

Quelle place pour de nouvelles coopératives d'habitant-es aux Plaines-du-Loup ?

Présentation et table ronde du 2 mai 2023 au Centre Pluriculturel et social d'Ouchy-Lausanne
Organisation : Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM) & Association écoquartier (AE)

Intervenant-es et invité-es :

Présentations introductives

Ville de Lausanne	M. Guillaume Dekkil, responsable du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM)
Association écoquartier	M. Joël Rochat, président

Table ronde

Coopérative C'Arts-Ouches	Mme Januska De Maria Lee, membre du conseil d'administration
Coopérative Codha	M. Joël Rochat, représentant du maître d'ouvrage
Coopérative Ecopolis	M. Benoît Nguyen, membre du conseil d'administration
Coopérative La Meute	Mme Catherine Mathez, présidente du conseil d'administration
Coopérative Le Bled	M. Laurent Guidetti, coopérateur et architecte du projet
Ville de Lausanne	Mme Maria Riera, cheffe de projet au BDM
Modération	M. Guillaume Dekkil, BDM

Synthèse des points clés

PRÉSENTATIONS INTRODUCTIVES :

Présentation de M. Guillaume Dekkil, responsable du BDM. Le support étant annexé à la fin du présent document, seuls quelques éléments d'éclaircissement sont restitués ci-dessous.

Slides 1 à 4. Voir annexe en fin de document.

Slide 5. Sur la droite figurent les pourcentages des surfaces attribuées aux différents types d'investisseurs pour la 1^{ère} étape (politique dite des '4 quarts'), à savoir 24% aux coopératives d'habitant-es, 26% aux sociétés d'utilité publique autres que coopératives d'habitant-es, 23% aux sociétés et fondations immobilières 'Ville' et 27% aux acteurs privés de l'immobilier. Sont également indiqués, les pourcentages des différents types de logements garantissant la mixité sociale du quartier (politique dite des '3 tiers'), à savoir 29% de logements subventionnés, 43% de logements à loyers abordables – LLA (précédemment appelés à 'loyers régulés'), 28% de logements standards répartis en 18% de logements locatifs en marché libre et 10% de logements en PPE.

Slides 6 et 7. Voir annexe en fin de document.

Slide 8. Les grandes lignes programmatiques du 2^{ème} périmètre de développement des Plaines-du-Loup correspondent à celles du 1^{er} périmètre (politiques des 4 quarts et des 3 tiers). Toutefois, quelques points diffèrent : les pièces urbaines regroupent moins d'investisseurs et la localisation des lots pour chaque type d'investisseurs au sein de ces pièces urbaines sera déterminée préalablement à l'appel d'offres (AO).

Le nombre pressenti de coopératives d'habitant-es : cinq. Surface moyenne par coopérative : 7000m² SBP en moyenne. Appel à investisseurs => 2024

Slide 9. Présentation des grandes lignes programmatiques définies pour la 1^{ère} étape des Prés-de-Vidy concernant le périmètre « Les Jardins de Vidy ». 1 à 2 coopératives d'habitant-es pressenties. La forme urbaine et la hauteur du bâti seront très différentes des Plaines-du-Loup. Appel à investisseurs => 2024.

Slide 10. Modalités de développement pour le 2^{ème} périmètre de développement des Plaines-du-Loup. Nouveauté : Pour les locaux commerciaux, la rente DDP pourra être ajustée selon l'affectation, afin de faciliter l'accueil d'activités de moindre rentabilité mais d'intérêt général pour le quartier.

Présentation de M. Joël Rochat. Le support étant joint à la fin du présent document, seuls quelques éléments d'éclaircissement sont restitués ci-dessous.

Slides 1 à 5 et 7 à 10. Voir annexe en fin de document.

Slide 6. La création d'une coopérative d'habitant-es est résumée en 4 étapes principales. La première, concernant l'établissement d'une charte, n'est pas une obligation légale. Elle est toutefois vivement recommandée pour servir de cadre de référence aux dynamiques participatives proposées dans ce type de coopératives. Les coopératrices et coopérateurs sont en effet invité-es à s'impliquer activement dans les projets d'habitat portés en commun. Ces projets dépassent le simple logement : l'habitat participatif se construit autour de valeurs partagées concernant tant le bâti et ses ambitions écologiques, que le vivre ensemble via des espaces et des services mutualisés. D'où le caractère essentiel d'une charte pour rendre explicite ce qui rassemble et fédère les personnes et autres parties prenantes des projets.

TABLE RONDE :

La table ronde débute par la présentation des projets des cinq coopératives d'habitant-es représentées.

