

Enjeux d'intérêt commun aux Plaines-du-Loup

ANNEXE 1 / pp. 2 à 4 **ATELIER COHABITATIONS-COLLABORATIONS** ; extrait du document de restitution relatif aux ateliers participatifs pour la future maison de quartier des PdL. L'extrait révèle notamment les attentes en termes de concertation et coordination concernant les futurs locaux et services à vocation socioculturelle. Auteur : AE pour le Secrétariat général Enfance, jeunesse et quartiers ; septembre 2016.

Le document complet a été transmis aux services de la Ville concernés par la future maison de quartier, ainsi qu'aux autres parties prenantes. Pour le public, une version téléchargeable a été déposée sur le site du centre des Bossons. Les ateliers ont contribué à préciser le programme architectural de la future maison de quartier.

ANNEXE 2 / pp. 5 et 6 **ORGANIGRAMME ET SCHÉMA POUR LE DÉROULEMENT ET LA COORDINATION DU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉTAPE 1 DES PLAINES-DU-LOUP.**

Auteur : PECHE ; janvier 2017.

Le document a été transmis à M. G. Junod, Syndic de la Ville de Lausanne, et M. U. Liman (BDM). Faisant suite à un échange entre M. Junod, M. Liman, la PECHE et l'Association écoquartier, il propose une structure, des groupes de travail thématiques et un processus de coordination pour une cohérence à l'échelle du quartier.

ANNEXE 3 / pp. 7 à 15 **PROPOSITIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER DES PDL - PPA1.**

Auteur : PECHE ; septembre 2017.

Le BDM n'ayant pas retenu l'idée de groupes de travail inclusifs (cf. annexe 2), la PECHE a réuni ses membres afin d'établir des propositions concrètes à faire remonter à la Ville. Le document qui en a résulté a été transmis en septembre 2017 au BDM.

Participation et future gouvernance de quartier aux Plaines-du-Loup

ANNEXE 4 / pp. 16 et 17 **MISE EN ŒUVRE D'UNE GOUVERNANCE PARTICIPATIVE** ; extrait de la publication « VIVONS ENSEMBLE ! De la charte à la gouvernance de quartier. »

Auteur-éditeur : AE ; avril 2015.

Pensée largement en fonction du projet des Plaines-du-Loup, la publication a été adressée au Service du logement et des gérances, Bureau de développement et projet Métamorphose, ainsi qu'à une palette d'acteurs susceptibles d'être intéressés par la réflexion. À l'intention du public, une version téléchargeable a été déposée sur le site de l'Association écoquartier.

ANNEXE 5 / pp. 18 et 25 **METTRE L'HUMAIN AU CENTRE DU QUARTIER - POINTS À DISCUTER POUR IMAGINER/PRÉCISER LA GOUVERNANCE FUTURE DE L'ÉCOQUARTIER DES PDL.**

Auteurs : présidences PECHE+AE (Codha pour l'annexe) ; mars 2018.

Le document a été transmis à Mme Aebischer, M. Bodin et M. Maag (BDM) suite à un échange sur un atelier envisagé par le BDM sur la gouvernance future de l'écoquartier des PdL. L'idée n'a toutefois pas été poursuivie.

Développement de l'habitat coopératif

ANNEXE 6 / pp. 26 à 33 **COMMENT DÉVELOPPER ENSEMBLE L'HABITAT COOPÉRATIF ?** Table-ronde coorganisée par la PECHE en septembre 2017 avec, notamment, Mme N. Litzistorf, Municipale de la Ville de Lausanne (LEA), M. F. Failloubaz (Division logement de l'Etat de Vaud), M. G. Winkler, (S^{été} vaudoise pour le logement). Synthèse établie par R. Niederoest.

La synthèse n'a pas été diffusée jusqu'ici. À noter : suite à la table-ronde, la PECHE a retenu l'idée d'un groupement des coopératives vaudoises comme base pour un projet à développer en 2018-2019.

Le but de l'atelier est de parler des relations possibles entre la future maison de quartier et les projets à vocation socioculturelle portés par les investisseurs de la première étape de réalisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il est important d'évoquer les synergies éventuelles, dans la mesure où elles pourraient avoir une influence sur le dimensionnement, tant de la maison de quartier que des infrastructures prévues par les investisseurs pour leurs projets. La discussion doit apporter de la transparence et permettre de formuler précisément les questions en suspens.

L'objectif de l'atelier est aussi de préciser les besoins des associations en matière de salles à louer, leurs attentes à l'égard de la future maison de quartier, ainsi que ce qu'elles sont éventuellement en mesure de lui apporter. Concernant l'offre existante de salles à louer dans la proximité des Plaines-du-Loup, un document présente l'état de situation actuel (cf. annexe 2).

À noter

Les projets à vocation socioculturelle portés par les investisseurs des Plaines-du-Loup sont connus de la Ville, mais n'ont jusqu'ici fait l'objet d'aucune communication publique. Parmi les investisseurs, les coopératives d'habitants ont toutefois informé le Collectif pour la future Maison de quartier de ce qu'elles planifiaient (rencontre du 29 août 2016 au Centre de quartier des Bossons – Plaines-du-Loup).

Selon des conditions restant à préciser, la majeure partie des projets socioculturels envisagés par les coopératives devraient profiter, tant à leurs membres qu'aux habitants du quartier. La liste ci-après énumère différents projets de coopératives. Ces projets étant encore en cours d'étude, la liste renvoie à des intentions et n'a donc qu'une valeur indicative :

- *Locaux pour l'accueil d'activités musicales et de répétitions pour le théâtre, le yoga ; espace de développement artistique ; espaces communautaires et de rencontre ; espaces de co-working ; ludothèque ; atelier vélo ; salle de spectacle ; café social.*

Permettre des synergies entre des lieux décentralisés

Centralisation ou décentralisation ?

- Par rapport aux projets à vocation socioculturelle portés par les investisseurs des Plaines-du-Loup, la future maison de quartier crée une situation de mise en concurrence. Or, si l'offre devait être centralisée dans la maison de quartier au détriment des autres projets, où serait la plus-value ?
- Disposer d'une offre décentralisée apparaît comme une richesse. En termes d'infrastructures, il y a un besoin de salles éparpillées dans le futur écoquartier.
- Le défi est donc d'éviter de multiplier les choses identiques (investissements inutiles). Mais la question se pose de savoir comment permettre une réflexion commune pour éviter les doublons, puis comment procéder pour arriver à une mise en réseau.

Que construire, quels besoins ?

