

Écoquartier & habitat coopératif

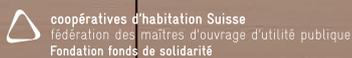
Retour sur la 1^{ère} étape du projet lausannois des Plaines-du-Loup





é coquartier

L'Association écoquartier remercie les sponsors pour leurs contributions. Ils soutiennent ainsi l'habitat coopératif, moteur de la transition et vecteur d'innovation sociale et architecturale.



— Introduction —	4
1. Participer —	6
2. Concevoir —	10
— À vol d'oiseau —	12
3. Construire —	14
4. Habiter —	16
5. Recommencer —	20

Le projet d'écoquartier lausannois des Plaines-du-Loup, l'un des plus importants de l'époque, constitue un laboratoire expérimental tout à fait inédit. Les acteurs de l'habitat coopératif l'ont bien compris et s'y distinguent par des réalisations souvent très innovantes. En écho à l'achèvement du premier périmètre du nouveau quartier, le moment est donc idéal pour visibiliser les facettes remarquables de ces réalisations et pour rappeler l'opportunité que constituera la prochaine étape du projet pour l'habitat coopératif.

Dans cette perspective, l'Association écoquartier et l'équipe de rédaction d'Habitation vous proposent un parcours progressant au gré de verbes clés et s'achevant par « recommencer » – car chaque nouvelle étape du projet des Plaines-du-Loup est un recommencement pouvant intégrer des confirmations et des améliorations sur le chemin vers la ville durable.

Donner envie aux porteurs de projets d'habitats coopératifs, intéresser les communes et inviter le grand public à voir et à prendre part.

Association écoquartier : l'urbanisme durable et participatif, ainsi que l'habitat coopératif sont des leviers essentiels pour la transition

Aujourd'hui, le premier périmètre de développement de l'écoquartier lausannois des Plaines-du-Loup est presque achevé. Quant au deuxième périmètre, il donnera bientôt lieu à un appel à investisseurs. L'Association écoquartier, qui suit le projet depuis son lancement en 2007, a donc souhaité marquer ce moment particulier par une publication-témoin.

Notre association milite pour un urbanisme plus durable et plus participatif, cela tout spécialement dans le cadre des grandes opérations menées dans le canton de Vaud. Parallèlement, elle s'engage en faveur des coopératives d'habitation participatives, ou coopératives d'habitant-es, et promeut un vivre ensemble revivifié, notamment par des dispositifs de gouvernance citoyenne à l'échelle des quartiers. Par rapport à

chacune de ces orientations, le projet des Plaines-du-Loup a constitué dès le départ un espace potentiel d'innovations. Consciente de cette extraordinaire opportunité, notre association a organisé dès 2007 des voyages d'étude et des conférences-débats pour donner de l'écho aux bonnes pratiques existantes, elle a produit et publié des recommandations et a aidé à la constitution de coopératives d'habitant-es. Tout en cultivant son autonomie et son regard critique, elle a toujours recherché un dialogue constructif avec les autorités et l'administration lausannoises. Et elle a trouvé une attitude d'ouverture qui a profité au projet.

Cet esprit s'étend à la présente publication. Il s'agit de partager une expérience exceptionnelle au sein de laquelle il y a place pour les échanges et l'apprentis-

sage mutuel. Il s'agit de donner envie aux coopératives d'habitant-es existantes ou en gestation de proposer des projets pour la prochaine étape des Plaines-du-Loup. Il s'agit d'intéresser d'autres communes vaudoises aux approches testées. Et, bien sûr, il s'agit aussi d'inviter le grand public à venir voir et à prendre part à l'aventure d'une manière ou d'une autre.

Association écoquartier

→ ecoquartier.ch

→ bureau@ecoquartier.ch

L'association accueille aussi bien des personnes individuelles que des coopératives d'habitant-es en recherche de partage d'expérience. Elle est ouverte à quiconque partage ses buts et valeurs, et répond volontiers aux demandes d'échange des communes.

La Ville de Lausanne soutient l'habitat coopératif

La politique de soutien de la Ville de Lausanne aux nouvelles formes d'habitat telles que les coopératives d'habitant-es et d'habitation est particulièrement présente dans la première étape du projet Métamorphose aux Plaines-du-Loup. La Ville a mis en œuvre la règle dite des « quatre quarts » qui définit les quatre types d'investisseurs à qui sont attribués à part égale les droits à bâtir : sociétés d'utilité publique, investisseurs privés, sociétés et fondation de la Ville, ainsi que coopératives d'habitant-es.

Afin de favoriser les projets d'habitat coopératif, la Ville a proposé des outils nouveaux. Elle a par exemple mis en place des « crédits-relais » octroyés dès les premières phases des projets. Ce dispositif a permis d'assurer une partie du financement des projets conduits par les coopératives d'habitant-es, notamment jusqu'à l'obtention de prêts bancaires. La Ville a également proposé un cautionnement solidaire du crédit de construction des logements, qui a bénéficié aux cinq coopératives d'habitant-es présentes dans la première étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Enfin, pour garantir une mixité sociale, la Ville a acquis 15% des parts sociales de ces coopératives (correspondant à environ 30 logements au total) afin de permettre à des ménages n'ayant pas la capacité financière suffisante d'accéder à des logements construits dans leurs bâtiments. Les cinq coopératives d'habitant-es de cette première étape ont chacune une identité et une focale singulières. Elles apportent ainsi une plus-value évidente au projet urbain, notamment avec un accent sur l'écologie et la durabilité, mais aussi sur le vivre ensemble, la culture ou encore l'insertion sociale (personnes migrantes ou étudiantes).

Il est toutefois souhaitable que les coopératives de ce type renforcent leur accompagnement professionnel pour la consolidation financière et la conduite opérationnelle de leurs projets.

En vue de l'appel à investisseurs pour les prochaines étapes du projet aux Plaines-du-Loup et aux Prés-de-Vidy, la Ville entend poursuivre son soutien à cette forme d'habitat et lui consacrer une place importante dans les futurs quartiers durables.

Andrea Faucherre

Adjointe à la Cheffe du Service Architecture et Logement, et Responsable du domaine des Logements d'utilité publique et des établissements publics

Guillaume Dekkil

Responsable du Bureau de Développement et projet Métamorphose

Le Fonds de solidarité : une idée de la solidarité qui fonctionne

Depuis sa création en 1966, le Fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse poursuit le même but : encourager le développement de logements d'utilité publique par les coopératives. Avec des prêts à taux d'intérêt modérés, il contribue au financement résiduel de projets de construction. De plus, il peut soutenir des activités et projets susceptibles d'augmenter la part de marché des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou de renforcer la qualité de l'habitat d'utilité publique.