La Meute, 28 logements (3350 SDP). Mme C. Mathez présente les points saillants du projet.

Porté par un petit groupe de personnes, le projet a démarré en 2011. L'ouverture à d'autres personnes s'est faite bien après, une fois que le projet avait déjà été développé et accepté pour les Plaines-du-Loup. En phase de conception-réalisation de l'immeuble, il n'y a donc pas eu de groupes de travail élargis au-delà des initiateurs. Bien qu'élaboré avant la communication des conditions-cadres inscrites dans l'appel à investisseurs, l'ensemble du programme du projet a été retenu et a pu être réalisé sans modification ! L'installation des habitant-es dans le bâtiment s'est faite durant l'été 2022.

À relever pour ce qui concerne les logements (entre autres) :

Outre les logements des membres individuels de la coopérative, l'immeuble comprend quatre logements dévolus à un projet pilote de l'EVAM pour l'accueil de migrants mineurs non accompagnés, ainsi qu'un logement pour artistes en résidence et un logement pour étudiant-es géré par la FSLE.

Les locaux d'activités en rez-de-chaussée accueillent :

Le Centre d'Art La Meute, CALM, le Café du Loup et La Cale, un atelier multi-usages ouvert à la fois aux habitant-es du bâtiment et à celles et ceux du voisinage. Une association porte l'atelier La Cale, et il devrait bientôt en être de même pour les activités du Café du Loup. Assurant un rôle d'interlocuteur avec la coopérative, l'association La Cale ainsi que la future association du Café permettront d'intégrer n'importe quelle personne externe à La Meute souhaitant s'investir dans l'une ou l'autre des offres d'activité.

Le descriptif du projet sur le site des architectes : <https://www.lx1.ch/project/parc-du-loup-3>

Le Bled, 77 logements (10'860 m2 SBP). M. L. Guidetti présente les points saillants du projet.

Le projet favorise la mixité sociale, ainsi que la diversité des modes de vie et des activités : Une 20^{aine} de typologies et certains logements pouvant être divisés permettent d'héberger des types variés de ménages : familles et personnes seules, jeunes et aînés, etc. Outre du LLA, le projet comprend un peu plus d'une dizaine de logements en PPE. Les propriétaires souscrivent davantage de parts sociales que les autres coopératrices et coopérateurs, ce qui aide au financement de la salle polyvalente et des locaux mutualisés dévolus aux activités d'intérêt commun. De manière générale, le projet réserve une place importante aux surfaces d'activités commerciales et non commerciales. À relever notamment : la présence d'une épicerie gérée par l'OSEO et employant des personnes suivant un programme d'insertion par le travail, ainsi que la présence de l'espace de coworking Biotope, destiné à des acteurs de la transition écologique et sociale.

L'installation des habitant-es et leur participation au projet :

La 1^{ère} étape de l'emménagement des habitant-es est en cours depuis début avril. La participation de ces personnes au développement du projet et, maintenant, à la gestion de la vie de l'immeuble a débuté en 2017 et s'est graduellement intensifiée. Actuellement 13 groupes de travail se consacrent aux questions concernant la salle polyvalente, les plantages collectifs installés sur la terrasse, etc.

Les principes fondateurs du Bled : <https://lebled.ch/presentation/principes-fondateurs/>

Le descriptif du projet sur le site des architectes : <https://tribu-architecture.ch/projets/99/le-bled/>

Ecopolis, 24 logements (3200 m2 SDP). M. B. Nguyen présente les points saillants du projet.

La coopérative a été créée en 2008 par un groupe de familles partageant des aspirations communes. Les axes forts de ce projet au long cours sont notamment la gouvernance partagée et distribuée, et l'attention accordée aux qualités écologiques du bâtiment. Les activités hébergées : un cabinet de physiothérapie et une épicerie.

À relever pour ce qui concerne le bâti :

Structure bois ; murs en terre et paille qui ont donné lieu à des chantiers participatifs ; terrasse aménagée ; façade minérale au nord et bois au sud ; réduction des rejets d'eau pluviale dans le réseau des eaux usées et diminution de la consommation d'eau sanitaire.

