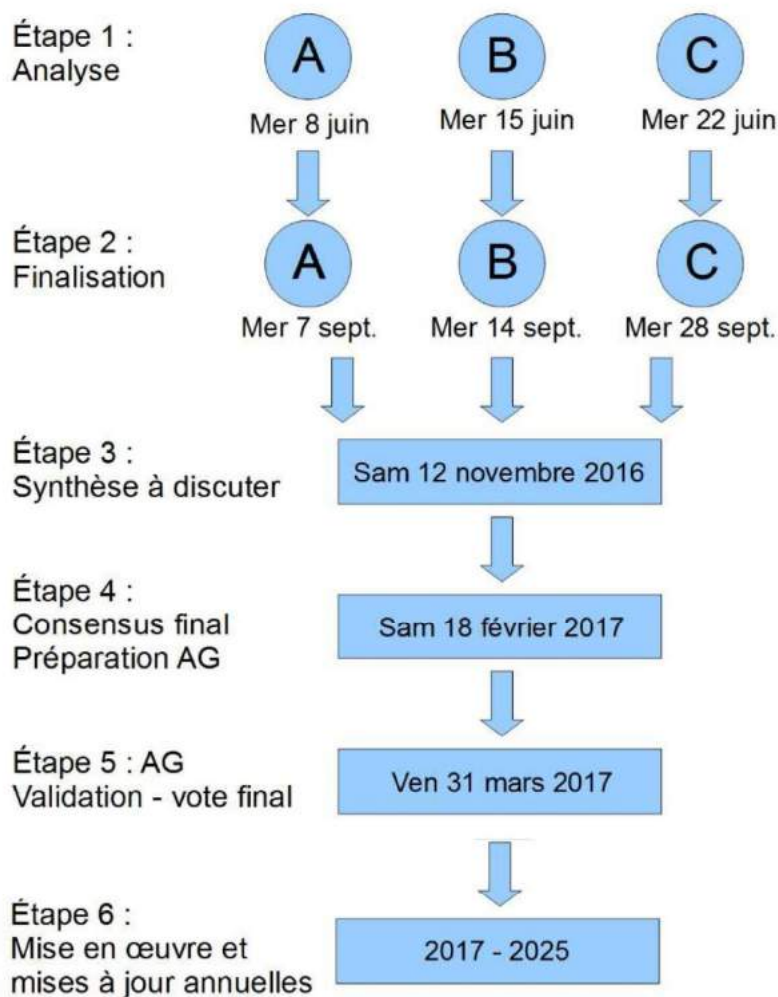


STRATÉGIE 2025



PLAN DES GROUPES DE TRAVAIL AVEC APÉRO ET SÉANCES:



A1 - Patrimoine immobilier

A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

150 à 400 membres ayant placé une ou des briques (1 brique = 50 parts à 200 CHF).

Une propriété coopérative de 4 à 10 écolieux en romandie (dépend de la taille des projets), avec un total de 200 à 500 pièces.

Critères de succès:

- Les dimensions d'avenir durable par l'entrepreneuriat social sont mises en valeur dans les projets immobiliers (exemple entraide intergénérationnelle, espaces partagés pour des activités socioculturelles), et les dimensions d'assistance sont considérées comme secondaires (ex. EMS)
- En plus de l'assemblée générale ordinaire annuelle, au moins 3 activités sont proposées aux membres chaque année (repas, conférences, fêtes), avec au moins 6 semaines d'anticipation, pour qu'ils puissent se rencontrer et informer eux aussi leurs réseaux de l'opportunité de participer à la démarche de la coopérative
- Tout placement supérieur à 1/2 million doit être accepté après consultation par le comité
- La politique de délais de restitution est codifiée dans un règlement, afin d'empêcher les effets indésirables d'éventuelles requêtes nombreuses à la même période
- Un règlement général est disponible et mis à jour chaque fois que nécessaire, décrivant les modes de fonctionnement de la régie immobilière, mettant en évidence une gestion rigoureuse et solidaire (ex: modalités d'attribution des logements des personnes n'ayant pas assez de fonds propres, rappel de paiement des loyers, gestion du fonds de rénovation)
- Nos services de régie (encaissement de loyers, gestion entretien conciergerie, gestion des réunions des cohabitants...) sont présentés à un large public
- Des démarches sont entreprises chaque un à trois ans en vue d'obtenir, si possible, des dons et de legs, avec un budget annuel de CHF 3'000 à 5'000 CHF provenant du fond de soutien.