- Une partie de la discussion porte sur la « chose communautaire » et la question soulevée est de savoir comment définir ce qui a du sens, ce qu'il faut construire dans cette perspective.
- Une réflexion commune est nécessaire afin de préciser le quoi (que construire ?), le comment faire (être soutenu) et le comment faciliter l'ouverture et le partage des espaces.

Quels enjeux financiers et effets induits ?

- La réalisation d'infrastructures à vocation socioculturelle par des investisseurs des Plaines-du-Loup pose une question de financement. Si, pour éviter des doublons, le programme de la maison de quartier était réduit et permettait ainsi une diminution du coût de la construction, il paraîtrait logique d'étudier un soutien aux projets tiers ayant permis l'allègement du programme initial de la maison de quartier. La question se pose notamment pour la salle de spectacle prévue dans la maison de quartier – cette salle correspondant à des besoins auxquels pourrait aussi répondre le

projet d'une des coopératives d'habitants. Par rapport à ce type de situation, et par rapport à la rumeur selon laquelle la Ville aurait diminué le budget de construction de la maison de quartier sans intention de soutenir les tiers, les réactions des coopératives d'habitants sont vives et elles désirent le faire savoir : les coopératives ont-elles à supporter le coût des infrastructures liées à la convivialité et à la cohésion sociale, sous prétexte que c'est leur crédo ?

- Autre question sensible. Jusqu'ici les coopératives ont pensé leurs projets sans forcément préciser tous les aspects de l'ouverture aux habitants du quartier. Les coopératives vont-elles devoir traiter les bénéficiaires de leurs infrastructures de manière différente s'ils font partie de leurs membres ou s'ils habitent un lieu qui n'a pas participé à la construction ? Les habitants-usagers externes devraient-ils être identifiés et payer ? D'où le risque de traiter certains usagers en leur donnant le sentiment d'être « étranger », alors que le but initial est à l'opposé.
- Le système de financement à imaginer devrait donc engager tous les partenaires, y compris les investisseurs privés qui ne voudraient pas contribuer aux coûts bien que l'offre socioculturelle globale bénéficiera aussi à leurs locataires. Le besoin d'innover en matière de financement des activités socioculturelles décentralisées semble impératif.

Assurer une gestion participative et imaginer une coordination à l'échelle du quartier

Comment se prennent les décisions au sein d'une maison de quartier ?

- Pour le club « Scrabble de la Blécherette » (cf. annexe 5), il est essentiel que les décisions concernant les équipements et activités de la future maison de quartier puissent être prises de manière participative : les associations et habitants du quartier veulent avoir leur mot à dire. En écho à cette remarque, il est rappelé que le fonctionnement d'une maison de quartier repose sur une association qui détermine les orientations en concertation avec les animateurs socioculturels. Ces derniers veillent à la mise en œuvre des options voulues par l'association et accompagnent les bénévoles qui s'impliquent dans la réalisation des activités. Étant donné que l'association sur laquelle s'appuie la maison de quartier est ouverte aux habitants et partenaires associatifs intéressés, le modèle de fonctionnement permet en principe les prises de décision participatives.

Qui s'occuperait de la location de salles dans l'hypothèse d'une mise en réseau au niveau du quartier ?

- Dans le cadre de leurs tâches, les animateurs assurent généralement le travail administratif lié aux locations de salles. Toutefois, dans la perspective d'une mise en réseau de salles décentralisées dans le quartier et afin que les animateurs aient plus de disponibilité pour leur travail de terrain, il serait pertinent de libérer les animateurs de cette tâche. Cette proposition fait écho à la situation observée à la maison de quartier de Chailly, où l'équipe d'animateurs voit son travail socioculturel de plus en plus compromis par l'importance du temps requis par la gestion des locations (cf. annexe 6).
- Pourquoi ne pas confier la gestion des locations à la conciergerie ? Pour aller plus loin, il faudrait étudier les synergies possibles entre conciergeries, au-delà de la seule maison de quartier.

Accorder plus de temps à la réflexion et mettre en place un processus

Il faut retarder le lancement du mandat d'étude parallèle « maison de quartier »

- De l'avis général, la finalisation en 2016 d'un cahier des charges pour la maison de quartier serait prématurée. Les investisseurs des Plaines-du-Loup ont encore besoin de temps pour développer leurs projets et mener les discussions relatives aux synergies avec la maison de quartier – ces synergies ayant une influence directe sur le cahier des charges à établir. Il paraît essentiel de garder une marge de manœuvre sur le timing afin de pouvoir prendre le temps de moduler.

Il faut qu'une vue d'ensemble des projets en cours soit possible

- Compte tenu de toutes les démarches qui ont lieu en parallèle, une vue d'ensemble manque. Il est nécessaire de faire le point sur les connaissances actuelles, sur les besoins d'un quartier de cette

taille, les envies et les possibilités de réalisation. Étant donné que les investisseurs ont dû soumettre des projets détaillés, la Ville a en main des données qui devraient permettre d'élaborer cette vue d'ensemble et d'en discuter ensemble.

- Il est relevé que les informations dont dispose la Ville consistent davantage en intentions qu'en données définitives. La Ville a néanmoins une vision d'ensemble qui fait totalement défaut aux autres acteurs. Et, faute de cette vision, ces acteurs ne peuvent confronter leurs propositions les unes avec les autres.
- Afin de savoir de manière transparente qui fait quoi, une plateforme accessible à chacun serait utile. Il est proposé que les coopératives membres de la « plateforme d'échange des coopératives d'habitants pour les écoquartiers » (PECHE) lancent cette démarche de manière commune.

Priorité des priorités : la mise en place d'un processus pour les échanges entre les parties prenantes

- La mise en place d'un processus de discussion est urgente et prime sur toute autre démarche. C'est une étape *sine qua non* pour la suite des opérations. Des échanges menés de manière itérative, devront permettre de faire émerger une image plus claire, afin que chacun puisse se positionner en fonction de la situation globale.
- Dans chaque pièce urbaine, les investisseurs sont regroupés en société simple et réfléchissent aux possibilités et conditions de mutualisation des infrastructures. Pourquoi ne pas imaginer une « société simple enjeux socioculturels » à l'échelle du quartier, afin d'élaborer un projet répondant à ce type de besoins et dont tous les investisseurs et autres acteurs pourraient « tomber amoureux » ?