L'installation des habitant-es et leur participation au projet :

L'installation des habitant-es se fera en août 2023. La participation des coopératrices et coopérateurs, voulue dès le lancement du projet, a été essentielle non seulement pour son élaboration, mais aussi pour sensibiliser les futur-es habitant-es à l'intérêt collectif et pour construire de manière anticipée le bien vivre ensemble. En apprenant à vivre ensemble avant de vivre ensemble, le but est de devenir une force collective animée d'un esprit de solidarité. Concrètement, les membres de la coopérative se sont formés à la gouvernance partagée et distribuée. Ils ont ainsi acquis un langage commun et ont mis en place un fonctionnement qu'ils ressentent comme très gratifiant. À noter : la forte expertise de l'architecte en matière de participation et de gouvernance partagée a été déterminante pour la réussite du projet.

La charte d'Ecopolis : <https://cloud.ecopolis.ch/s/xzWp9b7Wi5CbGtJ>

Le site : <https://ecopolis.ch/>

C'Arts-Ouches, 33 logements (5'000 m2 de SBP). Mme J. De Maria Lee présente les points saillants du projet.

La coopérative, fondée en 2011, réunit plus de 40 membres qui partagent les mêmes valeurs, la solidarité et le respect de l'environnement. Le fonctionnement est très démocratique. Partageant les mêmes valeurs que les futur-es habitant-es, deux entités s'installeront dans la coopérative. L'école des Jordils, partenaire de C'Arts-Ouches, occupera le rez-de-chaussée et une partie des 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble. Cette école s'adresse à des enfants qui ont des difficultés d'apprentissage, de légers troubles du comportement et dont la différence peut altérer l'intégration sociale. La seconde entité, la Fondation de Verdeil, coopératrice de

C'Arts-Ouches, est elle-aussi une institution d'enseignement spécialisé. Elle logera de jeunes adultes en vue de leur intégration dans la vie active.

À relever pour ce qui concerne le projet :

Fort accent sur la durabilité avec notamment le choix du bois pour la structure portante du bâtiment – un choix que les coopératrices et coopérateurs ont décidé de maintenir malgré le surcoût qu'il représente ; toiture accueillant des potagers avec une attention marquée pour les essences locales ; salle commune permettant la pratique de la musique ; dès le début du projet, forte dynamique participative, charte des valeurs et groupes de travail, etc.

L'emménagement des habitant-es dans l'immeuble est prévu pour septembre 2024

La charte de C'Arts-Ouches : https://c-arts-ouches.ch/docs/220315_Charte.pdf

Le site : <https://www.c-arts-ouches.ch/>

Codha, 78 logements (10'000 m2 de SBP). M. J. Rochat présente les points saillants du projet.

Comme dans le cas des autres coopératives d'habitant-es le projet a démarré il y a longtemps. À la base, se sont trois groupes différents de personnes qui ont contacté la Codha pour développer un projet sous son pilotage. Sous la houlette de la Codha, ces groupes ont fusionné et constituent l'actuelle association des futur-es habitant-es.

Le bâtiment, actuellement en cours de finalisation, comporte un rez de béton sur lequel vient se placer la structure bois qui prévaut pour les étages. À noter également : une buanderie au 5^{ème} étage offrant une très belle vue sur l'extérieur, des espaces communs, des clusters, etc.

Dans le cadre de la dynamique participative, les futur-es habitant-es s'impliquent notamment dans la recherche de preneurs d'arcades pour les locaux commerciaux du rez-de-chaussée. Plusieurs futur-es habitant-es s'engagent également dans des groupes de travail traitant de questions concernant l'échelle du quartier. L'emménagement des habitant-es est prévu pour 2024.

Les valeurs et principes de la Codha : <https://www.codha.ch/fr/presentation-valeurs-et-principes>

Le descriptif du projet : <https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=18>

Après la parole donnée aux représentant-es des coopératives, Mme Maria Riera, cheffe de projet au BDM, présente brièvement ses tâches principales, dont notamment : le suivi de la pièce urbaine D, la gestion de questions et défis impliquant plusieurs services de l'administration et la conduite de l'élaboration de l'appel à investisseurs pour le PA-2.

Le public est ensuite invité à poser ses questions. À noter ci-dessous : le compte-rendu ne reprend pas littéralement les questions et réponses mais les regroupe et les synthétise par thématiques.

PA-2 et Près-de-Vidy : quels sont la taille et le nombre des coopératives d'habitant-es attendues ?

M. Guillaume Dekkil, BDM → Dans le PA-2, en matière de coopératives d'habitant-es, la Ville envisage cinq projets pouvant varier entre 5'000 et 10'000 m2 SBP chacun. Quant au premier périmètre de développement des Près-de-Vidy, une à deux coopératives d'habitant-es pourraient y trouver place.