Outils du succès:

- Diversification des sommes investies
- Gérance performante
- Plafonnement des sommes investies
- Promotion des legs
- Gérance de biens de tiers spécifiques
- Plafonnement des sommes investies avec validation
- Garantir au maximum que la qualité soit bonne (planifier les images)
- Chercher des dons, des prêts, etc. (legs) en offrant des livres et en faisant rêver des membres potentiels ayant des moyens (avocats, directeurs, etc)
- Règlements de la coopérative et conventions de placements validés par des avis de droit

A2 - Label Ecopol

A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Au moins la moitié des logements du patrimoine immobilier de la coopérative, fonctionnant selon les principes décrits dans le livre Ecopol acte 5 et contrat social qui y est décrit (Version 1.1 p. 277), et avec au moins 50% des cohabitants ayant le statut de co-responsables

Critères de succès :

- Une politique d'attribution des logements est codifiée dans le règlement, favorisant l'intergénérationnel, la mixité socioculturelle et des chemins de vie différents
- Un dispositif(s) de recherche et formation/coaching des co-responsables est établi et appliqué
- Un dispositif de recherche de fonds pour la formation des coresponsables est établi et appliqué
- Une liste d'attente de candidats à des baux est disponible, avec une procédure codifiée pour bénéficier d'un bail
- Le taux de changement de locataire dans les logements disponibles est de max. 30%/an les 5 premières années en moyenne et de maximum 15%/an dès la 6e année après début des habitations dans le lotissement
- Pour les nouveaux projets, une procédure d'étude de faisabilité par étapes est codifiée, afin de maîtriser les risques d'investissements.

Outils du succès :

- Existence d'un contrat social
- Règles applicatives du contrat social "à la carte" avec équipe d'experts de la Smala et formule simplifiée au début.
- un service d'appui à la transition des locataires (aide à relocation ou sous-location du logement précédent pour la période d'essai, aide
- contrat d'essai de 3 ans max
- Pour les attributions des logements, des critères formalisés pour la pesée des intérêts (équilibre intergénérationnel, diversification des situations financières, etc.) pour les attributions
- une culture de recrutement, évaluation et coaching des responsables initiaux
- Formulaire d'inscription et procédure de traitement y relative
- Ne pas imposer le label Ecopol avant que les meubles ne soient posés

B1 – Comité

A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Un comité solide, durable, diversifié, avec une culture humaniste formalisée, dédiée à jardiner un pool actifs et de candidats au comité partageant les valeurs de l'entrepreneuriat social et du bien commun, appliquant bien les critères et indicateurs de succès définis par l'ARMOUP et ses partenaires pour la gestion immobilière durable de projets non-spéculatifs, et visant à développer prioritairement des lieux fonctionnant selon l'art de vivre Ecopol décrit dans le livret Ecopol (version été 2016) et le livre Ecopol chapitre 5 (version 1.1 automne 2015).

Critères de succès:

- Les membres du comité adhèrent à une manière de s'auto-gérer basée sur des critères codifiés, tels que la décision par circulation, la reconnaissance des contributions de chacun-e, la répartition des rôles entre comité et mandatés/employés du secrétariat, etc.
- Il y a deux personnes pour chaque fonction (présidence et vice-présidence, trésorier-e et vice-trésorière, secrétaire et vice-secrétaire, porte-parole et adjoint porte-parole, maître d'ouvrage et adjoint maître d'ouvrage, médiateur et adjoint médiateur ; la personne vice-responsable réalise la majorité des tâches pour faire ses preuves, puis postule pour la responsabilité (de vice-trésorier à trésorier etc...).

