

# Habiter Différemment



## Business Plan

Octobre 2022

Swissmad SA – 1268 Begnins

Habiter différemment propose de mettre en réseau les individus qui veulent expérimenter la décroissance volontaire au travers de l'habitat léger et du partage commun de certaines nécessités.

### **Contexte politique**

Le canton de Vaud a voté à la majorité l'urgence climatique. Malgré ce vote, peu de propositions concrètes ont encore été mises en place. C'est avant tout au travers d'initiative citoyenne que le politique pourra s'inspirer et accompagner des projets concrets de mise en œuvre d'une réduction de l'empreinte de chacun.

### **Contexte économique**

La pénurie de logements sévit depuis des décennies, notamment dans le canton de Vaud. Le loyer est généralement le poste le plus important dans le budget du citoyen moyen. La rareté des biens accentue la pression sur le coup de l'habitat et les loyers ne cessent d'augmenter depuis bien des années.

L'accession à la propriété est devenue de plus en plus difficile pour une large couche de la population, en raison de la raréfaction des biens et des conditions plus restrictives de l'accès au crédit hypothécaire.

Les coopératives d'habitation peinent à se développer et les écoquartiers se construisent sans véritable concertation avec les futurs habitants. Toute construction nouvelle durera un siècle environ, période durant laquelle il faudra subir les erreurs d'une trop grande précipitation.

Enfin, il faut rappeler que le canton a supprimé nombre de campings ces dernières décennies pour faire place à de nouvelles constructions, sans pour autant les remplacer. C'est le cas notamment du camping de Nyon, qui a vu se construire à sa place le siège de l'UEFA, celui de Mies, qui voit maintenant le siège de la Fédération internationale de basket, ou encore récemment la fermeture du camping de Tannay, pour agrandir le port. Le camping de Morges quant à lui se voit réduire sa surface pour faire place à des installations sportives.

S'il est compréhensible que l'aménagement de ces sites évoluent, il reste nécessaire de remplacer les disparus.

### **Contexte sociologique**

De nombreux citoyens sont enclins à participer individuellement et volontairement à la réduction de la pollution au travers d'une décroissance active, mais manquent d'opportunités concrètes pour le faire.

La surface moyenne des logements par habitant a plus que doublé en quelques décennies. Nombre de personnes se retrouvent à habiter dans des appartements ou maisons soit trop grands ou soit renoncent à chercher un nouveau logement qui corresponde à leur budget en raison d'un bail acquis plus favorable.

Cette impossibilité de pouvoir participer activement et volontairement à la réduction de l'empreinte écologique peut amener un sentiment d'impuissance voire de découragement.

Le profil du campeur type a lui aussi évolué au cours des dernières décennies.

Largement développé depuis l'après-guerre, le camping a d'abord été la résidence secondaire du travailleur de classe moyenne à inférieure. Ce modèle a connu son apogée dans les années 80. Depuis, la démocratisation du voyage aérien a conduit les individus et les familles à voyager plus loin pour leurs vacances, voire pour simplement leur week-end.

Peu à peu tombé en désuétude, le camping tel qu'on l'avait connu a commencé à accueillir dans des caravanes vieillissantes des personnes en difficultés financières qui en ont fait leur résidence principale, à défaut de pouvoir trouver mieux ou plus adapté à leurs besoins spécifiques.

Ces dernières années pourtant, la prise de conscience globale écologique ainsi que l'arrivée notamment des tiny house sur le marché ainsi que d'autres habitats légers a donné un nouveau souffle au camping, qui peinait tant à se renouveler.

D'autre part, le nomadisme, par exemple en camping-car, a passé du vacancier occasionnel au travailleur mobile au bénéfice d'un contrat de travail pour une durée déterminée.

Enfin, depuis 2020, les restrictions de voyage aux frontières et autres confinements ont amené toute une classe de la population à redécouvrir le voyage de proximité et les bienfaits du plein air à proximité de chez soi.

### **Évolution des habitats légers**

Initialement, le camping se faisait sous tente ou en caravane. Puis est venu le camping résidentiel, principalement des mobilhomes, plus grands et raccordés aux équipements.

Ces dernières années, de nouveaux types d'habitat légers ont vu le jour: la yourte, venue de Mongolie, s'est adaptée à nos climats et est devenue la yourte contemporaine.

La roulotte également, initialement réservé aux gens du cirque et aux forains, a trouvé ses nouvelles lettres de noblesse auprès des campeurs.