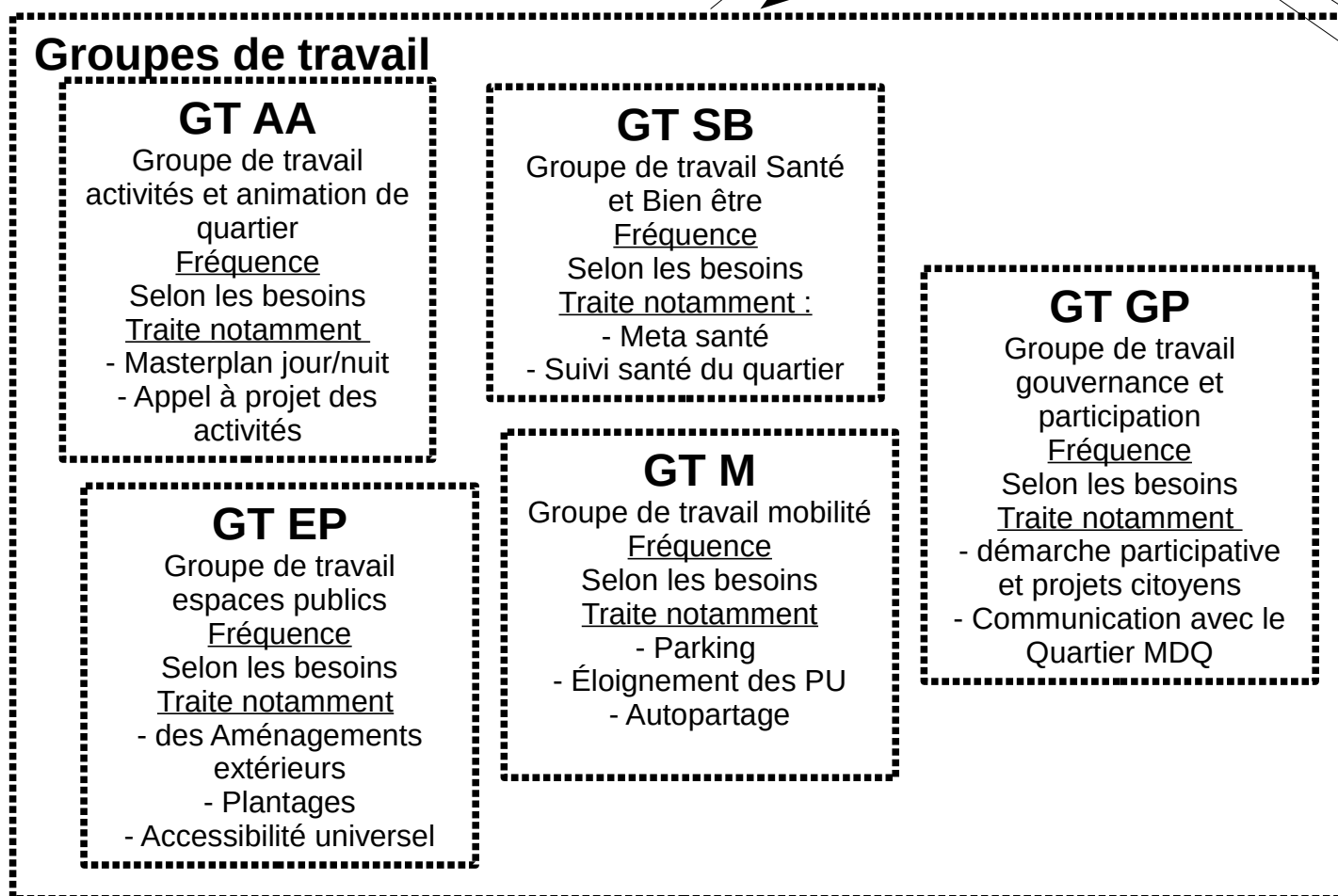
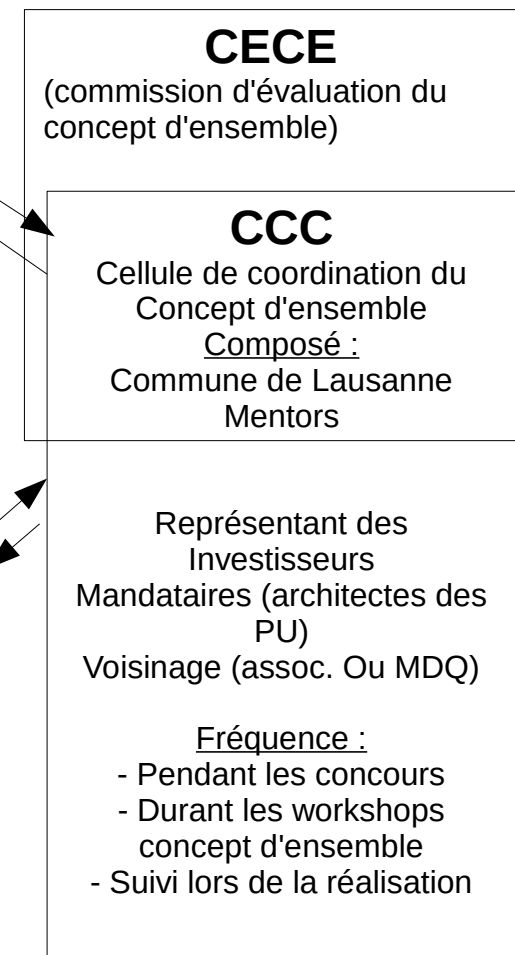


Schéma de déroulement et de coordination du développement de l'étape 1 des Plaines-du-Loup

