



Le Nid Vert
Coopérative d'habitation

Devenir Membre Coopérateur

Chaque personne souhaitant devenir membre du “Le Nid Vert” doit remplir le formulaire d’adhésion, et souscrire au moins une part sociale à partir de 100.- CHF.

Les parts sociales ne sont pas transmissibles. Elles vous donnent la qualité de membre ainsi qu’un droit de vote aux assemblées générales.

Les membres sont de deux types:

- **Les membres Habitants**, qui habitent dans un immeuble de propriété de la coopérative.
- **Les membres investisseurs**, qui placent de l’argent dans la coopérative, et permettent la réalisation d’un ou de plusieurs projets.

Pour devenir membre du Nid Vert, veuillez remplir les formulaires dûment signés accompagnés d’une photocopie de votre pièce d’identité. Vous recevrez une facture envoyée par e-mail avec notre numéro IBAN / n° de compte pour le paiement des parts sociales, une fois les documents réceptionnés.

Devenir Membre Habitant

Pour habiter dans un immeuble du Nid Vert, il faut être membre de la coopérative. Les appartements vacants sont proposés en priorité aux personnes qui sont déjà membres de la coopérative. Si un non-membre se voit attribué un logement de la Coopérative, il devient membre dès la signature du contrat de bail.

L’attribution des appartements se fait selon le règlement d’attribution fixé par la Coopérative. La date de versement détermine la date d’adhésion.

Les coopérateurs se regroupent par bâtiment sous la forme d’une association. Ils gèrent ensemble le quotidien de leur immeuble, en autogestion, ou avec l’intervention extérieure d’une régie. Ils paient un loyer ou un prix d’achat correspondant au coût de revient du logement, sans avoir le profit comme objectif. En devenant coopérateur, on participe à un projet collectif en imaginant avec les autres son futur habitat et en assurant des loyers et des prix modérés sur le long terme.

Devenir Membre Investisseur

Les membres investisseurs placent des fonds propres (10'000 CHF minimum) dans un projet de construction, en collaboration avec les autres coopérateurs. Cet investissement, qui peut varier selon les projets, donne:

- Un intérêt sur les parts sociales
- le droit de participer aux différents projets
- Le droit d'accéder en priorité à un logement ou un local pour les entrepreneurs.

La Loi fédérale LFAIE ne permet pas, pour le moment, à des personnes extra/européennes titulaires d'un permis B d'adhérer à une coopérative.

Stratégie d'investissement de la Coopérative

La stratégie d'investissement de la coopérative se base sur deux objectifs:

- Préserver et valoriser les parts sociales des coopérateurs
- Réaliser des projets d'habitat et d'activité conformes aux valeurs de la coopérative

Pour atteindre ces objectifs, nous allons mettre en place un programme en plusieurs étapes.

- En 2020, nous ferons l'acquisition de plusieurs petits immeubles locatifs (4-5 logements chacun, prix entre 500'000 CHF et 1'500'000 CHF par immeuble), dans des régions où les rendements immobiliers sont hauts (5% minimum), et où il est relativement facile de trouver des locataires. Nous viserons notamment des villes et agglomérations bien reliées aux transports en commun, dans les cantons de Neuchâtel, Vaud et Valais. Ces petits immeubles locatifs permettront à la Coopérative d'avoir des rentrées d'argent régulières, de manière à pouvoir rémunérer les parts sociales des coopérateur, et à constituer des réserves d'argent pour les projets futurs.
- Dès 2021, et sous réserve d'un excédent suffisant, nous pourrons entreprendre des projets de transformation, rénovation et agrandissement des immeubles de propriété de notre coopérative, ainsi que de construction de nouveaux immeubles.
- Entre temps, nous mettrons en place une liste d'attente pour les différents immeubles, pour y loger les coopérateurs au fur et à mesure des départs des locataires. Au même temps, nous mettons en place des animations au sein des différents immeubles, pour faciliter la connaissance entre les locataires.

Exemple de plan financier

Donc, si nous partons sur un bien à 1'000'000 CHF, avec un rendement locatif de 5%, 20% de fonds propres et une rémunération des parts sociales à 3%, nous aurons:

- Rendement locatif: $1'000'000 * 5\% = 50'000$ CHF/an
- Fonds propres: $1'000'000 * 20\% = 200'000$ CHF
- Emprunt bancaire: $1'000'000 * 80\% = 800'000$ CHF
- Rémunération fonds propres (3%) = $200'000 * 3\% = 6'000$ CHF/an
- Amortissement prêt bancaire (1%) = $800'000 * 1\% = 8'000$ CHF/an
- Intérêts prêt bancaire (1%) = $800'000 * 1\% = 8'000$ CHF/an
- Total frais = $6'000 + 8'000 + 8'000 = 22'000$ CHF/an
- Bénéfice pour la coopérative = $50'000 - 22'000 = 28'000$ CHF/an.