Outils du succès :

- Les membres du comité ont leur propre règlement interne "entre membres du comité", précisant leur mode de fonctionnement (nouveaux chapitres règlement général ou annexe au règlement général), précisant les contreparties qui reconnaissent leur engagement bénévoles (jetons de présence, accès privilégiés à certaines ressources...) et une culture de gestion courante performante du respect du contrat.
- Dans ce règlement, une distinction est faite entre le(s) démarcheur(s) de terrains et d'habitants ainsi que l'assistant du maître d'ouvrage, président et porte-parole (deux fonctions pouvant être fusionnée),
- un backoffice est réalisé par des ressources centrales de la coopérative (secrétariat et consultants/experts) en sous-traitance des coresponsables de collectifs d'utilisateurs. Exemple: risques de non-encaissement, vérification encaissement loyers, animation maisons.
- Un bureau d'étude et de coordination est actif, pour évaluer les projets immobiliers
- Le président fondateur demeure président jusqu'en 2022 ou 2023; ensuite il reste dans le comité mais en réduisant son cahier des charges, et se propose comme consultant pour 5-10 ans pour produire un rapport annuel externe d'évaluation de la qualité de gestion.

B2 - Direction et secrétariat opérationnel

A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Une équipe opérationnelle avec une direction de projet et des consultants et artisans travaillant en bonne intelligence, gardant une ligne cohérente et se liant par des accords précisant leurs rôles.

Critères de succès :

- Quatre rôles-clés sont bien distingués : démarcheurs (pour nouveaux projets avec les vendeurs et/ou avec les futurs cohabitants) ; représentant-e du maître d'ouvrage (RMO) pour le suivi des travaux de construction; prestataires agréés des domaines techniques (artisans constructeurs); gérance immobilière (secrétariat administratif)
- Une cellule de crise avec spécialiste(s) en médiation est disponible, entraînée et réactive, en cas de fort désaccord, principalement avec les cohabitants et co-responsables de lotissement
- Le taux d'encaissement de loyers est supérieur à 98,0 % par rapport aux plans financiers
- Les membres ayant placés des fonds et les membres cohabitants des lotissements expriment leur satisfaction quant au suivi opérationnel concernant la gestion courante et le traitement de leur requête, tant sur plan administratif (exemple : remise d'attestations, remise de comptes spécifiques...) que sur le plan technique (entretien courant et usage des fonds de rénovation)
- Les mécanismes de gouvernance sont respectés
- Des professionnels viennent en renfort du comité
- Les cahiers des charges sont précis et néanmoins flexibles pour une bonne fluidité de la coopération entre intervenants
- Les membres du comité ne sont employés ou mandatés qu'à titre exceptionnel s'il s'agit de revenus annuels de plus de 25'000 chf net

Outils du succès :

- Système dans lequel les collaborateurs sont adoubés par leur(s) responsable(s) (contrairement à ce qu'ils le soient par défaut lorsque le(s) responsable(s) s'en vont)
- Médiation
- Outils de gestion immobilière standard (de logiciels existent) permettant par exemple de prévenir les locataires en fin de bail et placeurs en fin de contrat de prêt
- Mécanismes de gouvernance disponibles

C1 – Partenariat

A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Des partenariats formalisés et bien établis (rituels, annualisation) dans la coopération avec la Smala (qui a la priorité sur l'opportunité d'animation des lieux propriétés de BG).

Critères de succès :

- La distinction des rôles de BG et de Smala est formalisée dans une convention de coopération, stipulant notamment qu'une personne de chacun des deux comités a pour mission de coordonner les efforts avec l'autre comité, et idem pour l'équipe opérationnelle (une personne en charge de la coordination/coopération inter-entité)
- Les conventions de coopération entre Bâtir Groupé (BG) et ses partenaires réguliers sont signés à satisfaction des deux parties (entre BG et les architectes, BG et Ecosupport Entreprise Générale de second oeuvre, BG et APTES, autres...)
- Les statuts de BG sont respectés

Outils du succès :

- Contrats avec bases fixes et éléments modifiables (chiffres)
- Accords légaux avec nos architectes sous une forme qui les amène à impliquer d'autres experts

C2 – Promotion

A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Une culture de la promotion (stands, conférences, diffusion de livres) en vue d'obtenir des candidatures pour un bail, pour des acquisitions de parts sociales et pour participer au sein des divers groupes de travail) est profondément ancrée dans l'ADN de Bâtir Groupé, formalisée par des critères de succès, et une mise en œuvre réalisée en partenariat avec Smala.

