



RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA COOPÉRATIVE BÂTIR GROUPE

Version approuvée à l'AG du 31 mars 2017

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 est basé sur le plan stratégique 2025 adopté en Assemblée Générale le 31 mars 2017. Il traite des points communs à tous les lotissements (regroupements de logements) propriétés de la coopérative Bâtir Groupé. Il favorise la démarche d'utilité publique et de mixité socio-économique. Son objectif est d'aider 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.

Tous les points en gris dans ce règlement sont des commentaires explicatifs, facilitant la compréhension du règlement pour les membres. Idem pour les passages en italiques, qui sont

des extraits des statuts de la coopérative auquel ce règlement se réfère.
Voir aussi article D2, mesures transitoires.

Table des matières

A. Lignes directrices pour l'achat d'immeubles	2
A1. Réalisation d'études de faisabilité en vue de crédits bancaires	3
A2. Respect des critères de financement de la Loi sur le Logement	3
A3. Priorité au développement de projets avec le contrat social Ecopol	3
A4. Mesures de réduction des risques	4
B. Règlement de gestion de la régie immobilière	5
B1. Co-responsabilité de chaque lotissement	5
B2. Revenus locatifs : garants et constitution d'une réserve	5
B3. Dépenses couvertes par les revenus locatifs et les charges	7
B4. Charges et frais accessoires	7
B5. Procédure en cas de loyers impayés	8
C. Gestion des parts sociales	8
C1. Appel à souscription	8
C2. Respect des règles d'appel de fonds	9
C3. Fonds pour obtention d'un bail	9
C4. Héritage et transfert de biens	9
C5. Intérêts annuels versés aux détenteurs de parts sociales	9
C6. Décision des membres sur la durée et le taux d'intérêt annuel	10
C7. Demande de renonciation aux intérêts annuels	10
C8. Restitution sur demande des fonds placés en parts sociales	11
C9. Avis 15 mois avant la fin de la période définie, et reconduction tacite	12
C10. Attestation de parts sociales et de versement d'intérêts	12
C11. Présentation au cercle de membres et sympathisants	12
D. Divers	14
D1. Livre ouvert	14
D2. Mesures transitoires : le règlement remplace les conventions	14
D3. Médiation puis arbitrage	15

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 pour l'achat d'immeubles. Quant à l'article 36, il précise que 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.

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 responsable-s pour coordonner la réalisation d'études afin de réunir tous les éléments nécessaires à garantir la fiabilité de l'investissement envisagé. Les études comprennent notamment l'estimation de la viabilité du plan financier, des coûts de travaux avec devis, de faisabilité architecturale selon les règlements de construction, d'études de marché de location dans la zone concernée, les garanties fournies par futurs co-responsables 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 investissements sont principalement la restitution des frais d'étude de faisabilité au-x tiers avec 2% d'intérêts annuels, et secondairement le droit à un bail en priorité (pour les intéressés à y vivre) ou l'attribution de mandats de construction (pour les intéressés à y 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 troisième 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 avec le contrat social Ecopol

Pour la période 2017-2025, Bâtir Groupé étudie et réalise en priorité des projets immobiliers menés par des co-responsables 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).

NB : 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.

A4. Mesures de réduction des risques

Comme sur ses deux premiers projets immobiliers (Cheiry 1 et Berber-Grandvaux), le Comité de la coopérative 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 logement sans espaces communs. Cette option de réversibilité est importante pour permettre, en cas d'éventuelles difficultés financières telle qu'une hausse significative des taux hypothécaires de références 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 privés, sans coûts significatifs de travaux de transformation ni obligation de mise à l'enquête ; 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 phares de l'année 2016

B. Règlement de gestion de la régie immobilière

B1. Co-responsabilité 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 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 co-responsables du lieu.* L'article 44 définit que *le groupe de co-responsables 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 co-responsables.*

Ce point règle la question des vacances de co-responsabilités.

Les détenteurs de baux à loyer pour une durée déterminée ne sont pas co-responsables du lotissement.

Les détenteurs de baux à loyer pour une durée indéterminée sont invariablement co-responsables 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 créent pas de nuisances rendant trop difficile la cohabitation avec les autres habitants du lotissement,

ils ont ainsi la garantie d'un bail "à vie".

