

Rapport d'activité et de gestion 2021



Stand à la gare de Genève Cornavin fin novembre 2021 cohabitants et coopérants à Grandvaux

Chères et chers membres et sympathisant-e-s,

Voici notre rapport 2021. En synthèse, nous avons tenu le cap, malgré le COVID qui nous a contraints 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 avec cette méthode d'écovillage dite "Ecopol", dédiée au vivre ensemble solidaire et entrepreneurial. Nous avons aussi formellement adopté le principe "société 2000 Watts", avec du vivre ensemble en sobriété.

1. Occupation 100% de toutes les maisons (Grandvaux, Cheiry 1 & 2, Lucens). Fin 2021, tous les logements sont loués, il n'y a pas de logement vacant. 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"). Rien n'est gagné : si ce mode de vie est salué, nombreux sont les commentaires de type "c'est magnifique ce que vous faites... mais ce n'est pas pour moi". La peur de perdre sa liberté et de devoir partager (repas, réunions, tournus déchetterie, arrosage régulier du jardin) reste élevée. 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 progressivement les règles de fonctionnement d'une gérance humaniste. Un travail de longue haleine.

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 rocade 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 que nous proposons dans notre gérance immobilière et qui sont hors des obligations légales :

- 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 meubles de seconde main du stock, prêter notre minibus, voire simplement aider à porter les meubles pour personnes à mobilité réduite, selon besoins.
- Remise des clés avant le premier jour du bail si le logement est déjà libéré par le locataire précédent, et parfois stockage temporaire de meubles avant remise des clés.
- Séances d'aides personnalisées pour revenus, liens sociaux, partage de machine...
- 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 pour apprendre l'écologie communautaire.
- 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 l'éventuelle garantie de loyer.
- Flexibilité sur les heures et dates d'état des lieux, tout en restant prudent.

- Possibilité de réaliser des finitions/modifications "au gré du preneur", avec de l'autoconstruction par les cohabitants ayant des compétences techniques.
- Formation initiale à la vie communautaire offerte (durée 4h) pour bien présenter la dynamique des coopératives, de l'écoconstruction et des écovillages (les 3 piliers de l'écologie communautaire, sur lesquels repose le contrat social Ecopol).
- 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. Or vu que les locataires sont aussi tous co-propriétaires, nous stimulons la culture du partenariat.

Ce risque de problèmes relationnels 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, notamment du fait qu'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 favorisons une forte mixité sociale, la diversité des histoires de vie, des cultures, des âges.

Nous sommes conscients que souvent (mais heureusement pas toujours) les locataires expriment doucement leur 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 conjugons au mieux.

Encourager la culture coopérative, prudemment et consciemment, est aussi source de fierté et nourrit le 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 une 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. Fin avril 2021, nous avons été touchés par le 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. Rodolfo Crausaz l’a magnifiquement remplacé, et a assuré les travaux de Lucens avec succès. Le comité et l’équipe opérationnelle sont durables, les mêmes depuis 5 à 10 ans. 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 9-12) et qui s’autonomise progressivement des fondateurs des années 1990.

Signalons aussi la décision de l’association Smala de se dissoudre début 2022, suite à l’absence de mandats de stands et formations dans la période COVID. Les autres partenaires du cluster Ecopol & cie, à savoir la fondation Yinternet.org, l’association APTES et l’entreprise d’écoconstruction Ecosupport, sont durablement stables.

4. Aides fédérales oui, mais aides cantonales pas pour l’instant. En 2021, le canton nous a refusé notre requête, demandant de ne pas devoir payer d’impôts de mutation à Lucens, pour des motifs que nous avons contestés car nous avons le statut de maître d’ouvrage d’utilité publique, et par nature ne devrions pas être taxés pour prolonger le rôle de l’Etat. Notre mode de fonctionnement plus solidaire, avec de la mixité sociale et des services (voir ci-dessus) n’entre pas dans leurs critères. La conseillère d’Etat n’a pas répondu à notre requête de séance pour lui présenter notre démarche. Nous n’avons donc pas pu obtenir l’écoute nécessaire à une évaluation politique de notre engagement en faveur climat. Par gain de paix, nous avons tout de même payé ces 60’000.- chf. Par la suite, le service du Logement (VD) nous a informés avoir produit une note interne en vue de corriger cette situation pour les nouveaux cas. C’est un signal très encourageant, qui reste néanmoins à confirmer. Le canton de Vaud a un programme d’aide aux coopératives d’utilité publique, focalisé sur les logements dits “sociaux”, sans forte mixité sociale ni écologie profonde.