PROPOSITION - janvier 2017, mis à jour suite séance avec M. Junod

Signature et validation des contrats des sociétés simples

Développement des pièces urbaines

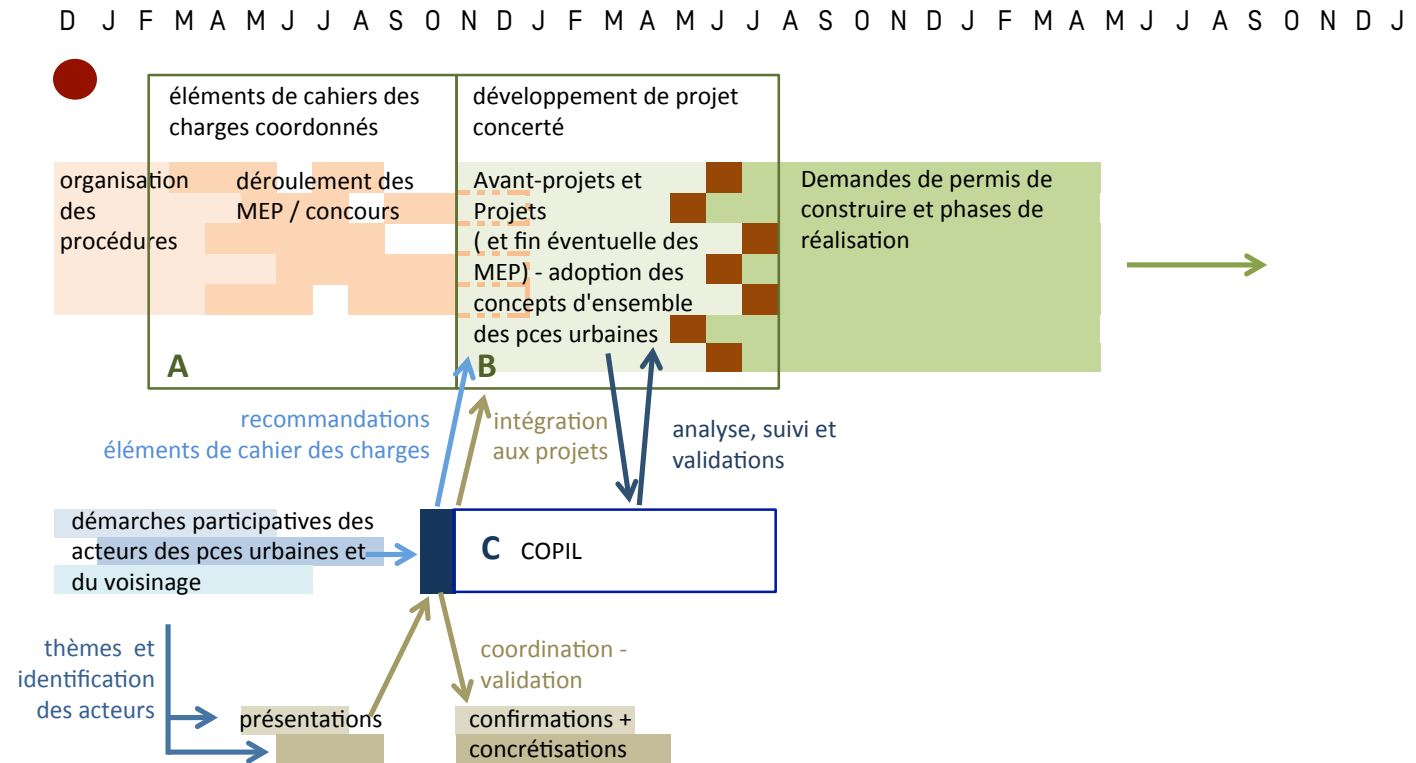
pce urbaine X
pce urbaine Y
pce urbaine Z
pce urbaine ...
pce urbaine ...
aménagement publics
maison de quartier

Démarches participatives et réflexives

Groupe de travail activités et animations
Groupe de travail mobilité
Groupe de travail ...

Appels à projets

...



- A** Indication dans les cahiers des charges des concours et MEP de la procédure de suivi concerté prévue (B) que les lauréats devront effectuer.
- B** Cellule de Coordination des Concepts d'ensemble: sous le mentorat de membres reconnus (par exemple 1 architecte, 1 paysagiste et 1 urbaniste ou sociologue), les lauréats de ces procédures et les architectes des coopératives mènent leurs études de manière concertées (mandat d'étude concertée...). Financement des architectes par les investisseurs, financement des mentors par BDI. Le groupe d'étude ainsi constitué intègre les recommandations des groupes de travaux à l'échelle de l'ensemble du quartier et formule des propositions à l'ensemble de la CCC. Une fois aboutie, les propositions sont soumises au COPIL pour validation et les concepts d'ensemble à la commission de validation ad hoc de la Ville. La CCC intègre les représentants de la Ville de Lausanne, des membres de la commission de validation ad hoc de la Ville, des représentants des investisseurs et des représentants du voisinage.
- C** Groupe de suivi (COPIL élargi) composé de la gouvernance et des services de la Ville, d'une délégation des jurys et représentants des sociétés simples et d'une délégation des groupes de travail.

Propositions pour le développement du quartier des Plaines du Loup PPA1

Synthèse des propositions élaborées par la PECHE lors de 4 ateliers tenus lors du 1^{er} semestre 2017 à Lausanne sur les thèmes suivants : mobilité, aménagements extérieurs et activités.

Ces ateliers ont réunis chacun entre 10 et 20 participants, membres de coopératives (Bled, Codha, C-Art-Ouches, La Meute et Ecopolis) et de l'Association écoquartier.

PECHE : Plateforme d'échange des coopératives d'habitants
Lausanne, le 1^{er} septembre 2017

Mobilité

Propositions prioritaires

- Premières idées d'équipements et services à partager : Mobility@home commun à tous les investisseurs, ajouter Sharoo et d'autres formes d'auto-partage selon les envies des habitants ; partage de vélos et en particulier de vélos-cargos, accessoires auto (porte-skis, sièges bébé, etc.), matériel d'entretien vélo/atelier ;
- Prévoir des zones de stationnement (déposes-minutes, places mobility) en bordure du quartier à plusieurs endroits pour donner un accès aisé à toutes les pièces urbaines, avec des postes fermés à clé comprenant du matériel utile (sièges bébé, portes-skis, chariots pour transporter du matériel, etc.) ;
- Faire du quartier une zone piétonne, donc avec un accès réglementé des voitures et une limitation de la vitesse des vélos ;
- Créer un fonds mutualisé entre investisseurs et pouvoirs publics pour le développement de l'auto-partage ;
- Créer un fonds mutualisé entre investisseurs, habitants et/ou pouvoirs publics pour d'autres projets proposés par les habitants sur la thématique de la mobilité.

Propositions

1. Ambition et échelle globale

- Premières idées d'équipements et services à partager : Mobility@home commun à tous les investisseurs, ajouter Sharoo et d'autres formes d'auto-partage selon les envies des habitants ; partage de vélos et en particulier de vélos-cargos, accessoires auto (porte-skis, sièges bébé, etc.), matériel d'entretien vélo/atelier ;
- Créer un fonds mutualisé entre investisseurs et pouvoirs publics pour le développement de l'auto-partage ;
- Créer un fonds mutualisé entre investisseurs, habitants et/ou pouvoirs publics pour d'autres projets proposés par les habitants sur la thématique de la mobilité ;
- Prévoir des locaux et une gestion des services et équipements partagés, par exemple attribuer cette gestion à des "concierges sociaux".