La présente brochure répond précisément aux objectifs du Fonds. En promouvant les projets innovants déjà réalisés par les coopératives dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup, elle y favorisera la création de nouvelles constructions de qualité et contribuera à l'essor du parc immobilier d'utilité publique. Le Conseil d'administration se réjouit de découvrir et de soutenir les nouveaux projets des maîtres d'ouvrage d'utilité publique que la Ville de Lausanne retiendra pour la 2^{ème} phase de développement de l'écoquartier.

Kathrin Schriber

Directrice du Fonds de solidarité
→ solidaritaetsfonds@wbg-schweiz.ch
044 360 28 40

1.

Participer

Le développement de l'écoquartier interpelle et fera sans doute parler de lui de nombreuses années encore. Pour cause, le projet vise à construire un « morceau de ville » pour 8000 habitant·es et 3000 emplois là où se trouvaient, entre autres, des terrains de foot très appréciés et un parking longue durée.





En tant que pilier du grand projet « Métamorphose », celui des Plaines-du-Loup se veut porteur d'avenir en matière de durabilité écologique et sociale, mais a suscité nombre de critiques au sein de la population : trop dense, trop minéral, trop d'arbres arrachés ou déplacés.

Pourtant, la Ville de Lausanne, en application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, avait balisé le terrain en favorisant la participation dans le projet urbain. La population, les potentiels investisseurs immobiliers et différents autres acteurs ont été invités à s'exprimer lors de démarches récurrentes : « Ola » en 2008, « Investissez les lieux » en 2011, « Ensemble pour les Plaines-du-Loup » en 2014, « La future Maison de quartier » en 2016, « Tous au parc » en 2017-18 et cinq « Forums des Plaines-du-Loup » de 2020 à 2023. Ces dernières démarches ont permis à la population, dont de futur-es habitant-es, de contribuer aux lieux et d'en suivre la réalisation avant d'en voir le visage. En outre, elles ont instauré des liens avec les quartiers environ-

nants en thématissant certains enjeux communs, telle la nouvelle Maison de quartier, qui sera dédiée à l'entier du périmètre élargi dans lequel se situe le projet. Une fréquentation assez variable et le peu de continuité des participant-es d'un forum à l'autre, ont toutefois été un frein à la communication des résultats et donc à leur valorisation. De manière générale, on observe néanmoins une adhésion croissante au projet. Un autre point essentiel étant aussi à souligner : pour les forums, un groupe de suivi avait été institué, regroupant différents représentants – Ville, milieu associatif, investisseurs, habitant-es. Ce « groupe de suivi de la démarche participative », dont la mission se poursuivra durant la prochaine étape de développement de l'écoquartier, permet non seulement d'assurer une continuité dans la démarche participative, mais aussi de faciliter significativement l'échange d'informations et la coordination entre toutes les parties prenantes, dont les groupes de travail autonomes évoqués plus bas.

Expérimenter la participation

En marge de ces rendez-vous initiés par le Bureau de développement et projet Métamorphose, des formes plus expérimentales de participation ont également été mises en place. La Ville a notamment fait le pari de laisser aux investisseurs immobiliers la planification et la gestion des cœurs d'îlots – espaces privés restant ouverts au public. Dans chaque pièce urbaine, ces acteurs ont dû se constituer en société simple et trouver des solutions communes malgré des intérêts parfois divergents, les souhaits d'aménagement des uns pouvant entrer en conflit avec les considérations économiques des autres. Si certaines négociations ont abouti à une réelle plus-value pour les espaces concernés, comme la création d'une fontaine et d'un terrain de pétanque au cœur d'une des pièces urbaines, cette responsabilité conjointe et imposée par les autorités a été globalement perçue comme difficile. Du fait de ces expériences, la prochaine étape des Plaines-du-Loup privilégiera donc d'autres approches.

Enfin, d'autres dynamiques participatives d'intérêt général ont émergé en complément de celles de la Ville. L'Association écoquartier anime actuellement plusieurs groupes thématiques ouverts à toute personne ou entité intéressée. Un « groupe activités » permet par exemple aux investisseurs de s'informer mutuellement des commerces et services qu'ils s'approprient à accueillir. Et un « groupe mobilités » réunit des habitant-es ainsi que des acteurs du quartier et de la planification des transports. Parallèlement, d'autres groupes ont été lancés sur le même modèle par des personnes nouvellement installées ou s'appropriant à emménager aux Plaines-du-Loup. On compte notamment un « groupe santé » et un « groupe agricole-alimentaire ».



Chantier participatif Écopolis © John Hottinger

L'impulsion des coopératives participatives

L'un des éléments forts du projet des Plaines-du-Loup est de compter parmi les investisseurs immobiliers une forte représentation de coopératives d'habitation, parmi lesquelles certaines mettent la participation au cœur de leur fonctionnement. Selon la règle d'attribution des terrains que s'est donnée la Ville, ces coopératives participatives, dites aussi coopératives d'habitant-es, ont bénéficié d'un quart des surfaces constructibles – ce qui a clairement favorisé leur création. Si toutes les coopératives ont vocation à offrir des logements à loyer abordable, notamment en raison de leur statut d'utilité publique, les coopératives d'habitant-es ont généralement des ambitions plus poussées en termes d'innovation sociale, de solidarité et de vivre-ensemble. Grâce à une participation qui intervient très en amont de la réalisation des bâtiments, des solutions audacieuses sont souvent instaurées, à l'image des coursives partagées en lieu et place des balcons usuels. De manière générale, ces coopératives accordent une place centrale au partage et à la mutualisation des ressources. C'est ainsi qu'aux Plaines-du-Loup, parmi les espaces communs des coopératives d'habitant-es, on trouve des salles polyvalentes, un atelier de bricolage, une chambre froide, des salles de jeu, un centre d'art et des chambres d'amis à disposition des coopérateur-trices. Le « bien-habiter », comme nommé par certaines coopératives, se veut en outre garant de convivialité et de respect entre voisins.