Le Comité veille à ce que les contrats de bail de durée indéterminée mentionnent qu'en cas de décision du locataire de mettre un terme au bail, c'est à lui de présenter un repreneur de son bail, pour une durée déterminée de 3 ans ou une durée indéterminée. En cas de départ sans présenter de repreneur, la coopérative peut exiger du locataire sortant une compensation sur les parts sociales pour une somme équivalente à un à six mois de loyer. Ainsi, les co-responsables ne sont pas responsables de l'entier des revenus locatifs du lotissement, mais ils sont responsables de la continuité de leur bail, et réduisent les risques de non-encaissement.

Dans un lotissement, surtout nouveau, s'il n'y a pas encore de membre du collectif d'utilisateurs qui soit co-responsable, 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 co-responsables 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 co-responsables. Par défaut, les co-responsables du lotissement sont les membres du Comité.

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 de l'immeuble. 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 de supporter une éventuelle hausse des taux hypothécaires avec l'augmentation de loyers y relative).

Le Comité s'efforce de trouver des personnes se portant garantes de l'entier des revenus locatifs de chaque lotissement. Idéalement, ces garants devraient s'engager le plus en amont possible dans le projet immobilier, en devenant membre du groupe de travail préparant le lotissement à venir.

Ces garants s'engagent par convention à couvrir les éventuels non-encaissement de loyer en mettant notamment en garantie leurs parts sociales.

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, 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 co-responsables "pionniers" à forte valeur sociale ajoutée. Après la remise des clés aux premiers cohabitants, plus les années passent et plus la constitution d'un fond de réserve (cf paragraphe suivant) réduit la valeur sociale 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'appliquent généralement sur des périodes de transition de 3 à 10 ans jusqu'à ce que la majorité des cohabitants devienne co-responsables. Exemples de contreparties envisageables :

- 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 à réaliser dans le 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 jardin, audit interne en vue d'améliorations ou d'évolution du cadre de fonctionnement...)
- droit de définition des priorités parmi les travaux de rénovations à réaliser
- etc...

Toutefois, si le Comité ne parvient pas à trouver des garants signant ces conventions de garantie de loyer, le mandat des membres du Comité ne saurait être remis en question sur ce motif par l'Assemblée Générale.

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 en deux et six 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 deux à six 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.

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 :

- **intérêts hypothécaires** selon conventions avec les banques et autres organes ;
- **intérêts** sur les fonds propres constitués en parts sociales, prêts et éventuels dépôts, selon

accords existants ;

- **amortissements** des intérêts hypothécaires, selon convention bancaire ;

- **frais d'exploitation**, représentant 1% de la valeur de l'immeuble hors terrain ; ces frais couvrent secrétariat, comptabilité, gestion des paiements et remboursements, organisation des séances de travail du Comité et de l'AG... ;

- **fonds de rénovation**, représentant 0,7% de la valeur de l'immeuble hors terrain (réserve).

Partie B – Fonds de réserve pour risque de non-encaissement.

Constitution d'un fond 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 co-responsables du lotissement, ces derniers étant représentés par le trésorier du lotissement (réf. statuts art. 44).

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

La moitié de ce solde disponible est versée dans un **fonds du lotissement**, géré par les co-responsables 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 co-responsables 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 privés 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.

NB : 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.

Les co-responsables ont toute liberté de s'organiser pour séparer les dépenses qui peuvent l'être, comme les pellets de chauffage ou la buanderie. De même, ils peuvent choisir d'assurer l'entretien (conciergerie) entre eux, pour autant qu'il y ait consensus et satisfaction.

Les litiges y relatifs sont réglés par médiation ou arbitrage selon article D3 et sont couverts par défaut sur le fonds du lotissement.

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'applications 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.



01.12.16 - Soirée Smala CoCo, avec notamment certains futurs habitants de la Gare 17

C. Gestion des parts sociales

C1. Appel à souscription

Le Comité peut organiser des appels à souscription de parts sociales pour autant que soient respectés les cadres légaux y relatifs.

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.-).

C2. Respect des règles d'appel de fonds

Le Comité 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 de la coopérative d'habitation se concentre sur l'immobilier avec but idéal non spéculatif,
- la coopérative reste membre de la faîtière des coopératives et fondations d'utilité publique (ARMOUP, Association Romande des Maîtres d'Ouvrages d'Utilité Publique),
- la gestion de fonds ne devient pas son activité principale.