Critères de succès :

- 100% des demandes de restitution anticipées valides sont honorées dans les 3 mois suivant la demande, par tranches de 50'000.- chf, moyennant cas échéant une pénalité telle que mentionnée dans le règlement
- Une liste d'attente de candidats pour habiter est disponible (avec possiblement frais pour rester dans la liste d'attente)
- Un ajout dans son règlement général mentionnant les règles éthique d'acceptation des fonds (ex: refus des fonds du 3e pilier pour personne n'étant pas candidate à un logement, éviter le plus possible des prêts et parts sociales supérieurs à 500'000.-, etc.) Cette liste n'est ni trop longue ni trop bloquante, elle cadre l'éthique et les procédures de médiation ou de pesée des intérêts
- Vérification de la charte éthique par micro-audit interne ou externe si les circonstances le justifient (sommets et profits)
- Le fonds de rénovation est utilisé sous une forme coordonnée entre les experts techniques externes et les co-responsables des lotissements
- Le fonds de solidarité est utilisé équitablement pour les diverses démarches, selon une codification formalisée : une part pour les études de nouveaux projets, une part pour les repas et autres activités de remerciements aux membres une part pour soutenir les projets des membres, et une part pour animer les lotissements et développer la formation continue des co-responsables
- Les candidats en attente représentent au moins 20% des logements disponibles

Outils du succès :

- Une culture de la promotion type "microcrédit solidaire" ou "investissement éthique"
- Des objectifs clairs à donner aux collaborateurs en charge de la promotion
- Demander aux candidats une cotisation (p. ex. 100 chf/an) pour rester dans la file d'attente
- Partenariats nous donnant accès à du public auquel nous pouvons communiquer notre existence (stands, festivals etc.)
- Avoir un budget
- 2 options de placement: en tant que membre "classique" et un autre pour investisseurs institutionnels
- Application des règles Ecopol adaptées à chaque lieu, voire significativement réduites (s'il est nécessaire de "sauver les immeubles")
- Ventes de pain au levain dans les stands de présentation de Bâtir Groupé

C3 - Liens conviviaux

A l'horizon 2025, Bâtir Groupé aura :

Un lien entre le comité, les membres et les cohabitants des écolieux qui soit formalisé par des rituels planifiés et annualisés, à savoir principalement :

- Consultations avant AG annuelle,
- AG annuelle
- Fête estivale "week-end à la maison"
- Gastro-bio automnale
- Billets pour conférences TEDxGeneva
- Activités de recherche de nouveaux membres

Critères de succès:

- Le niveau de satisfaction des habitants en matière de gestion immobilière est de plus de 60%
- Les événements internes (fêtes annuelles, Gastro Bio, ...) sont organisés avec succès par Smala, le partenaire de Bâtir Groupé pour les événements socioculturels, et au moins 50% des membres y ont participé une fois par année
- La personne déléguée de BG auprès des instances fédératives et normatives (telles que ARMOUP, CCL, Minergie, un groupe de travail...) a produit un rapport d'activité satisfaisant le comité et l'AG, mettant en évidence l'impact de sa participation à ces groupes de travail pour la cause des coopératives en général et celle de BG en particulier

Outils du succès :

- Evaluation périodique de satisfaction des habitants par audit (mission de Smala, mais Smala devrait le fournir à BG)
- Faire quelques sessions de pratiques régulières (rituels 2-3 par an) avec tous
- Stands avec des bénévoles
- Au moins une fête annuelle de chaque lieu
- Gastrobio pour les membres, principalement les nouveaux et ceux qui ont mis une certaine somme (à définir, 50'000?)
- Une soirée consultation où l'on peut poser des questions avant les AG (rénovations? Problèmes techniques comme coupures d'eau/électricité etc.)
- Invitation aux membres et amis à participer aux stands (via Smala ou équivalent, uniquement avec proposition des activités comme permaculture et autres activités)
- Une session de réflexion stratégique tous les 7 à 8 ans, calquée sur l'expérience 2016, pour la vision 2025