La participation peut toutefois différer d'une coopérative à l'autre. Elle est aussi susceptible d'évoluer tout au long de la vie de l'immeuble, tant les besoins et enjeux ne seront pas les mêmes avant, durant et après la construction. Les futur-es habitant-es participent généralement au projet dès la phase de développement ; cela peut aller du choix de l'architecte, à l'importance donnée aux espaces communs et aux matériaux à privilégier. Dans d'autres cas, la participation intervient à l'entrée dans les logements, par la mise à disposition de salles communes et de jardins potagers ou par la constitution d'associations d'habitant-es. À l'occasion de moments-clés tels que l'emménagement, qui signe le début de la vie en commun, certaines coopératives sont même amenées à modifier leur charte ou leurs processus décisionnels. De telles expériences montrent tout l'intérêt du fonctionnement participatif : en misant sur l'adaptabilité des solutions et l'apprentissage par l'erreur, il permet de se renouveler au gré des besoins, des personnalités et du sens que veulent lui donner les individus à un instant T.

Une participation multicentrique

Aux Plaines-du-Loup, la participation intervient donc non seulement à plusieurs échelles et avec des degrés d'implication divers – consultation, co-conception, codécision, – mais aussi à l'initiative de différents acteurs. On l'observe à l'échelle des immeubles des coopératives d'habitant-es, où la participation est gage d'implication, de mutualisation et même d'optimisation économique et écologique – à l'instar des chambres d'amis partagées ; à l'échelle des cœurs d'îlots également pour la recherche de solutions communes ; à l'échelle du quartier, enfin, où les groupes de travail thématiques permettent de réunir l'ensemble des habitant-es du plateau de la Blécherette autour de préoccupations et d'aspirations partagées. À l'avenir, une idée encore en germe pourrait également contribuer significativement à faire de l'écoquartier un projet exemplaire de vivre-ensemble. Lancée par l'Association écoquartier et soutenue par l'équipe d'animation socioculturelle et le dicastère municipal Enfance, jeunesse et quartier, l'idée d'une Assemblée de quartier pérenne est en phase d'exploration.

Cette Assemblée ouverte serait un lieu de débat sur les enjeux du périmètre et viserait aussi à favoriser les échanges avec les autorités et la réalisation de projets citoyens.

Une telle multitude d'initiatives témoigne non seulement du fort potentiel du projet des Plaines-du-Loup en matière de participation, mais aussi du terrain favorable qu'y apportent les coopératives d'habitant-es. En conférant une place de choix aux « communs », en soutenant les projets individuels, mais aussi en faisant office de laboratoire d'innovation sociale, les coopératives offrent des exemples de vivre-ensemble susceptibles d'être reproduits à l'échelle d'autres immeubles, comme à l'échelle du quartier. Ce sont ces mêmes coopératives qui parviennent à instaurer une participation au long cours. Car pérenniser la participation, mobiliser les énergies disponibles et s'adapter au changement sont autant de missions qu'elles réalisent et qui pourraient faire école à l'échelle du projet ambitieux des Plaines-du-Loup.

Les coopératives offrent des exemples de vivre-ensemble susceptibles d'être reproduits à d'autres échelles.



2.

Concevoir

En cette fin d'après-midi ensoleillée, on entend des enfants qui jouent, les oiseaux dans les feuillages, des voix qui résonnent dans la cour. Ni klaxon, ni moteurs. Même si le ramdam du chantier n'est pas encore loin, le paysage sonore du nouveau quartier des Plaines-du-Loup en dit long sur la vision de ses concepteur·trices.



Une ville dans la ville

Premier jalon de l'opération urbaine, le masterplan « ZIP » met en avant l'importance de se connecter au tissu et au réseau existant. Conçu par le bureau TRIBU Architecture, il a été retenu en 2010 par la Ville comme base pour un écoquartier innovant, tant dans sa forme (urbaine) que dans le processus de sa conception. Majoritairement propriétaire des terrains, la Ville s'est donné des objectifs sociaux, écologiques et économiques ambitieux :

- Mixité fonctionnelle en mélangeant logements et activités ;
- Mixité sociale selon la politique des trois tiers :
40% de logements régulés, 30% de logements subventionnés et 30% au marché libre ;
- Mixité des investisseurs se répartissant entre :
sociétés filles de la ville, investisseurs privés, coopératives d'habitant·es et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Lausanne promeut ainsi résolument l'habitat d'utilité publique, gage de mixité sociale. Elle attribue 24% des surfaces constructibles aux coopératives d'habitant·es et 26% aux autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit 50% de logements sans but lucratif.

Un quartier durable aujourd'hui ?

Le premier plan d'affectation (PA1) propose cinq pièces urbaines et mets en exergue le mélange des types de logement pour garantir la mixité. En bordure extérieure du quartier, les façades sont traitées comme une enveloppe lisse et minérale afin de limiter les déperditions thermiques, tandis que les cœurs d'îlot sont composés de décrochements et de décalages traités dans un matériau chaleureux comme le bois. Quoique le quartier accueillera près de 11'000 habitant·es/emplois au terme du dernier plan d'affectation, la densité effective du bâti dans le PA1 ne péjore en rien l'agrément de ce périmètre. Relevant d'échelles et d'acteurs multiples, la conception de ce « morceau de ville » peut être considérée à l'aune de différents principes.

Qualité de vie et bien être | équité et partenariats locaux | culture et patrimoine

En amont du projet, des groupes de travail composés des futur·es habitant·es se sont réunis pour mettre au point différents projets sociaux, solidaires, artistiques et pratiques. À l'échelle du bâtiment comme du quartier, de nombreuses réflexions et initiatives ont été mises en place :

- « Il faut mettre de l'architecture dans le tableau excel ! » confie Laurent Guidetti, architecte associé chez TRIBU Architecture et habitant du Bled. En effet, la structure du plan financier préfigure la structure du bâtiment. Ainsi, la coopérative Le Bled offre 77 logements, dont 13 en PPE, ce qui permet de financer la moitié des 800 m² d'espaces mutualisés ; la coopérative imagine une salle polyvalente dès le départ pour s'ouvrir à la fois à ses habitant·es et au quartier.
- La coopérative C-Arts-Ouches accueillera une institution d'enseignement spécialisé pour enfants ayant des difficultés d'apprentissage. Des jeunes adultes en situation de handicap devraient être accueillis à la Codha.
- La Meute comprend quatre logements pour un projet pilote d'accueil de migrants mineurs. Les arcades sont occupées par le C.A.L.M, un centre d'art, par le Café du Loup et par un atelier de bricolage polyvalent ouvert aux habitant·es du quartier. La Codha accueillera le Zinéma.
- Les coopératives sont souvent pionnières dans le domaine de l'accessibilité universelle. Afin de vieillir à la maison, la coopérative Cité Derrière propose des appartements protégés sans barrières architecturales et un centre médico-social.
- Via des démarches participatives, le parc du Loup est devenu un espace d'expérimentation qui laisse présager de ce qui s'y passera dans le futur.