2. Gestion des usages dans le quartier

- Faire du quartier une zone piétonne, donc avec un accès réglementé des voitures et une limitation de la vitesse des vélos ;
- Organiser un accès limité et clair des voitures à l'intérieur du quartier ;
- Ménager des possibilités de traversée des PU pertinentes en regard des cheminements piétonniers ;
- Pour l'accès des habitants, un système simple avec, par exemple, une carte dotée d'un quota mensuel de passages ;
- Pour les livraisons, des zones de dépôt au plus près des deux routes (Chemin des Bossons et Route des Plaines-du-Loup), sans possibilité de traverser le quartier (rebroussement obligatoire) ;

- Des places de stationnement au pied des immeubles seulement pour les PMR, avec toit contre les intempéries ;
- Pas d'accès visiteur en voiture dans le quartier ;
- Prévoir des zones de stationnement (dépose-minutes, places mobility) en bordure du quartier à plusieurs endroits pour donner un accès aisé à toutes les pièces urbaines, avec des postes fermés à clé comprenant du matériel utile (sièges bébé, portes-skis, chariots pour transporter du matériel, etc.) ;
- Stationnement pour les deux-roues motorisés en bordure du quartier vers le stationnement mobility/dépose-minute et ceci afin d'éviter aussi les problèmes de pollution sonore. Parking couvert à prévoir ;
- Inciter à la formation d'un comportement doux (Cd) orienté vers le respect des autres comme l'un des fondements du bien vivre ensemble.

3. Incitation à l'auto-partage

- Tous les investisseurs du quartier créent ensemble un parc de voitures mobility@home, de manière progressive partant de 4 pour atteindre une vingtaine de 20 véhicules pour le PPA1 ;
- Plutôt que de les centraliser les places Mobility dans le parking d'ouvrage, les répartir à plusieurs endroits du quartier de sorte à faciliter leur accès pour chaque pièce urbaine (seul modèle qui permettrait d'avoir suffisamment d'attrait pour que les voitures soient utilisées et permettrait de répondre partiellement au problème de l'éloignement des pièces urbaines du parking centralisé) ;
- Compléter les places Mobility de postes fermés à clé avec du matériel utile (sièges bébé, portes-skis, chariots pour transporter du matériel aussi des meubles, etc.) ;
- Si besoin, d'autres formes d'auto-partage devront aussi pouvoir être envisagées par les habitants et bénéficier de places correctement situées ; mais le parc mobility@home apparaît comme une base nécessaire pour créer un parc de voitures attractif et ouvrir l'usage de Mobility en Suisse aux habitants.

4. Incitation à l'usage du vélo

- Dans chaque immeuble organiser un dépôt de vélo très accessible qui incite à l'utiliser (par exemple local au rez-de-chaussée) ;
- Créer des vélostations aux arrêts M3 pour les habitants et travailleurs du quartier ;
- Créer des tronçons sûrs pour les vélos sur les routes adjacentes et ainsi que pour relier l'écoquartier aux quartiers voisins ;
- Le moment venu, investir dans du matériel roulant complémentaire mutualisé (vélos-cargos, remorques, etc.) et un local technique pour la réparation.

5. Éloignement des arrêts TP

L'éloignement des arrêts du M3 oblige à faciliter les déplacements piétonniers et vélo sur l'ensemble des Plaines-du-Loup vers ces mêmes arrêts :

- trajets piétonniers sûrs, agréables et directs ;
- vélo-stations aux arrêts du M3

6. Mobilité avant la réalisation du M3

Face au problème de la réalisation tardive du M3, il s'agit de prendre des mesures pour éviter que les habitants prennent des mauvaises habitudes de déplacement :

- Accroître la desserte en bus du quartier ;
- Autres ?

7. Personnes à mobilité réduite

- Plutôt qu'une nouvelle enquête sur le sujet, nous proposons une sensibilisation des

investisseurs et des architectes à travers une séance d'information et une série de recommandations par un bureau d'études spécialisé, par exemple le bureau lausannois ID-Géo ;

- Créer des places couvertes en bas des immeubles dédiées aux habitants à mobilité réduite.

8. Les bordures du quartier et les liens avec les quartiers voisins

- Intégrer l'écoquartier dans les quartiers environnants et développer la mobilité douce à l'échelle du plateau des Plaines-du-Loup ;
- Gérer/modérer le trafic automobile de la Route des Plaines-du-Loup ;
- Le long des routes adjacentes (Chemin des Bossons et Route des Plaines-du-Loup) créer des voies de mobilité douce sûres et en faire aussi des espaces publics de qualité ;
- Créer des continuités de mobilité douce avec les quartiers voisins ;
- Prévoir des améliorations (des budgets) pour les quartiers voisins ;
- Créer un parcours santé/engins dans le quartier et avec les quartiers voisins, comme la Maison de quartier le propose.

Aménagements extérieurs

Propositions prioritaires

- Prévoir des lieux appropriables par les habitants (pas trop aménagés) ;
- Créer du reliefs avec le terrain, imaginer des collines ;
- Fontaines, tables communes, bancs pour favoriser les rencontres intergénérationnelles ;
- Espaces pour jouer (privilégier l’aventure, éviter la sur-installation) ;
- Favoriser des arbres fruitiers indigènes pour que les habitants puissent profiter des fruits ;
- Favoriser et soutenir la biodiversité ;
- Favoriser et soutenir l’agriculture urbaine ;
- Réduire l’éclairage, prévoir un éclairage directionnel pour protéger la faune et pour une question d’économicité ;
- Prévoir un budget participatif de fonctionnement et de création pour les aménagements extérieurs ;
- Créer une charte commune de l’éco-quartier, annexé au bail de location afin de transmettre les valeurs communes, principes de base, etc. ;
- Conciergerie sociale ;
- Bénéficier des conseils des enfants/adolescents, via la création d’un conseil interne au quartier.

Propositions

1. Lieux

- Penser des espaces évolutifs (afin de permettre la participation et la créativité des habitants) ;
- Éviter une certaine forme de sur-aménagement qui deviendrait contraignante ;
- Penser des espaces ludiques pour les enfants, proches des habitations, afin de garantir la sécurité ; constitués d’espaces naturels (collines, reliefs, cabanes) ; type espace aventure qui permettent l’imagination, plutôt que trop structurés.
- Zones de jeu adaptées (mobilité réduite, troisième âge) ;
- Fontaine avec des places d’ombre, des bancs, fontaine ludique (du type de la fontaine devant le parlement à Berne) ;
- Trouver un équilibre entre un espace spécialisé et polyvalent pour favoriser les interactions ;
- Prévoir une conception participative des espaces et de mutualisation des ressources (équipement, services) et ceci une fois que les habitants seront rentrés dans leur logement ;
- Permettre une partie de la plantation par les habitants ;
- Jardins collectifs en permaculture ;
- Plan d’eau, cours d’eau ;
- Terrasses de bistrot ;
- Éviter les panneaux d’interdiction.