Réponse d'une personne du public à une question sur le nombre de dossiers refusés pour le PA-1 → Douze dossiers émanant à la fois de coopératives d'habitation et de coopératives d'habitant-es avaient été présentés. Sur ce total, un dossier avait été refusé au motif qu'il ne provenait pas d'une véritable coopérative d'habitant-es.

Quid du dossier pour le PA-2 et des critères d'attribution des lots (originalité du projet, primo-coopératives...) ?

Mme Maria Riera, BDM → En plus du programme et du plan financier du projet, points particulièrement importants, le dossier doit en tous cas rendre compte des compétences mobilisables par la coopérative d'habitant-es, des valeurs et idéaux que le projet vise à incarner, notamment en termes de durabilité, de son organisation et sa gouvernance, ainsi que des membres et partenaires de la coopérative.

M. Laurent Guidetti, Le Bled → Dans le dossier, la mention des partenaires pressentis pour les surfaces d'activités peut se révéler délicate. Leur désistement, toujours possible, est susceptible d'imposer des modifications au programme initialement prévu.

M. Guillaume Dekkil, BDM → À savoir pour les surfaces d'activité au rez-de-chaussée : la rente liée aux DDP pourra être modulée selon l'activité hébergée. Il s'agit d'une nouveauté qui facilitera l'installation d'activités utiles au quartier, mais dont la moindre rentabilité implique des locaux à loyer préférentiel.

Quid des choix constructifs et des matériaux en regard des ambitions de durabilité et de circularité ?

M. Guillaume Dekkil, BDM → Des critères de durabilité seront à satisfaire, à la fois en ce qui concerne les chantiers et les bâtiments. Par rapport à ce qui était demandé pour le PA-1, certaines exigences seront plus fortes, par exemple pour favoriser le bois et réduire l'énergie grise du bâti. Les critères, encore en cours de définition, devraient être validés cet automne.

Les projets les plus performants en matière de durabilité pourraient-ils exercer un effet d'entraînement sur d'autres projets ? Réponses de M. Joël Rochat, Codha, Mme Maria Riera, BDM, M. Benoit Nguyen, Ecopolis, et M. Laurent Guidetti, Le Bled → Au-delà des critères pouvant être définis par la Ville et des questions relevant de décisions à prendre en commun au sein des pièces urbaines, les choix restent du seul ressort des maîtres d'ouvrage. Dans le cadre du PA-1, l'emploi du bois dans le projet de la Codha a été suivi par d'autres, comme le maître d'ouvrage Retraites populaires, qui a opté pour le bois malgré un coût un peu supérieur aux solutions standards. Au sein de la pièce urbaine D, l'école, la coopérative C-Arts-Ouches et la SILL ont également intégré du bois dans leurs projets.

D'autres éléments peuvent en revanche limiter les projets. Un des objectifs du bâtiment d'Ecopolis était d'assurer sur place le traitement des eaux usées et de se passer du collecteur de la Ville – ce qui n'a pas été possible compte tenu d'un cadre réglementaire. L'intention de la coopérative était notamment de valoriser les eaux jaunes en les recyclant comme fertilisant agricole. Les approches pilotes en matière de gestion des eaux et de circularité, qui constituent à la fois des leviers de durabilité et d'enseignements, gagneraient donc être favorisées.

Les coopératives d'habitant-es devront-elles organiser des concours d'architecture ou sera-t-il possible de passer par un mandat direct ?

Mme Maria Riera, BDM → Dans le cas du PA-1, et contrairement aux autres maîtres d'ouvrage, les coopératives d'habitant-es ont eu la possibilité d'attribuer un mandat direct à l'architecte de leur choix. Cette mesure garantit l'accompagnement des processus de développement des projets de ces coopératives. Pour le PA-2, la question est encore à confirmer cet automne.

Pour une nouvelle coopérative dont le projet est accepté, comment disposer d'un financement de départ ?

Mme Maria Riera, BDM → Une fois le projet accepté, et dans l'attente du DDP qui déblocquera le versement de crédits bancaires, la Ville peut accorder des « crédits relais ». Ainsi, la coopérative pourra disposer immédiatement du financement nécessaire à la poursuite du développement de son projet.

M. Joël Rochat, Codha → Une nouvelle coopérative d'habitant-es peut aussi chercher à lever des fonds auprès de ses membres et à mettre à profit la dynamique participative pour aller de l'avant dans le développement de son projet.

Pourquoi et quand veiller aux questions relatives à la gestion des locations

Présente dans le public, Mme Andrea Faucherre du Service d'architecture et du logement, ARLO, attire l'attention sur un point pouvant se révéler délicat → Au-delà de l'expertise nécessaire à la conception, au financement et à la construction d'un premier bâtiment, les nouvelles coopératives d'habitant-es ne doivent pas sous-estimer les questions relatives aux baux, c'est-à-dire à la gestion des locations en phase d'exploitation.