Habitats naturels et biodiversité | gestion durable de l'eau | alimentation locale et durable

Pour l'aménagement des espaces publics, près de 400 arbres et espèces adaptés aux changements climatiques seront plantés afin de limiter les îlots de chaleur. Par ailleurs, le masterplan prévoit des noues paysagères afin de collecter les eaux pluviales et de temporiser leur infiltration. Conscient de l'urgence de se reconnecter à la production de nourriture, des habitant·es se mobilisent en faveur de l'agriculture de proximité. Dans le futur, les domaines agricoles de la Blécherette et du Châtelard pourraient être les partenaires d'un projet lié à la nourriture, l'avenir nous le dira !

Transports durables | matériaux locaux et durables | zéro déchet | zéro carbone

Afin de libérer l'écoquartier du trafic motorisé, un parking-silo a été édifié. En tant qu'incitation au renoncement à la voiture privée, les investisseurs financent la mise à disposition d'abonnements Mobility gratuits pendant trois ans. Dans la même veine, Codhality propose deux véhicules ouverts au quartier. Plus tard, un projet de vélo cargo pourrait être mis en place.

Le bilan carbone, c'est-à-dire la quantité d'énergie grise pour la production et l'acheminement des matériaux est un enjeu clé. Attentives à limiter leur empreinte, de nombreuses coopératives ont intégré le bois au second œuvre et/ou au niveau structurel. Par exemple, Ecopolis a mis en place une structure en bois, avec murs en terre/paille assemblés lors de chantiers participatifs.

Les toits accueillent des panneaux photovoltaïques. Quant à l'apport d'eau sanitaire et de chauffage, il est généré par géothermie de moyenne profondeur et récupération de la chaleur des eaux usées. Ce système dessert tous les bâtiments selon un système de contracting : les Services industriels de la Ville (SiL) construisent, exploitent les installations et revendent la chaleur pendant 40 ans à un tarif fixé à l'avance. Le quartier est entièrement monitoré et permettra, à l'usage, de vérifier les quantités d'énergie dépensées à l'exploitation.

Le masterplan « ZIP » a servi de base pour un écoquartier à la fois en continuité avec son environnement urbain et résolument innovant dans son processus de conception.

À vol d'oiseau



Coopérative Cité Derrière

Bâtiment Résidence Les Peupliers ; 87 logements, dont 27 protégés pour seniors et personnes à mobilité réduite ; salle communautaire et terrasse.
Activités Polyclinique médicale universitaire ; centre médico-social ; deux centres d'accueil temporaires.

© Bunq Architectes SA

Codha — Coopérative de l'habitat associatif

Participation Élaboration du projet ; gestion du vivre ensemble et cogestion du bâtiment.
Bâtiment 75 logements, dont 4 clusters ; chambres d'amies communes ; locaux communs de réunion et d'activité.
Activités Cabinet regroupant différentes professions de la santé ; antenne et bar-buvette du Zinéma ; salon de massage thaï ; autres activités à confirmer.

© Meier + Associés Architectes

SCHL — Société coopérative d'habitation Lausanne

Bâtiments Immeubles Bossons (SCHL) et Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) ; 38 logements SCHL et 43 logements FPHL.
Activités Bureau de l'Armoup ; salle de quartier.

© Nicolas de Courten Architectes Sàrl

Écopolis

Participation Élaboration du projet ; chantiers participatifs ; gestion du vivre ensemble et du bâtiment.
Bâtiment 1^{ère} réalisation de la coopérative ; 24 logements ; locaux communs de réunion et d'activité ; chambres d'amies et terrasse communes ; projet de valorisation des eaux jaunes pour production d'engrais ; prix Nature en ville 2023.
Activités Cabinet de physiothérapie ; épicerie cosmopolite et petite restauration.

© Atba architecture + énergie SA

Logement Idéal — Société coopérative

Bâtiment 75 logements subventionnés.

Activités Restaurant burger chic ; take-away poke bowls ; artisan informaticien ; salon de coiffure ; APEMS – accueil de jour pour enfants en milieu scolaire.

© cBmMSA architectes

C-Arts-Ouches — Coopérative des arts et des ouches

Participation Élaboration du projet ; gestion du vivre ensemble.

Bâtiment 1^{ère} réalisation de la coopérative ; 37 logements ; salle polyvalente, chambres d'amis et terrasse communes ; plantages communs.

Activités École des Jordils, institution d'enseignement spécialisé.

© O. Rochat Architectes Sàrl

Le Bled — Coopérative sociale d'habitants

Participation Élaboration du projet ; gestion du vivre ensemble.

Bâtiment 1^{ère} réalisation de la coopérative ; 77 logements, dont 1 cluster et 13 PPE ; chambres d'amis et terrasse communes ; locaux communs de réunion et d'activité ; économat partagé.

Activités Salle polyvalente ouverte au quartier ; Le Biotope – espace de coworking ; Tribu architecture ; cabinets de gynécologie et de physiothérapie sportive ; épicerie bio-local de l'OSEO.

© Dylan Perrenoud

La Meute

Participation Élaboration du projet (en groupe restreint) ; gestion du vivre ensemble et du bâtiment.

Bâtiment 1^{ère} réalisation de la coopérative ; 24 logements, dont 4 pour l'hébergement de migrant-es par l'EVAM ; 1 pour une colocation étudiante de la FSLE ; 1 pour une résidence d'artiste ; terrasse commune.

Activités CALM – Centre d'Art La Meute ; Café du Loup ; La Cale – atelier multi-usages géré par une association ouverte au quartier.

© Lx1 architecture Sàrl

L'habitat coopératif dans le
1^{er} périmètre de développement de
l'écoquartier des Plaines-du-Loup



3. Construire

Une fois le plan d'ensemble établi, une fois les concours terminés et les architectes sélectionnés, l'heure est à la construction.