2. Écologie

- Conserver les arbres déjà existants ;
- Prévoir des arbres fruitiers indigènes qui pourrait être exploités pour nourrir le quartier ;
- Favoriser la biodiversité (faune, végétation, etc.) ;
- Prioriser des surfaces perméables où c'est possible ainsi que des cheminements pratiques pour tous les usagers ;
- Jardins fleuris entre les immeubles plutôt que des gazons uniformes ;
- Façades et toitures végétalisées ;
- Production d'énergie sur les toits ou les façades selon étude d'ensoleillement ;
- Éclairage public directionnel et réduit à certains endroits afin de respecter la faune ;
- Prévoir des espaces pour le séchage du linge à l'extérieur ;
- Récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins / buanderie (circuit d'eau grise) ;
- Utilisation des matériaux naturels.

3. Financement

- Budget participatif ;
- Projets pilotes de la Confédération (ressources naturelles) OFEN/ARE ?

4. Partage

- Activités socioculturelles et artistiques ;
- Lieu (maison de quartier, autre) où l'on peut se rencontrer, transmettre de l'information ;
- Atelier de réparation ;
- Espaces (ateliers) participatifs pour les enfants/adolescents ;
- Utiliser les ressources (fruits) pour pouvoir se rencontrer et en profiter ensemble.

5. Gouvernance

- Charte commune du quartier des Plaines-du-Loup ;
- Conciergerie sociale : gestion des espaces communs, dynamique du « vivre ensemble », circulation de l'information, plus qu'une personne : un rôle, des compétences particulières, humaines et sociales ;
- Éviter les appropriations privées, les clôtures ;
- Implication des enfants et des jeunes (conseil des jeunes) ;
- Comment on va se gérer ? Par société simple, par îlot ?

Activités

Propositions prioritaires

- Prévoir un appel à projets permettant d'identifier des acteurs pouvant apporter une plus-value qualitative au quartier, principalement dans les secteurs de l'artisanat, de la transformation et du commerce de proximité ;
- Imaginer un système de mutualisation, ou de fonds, permettant de soutenir l'accueil d'activités peu ou pas rentables, mais pertinentes en termes d'économie et d'emploi de proximité, ainsi que d'animation du quartier. Cette mutualisation permettrait aussi de pouvoir tenir compte de l'attractivité des espaces ;
- Un concept de conciergerie de quartier sera développé plus en avant par la PECHE ; il s'agira notamment de préciser les potentiels, d'identifier des priorités et de proposer un cahier des charges et des pistes de financement ;
- Projet d'une **Foodcoop** : projet d'épicerie coopérative, bien achalandée, gérée par les membres en autogestion avec de la vente directe de producteurs locaux, ça pourrait être associé avec un espace de jardin en permaculture commun ; l'idée est d'associer les habitants du quartier des Bossons ;
- Il y avait une tradition dans la construction de garder un **% du budget architecture pour l'expression artistique** ; une œuvre commune est prévue dans la construction de la maison de quartier ;
- Il serait intéressant de prévoir un **recensement des espaces disponibles** dans les immeubles qui pourraient être utilisés pour des expositions temporaires (espaces de hall, salles, ateliers, etc) ;
- Prévoir des **espaces extérieurs pour l'expression artistique** ; des panneaux d'expression, d'affichage des espaces dédiés à la musique ou aux spectacles, genre kiosque. (espaces pas trop aménagés pour que les habitants puissent se les approprier).

Propositions

1. Restauration

Les projets actuellement connus sont :

- La cafétéria-restaurant de l'Orif dans la MQ (pour élèves et tous publics), ainsi que l'espace cuisine pour des ateliers et les fêtes des habitants,
- Le café de la Meute ;
- Le café-foyer du Bled ;
- Un restaurant lié à l'EMS.

Les manques identifiés sont :

- Pas de restauration pour l'instant sur les PUA et PUB ;
- Pas de lieu de restauration rapide avec nourriture saine et de qualité et/ou bar/lieu d'apéro.

2. Alimentation

Les projets actuellement connus ou en discussion sont :

- Migros ;
- Projet de FoodCoop portée par la Meute; La date de la séance et les informations utiles seront relayées par le biais de la PECHE.

Les manques identifiés sont :

- Pas encore d'espace déterminé pour un petit marché ; l'idée d'un périmètre en bordure de parc avait été évoquée dans le cadre de la démarche participative pour la Maison de quartier ; un emplacement plus central (au PPA1) serait sans doute préférable ;
- Un couvert pourrait accueillir ce marché ainsi que d'autres activités ;
- Une autre option pour accueillir un/des marchés est de disposer de place dans les rues traversantes ; ces espaces pourraient être aménagés dans un deuxième temps, permettant ainsi aux habitants de participer à la création des lieux ;
- Des locaux mutualisés permettant de stocker des achats groupés pourraient être envisagés ; ils pourraient être géré en lien avec la FoodCoop.

3. Soin/bien-être

Les projets actuellement connus ou en discussion sont :

- Un important pôle « soins » dans la PUA et PUB, comprenant CMS, polyclinique et pharmacie ;

Les manques identifiés sont :

- Des coiffeurs, praticiens en médecine alternative et naturelle, esthéticien-ne-s. La recherche de ce type d'acteurs sera sans doute plus facile lorsque les chantiers auront été lancés.