Enfin, la tiny house, venue tout droit d'Amérique après la crise des « subprimes », a trouvé un bel écho en Europe, en raison de l'usage de matériaux noble et d'une isolation plus adaptée à nos climats.

Enfin, il faut mentionner le camping-car, et son petit frère le van aménagé, qui a connu un essor grandissant ces dernières années, non seulement pour les vacances, mais encore pour les travailleurs nomades pour qui il est toujours difficile de trouver un logement lors de mission de déplacement.

Tous ces nouveaux types d'habitat peinent pourtant grandement à trouver un site pouvant s'installer temporairement ou à plus long terme.

### **Principe des sites « Habiter différemment »**

Le projet peut s'imaginer sur plusieurs types de zones : zone intermédiaire, zone industrielle encore non développée, future zone à bâtir, zone d'utilité publique, zone en réserve, éventuellement même sur certaines zones agricoles avec un équipement minimum.

Le principe d'habiter différemment est de rendre le terrain tel qu'il a été trouvé, entendu que l'habitat léger est mobile et sans fondation.

Idéalement, le projet recherche un terrain en droit de superficie (DDP) pour une durée de 30 ans afin d'amortir les coûts d'installation et d'obtenir sur le terrain un prêt bancaire. Le principe de location du terrain permet de rassurer politique et population sur le retour du site pour un usage futur sans craindre que l'installation devienne permanente.

### **Le projet**

Fort de 12 ans d'expérience dans la gestion de camping après la reprise, la rénovation et la valorisation du camping de Le Vaud, nous nous sommes attelés à développer la duplication de l'expérience menée avec succès au sein du site de Le Vaud. Ce lieu permet de se rendre compte également concrètement d'une réalisation future d'un projet comme « Habiter différemment ».

### **L'entreprise**

Swissmad SA fondée en 2003, à son siège à Begnins depuis 2007. Active principalement dans l'immobilier et l'innovation, l'entreprise a mené avec succès plusieurs projets à son terme. Elle gère notamment depuis 2009 le camping de Le Vaud qui était en plein déclin à sa reprise. Depuis, ce site a été dynamisé, rénové et valorisé. En concertation avec la loi et les autorités, il compte à présent une dizaine de yourtes, quatre tiny houses et quelques roulottes. Un effort particulier a été porté sur la mise en réseau des individus et de nombreuses activités communautaires y ont vu le jour.

Gérée principalement par Olivier Pahud, son administrateur titulaire d'un Brevet fédéral d'expert en estimation immobilière depuis 2011, la société a été active dans la valorisation, la recherche ou le courtage de plusieurs biens immobiliers, notamment commerciaux, ainsi que sur la mise sur le marché de plusieurs innovations. Olivier Pahud est entrepreneur dans divers domaines depuis plus de 25 ans.

Fort de 12 ans d'expérience dans la gestion du camping de Le Vaud, la société a mandaté en 2021 l'entreprise urbanistique et d'architecture vaudoise CCHE pour formaliser la phase initiale du projet « Habiter différemment ». Il en est ressorti une présentation complète du projet sous forme d'une brochure de 28 pages destinée aux autorités, aux politiques, et aux propriétaires de terrain. Cette brochure complète est disponible sur demande. Ce développement initial a été entièrement financé par Swissmad SA à hauteur de CHF 30'000.-.

## **L'équipe**

Pour s'assurer la mise en œuvre du projet « Habiter différemment », la société s'est entourée, outre Olivier Pahud, de deux autres talents :

Frédéric Gianella a été gérant de camping à Forel dans le canton de Vaud pendant plus d'une vingtaine d'années.

Yan Dupasquier est également titulaire du Brevet fédéral d'expert en estimation immobilière et d'un CAS en estimation immobilière à l'EPFL. Il a été pendant plus de 15 ans promoteur immobilier dans la région vaudoise et genevoise.

## **Matrice SWOT**

### **Forces**

Pénurie de logements.  
Possibilité d'une décroissance volontaire.  
Possibilité de l'acquisition d'un logement léger et peu coûteux.

### **Faiblesses**

Difficulté de trouver un terrain.  
Difficultés politiques.  
Réticence de la population à accepter un site d'habitat léger.  
Difficultés liées aux problèmes de mobilité.

### **Opportunités**

Forte demande pour l'habitat léger.  
Aucune offre pour de l'habitat léger nouveau.  
Bon rendement pour les investisseurs privés.