Construire les espaces, construire les bâtiments, construire la vie future du lieu. Rien que ça. D'autant plus que la Ville de Lausanne souhaite faire des Plaines-du-Loup un quartier exemplaire aussi bien au niveau technique que social : efficacité énergétique, cycle de vie des matériaux, qualité de vie, mixité sociale, biodiversité, etc.

Les bâtiments doivent respecter des normes énergétiques et écologiques strictes, l'ensemble de l'écoquartier devant satisfaire au concept de « société à 2000 watts ». La Ville a imposé un système de pompes à chaleur couplées à une géothermie à moyenne profondeur (800m), ainsi qu'une récupération de chaleur sur les eaux usées. Ces installations sont alimentées en courant 100% renouvelable d'origine locale, tout en maximisant l'autoconsommation de la production solaire photovoltaïque en toiture des bâtiments.

Les trois petits cochons... et du béton

Le premier périmètre de développement de l'écoquartier (PA1) se caractérise par une grande variété de construction, avec des matériaux biosourcés et locaux. Et même si, comme dans le célèbre conte des Trois petits cochons, on retrouve la paille, le bois et la brique, le loup devra toutefois se heurter au béton, matériau de prédilection pour la structure des bâtiments. L'échelle des constructions (autour des 10 000m² de surface répartis sur une dizaine de niveaux) et les normes actuelles ont en effet fortement poussé à l'usage du béton. Si possible recyclé, il apparaît principalement dans son plus simple appareil, à l'instar du socle à la Meute ou encore des parements de façade préfabriqués dans le bâtiment de Logement Idéal.

La suprématie de ce matériau est toutefois tempérée. Le duo bois/béton est utilisé en structure, comme dans les bâtiments de C-Arts-Ouches et de la Codha, mais aussi en façade et à l'intérieur dans un dialogue entre brutalité minérale et chaleur organique. Une solution désormais commune qui combine la sensibilité écologique, les impératifs budgétaires et la recherche de confort. Le bois trouve aussi une place de choix en façade, comme le mélèze dans l'immeuble en PPE Oak et les coursives du Bled.

Pour suivre le conte enfantin, la brique et la paille sont aussi présentes dans le quartier, bien que moins nombreuses. Utilisée comme parement dans le projet de la Codha, la brique sert aussi de structure dans le projet réunissant les maîtres d'ouvrage FLCL, SCHL et FPHL. Une solution encore rare en Suisse romande qui présente de nombreux avantages (réduction du nombre de couches, gestion de la chaleur, de l'humidité). La paille apparaît principalement dans le projet d'Ecopolis, sous la forme d'isolation périphérique ou de cloison. Suffisamment de solutions pour réduire encore plus l'usage du béton dans les prochaines étapes du projet ?

Les vides, des espaces à habiter

Construire à cette échelle, c'est aussi apprendre à travailler le vide. Ayant fait l'objet de projets spécifiques menés par l'ensemble des maîtres d'ouvrage d'une même pièce urbaine, ces espaces ne sont pas conçus comme un paysage proche à contempler mais comme des espaces à habiter, une approche particulièrement importante à notre époque qui survalorise le grand paysage au détriment du « petit » paysage, celui du pied de façade, trop souvent abandonné aux infrastructures.

Ce travail passe par la porosité des frontières entre intérieur et extérieur, notamment avec l'ajout de coursives donnant sur le cœur de l'îlot. Cela passe aussi, et surtout, par une réflexion sur les aménagements de ces espaces extérieurs, où la végétalisation est maîtresse. Le projet du PA1 développe quatre nouvelles rues piétonnes conçues comme des rues jardins, ponctuées d'espaces potagers, d'espaces plantés, de places de jeux et de rencontres. Afin de marquer le caractère naturel de ces espaces, la perméabilité des matériaux et l'arborisation sont privilégiés, un point qui pêche évidemment pour le moment puisque les arbres sont encore petits. Ainsi, la qualité des vides proposés repose sur leur végétalisation et la diversité de leur programme fonctionnel, avec une mise en avant de la mobilité douce.

Lorsqu'on construit aux Plaines-du-Loup, on ne construit pas simplement un bâtiment. On participe à la création d'un morceau de ville tout entier, et cela vient avec certaines responsabilités.

Construire la ville, ensemble

Afin de favoriser les relations entre les habitant·es du quartier mais aussi avec le reste de la ville – rappelons-le, le plan directeur développé par TRIBU Architecture évoque l'idée de sutures urbaines –, diverses mesures architecturales sont mises en place. Les coursives et terrasses communes sont des formes régulièrement utilisées pour favoriser les échanges mais aussi pour créer des respirations au sein du bâti. Les rez-de-chaussée sont largement rendus publics avec des bureaux, magasins, ateliers et autres centres divers.

Aux Plaines-du-Loup, la participation est présente dès le départ à différents niveaux. Cette dynamique va parfois jusque dans la construction, comme à Ecopolis où deux chantiers ont été menés avec les habitant·es : la réalisation de quatre murs en paille et terre (provenant du chantier) ainsi que l'huilage du bois de toutes les cuisines et armoires intégrées. Une auto-construction qui favorise la cohésion de groupe. D'une autre manière, la pièce urbaine B, sous l'impulsion de la Codha, a réservé un budget après livraison afin que les habitant·es puissent mener à bien certains projets.

L'activité future du quartier se construit, aussi bien ses relations avec le reste de la ville que ses fondations, ce qui le forme, ce qui le fait vivre. Cette dimension du vécu est un élément fondamental de la construction. Car, on l'oublie parfois, la construction est avant tout un acte social et culturel. Elle façonne le territoire et les espaces, mais elle contribue aussi à la manière dont les individus vivent et interagissent entre eux.



4. Habiter

Bienvenue chez les femmes
et les hommes au (grand)
cœur du quartier.
Faites comme chez vous !

Au sein des coopératives présentes dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup, il existe un foisonnement d'idées, de sensibilités, d'envies et de projets portés par des femmes et des hommes. C'est à celles et ceux qui vivent, pensent et façonnent leur lieu que nous avons voulu donner la parole.