Ces questions renvoient au cadre défini par la Ville pour les logements construits sur les terrains qu'elle propose en DDP. Ce cadre comprend notamment des critères à respecter pour l'attribution des logements :

taux d'occupation, lien des demandeurs avec Lausanne, taux d'effort. Ces trois critères vont déterminer qui peut prétendre à un logement. À ce titre, ils doivent absolument être communiqués aux coopératrices et coopérateurs le plus en amont possible – cela même si leur application effective n'intervient qu'au moment de conclure ou non un bail.

Comment favorise-t-on la mixité intergénérationnelle ?

M. Benoit Nguyen, Ecopolis → Dans le cas d'Ecopolis, la mixité intergénérationnelle est favorisée par la diversité typologique des logements, qui vont du studio au 5 pièces. Étant donné l'évolution des besoins au fil de la vie, la diversité des logements attire tout naturellement des habitant-es d'âges variés. Au-delà de la déclinaison allant du studio au 5 pièces, Ecopolis comprend également un appartement plus vaste défini spécialement pour répondre au souhait de deux familles voulant vivre ensemble. La coopérative n'a donc pas opté pour une régulation plus directe, de type quotas réglant les attributions de logements.

Mme Andrea Faucherre, ARLO → L'enjeu des âges n'a pas été considéré à sa juste mesure dans le cahier des charges lié à l'appel à investisseurs pour le PA-1. Dans le cadre de ce PA-1, outre les EMS en construction dans la pièce urbaine D, on peut toutefois relever une expérience intéressante prévue par de la coopérative Cité Derrière. Cette expérience visera notamment l'importante population de séniors vivant aux Bossons.

En ce qui concerne les appels à investisseurs pour le PA-2 et les Prés-de-Vidy, il s'agira donc de faire davantage pour susciter des projets innovants pour les séniors et l'intergénérationnel.

M. Joël Rochat, Codha, et M. Laurent Guidetti, Le Bled → Les mesures contribuant à l'accessibilité universelle constituent aussi un levier en faveur des séniors. À cet égard, les coopératives sont souvent pionnières. À noter : des soutiens financiers sont disponibles pour la mise en place de telles mesures.

Est-ce réaliste pour un groupe de personnes qui le désire, de se constituer en coopérative maintenant et d'être prêt pour l'appel à investisseurs du PA-2 ?

M. Laurent Guidetti, Le Bled, M. Joël Rochat, Codha, Mme Catherine Mathez, La Meute, Mme Januska De Maria Lee, C'Arts-Ouches → Le lancement d'une dynamique de groupe, l'amorce d'un programme et la constitution formelle d'une coopérative constituent des premières étapes pouvant être relativement rapides. L'Association écoquartier peut apporter son aide durant cette phase initiale. Puis, parallèlement au groupe de personnes s'activant pour préciser les contours du projet, l'implication d'un architecte devient vite importante. Pour les personnes qui souhaiteraient s'inspirer de l'expérience de La Meute, Mme Catherine Mathez se tient volontiers à disposition pour un échange au Café du Loup, il suffit de la contacter via info@meute.ch.

Comment entrer dans une coopérative d'habitant-es déjà existante ?

Januska De Maria Lee, C'Arts-Ouches → La marche à suivre figure généralement sur le site internet des coopératives. C'est le cas pour C'Arts-Ouches, dont la page internet dédiée précise que les personnes intéressées doivent écrire une lettre de motivation à la coopérative. Après ce premier pas, suit une rencontre-discussion dans un café. Le prochain échange traite ensuite concrètement du logement disponible, qui est présenté sur plan à la personne voulant rejoindre la coopérative.

À noter : il reste encore des logements disponibles dans plusieurs des coopératives d'habitant-es.

M. Joël Rochat conclut la table ronde et invite l'assistance à poursuivre les échanges autour d'un verre.

PAGES SUIVANTES :

Annexe 1 : Présentation power-point de M. Guillaume Dekkil, BDM

Annexe 2 : Présentation power-point de M. Joël Rochat, Association écoquartier

Projet Métamorphose

Deux quartiers

Quelle place pour de nouvelles coopératives d'habitantes et habitants ?

02.05.2023

Guillaume Dekkil, Bureau de développement et projet Métamorphose

MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

1

MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne


Programme de la soirée.