### **Risques**

Gestion humaine délicate.  
Risque de vacances et de croûte élevée.  
Difficulté en cas de revente d'un habitat léger suite à un départ.

## **Annexes**

Budget prévisionnel

Bilans et PP de Swissmad SA 2020 – 2021

Extrait de la brochure « Habiter différemment » réalisée avec CCHE

## "Habiter différemment"

### Budget Prévisionnel

<b>Données de base</b>	Surface terrain	m2	30 000	
	Prix DDP m2/an	CHF	5	
	Durée du DDP	Années	30	
	Part parcelle	%	75	
	Part communs	%	25	
	Surface parcelles	m2	22 500	
	Surface / parcelle	m2	160	
	Nbre parcelles	Nbre	141	
	Surface communs	m2	7 500	
	Prix DDP/parcelle/an	CHF	1 067	
<b>Coûts de construction</b>	Architecte pour permis	CHF	200 000	
	Juridique	CHF	30 000	
	Prospection terrain + politique	CHF	150 000	
	Marketing location parcelle	CHF	42 188	
	Taxes raccordement eau+élec+réseau	CHF	50 000	
	Aménagement parcelle/m2	CHF	30	
	Aménagement communs/m2	CHF	100	
	Equipement/parcelle	CHF	2 500	
	Bâtiments sanitaires	Nbre	3	
	Surface/bâtiment sanitaire	m2	35	
	Hauteur bâtiment sanitaire	m	3	
	Volume total bâtiments sanitaires	m3	315	
	Coût bâtiments sanitaires/m3	CHF	1 000	
	Autrs bâtiments communs	Nbre	3	
	Coût/autre bâtiment commun	CHF	30 000	
	Bâtiment accueil+administratif	Nbre	1	
	Coût bâtiment accueil+administratif	CHF	50 000	
	<b>Totaux</b>	Total aménagements parcelle	CHF	675 000
		Total aménagements communs	CHF	750 000
		Total équipements parcelles	CHF	351 563
Total construction sanitaires		CHF	315 000	
Total autres bâtiments communs		CHF	90 000	
Total bâtiment accueil+administratif		CHF	50 000	
Total taxes et permis		CHF	280 000	
Total prospection et marketing		CHF	192 188	
Total construction		CHF	2 231 563	
Divers et imprévus		%	10	
Divers et imprévus		CHF	270 375	
<b>Grand total construction</b>		<b>CHF</b>	<b>2 974 135</b>	

## "Habiter différemment"

### Budget Prévisionnel

<b>Frais bancaires</b>	Parts de fonds privés	%	30
	Parts de fonds empruntés	%	70
	Parts de fonds privés	CHF	892 241
	Parts de fond empruntés	CHF	2 081 895
	Taux emprunt fonds privés	%	7
	Taux emprunt fonds bancaires	%	3
	Coût fonds privés / an	CHF	62 457
	Coût fonds bancaires / an	CHF	62 457
	Total coûts du capital / an	CHF	124 914
<b>Coûts personnel</b>	Gérants postes à plein temps	Nbre	1.6
	Salaire annuel / plein temps	CHF	60 000
	Charges sociales	%	25
	Charges sociales	CHF	15 000
	Total salaires / an	CHF	120 000
<b>Total / parcelle</b>	Prix de construction / Parcelle	CHF	21 149
	Total amortissement / an	CHF	99 138
	Total amortissement / an / parcelle	CHF	705
	Total coût / parcelle / an DDP+amort	CHF	1 772
	Total coût emprunt / parcelle / an	CHF	888
	Coût gestion / an / parcelle	CHF	853
	Grand total coût / parcelle / an	CHF	3 513
Total coût / parcelle / mois	CHF	293	

"Habiter différemment"

Budget Prévisionnel

		Année					
		0	1	2	3	4	5
<b>Sorties</b>	Projet urbaniste	30 000					
	Prospection	150 000					
	Permis		200 000				
	Juridique		30 000				
	Marketing		42 188				
	Taxes raccordement			50 000			
	Construction			1 250 969	1 250 969		
	Salaires			60 000	120 000	120 000	120 000
	Frais location DDP			150 000	150 000	150 000	150 000
	Amortissement				49 569	99 138	99 138
	Intérêts				124 914	124 914	124 914
		<b>Total Sorties</b>	<b>180 000</b>	<b>272 188</b>	<b>1 510 969</b>	<b>1 695 451</b>	<b>494 052</b>
<b>Entrées</b>	Prix / Parcelle / mois CHF	400	400	400	400	400	400
	Taux d'occupation %	0	0	40	80	90	95
	Encaissements	0	0	270 000	540 000	607 500	641 250
	<b>Total entrées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270 000</b>	<b>540 000</b>	<b>607 500</b>	<b>641 250</b>
<b>Disponible</b>		<b>-180 000</b>	<b>-272 188</b>	<b>-1 240 969</b>	<b>-1 155 451</b>	<b>113 448</b>	<b>147 198</b>
<b>Bénéfice / Perte hors investissement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>	<b>95 517</b>	<b>113 448</b>	<b>147 198</b>