© Nathan Bernier



Ada

Coopératrice de La Meute

« La vie sociale commence dès le palier. »

Je suis maman de deux enfants et vivre dans une coopérative, au sein d'un écoquartier piéton, c'est un luxe. Ici, la vie sociale commence dès le palier et entre voisin-es, nous sommes proches : les enfants jouent ensemble, on s'entraide pour les gardes et on se retrouve spontanément pour prendre un verre en fin de journée au Café du Loup. Sur les balcons partagés, on échange et on organise régulièrement la tablée des voisin-es. On partage les repas comme les beaux moments.

J'ai déjà vécu dans des lieux conviviaux, mais ça va au-delà, nous sommes dans l'entraide. Et j'ai une certaine forme de tendresse pour mes voisin-es. Je ressens beaucoup de gratitude de pouvoir vivre tout ça. Et mon espoir est que les gens qui ne logent pas dans les coopératives se sentent autant impliqués que nous dans la vie du quartier.

Benoît

Coopérateur Écopolis

« La magie de l'intelligence collective opère si les tâches sont bien distribuées. »

La gouvernance partagée est inscrite dans notre charte, nous sommes persuadés-es que le meilleur terreau pour la mettre en pratique est la coopérative d'habitant-es. Et comme nous sommes novices, nous acceptons aussi d'apprendre par l'erreur. L'année passée, nous avons organisé une formation collective en gouvernance partagée, avec la présence d'un formateur externe, ce qui nous a permis de construire un langage commun, de définir la structure de la coopérative et de l'ajuster en fonction de nos besoins. Nous avons également mené deux chantiers participatifs : le premier consistait à monter des murs en terre-paille à l'intérieur de la salle commune et le second à huiler des panneaux en bois du mobilier de cuisine (voir photo ci-contre). Vivre ces expériences et se confronter à certaines questions nous a rendu-es plus fort-es. Et ça donne du sens de participer à la construction de son logement : chaque fois que je regarde ces panneaux dans ma cuisine, je repense à ces moments d'apprentissage et d'échanges.

Je pense que la magie de l'intelligence collective opère si les tâches sont bien identifiées et distribuées. L'autogestion implique beaucoup de travail et la souveraineté ne marche que si chacun fait sa part.



Aline
Coopératrice
SCHL



« Écouter, soutenir et accompagner sont des éléments essentiels. »

Je me suis engagée bénévolement comme référente de proximité il y a une vingtaine d'années. D'abord seule, j'ai été rejointe par d'autres et ensemble, nous avons fondé l'association « Référence de proximité ». Après des années en solitaire, la force du collectif fait beaucoup de bien. Qu'est-ce qu'une référente de proximité ? C'est une personne connue et accessible pour un quartier, avec qui on peut échanger sur des aspects sociaux, administratifs, relationnels, entre autres. C'est une écoute bienveillante et un contact de voisinage qui permet d'orienter vers les bonnes personnes ou les solutions existantes. Ce projet est une expérience humaine et citoyenne, un laboratoire où nous cherchons des solutions concrètes pour faciliter la vie individuelle et collective. Notre indépendance de tout organisme est essentielle pour créer un dialogue basé sur la confiance. Partant de l'expérience du quartier de la Blécherette, notre but à long terme est de former un réseau et une équipe de référent-es de proximité.

Depuis toujours, je me suis retrouvée à écouter, reconforter et chercher des solutions. Mon engagement en tant que référente de proximité est ancré dans mon histoire personnelle.

Dominique
Coopératrice du Bled

« J'espère que les synergies qui s'amorcent contribueront à renforcer les liens. »



Il y a deux ans, l'Association écoquartier a initié une coordination entre les acteur-trices des Plaines-du-Loup (une quinzaine d'investisseurs) pour un état des lieux des locaux d'activités et de leurs types d'usages et nous avons constaté qu'il y en avait dans plusieurs bâtiments. Le Bled dispose d'une salle polyvalente et avec ces réflexions autour d'une possible mise en réseau, nous souhaitons penser les usages de ce lieu de manière globale et contribuer à développer des synergies à une large échelle. L'approche est évolutive, nous avons des temporalités différentes, car plusieurs bâtiments de l'écoquartier sont encore en chantier. Mais échanger dès maintenant permet d'avoir une idée des activités existantes et des projets à venir. Beaucoup s'engagent dans

les groupes de travail, pour aborder des questions qui émergent progressivement. C'est une belle dynamique que nous vivons. Elle permet de faire connaissance, entre habitant-es des Plaines-du-Loup et avec les quartiers voisins, et de s'engager autour de projets communs. J'espère que les synergies qui s'amorcent contribueront à renforcer ou créer les liens.

Je suis très sensible au fait que notre coopérative s'inscrit dans un ensemble et que des liens sont à tisser à différentes échelles : entre habitant-es du Bled, avec les voisin-es proches, entre quartiers du plateau de la Blécherette, et plus largement avec la ville. J'aimerais qu'on donne aux Lausannois-es l'envie de venir (re)découvrir cette portion de ville en pleine évolution.

La pratique du jardinage est inscrite dans notre charte, chaque logement peut prétendre à son lopin de terre. Le nom C-Arts-Ouche est en ce sens explicite, puisque nous regroupons des gens intéressés par l'expression artistique et les ouches, un terme qui signifie « terrain cultivé en potager ». Au départ, nous avions la vision idéalisée d'un bâtiment avec des jardins tout autour, mais comme notre bâtiment s'intègre dans un quartier dense, nous avons planifié une partie des jardins en pleine terre, et l'autre en toiture, avec récolte et stockage de l'eau de pluie pour l'arrosage. Nous aurons des jardins privatisés et d'autres communautaires et les activités sociales seront favorisées (ateliers jardinage, récoltes et mise en conserve, etc.).

Ma famille et moi emménageons dans une année et nous nous réjouissons énormément. Il faut avouer qu'au sein du comité, nous sommes un peu assommés par la charge de travail et il est encourageant que de nouvelles coopérateur-trices nous rejoignent ; ils-elles amènent de nouvelles idées et de la fraîcheur. Quand les tâches sont partagées, ça fait vraiment du bien.