C3. Fonds pour obtention d'un bail

Pour les membres souhaitant un bail à loyer dans un lotissement propriété de la coopérative, la coopérative est en droit d'exiger que la somme placée en parts sociales représente 25% de la valeur du bien immobilier qu'ils occupent.

Le Comité est seul chargé de déterminer le nombre de parts sociales à acquérir pour l'attribution d'un bail, au cas par cas. Si, pour un bail à attribuer, aucun membre candidat n'apporte 25% de la valeur du bien en parts sociales, les bénéficiaires prioritaires pour l'attribution de ce bail sont ceux dont le parcours montre l'engagement le plus significatif pour le bien commun et l'entrepreneuriat social, aux sens décrits dans les articles y relatifs du livre Ecolpol version 1.1, publication automne 2015.

C4. 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 co-responsables de chaque lotissement qui le déterminent, dans le règlement de leur lotissement ou par décision au cas par cas.

C5. Intérêts annuels versés aux détenteurs de parts sociales

- 1) Les détenteurs de 50 parts sociales ou plus (dès CHF 10'000.-) peuvent toucher des intérêts annuels.
- 2) En cas de versement initial ou de restitution des fonds en parts sociales durant l'année écoulée, le calcul des intérêts s'effectue par **trimestre plein** sur le compte de la coopérative, et non pas par jour.
- 3) Le Comité gère les fonds de manière à ce que le taux d'intérêt annuel proposé soit supérieur de 0,25% à 0,5% par rapport aux taux hypothécaires de références de la Confédération suisse.

Par exemple, avec le taux de début 2017 à 1,75%, les intérêts annuels que le Comité a pour mission de proposer à l'Assemblée Générale de la coopérative est de 2% à 2,25%.

4) Les intérêts sont versés au mois d'avril de chaque année, pour l'année écoulée.

5) Les membres au bénéfice d'une promesse de bail pour un nouveau logement renoncent aux intérêts sur les parts sociales qu'ils détiennent, jusqu'au premier jour effectif du bail, du moins pour les parts sociales qu'ils détiennent correspondant à 25% de la valeur du logement définie dans leur bail.

Avant l'Assemblée Générale annuelle, le secrétariat de la coopérative envoie chaque année un courrier personnalisé (publipostage) aux sociétaires, pour qu'ils déterminent individuellement et par écrit, la somme à leur verser au titre d'intérêts pour l'année passée et le compte bancaire y relatif. Leur décision est confidentielle et n'est pas publiée à l'Assemblée Générale.

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

C6. Décision des membres sur la durée et le taux d'intérêt annuel

La durée minimale de placement de fonds en parts sociales est de 4 ans. La durée encouragée dans les appels de fonds est de 7 ans ou plus (voir aussi article C8 alinéa 4). Sur la base du taux plafond maximum proposé par le Comité, les membres détenteurs de parts sociales déterminent le taux d'intérêt annuel (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 :

- la périodicité de leur placement en parts sociales (des cycles minimum de 4 ans) ;
- le taux d'intérêt, compris entre 0 % (abandon des intérêts) et le taux maximum proposé par le Comité de la coopérative (cf. D5-2).

C7. Demande de renonciation aux intérêts pour fonds de solidarité

*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 mandatés 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'intérêts 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 ; en 2016, le taux des prêts ARMOUP & Cie pour 15 à 30 ans était compris entre 0,75% et 1%/an. Or, les intérêts 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, soit entre 2% et 2,25%.*

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

Le Comité de la coopérative peut demander au membre de renoncer à tout ou partie des intérêts annuels dus, sur une base volontaire, pour les placer dans le fonds de solidarité. Ce fonds est géré par le Comité. Il est utilisé principalement pour des études de nouveaux projets immobiliers d'utilité publique utilisant la méthode Ecopol, et secondairement à soutenir d'autres projets en ligne avec les buts et la stratégie de la coopérative.

Le créancier peut refuser tout abandon de ses intérêts, en demandant que l'entier des intérêts annuels auxquels il a droit lui soient versés, par simple avis dans un formulaire annuel, sans devoir motiver sa décision. Si le membre ne répond à la requête, l'entier des intérêts lui sont versés par défaut. Le Comité n'a pas de droit de recours sur la décision des membres et, par principe éthique, les membres du Comité n'engagent pas de discussion individuelle par oral avec des membres concernant un éventuel abandon des intérêts annuels dus.