# Swissmad SA, Begnins

BILAN AU 31.12.2021

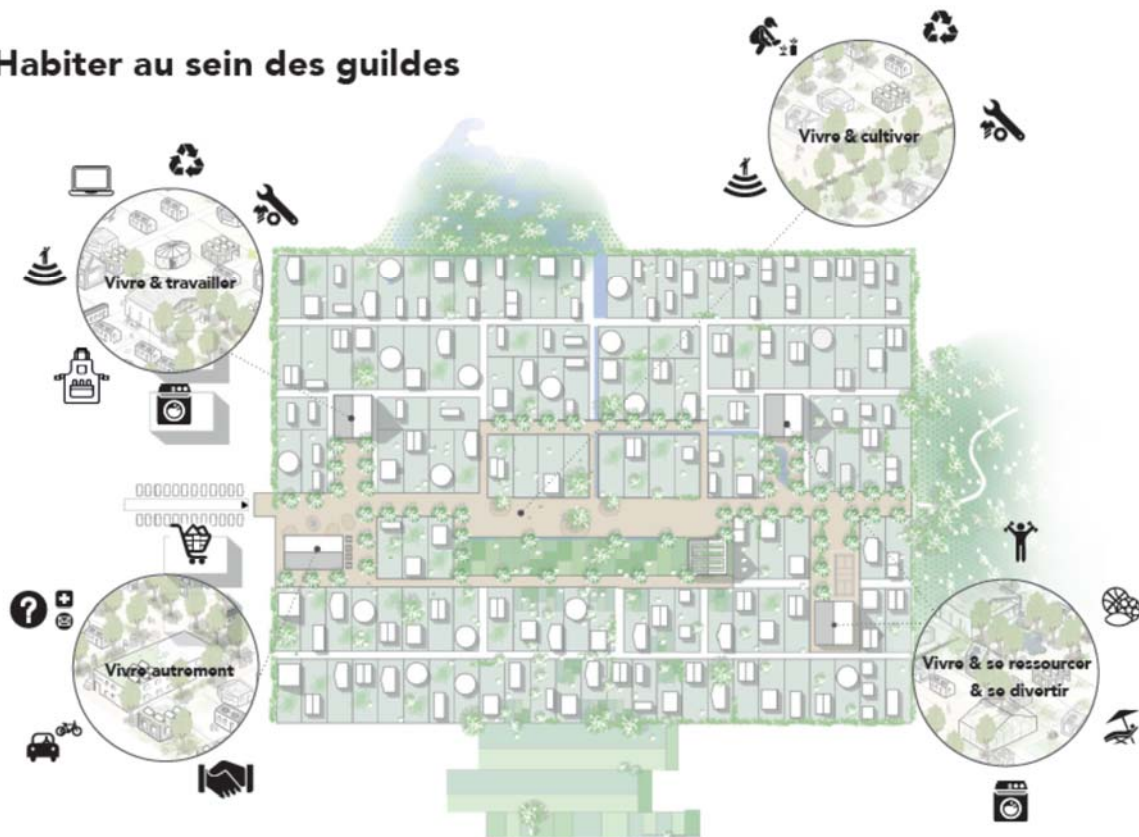
	31.12.21 CHF	31.12.20 CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Trésorerie	23 052.72	103 632.64
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	13 365.20	11 211.20
Autres créances à court terme	209 860.02	203 800.97
Stocks et prestations de service non facturées	6 350.00	6 350.00
Stocks	6 350.00	6 350.00
Régularisations de l'actif	249.24	0.00
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>252 877.18</b>	<b>324 994.81</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Immobilisations financières	19 530.00	19 530.00
Immobilisations corporelles	5 949.00	5 949.00
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>25 479.00</b>	<b>25 479.00</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>278 356.18</b>	<b>350 473.81</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>		
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	161.75	3 484.00
Autres dettes à court terme	4 535.13	6 349.03
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>	<b>4 696.88</b>	<b>9 833.03</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>		
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>	<b>4 696.88</b>	<b>9 833.03</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital-actions	100 000.00	100 000.00
Réserve légale issue du capital	0.00	0.00
Réserve légale issue du bénéfice	240 640.78	156 413.74
Bénéfice (perte) de l'exercice	-67 078.04	84 227.04
Actions propres		
<b>Total des fonds propres</b>	<b>273 562.74</b>	<b>340 640.78</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>278 259.62</b>	<b>350 473.81</b>