Gabriel

Coopérateur C-Arts-Ouches

« Les jardins participatifs comportent un aspect social. »





Au-delà de mon goût pour la restauration, ce qui me tient à cœur au Café du Loup est de faire perdurer ce qui se perd, soit des lieux de rencontre et de socialisation où on peut échanger et créer des connivences. Au départ, c'était important pour moi que le Café soit le point de repère de ce quartier en construction, et je craignais que seul-es les coopérateur-trices de la Meute y viennent. Aujourd'hui, je vois passer les groupes de travail du quartier, les personnes qui occupent les espaces de coworking, mais aussi des familles, des gens seuls, des étudiant-es, etc. C'est vraiment chouette, la mayonnaise commence à prendre. Désormais nous mettons sur pied les activités de l'association et j'ai vraiment envie que les gens s'impliquent pour le faire vivre. Nous sommes beaucoup à être venu-es ici pour partager un esprit de proximité et cette force du collectif est encore mieux que ce que je l'imaginai. J'ai grandi dans une famille de hippies et ce mode de vie communautaire m'a toujours plu, d'autant qu'il semble être de plus en plus pertinent pour relever les défis, notamment climatiques, qui pèsent sur nos sociétés.

Prune

Gérante Café du Loup
(propriété de La Meute)

« C'était important pour moi que le Café du Loup soit le point de repère de ce quartier en construction. »

Claude & Yves

Coopératrice et coopérateur Codha/Loutopie

« Nous collaborons avec la Codha pour sa longue expérience des coopératives. »

Couple de retraité-es, d'une génération inspirée par les idées des mouvements hippie et non-violents, antinucléaire et écologiste, nous sommes parti-es de Lausanne pour vivre à la campagne avec nos deux enfants dans un cadre à l'esprit communautaire, puis en copropriété. Le projet Métamorphose nous a interpellés et conduits à intégrer l'Association écoquartier pour réfléchir à un habitat plus durable. En 2010 nous avons rejoint l'association Cité Solidaire, qui venait de réunir deux petites associations (Baraka et CasaCo), afin de créer une mixité intergénérationnelle. La décision a été prise de collaborer avec la Codha, pour sa longue expérience des coopératives et afin de réaliser son projet aux Plaines-du-Loup. L'association des futur-es habitant-es Loutopie est alors née et a pu, au cours de la période d'élaboration et de construction, émettre ses souhaits concernant les locaux communs et les équipements des futurs logements.

Nous nous réjouissons d'entamer cette nouvelle phase de vie, qui va concrétiser nos aspirations, avec l'espoir qu'un esprit de partage se développe également dans tout le quartier.



Recommencer

Le projet des Plaines-du-Loup, l'un des plus importants de l'époque en Suisse romande, constitue un laboratoire expérimental inédit. Après l'achèvement de son premier plan partiel d'affectation (PA1), que faut-il garder/changer pour la deuxième phase du projet ? On tire les leçons de cette première étape de développement avant d'envisager la suite.

Un projet ambitieux et innovant...

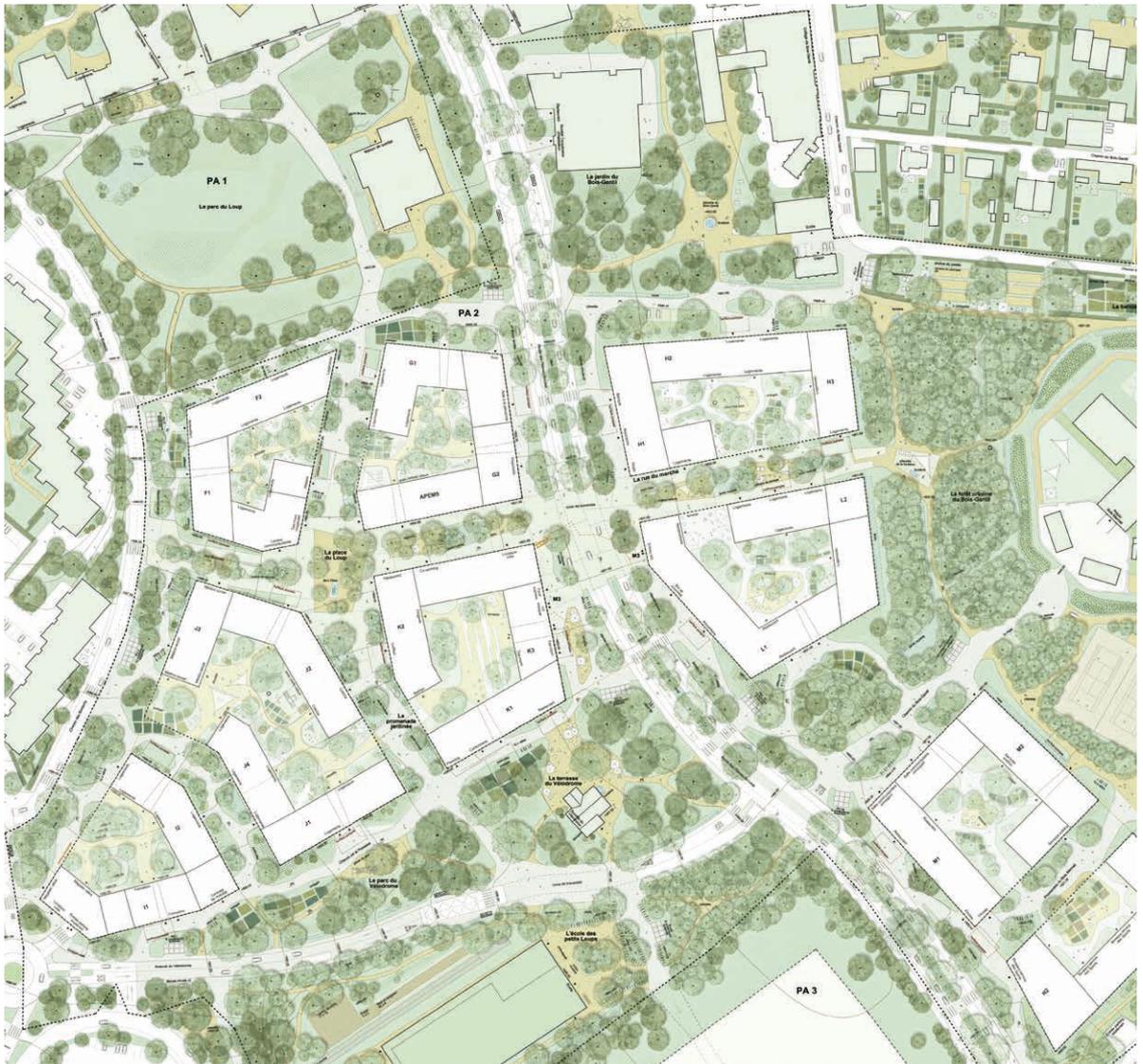
Avec les Plaines-du-Loup, la Ville de Lausanne concrétise pour la première fois le concept de « Société 2000 watts ». Le fait que certains projets aient ajouté d'autres dispositifs écologiques (récupération d'eaux de pluie, circularité, etc.) est significatif de l'urgence à trouver des solutions autonomes. En ce sens, les innovations proposées par les investisseurs ne devraient pas être freinées par un cadre réglementaire trop stricte, de manière à ce que le projet des Plaines-du-Loup contribue à faire évoluer la politique lausannoise en matière de durabilité urbaine.