C8. Restitution sur demande des fonds placés en parts sociales

1 – RESTITUTION SANS BAIL - La coopérative ne restitue les fonds placés en parts sociales qu'aux membres n'ayant pas de bail à loyer. Pour les membres ayant des parts sociales pour une somme supérieure à 25% de la valeur du bien qu'ils louent, les sommes supérieures à 25% peuvent être restituées aux conditions ci-dessous. Toutefois, le Comité peut envisager des restitutions partielles qui dérogent à ce principe.

2 – RESTITUTION STANDARD - Au plus tard 12 mois avant la fin du terme défini pour son placement de fonds en parts sociales, tout membre peut demander la restitution de ses fonds à son terme. La restitution lui est garantie, sans pénalités.

3 - RESTITUTION AVEC BAIL - Une fois un bail signé, la somme déposée au titre de part sociale est conservée pour toute la durée de ce bail.

A la fin du bail, sur demande du membre par courrier recommandé, la coopérative vise à restituer les fonds au plus tard dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée Générale (réf. article 20 des statuts, qui ne s'applique en fait qu'aux locataires sortants).

4 – RESTITUTION ANTICIPÉE - Un membre peut demander une restitution anticipée des fonds qu'il a placés, avant la fin du terme en cours, sans obligation de fournir de motifs.

Lors de chaque demande de restitution anticipée, le Comité de la coopérative et ses délégués s'engagent à prendre des mesures en vue de trouver des membres plaçant des sommes équivalentes, pour se substituer à leur placement en parts sociales sans réduire le total des fonds disponibles. L'objectif que l'AG donne au Comité est de faire tout le possible pour effectuer des restitutions anticipées dont le délai visé est d'un trimestre de restitution par tranche de CHF 50'000.-.

Une pénalité peut être demandée pour restitution anticipée. Elle est au maximum de 10% de la somme prêtée, jusqu'à concurrence de CHF 5'000.- maximum. Cette pénalité permet de couvrir des frais de promotion d'un appel à placement spécifique pour retrouver des fonds équivalents prêtés par d'autres personnes.

Par décision interne, le Comité peut décider de ne pas réclamer tout ou partie du paiement de cette pénalité, au cas par cas, sans obligation de motiver ses décisions.

Pour toute requête de restitution anticipée pour des placements de fonds en parts sociales d'une durée de sept ans ou plus, les pénalités ne sont pas applicables, pour autant que le membre demande une restitution dans un délai d'une année à compter de sa requête, par tranche de maximum CHF 50'000.- par semestre.

5 – REQUÊTE PAR ÉCRIT - La requête doit s'effectuer par simple courriel du membre et doit faire l'objet d'un accusé de réception par un délégué du Comité de la coopérative. Néanmoins, si le membre n'a pas reçu de réponse à son courriel dans les 7 jours, le pli recommandé est plus sûr et c'est le seul qui fait foi.

6 – DÉLAI DE RESTITUTION MAXIMUM 3 ANS - Dans l'hypothèse où la restitution n'a pas pu se faire telle que décrite dans l'article C8 alinéa 4, le Code des Obligations fait foi (durée de restitution de 3 ans, sur la base d'un courrier recommandé exigeant la restitution). La mission du Comité est de faire tout le nécessaire pour ne pas avoir à demander au membre d'attendre un tel délai de restitution.

7 – INDICATEUR DE CONFIANCE - Dans son rapport annuel d'activité, le Comité publie un tableau montrant les sommes restituées à la fin du terme et les sommes restituées de manière anticipée, sur l'année écoulée.

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.

C9. Avis 15 mois avant fin de la période définie, et reconduction tacite

Au moins 15 mois avant la fin de la période de placement définie par le membre (minimum 4 ans de placements), le Comité fait envoyer au membre un courrier postal A+ (ou équivalent si la Poste change de système) l'avisant qu'il lui reste 3 mois pour demander une restitution par courrier réponse. Il l'informe que, sans nouvelles, le placement en parts sociales est reconduit tacitement pour une même période.

C10. Attestation de parts sociales et de versement d'intérêts

Après vote de l'Assemblée Générale sur les taux d'intérêts de l'année au plus tard fin mars de chaque année, une attestation est envoyée en avril de chaque année par le Comité ou ses délégués du secrétariat, mentionnant la somme détenue par le membre en parts sociales et les

intérêts versés.