4. Transformation, artisanat

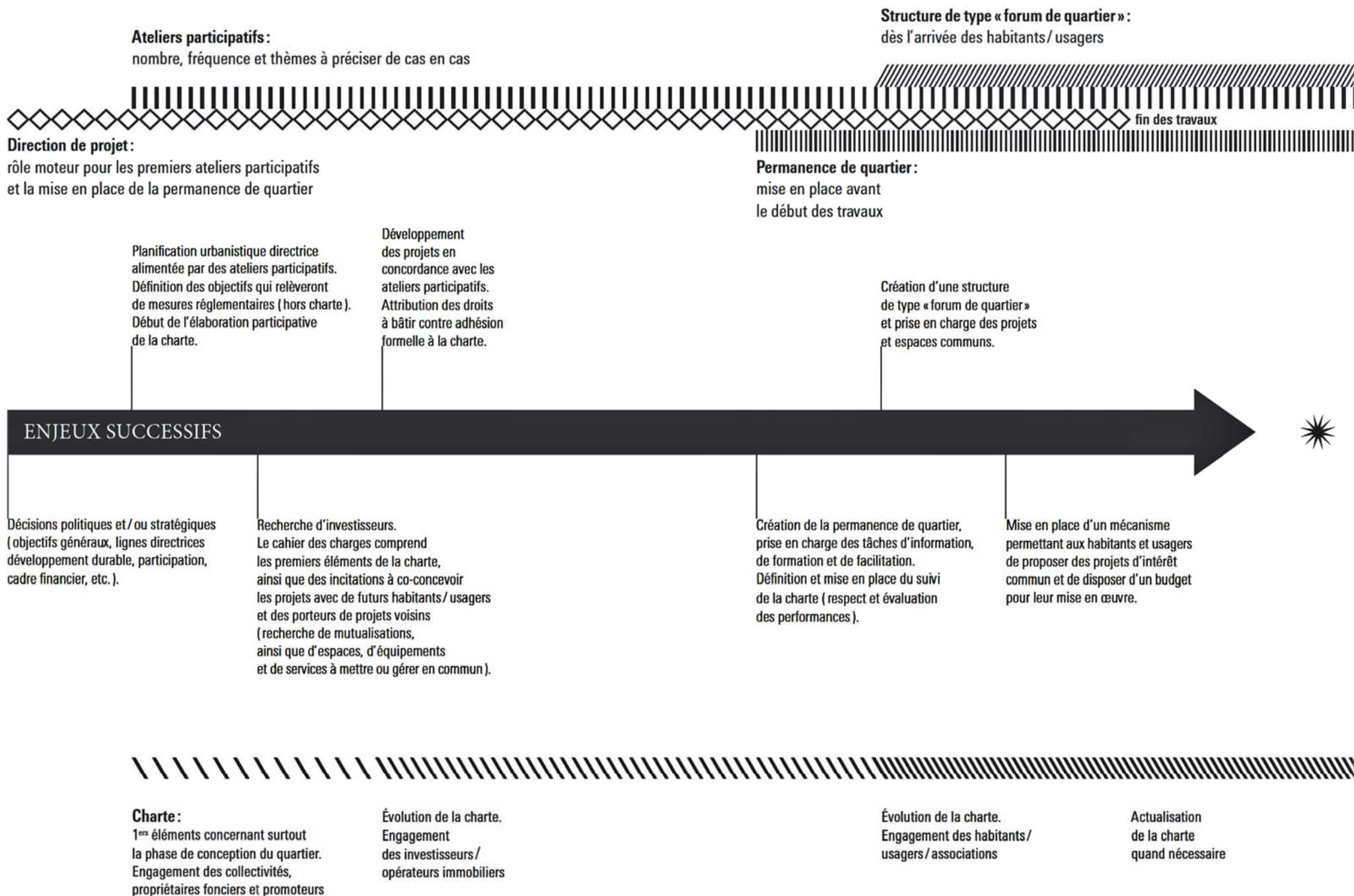
Actuellement, aucun projet n'est formellement identifié. Différentes pistes pourraient être investiguées en la matière :

- Création d'un espace de coworking pour artisans/bricoleurs (FabLab) avec conditions financières avantageuses moyennant quelques conditions et une mutualisation des espaces et équipements, outils ;
- Étudier la possibilité de réinvestir la maison du Gendarme avec des espaces de bricolage ;
- Envisager un fonds de mutualisation permettant d'offrir des espaces bon marché pour des activités – par exemple dans le secondaire – porteuses d'emplois ;
- Prévoir un appel à projets sur cette thématique ;
- Ne pas oublier les petits commerces avec activités de transformation ou laboratoires, tels que boulanger, boucher, brasserie artisanale, etc. ;
- Prévoir un appel à projets pour l'habillement, et les besoins de tous les jours ;
- Four à pain collectif ; tables en bois en extérieur pour créer un espace convivial et permettre les pique-niques;
- Plantages ; poulailler communautaire ; ruches gérées par une association locale ; kiosque de rencontre ; espace extérieur pour fêtes/spectacles ; mobilier urbain pour activités participatives et artistiques.

5. Socioculturelle et artistique

- Il y avait une tradition dans la construction de garder un **% du budget architecture pour l'expression artistique** ; une œuvre commune est prévue dans la construction de la maison de quartier ;
- Il serait intéressant de prévoir un **recensement des espaces disponibles** dans les immeubles qui pourraient être utilisés pour des expositions temporaires (espaces de

- hall, salles, ateliers, etc) ;
- Prévoir des **espaces extérieurs pour l'expression artistique** ; des panneaux d'expression/d'affichage ; des espaces dédiés à la musique ou aux spectacles, genre kiosque. (espaces pas trop aménagés pour que les habitants puissent se les approprier) ;
 - Avec des salles de spectacle, **l'ouverture aux autres quartiers** est importante ; la maison de quartier sera dans le quartier des Plaines du Loup ; le collectif a des liens avec les anciens de l'association des habitants des Bossons, qui avait disparu et qui est en train de se recréer comme interlocutrice de la FASL ;
 - Projet d'une **Foodcoop** : projet d'épicerie coopérative, bien achalandée, gérée par les membres en autogestion avec de la vente directe de producteurs locaux, ça pourrait être associé avec un espace de jardin en permaculture commun ; l'idée est d'associer les habitants du quartier des Bossons ;
 - Promotion **d'espaces d'agriculture urbaine bio** (permaculture ou autre) ;
 - C-Arts-Ouches : jardinage envisagé comme activité socio-culturelle, avec des jardins en toiture ;
 - **Conciergerie sociale de quartier**, pour créer du lien, pour donner des renseignements, louer les salles, proposer divers services techniques (dépannage informatique, petites réparations, bricolage, montage de meuble, etc) ; la conciergerie de quartier peut être envisagée simplement comme une prestation de service ou répondre aux besoins plus fondamentaux de gouvernance du vivre ensemble avec une réflexion sur des modalités de résolution des conflits de voisinage ; espace de médiation, de prévention etc. ;
Réflexions en cours sur la conciergerie de quartier dans le groupe logement (délai en novembre) pour créer une sorte de cahier des charges et réfléchir aux financements possibles. Exemple de réalisation : à « Mehr als Wohnen », un concierge social gère entre autre la location des chambres à louer ;
Le Bled imagine une sorte de plateforme de mise en lien de petits boulots ;
 - **Réflexion jour/nuit ?** masterplan à l'échelle du quartier pour potentialiser certains secteurs et planifier la répartition des activités à l'échelle du quartier ;



DÉFINITIONS



La direction de projet

La direction de projet est une instance opérationnelle. Mise en place par la collectivité et/ou les propriétaires et/ou les promoteurs qui portent le projet de quartier, elle est dissoute quand les travaux sont terminés.