Bien que la grande échelle ait des contraintes spécifiques, elle possède aussi ses avantages. La proximité de différents maîtres d'ouvrage soumis au même plan d'aménagement a engendré des effets boule de neige. L'emploi du bois par exemple a progressivement été exploré à plusieurs niveaux, faisant des Plaines-du-Loup un laboratoire pour les matériaux et techniques constructives.

Enfin, le quartier explore le rôle de la nature en ville. Si le PA1 a déjà fait la part belle à la végétalisation, le PA2 va encore plus loin puisqu'il place la réflexion paysagère en amont des projets architecturaux à travers un concours d'architectes-paysagistes visant à définir les espaces extérieurs.

Intitulé « Promenons-nous dans les bois », le projet lauréat du bureau MAP – Monnier Architecture Paysage développe une véritable forêt urbaine comme élément de continuité (voir plan ci-dessous). En traitant le vide avant le bâti, les Plaines-du-Loup affichent le désir de développer un lieu où les constructions s'ouvrent sur le paysage. Dans un ensemble qui rassemble, une possible cohabitation équilibrée et apaisée entre humain et nature est ainsi envisagée, un changement de paradigme de l'architecture qui, on l'espère, servira de référence dans le futur.

Ainsi, les Plaines-du-Loup misent sur une qualité d'habitabilité élevée, donnant tort à celles et ceux qui décrivent ce type de grands ensembles comme n'étant que des espaces denses, anonymes, monotones et inhospitaliers et dont l'origine ne serait qu'une ambition de spéculation foncière au détriment des individus qui y habitent. Le projet évoque au contraire la volonté de densifier tout en promouvant une qualité de vie à travers une mixité sociale et fonctionnelle, une démarche participative intégrée dès le départ, une réintroduction poussée de la nature et des sutures urbaines avec la ville. De multiples manières de reconsidérer le rôle des individus dans l'espace afin de proposer de nouvelles formes de sociabilité urbaine.



Un changement de paradigme de l'architecture qui, on l'espère, servira de référence dans le futur.

... qui reconnaît ses limites...

Riche de l'expérience du PA1, et notamment grâce au bilan des coopératives éditée par la Plateforme d'Échange des Coopératives d'Habitant-es pour les Écoquartiers (PECHE), la Ville de Lausanne constate que plusieurs sujets doivent faire l'objet d'améliorations :

- La constitution en société simple pour chaque pièce urbaine du masterplan s'avère onéreux et peu utile ;
- Certaines procédures administratives sont inutilement longues et interdépendantes d'un projet à l'autre ;
- L'organisation d'un ou plusieurs concours d'architecture ainsi que l'attribution des surfaces de logements pour chaque investisseur est compliquée et chronophage.

Attributions des lots

En perspective du PA2, la Ville simplifie les conditions cadres liées aux droits de superficie en définissant elle-même l'emplacement des lots dans le périmètre global. Avant l'appel à investisseurs, la typologie en îlot et les gabarits des bâtiments sont déjà définis, ainsi que les implantations de chaque lot au sein du site. Pour ce qui est de leur attribution, la règle des quatre quarts reste de mise, et les critères d'attribution sont sensiblement les mêmes : les typologies, l'innovation et la diversité des programmes d'activité restent prioritaires pour la qualité du projet d'habitation. En fonction des possibilités et des attentes nouvelles, certaines exigences en matière de durabilité sont toutefois appelées à être augmentées.



© SH-REM SA

Phasages des chantiers

Dans leur bilan, les coopératives d'habitant-es soulignent l'importance de communiquer aux maîtres d'ouvrage un étagement clair entre les différents chantiers. L'enjeu étant de mieux anticiper et de coordonner les aspects logistiques liés à la construction, et ce dès l'appel d'offres investisseurs.

Programmation urbaine

Pour la deuxième phase, la Ville de Lausanne prévoit une rente de DDP pouvant être abaissée pour les activités peu rentables mais apportant une dynamique sociale et écologique au quartier – un peu de souplesse dans la programmation urbaine.



... pour mieux rebondir !

Recommencer, certes, mais sur quels principes fonder le PA2 ? Les labels sont des moteurs d'innovation qui donnent droit à des subsides, mais ont aussi leur prix ! Certaines certifications développées pour l'échelle du quartier font actuellement l'objet de changements. Le futur nous dira comment la Ville entend les utiliser. L'avenir nous dira aussi si l'architecture d'un quartier, figée dans ses gabarits avant même le lancement des concours d'architecture, apportera des qualités aussi riches que le puzzle urbain du PA1, dont chaque pièce est unique et répond tant à son voisin qu'à l'ensemble. Par son caractère expérimental et novateur, la première étape des Plaines-du-Loup a soulevé des questions complexes, dont certaines ont rencontré des réponses pertinentes. Elle a notamment engendré le « groupe de suivi de la démarche participative » créé pour la phase projet du PA1, et qui se pérennise désormais. Les prochaines phases (PA3 et PA4) bénéficieront des erreurs précédentes, et d'autres questions nécessiteront encore d'être expérimentées, alors rendez-vous au prochain bilan du PA2 !



IMPRESSUM

Éditeur:

Association écoquartier
Lausanne | ecoquartier.ch

Directeurs d'édition:

Patrick Cléménçon (revue
Habitation | habitation.ch),
Joël RoCHAT et Philippe Solms
(Association écoquartier)

Équipe de rédaction:

Ada Bernier, Salomé Houllier
Binder, Joëlle Loretan,
Charlotte Schusselé

Parution:

Lausanne, décembre 2023

Graphisme:

Mashka SARL | mashka.ch

Impression:

media f imprimerie SA, Fribourg

Tirage:

6900 exemplaires
sur papier FSC®

Licence Creative Commons

by-nc-nd

Attribution

Pas d'utilisation commerciale
Pas de modification