Les intérêts sont versés selon les règles légales suisses y relatives.

Une partie des intérêts versés peut être retenue en impôt à la source, elle est récupérable par les bénéficiaires des intérêts moyennant requête à l'administration cantonale des impôts.

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

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

C11. Présentation au cercle de membres et sympathisants

Pour permettre le versement de nouveaux fonds en parts sociales, Bâtir Groupé est tenue à 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 (notamment l'association Smala), au minimum sous la forme suivante :

- 3 journées de stands par an avec ses partenaires et sympathisants (conférences, démos...)
- Un paragraphe d'un bulletin d'information (newsletter) envoyé à au moins 3'000 sympathisants en Suisse au moins 4 fois par an
- 4 soirées de 1er 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).



15.06.16 – Groupe de travail « Stratégie 2025 », avec notamment notre architecte Corine Mermillod et Dominique Roten, ancien coordinateur romand de la Banque Alternative Suisse



24.09.16 – Stand d'information à Alternatiba, à Genève, afin d'accueillir de nouveaux membres. Nous avons fait de belles rencontres, distribué 200 livrets, récolté plus de 60 adresses e-mail, vendus quelques livres. 6 briques ont été placées suite à cette journée.

D. Divers

D1. Livre ouvert

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

- les procès-verbaux des Assemblées Générales annuelles
- le bilan et pertes & profits des années bouclées
- les rapports annuels d'audits externes (organe de révision)
- les décisions de financements bancaires sur les projets immobiliers

Par contre, par principe les sommes souscrites par les autres membres est confidentielle, et les membres ne sont donc pas autorisés à connaître les sommes souscrites par les autres membres, et aucune des conditions, notamment les intérêts perçus et abandonnés, ou les délais de restitution.

- le rapport d'audit externe annuel (organe de contrôle) selon statuts, art. 38.

D2. Mesures transitoires : le règlement remplace les conventions

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

Pour les membres ayant placés des fonds dès CHF 10'000.-, ce règlement remplace la convention de prêt ou la convention de sociétaire les liant à la coopérative. Pour les conventions mentionnant que les pénalités sont limitées à 5% en cas de demande de restitution anticipée, la limite reste de 5% jusqu'à fin 2019, puis l'article C8 s'applique.

A 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.

Contexte : ce règlement vise aussi à harmoniser les accords liant les membres à la coopérative concernant le placement de leurs fonds. Avant son entrée en vigueur, plusieurs dizaines de membres ont déjà placé des fonds sous forme de parts sociales ou de prêt, et signé une convention y relative. Ce règlement reprend les termes des diverses conventions signées, et rend ces dernières caduques, car elles sont remplacées par ce règlement. Cependant deux points mineurs diffèrent entre certaines conventions et le règlement : d'une part les pénalités en cas de demande de restitutions anticipées sont, pour certaines conventions, limitées à 5%, alors que le règlement les établis à 10%. D'autre part, les intérêts annuels sont tous votés par l'Assemblée Générale, alors que dans certaines conventions signées, les intérêts était garantis. Néanmoins, pour ce second point, la mission du Comité décrite en article C5, point 3, est d'arriver à des intérêts similaires, donc le règlement offre des garanties équivalentes aux conventions.

D3. Médiation puis arbitrage

Pour toute divergence résultant de l'interprétation ou de l'application de ce règlement, les deux parties s'engagent à réaliser, avant toute démarche légale, une médiation, par une personne agréée par la Chambre de médiation vaudoise, référence www.mediation-oav.ch. En cas d'échec pour tout aspect autre que le bail, les conflits seront soumis exclusivement à une procédure arbitrale, selon les dispositions légales en vigueur.



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



Inauguration écolieu Smala Chéri à Cheiry 21 août 2016
Avec Mariette Glauser (présidente Smala), Anne-Claude Demierre (conseil d'Etat Fribourgeois), Alexandre Rochat (Syndic de Cheiry), François Bezençon (co-président APTEs et chanteur), Théo Bondolfi (président Bâtir Groupé) et les membres de Smala, Bâtir Groupé ainsi que les familles habitant dans l'écolieu de Cheiry.
[C] CC-BY-SA LaSmala.org



Coordonnées

Adresse :

Rue de la Gare 5
1091 Grandvaux

Téléphone :

021 311 30 47

Courriel :

info@batirgroupe.org

Site web :
www.batirgroupe.org