# Swissmad SA, Begnins

COMPTE DE RÉSULTAT 2021

	2021 CHF	2020 CHF
<b>Revenu</b>		
<b>Produit d'exploitation</b>		
Produits nets des ventes de biens et de prestations de services	21 498.61	133 660.18
<b>Total du produit d'exploitation</b>	<b>21 498.61</b>	<b>133 660.18</b>
<b>Charges directes d'exploitation</b>		
<b>Marge brute I</b>	<b>21 498.61</b>	<b>133 660.18</b>
<b>Charges de personnel d'exploitation</b>		
<b>Sous-traitants</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Marge brute II</b>	<b>21 498.61</b>	<b>133 660.18</b>
<b>Frais généraux</b>		
Frais administratifs	-9 215.55	-6 457.05
Achat matériel & installations	-7 711.05	-4 980.71
Frais des locaux	-4 960.08	-5 934.91
Assurances	-1 519.30	-474.85
Autres services externes	-29 427.01	-8 206.96
Frais de déplacements et de représentation	-29 961.88	-17 507.79
Publicité, marketing	-542.00	-5 094.11
Charges bancaires	-2 032.00	-881.05
<b>Total des frais généraux</b>	<b>-85 368.87</b>	<b>-49 537.43</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-63 870.26</b>	<b>84 122.75</b>
<b>Amortissements/Dépréciations</b>		
<b>Correction des valeurs sur l'actif immobilisé</b>	<b>0.00</b>	<b>291.00</b>
<b>EBIT</b>	<b>-63 870.26</b>	<b>84 413.75</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Produits financiers</b>	<b>5.00</b>	<b>-25.93</b>
<b>Résultat d'exploitation avant impôts</b>	<b>-66 664.39</b>	<b>90 550.79</b>
<b>Charges hors exploitation</b>		
<b>Produits hors exploitation</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Charges exceptionnelles ou hors période</b>		
<b>Produits exceptionnels ou hors période</b>	<b>400.00</b>	<b>1 495.80</b>
<b>Résultat annuel avant impôts</b>	<b>-66 264.39</b>	<b>92 202.04</b>
<b>Impôts directs</b>		
<b>Bénéfice (perte) de l'exercice</b>	<b>-813.65</b>	<b>-7 975.00</b>
	<b>-67 078.04</b>	<b>84 227.04</b>

## Habiter au sein des guildes



## Un lieu où habiter différemment

The aerial view shows a residential development with three callouts:

- Retraités impliqués : Anne et Yves**

Après avoir vendu leur maison à leur retraite, ces anciens professeurs de biologie ont investi dans une roulotte pour être flexibles. Les septuagénaires vivent depuis trois ans sur le site et reçoivent souvent la visite de leur petite-fille Agnès. L'adolescente cultive le potager et cuisine le soir avec ses grands-parents qui ont l'habitude de concocter un repas pour les autres habitants. Ils interviennent aussi régulièrement sur la préservation de l'environnement.
- Parents progressistes : Harry & Alice**

Harry est un jeune entrepreneur. Sa start-up lui permet de travailler à distance, mais lui demande aussi de voyager régulièrement à la recherche d'investisseurs. Il profite de la salle de coworking à haut débit pour mener à bien son activité. Sa femme Alice s'inspire de la nature voisine pour ses illustrations, au côté de leur fille âgée de 6 ans. Elle fait l'école à la maison et joue régulièrement avec les enfants sur la place bleue.
- Jeune actif : Alex**

Ce comptable de trente-cinq ans a changé de vie après un souci au travail. S'installer dans ce lieu a été une seconde chance pour lui puisque ses coûts fixes ont considérablement baissé. Il s'épanouit en produisant du miel à partir des ruches installées sur sa parcelle. Son produit est vendu dans l'échoppe participative du site, mais aussi au marché du village. Il entretient de bonnes relations avec le maire pour qui il travaille à temps-partiel.