudié 6 projets en 2020, dont le projet ARGILE à Bussigny (sur appel à projet du canton de Vaud) : voir <http://tiny.cc/BGBU> Ce projet n'a pas été retenu ; il est "recyclable" ailleurs.

**11. IMPACT COVID** : vu les restrictions, certaines activités tel le prospect et la promotion sous forme de stands d'informations ont été reportées jusqu'à reprise des festivals, conférences (MEDNAT, Bio-Agri...).

Deux de nos partenaires bancaires, la **banque CLER** et la **Banque Communautaire Libre (BCL)**, nous ont aidé en reportant de quelques mois le remboursement de la dette, nous permettant ainsi d'appuyer les associations qui nous louent des espaces de bureau à Grandvaux et d'aider à l'accueil des habitants à Cheiry 2 en plein COVID.

**12. GRATITUDE Á LUCÉLIA, RODOLFO & DAVID !** Le comité stratégique aimerait cette année remercier particulièrement Lucélia Ferreira (alias Lou), Rodolfo Crausaz et David Thorimbert. Par leur régularité, leur clarté d'esprit dans les moments difficiles, leur souci d'être précis et de bien représenter la coopérative, ils ont donné du corps à l'équipe opérationnelle qui dure. Merci du fond du coeur.

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

En 2020, nous avons "tenu la boutique" avec succès, malgré le COVID. Des mesures de réduction d'activité (prospect) ont été prises. Bâtir Groupé a ainsi consolidé la dynamique actuelle, misant sur la qualité (de la coopération et de la cohabitation), pour durer et progressivement jouir des fruits de notre engagement. 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 toutes 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 bagages de vie des candidats à un bail, en laissant la chance à tou-te-s de s'essayer à cohabiter et coopérer en mixité.

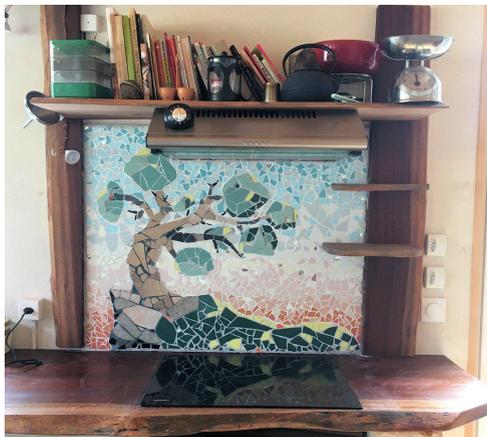
Nous contribuons ainsi à la mission d'immobilier coopératif solidaire de la coopérative, en visant à attribuer la gestion des lotissements en priorité à des garants disposés à déployer des communautés intentionnelles, dites "écovillages" ou "méthode Ecopol", pour moitié au moins des lotissements.

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

*Le comité de la coopérative*

**Pages suivantes : photos de l'équipe, des écolieux et de bons moments passés en 2020.**





Co-opérer  
pour Co-habiter



Ensemble, on  
va plus loin



**LUCELIA  
FERREIRA**

Finances et  
Co-Direction



**THÉO  
BONDOLFI**

Co-direction et  
Cofondateur



**MARIETTE  
GLAUSER**

Comité et  
Co-fondatrice



**THANASIS  
PRIFTIS**

Co-direction  
& Formations



**ADRIAN  
TIMOFTE**

Comité



**DAVID  
THORIMBERT**

Écoconstruction



**MANUELA  
DRAKOU**

Secrétariat



**RODOLFO  
CRAUSAZ**

Écoconstruction



**LEONOR  
AFONSO**

Formations



**JAIME  
PALACIOS**

Recherche &  
Formation



**VALERIE  
BURNAND**

Animation



**XAVIER  
BALLANSAT**

Incubation &  
Animation



**BERTRAND  
SONNAY**

Président La  
Smala  
& médiations



**OLIVIER  
CLOUX**

Support  
Informatique



**FRANCOISE  
COGITORE**

Animation  
Cheiry,  
Comité

Co-opérer  
pour Co-habiter



Ensemble, on  
va plus loin



**ALBERTO  
ALVIM**  
Animation



**LUCILE  
RUYNAT**  
Animation



**PAUL  
HAENER**  
Co-direction  
Écoconstruction



**MARION  
MENDELWAIG**  
Comité  
Stratégique



**OSCAR  
CANCELA**  
Animation  
Cheiry



**GIULIANO  
CRAUSAZ**  
Écoconstruction



**HUGO  
SILVA**  
Écoconstruction



**ALEXANDRE  
CELLIER**  
Comité &  
Animation



**MATHIEU  
BREITENSTEIN**  
Comité  
Stratégique



**PASCAL  
CRISINEL**  
Animation  
Cheiry



**OLIVMAN  
LORAS**  
Animation &  
Fresques



**JEAN-C.  
PICCARD**  
Comité,  
Biodynamie



**NOEMI &  
DANIEL GRAU**  
Conciergerie  
Lucens