- Présentations introductives par la Ville de Lausanne et l'association écoquartier
- Table-ronde
- Echanges informels

2

MÉTAMORPHOSE

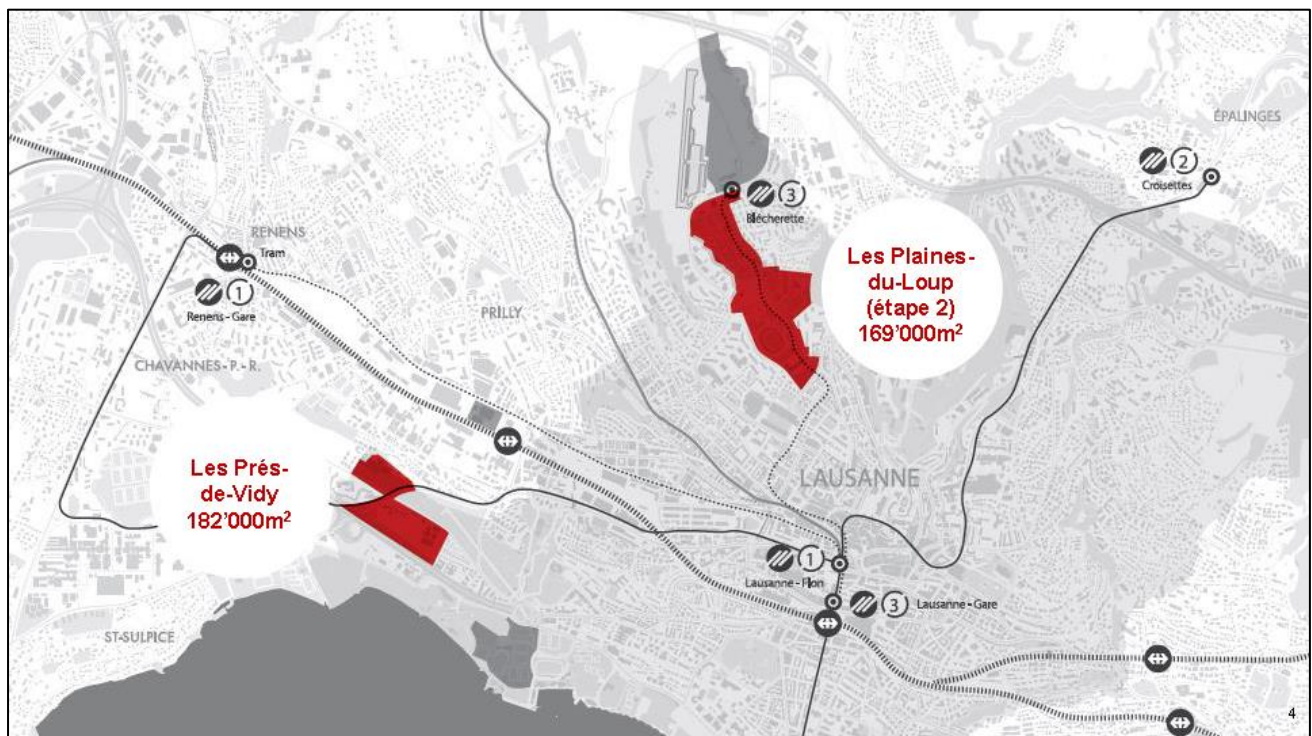
Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

Sommaire

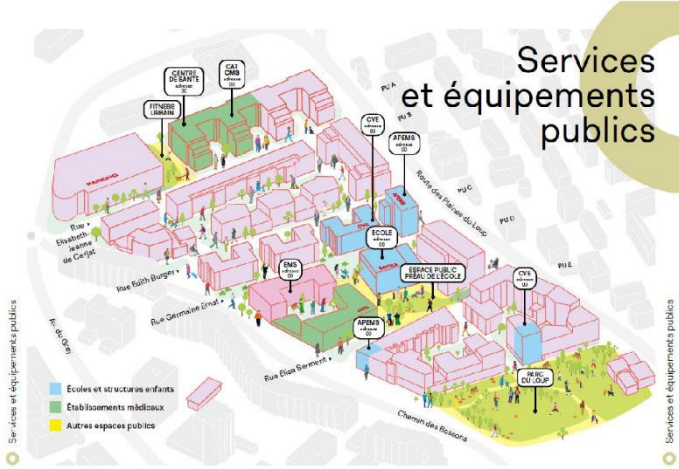
1. Le projet Métamorphose
2. 1^{ère} étape des Plaines-du-Loup
3. 2^{ème} étape des Plaines-du-Loup
4. 1^{ère} étape des Prés-de-Vidy
5. Partenariat Ville-Coopératives