Ces 28'000 CHF/an permettent à la coopérative de faire face aux imprévus, rembourser les fonds des coopérateurs qui souhaitent partir, et constituer un fond pour les nouveaux projets.

Une répartition prudente du bénéfice serait:

- 7'000 CHF/an = fonds de rénovation
- 6'000 CHF/an = fonds de réserve pour vacance locative
- 10'000 CHF/an = frais de gestion
- 5'000 CHF/an = réserve pour nouveaux projets et pour remboursement parts sociales.

Intérêts sur les parts sociales

Les membres investisseurs (dès 10'000 CHF de parts sociales) ont droit à un intérêt sur leurs parts sociales. Cet intérêt est en fonction des délais de restitution des fonds.

- Intérêt à 1%: restitution des fonds après 2 ans. Reconduction tacite de 2 ans en 2 ans.
- Intérêt à 2%: restitution des fonds après 5 ans. Reconduction tacite de 5 ans en 5 ans.
- Intérêt à 3%: restitution des fonds après 10 ans. Reconduction tacite de 10 ans en 10 ans.

Il est possible de demander la restitution des fonds jusqu'à 12 mois avant l'échéance.

Il est possible (voire encouragé) de diviser son investissement en plusieurs tranches de 10'000 CHF chacune, chaque tranche ayant un intérêt et une échéance différente.

Projets en cours: L'écovillage dispersé

L'écovillage dispersé est une manière d'insuffler l'esprit d'un écovillage dans une communauté existante. Pour faire cela, notre coopérative doit devenir un élément fédérateur de plusieurs initiatives locales.

Un premier moyen d'arriver à ce but est de concentrer en une même région plusieurs immeubles gérés par la Coopérative, et d'organiser des activités communes entre les locataires des différents immeubles, de manière à favoriser la connaissance réciproque.

Un deuxième moyen est de favoriser la collaboration entre la Coopérative et les acteurs de l'économie locale (petites entreprises, petits commerces, associations locales). Les acteurs de l'économie locale peuvent soutenir la coopérative en plaçant des fonds, et la coopérative peut faire recours en priorité à eux pour ses besoins, qu'il soit pour la gestion des immeubles ou pour les événements. Les employés des acteurs locaux peuvent aussi avoir des places dans les listes d'attente des logements de la Coopérative.

Un troisième moyen est d'héberger des activités directement dans les locaux de la coopérative. La coopérative peut organiser ses immeubles de manière à favoriser une mixité entre lieux de résidence et lieux de travail, et héberger dans ses immeubles des acteurs de l'économie locale.

Projets en cours: L'écovillage pour familles mono-parentales

Les familles mono-parentales et recomposées, qui autrefois étaient l'exception, maintenant sont devenue la norme. Hélas, le marché immobilier ne s'est pas adapté à ce changement de société, et prévoit toujours des appartements adaptés à des familles classiques.

Notre objectif est de proposer des appartements adaptés à ces nouveaux types de familles. Ces logements auront une articulation des espaces avec un côté plus privé, pour chaque cellule familiale, et un côté plus public, qui peut être utilisé par plusieurs familles. Dans ces appartements, sera encouragée la mutualisation de certaines activités telle que la garde des enfants ou la préparation des repas.

Projets en cours: La maison faite pour tenir en vie la passion amoureuse.

La vie en commun marque souvent la fin de l'amour. À la passion du début, se substitue vite la routine, et l'amour se noie vite sous les tâches quotidiennes. Notre coopérative promeut des organisation des logements qui permettent une proximité entre les membres d'une famille, tout en permettant à chacun d'avoir des espaces privés et des moments de tranquillité. On aura donc une articulation entre des espaces individuels, et des espaces où toute la famille peut se réunir.

Formulaire d'adhésion à la coopérative «Le Nid Vert»

Membre Habitant _____ Membre investisseur _____

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Localité _____

Tél. domicile _____ Tél. mobile _____

Adresse e-mail _____

Profession _____

Nationalité _____

(commune et canton pour les Suisses, permis de séjour, ou autre)

Montant total des parts sociales souscrites

CHF _____

Soit (en toutes lettres) _____

Taux de rémunération sur les parts sociales:

- 1%, parts bloquées sur 2 ans
- 2%, parts bloquées sur 5 ans
- 3%, parts bloquées sur 10 ans.

Lieu _____ date __ / __ / ____ **Signature** _____

Par la signature du formulaire d'adhésion, le coopérateur déclare avoir pris connaissance des statuts du "Le Nid Vert" et des règlements qui y sont liés. La communication entre "Le Nid Vert" et ses coopérateurs se fait principalement par courrier électronique (e-mail). Les communications peuvent se faire par courrier postal, sur demande. Le soussigné atteste expressément que les fonds consignés ne sont pas des fonds étrangers au sens des dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16.12.83. Selon la LFAIE, les ressortissants des pays non européens résidant officiellement en Suisse et au bénéfice d'un permis B ne peuvent pas acquérir une part sociale dans une coopérative.