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

6. Lucens : fin de la réalisation d’une rénovation douce, en vue de supprimer la consommation d’énergies fossiles (mazout -> pellets), créer un grand studio de 50m2, réaménager les espaces communs extérieurs (jardin) et favoriser les liens sociaux.

Le brûleur à mazout installé en l’an 2000 aurait pu fonctionner encore 5 à 10 ans; mais

énergétiquement il consommait environ 10'000 litres d'huiles fossiles par an. Nous avons donc privilégié un changement immédiat pour un chauffage à bois, avec 15% d'aide pour le chauffage de la fondation Myclimate.

Cet écolieu est en mixité sociale, le voisinage a réalisé par exemple un repas communautaire, 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. Il n'y a pas encore de rencontres mensuelles ni de budget d'achat groupé, mais on prépare le terrain en douceur. La dynamique communautaire est notamment animée par nos membres, Pascal Crisinel (musicien, anime notamment des chœurs de chant), ainsi que par Cécilia et José da Silva, ces derniers tenant aussi un café à 100 mètres de la maison et ayant organisé une fête de quartier en septembre 2021. Il y a aussi un service de maman de jour dans la maison. Enfin, un verger avec une dizaine d'arbres fruitiers d'essences locales rares (pommiers, poiriers, mirabelles...) a été planté en automne 2021.

7. COMPTES : rapport de révision des comptes recommandant la validation des comptes. Le rapport est complet. Les comptes sont équilibrés.

8. Communications aux membres et sympathisants : atteintes (sauf les stands !)

Selon le point C11 du règlement général de la coopérative, les objectifs annuels d'information à nos sympathisants impliquent 4 newsletters envoyées, 3 journées de stand, ainsi que 4 soirées de premier contact. En 2021, malgré le COVID, avec 10 newsletters envoyées à plus de 5'000 membres, et 15 soirées de premier contact dite "éCoCo", nous avons largement atteint ces objectifs. Nous avons pu tenir des stands dans des manifestations magnifiques mais peu fréquentées. 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).

De plus, dans les périodes où les restrictions COVID se sont réduites, **nous avons organisé une dizaine 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 2021, **sept** membres sur une centaine ont obtenu une restitution de leurs placements à partir d'une somme de 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.

Neuf membres ont nouvellement placé des fonds dès 10'000.- chf en 2021, dont plusieurs étaient déjà membres et ont donc apporté des compléments. Nous poursuivons les appels à placements à nos membres et à 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 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 d'immeubles à rénover. Notre équipe a prospecté une dizaine de bâtiments et terrains, investissant parfois jusqu'à 3-4 séances avec les vendeurs, ces derniers ayant souvent des exigences incompatibles avec les exigences tout à fait saines de l'Office Fédéral du Logement en matière de logement à coûts abordables.

Son comité a défini que par prudence, il s'agissait de se concentrer sur des projets immobiliers nouveaux exclusivement dans les cantons de Vaud ou Genève, sachant que dans les autres cantons romands, il y a un trop fort risque de logements vacants. La seule exception serait l'acquisition d'immeubles à prix significativement inférieurs à ceux du marché et/ou en droit de superficie.

Or, trouver des terrains constructibles d'envergure sur Vaud pour une vraie dynamique communautaire (au moins 50 habitants) est très difficile, et encore plus sur Genève. Il en va de même pour des bâtiments en bon état qui seraient vendus à des prix "militants" dans d'autres cantons, c'est-à-dire des prix significativement inférieurs au marché immobilier.

Tirant les enseignements de ces dernières années de prospectus infructueux, nous avons :

- d'une part lancé un appel à vendeur de terrain à prix modéré via notre nouvelle brochure,
- initié une étude plus approfondie d'un projet dans le nord vaudois, pour y construire un grand lotissement de l'ordre de 130 pièces, qui se prolonge en 2022 et pourrait bien aboutir.

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...).

12. GRATITUDE À LUCÉLIA, RODOLFO & DAVID ! Le comité stratégique aimerait à nouveau 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 cœur.

Conclusion : solide, durable mais encore modeste et pionnière.