3



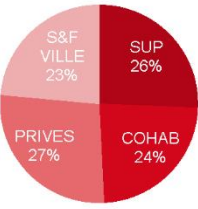
4

La 1ère étape des Plaines-du-Loup

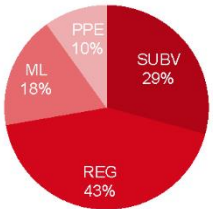


Services et équipements publics

Type d'investisseurs



Mixité sociales



- 5 pièces urbaines
- Développement des concepts d'ensemble de la pièce urbaine
- 18 investisseurs
- Une école avec préau – placette
- Des commerces et des activités
- Un parking centralisé
- Livraisons entre 2022 et 2024

Les coopératives de la 1ère étape



12 ECOPOLIS

Ecopolis
Logements à loyer abordable
Activités et commerces
Disponibles dès mai 2023: Ecopolis ou 021 552 02 51



2^{ème} étape des Plaines-du-Loup Projet espaces publics

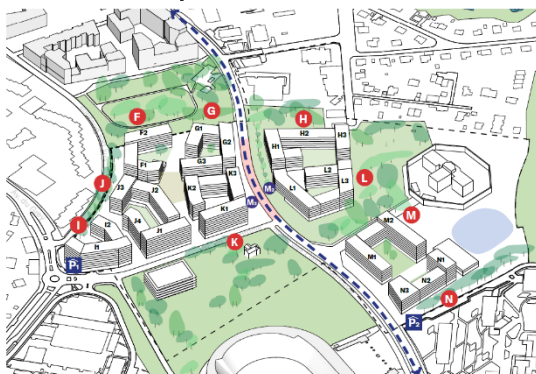


7

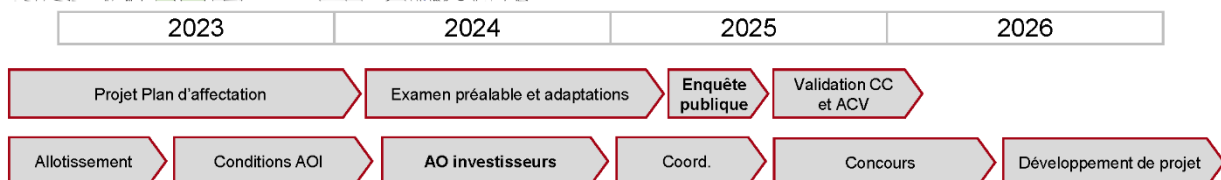
7

2^{ème} étape des Plaines-du-Loup

Nb de coopératives potentielles?



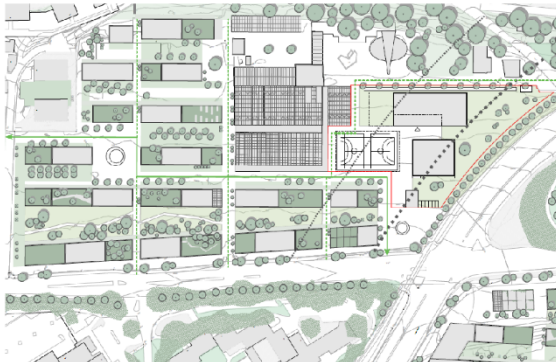
- 169'000 m² SPd
- 3'600 habitants-emplois
- 1'200 logements
- 1'500 emplois
- Une école, une crèche, un APEMS
- Un concept énergétique renouvelable et compatible avec la société à 2000 watts
- Une définition préalable des lots avant l'AO investisseurs
- 5 coopératives pressenties



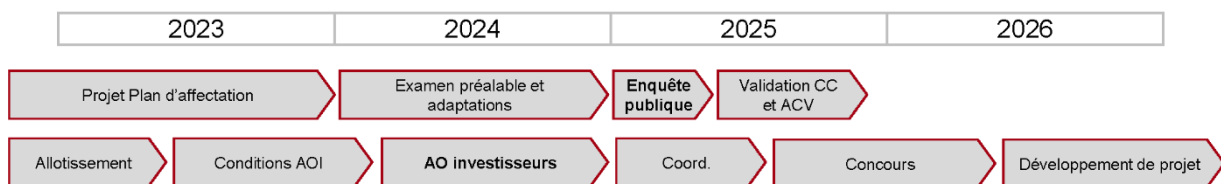
8

8

1^{ère} étape des Prés-de-Vidy : Les Jardins de Vidy



- 53'000 m² SPd
- 920 habitants-emplois
- 390 logements
- 58 emplois
- Une école de 18 classes, une crèche, un APEMS
- Un concept énergétique renouvelable et compatible avec la société à 2000 watts
- Une définition préalable des lots avant l'AO investisseurs
- 1-2 coopératives recherchées