En 2021, 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. Le projet dans le Nord Vaudois, s'il aboutit, pourrait nous permettre d'atteindre pleinement nos objectifs 2025. Collectivement, nous contribuons à cette transition écologique nécessaire, ce respect de notre mère la terre, ces biens communs.

Nous prenons le risque d'un lien social fort, avec toutes les belles relations qui se nouent et nous nourrissent. Il y a aussi inmanquablement 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 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 2021.

Et aussi : hommage à "popol", cofondateur, décédé en 2021.





Le N°1 de nos écovillages a dit (et on n'a pas oublié)

"On va faire une réunion parlote ? "

"Oui oui, on va faire de l'écologie, je connais le style de la maison"

"Récupérer l'eau de pluie, c'est bien. Mais en cas de sécheresse on fait comment si on n'est pas relié au réseau d'eau communal ? "

"Dans notre équipe de la Smala, il n'y a jamais eu aucun nuage."

Paul Haener, 1954-2021. T'es arrivé dans notre tribu d'amis en 2004. De 2013 à 2020, tu y as mis une fabuleuse énergie, 6 jours sur 7. On passe par les portes que tu as posées, entre tes parois protectrices. On vit dans tes oeuvres. Gratitude.

HOMMAGE : Les derniers mots de Paul ? "Je laisse ma place"

Sans lui, il n'y aurait probablement pas d'écovillage membre du GEN en Romandie. Touche à tout, créatif, bon vivant, pratiquant un type de décroissance atypique, il écoutait beaucoup. Il fallait insister pour avoir son avis. Mais au-delà de l'esprit collégial et consensuel qui nous anime, vu ses analyses si pertinentes, nous avons commencé à... suivre son avis très souvent. On s'est mis à le surnommer amicalement le n°1.

Tout à sa bonhomie et son style simple, il nous disait de l'appeler *Popol*. Ça ne s'invente pas ! Il faut savoir que jusqu'à ses 65 ans, il n'avait presque jamais été chez le médecin ni le dentiste, privilégiant la bonne connaissance de son organisme pour rester fit. Il était présent et disponible 6 jours sur 7, toujours souriant, ponctuel, efficace et discret. De 2005 à 2013, il a rénové toutes les maisons gérées temporairement par la Smala, sur son temps libre, en parallèle à la gestion d'un restaurant. Puis il nous a présenté un mode constructif basé sur le bois et les matériaux simples, et grâce à son engagement de construction complète à prix fixe, nous avons obtenu les prêts bancaires et lancé les premières éco-constructions à Cheiry et Grandvaux. Il s'était porté garant du résultat et du prix avec deux partenaires. Ça a fait une grande différence.

Avec son CFC d'électro-mécanicien et sa main sur le coeur, il a développé ce qui a le plus de valeur à nos yeux : la transdisciplinarité et l'entrepreneuriat social. Il a été projectionniste de cinéma, tenu un camping et un restaurant, fait les déclarations d'impôts de petits entrepreneurs comme nous, et finalement il a rénové puis construit les maisons de la Smala pendant près de 10 ans, avec une équipe. Tout n'a pas été parfait, mais grâce à son esprit logique, tout a été réalisé dans les délais et selon les budgets définis, avec le sourire.

Ce qui comptait pour réussir à bien démarrer selon lui, c'était d'être une petite équipe qui s'entraide sans chichi, en tenant ses engagements, flexible en cas de coup dur, œuvrant à prix modéré et avec le sourire, durablement, chacun se portant garant personnellement des résultats promis. C'est l'ADN de notre tribu qu'il a ainsi contribué à façonner. Alors oui, nous en serions encore au stade des intentions et rêves d'écovillages, comme malheureusement de nombreux autres projets autour de nous, si nous ne l'avions pas écouté. Merci.

Co-opérer
pour Co-habiter



Ensemble, on
va plus loin

2021



**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



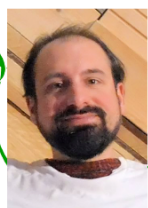
**JAIME
PALACIOS**

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

2021



**ALBERTO
ALVIM**
Animation



**LUCILE
RUYNAT**
Animation



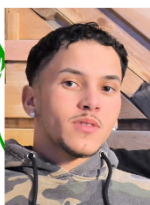
**+ PAUL
HAENER**
Co-direction
Écoconstruction



**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