9

9

Développement en partenariat avec la Ville

- Plan d'affectation développé par la Ville
- Projets des investisseurs développés en DDP (droit distinct et permanent de superficie)
- Valeur foncière dépendant de l'affectation.
- Développement des projets en coordination avec les différents lots et accompagné par la Ville.
- Développement des projets en coordination avec le projet d'espaces publics.
- Contributions aux frais de développement et d'aménagement.



©Ville de Lausanne

10

10

MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

MERCI !

QUELLE PLACE POUR DE NOUVELLES COOPÉRATIVES D'HABITANT-ES AUX PLAINES-DU-LOUP?

Lausanne, 2 mai 2023
Joël Rochat, Président de l'Association écoquartier
<http://ecoquartier.ch/>

1

L'ASSOCIATION ÉCOQUARTIER (AE)

Association citoyenne ouverte à toutes et tous, l'AE promeut l'urbanisme durable et participatif, ainsi que les coopératives d'habitant-es dans le canton de Vaud.

Nos activités :

- **Conférences-débats + visites de projets et réalisations exemplaires**
- **Membre du groupe de suivi 'démarche participative' pour les Plaines-du-Loup / Lausanne**
- **Réflexions participatives, prises de position, publication de recommandations**

Nos deux dernières réflexions participatives :

- *Réinventons le bien vivre ensemble*
- *Écoquartier des Plaines-du-Loup, recommandations des coopératives de la PECHE au terme du plan d'affectation 1*



2

UNE COOPÉRATIVE D'HABITANT-ES, C'EST...



- Des personnes intéressées à s'impliquer dans la **conception** de leur futur habitat;
- Une **participation** tout au long du développement et de la vie du bâtiment;
- La recherche d'un **habitat de qualité**, écologique et innovant par exemple en matière de typologies de logements, d'espaces et de services mutualisés, de mixité et de solidarité;
- La recherche d'un **vivre ensemble harmonieux et créatif**, non seulement à l'échelle de l'immeuble, mais aussi à celle du quartier.

3

3

UNE COOPÉRATIVE D'HABITANT-ES PARTAGE AVEC LES COOPÉRATIVES D'HABITATION LES CARACTÉRISTIQUES SUIVANTES:



- **Organisme sans but lucratif** qui fournit des logements prioritairement à ses membres;
- **Fonctionnement démocratique;**
- Habitat intermédiaire **entre la location et la propriété;**
- Mise à disposition de **logements à prix coûtant;**
- Société **membre de l' ARMOUP** - Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

4

4

LES AVANTAGES MAJEURS OFFERTS PAR L'HABITAT COOPÉRATIF:

- Maîtriser son habitat en participant aux divers **organes décisionnels** de la coopérative.
- Disposer d'un logement dont le **loyer** sert strictement à couvrir les coûts.
- Avoir un droit de regard sur la **qualité** de son logement et son coût.
- Bénéficier d'une meilleure **protection** contre les congés qu'avec un bailleur traditionnel.

5

5

COMMENT CRÉER UNE COOPERATIVE

La coopérative doit être composée au minimum de 7 membres / Code des obligations, art. 828-926.

Les 4 étapes principales pour fonder une coopérative d'habitant-es

- Établir dans une charte les valeurs fondatrices que respecteront la coopérative et ses membres
- Rédiger des statuts
- Organiser une assemblée constitutive et valider les statuts
- Inscrire la coopérative au registre du commerce

Tout les renseignements sur le site <https://www.fonder-construire-habiter.ch/> de l'ARMOUP

L'Association écoquartier peut vous accompagner sur les questions de charte et de gouvernance partagée: <http://ecoquartier.ch/>

L'ARMOUP peut coacher le démarrage de votre coopérative pour toutes les autres questions et propose des cours de qualité sur les enjeux financiers et de gestion / <https://www.armoup.ch/>

6

6

QUELQUES IMAGES DE COOPERATIVE D'HABITANT-ES



7

QUELQUES IMAGES DE COOPERATIVE D'HABITANT-ES



8

QUELQUES IMAGES DE COOPERATIVE D'HABITANT-ES



9



MERCI POUR VOTRE ÉCOUTE !

rejoindre ou connaître mieux l'Association écoquartier:
<http://ecoquartier.ch/>

10