La direction de projet assume le pilotage du développement du quartier. Elle interagit avec toutes les parties prenantes et les coordonne.

Entre autres missions, elle initie les ateliers participatifs visant à alimenter la charte et les planifications. Elle veille à leur prise en compte pour ce qui concerne le développement du quartier.



Les ateliers participatifs

Les ateliers participatifs sont d'abord organisés par la direction de projet. La permanence de quartier et la structure de type « forum de quartier », dès qu'elles sont en place, peuvent aussi initier des ateliers. Le nombre d'ateliers, leur fréquence et les thèmes qui y sont traités sont à définir de cas en cas.

Les ateliers participatifs alimentent notamment la charte et les planifications. Mobilisant les acteurs présents et futurs, ils permettent une vraie concertation et instaurent des coopérations fortes. Autant que possible, ils visent à favoriser la co-conception et la co-gestion.



La charte

La charte est complémentaire aux dispositions contraignantes pouvant être définies par les planifications et autres réglementations. Également complémentaire aux objectifs que peut se donner un maître d'ouvrage à titre individuel, elle constitue un cadre de référence commun.

Elle est élaborée de manière participative et engage l'ensemble des acteurs concernés par le quartier.

Évolutive, elle est précisée au fur et à mesure de l'implication des différents groupes d'acteurs et peut être actualisée pour conserver sa pertinence au fil du temps.

La charte énonce les principes, objectifs ou mesures devant permettre d'atteindre et de pérenniser des qualités exemplaires en matière de durabilité.

Elle règle les relations entre acteurs, propose une éthique de coopération et définit la gouvernance du quartier.

Elle permet d'assurer l'évaluation de la durabilité dans le temps et cadre la gestion de ce qui relève d'une responsabilité partagée.



La permanence de quartier

La permanence de quartier est une instance pérenne installée dans le périmètre. Mise en place avant le début des travaux par la direction de projet, elle comprend une ou plusieurs personnes pouvant être cofinancées par la collectivité et les habitants/usagers.

Le rôle de la permanence de quartier est d'informer, de faire de la facilitation, d'être un appui pour la mise en œuvre de la gouvernance, d'aider à la réalisation des projets d'intérêt commun émanant des habitants/usagers et de permettre un suivi du quartier.

À ce titre, par exemple, elle peut accueillir les nouveaux arrivants, mettre en place la formation et la communication environnementale, veiller à la gestion d'espaces partagés, relayer des besoins auprès de l'administration publique, etc.



La structure de type « forum de quartier »

La structure de type « forum de quartier » est une instance de gouvernance participative. Mise en place par la permanence de quartier à l'arrivée des premiers habitants et usagers, elle est destinée à être pérennisée. Elle accueille toutes les personnes et parties prenantes du quartier. Fonctionnant sur le mode d'une assemblée citoyenne, elle est ouverte à l'expression de tous.

Le rôle de l'instance de gouvernance est de permettre l'échange et la concertation entre tous. Les questions relatives au quartier y sont traitées (aménagement, activités, gestion, espaces partagés, etc.). Les propositions des habitants/usagers y sont discutées, et leur faisabilité étudiée. L'instance de gouvernance se réfère à la charte et la fait évoluer lorsqu'une demande en ce sens est reconnue pertinente.

Mettre l'humain au centre du quartier : points à discuter pour imaginer/préciser la gouvernance future de l'écoquartier des PdL

IMAGINER / RECENSER / PRÉCISER LE **QUOI**

Qu'est-ce qui est ou pourrait être partagé, et ferait à ce titre l'objet d'une gouvernance participative ?

- Espaces publics (aménagements, mobilier urbain, végétalisation, plantages, etc.)
- Services à la personne
- Activités et animation
- Cœurs d'îlots
- Mobilité (autopartage ; vélo-partage ; etc.)
- Locaux d'accueil (chambres d'hôtes) et d'activité
- Espaces de dépôt
- Etc.

IMAGINER / PRÉCISER LE **COMMENT**

Quels éléments faudrait-il pour fonctionner – structure, règles, moyens financiers et humains ?

- Instance délibérative réunissant les parties prenantes (à discuter : modèle ; légitimité, inclusivité ; représentativité ; autonomie ; non multiplication des instances ; etc.).
- Engagement des parties prenantes et garantie (à discuter : limites ; conditions ; formalisation contractuelle et/ou charte ; évolutivité ; etc.)
- Instance opérationnelle et cahier des charges (à discuter : non redondance avec acteurs tiers, notamment FASL ; type de profil requis, 'concierger social de quartier' ou autre ; périmètre de compétence ; etc.)
- Financement (qui paye pour quoi : investisseurs, commune, habitants, usagers ?)
- Etc.

IMAGINER / PRÉCISER LE PROCESSUS GRADUEL DE **MISE EN PLACE**

Que mettre en place pour répondre à quels besoins, à quel moment ?

- Besoins d'information
- Besoin d'une permanence in situ
- Ouverture au voisinage et besoins de coordination, d'accompagnement et de mise en relation d'acteurs
- Besoin d'inclusion de nouveaux acteurs au gré du temps
- Etc.

EXEMPLES ET ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE

Liste non exhaustive

- Concierge de quartier : <https://www.luludansmarue.org/>
- Budgets participatifs dans le cadre de contrats de quartiers : http://www.vernier.ch/dl.php/fr/558bd3e212f2b/CQ_brochure_10ans_web_2015.pdf
- Partage de vélos-cargos électriques : <https://www.carvelo2go.ch/fr/>
- Partage de biens : <https://www.pumpipumpe.ch/commande-dautocollants/>
- GWL Terrein à Amsterdam, un quartier en bien commun (synthèse de la conférence de Mme J. van Stigt du 16.10.2013 – organisation AE) : http://ecoquartier.ch/wp-content/uploads/2016/05/Compte-rendu_GWL-Terrein16oct20131.pdf
- VIVONS ENSEMBLE ! De la charte à la gouvernance de quartier (publication AE 2015) <http://ecoquartier.ch/vivons-charte-gouvernance/>
- Gouvernance collégiale et participative dans la commune de Saillans (Drôme) : <http://www.mairiedesaillans26.fr/gouvernance-collegiale-et-participative/>
- Totnes, au sud-ouest de l'Angleterre : le berceau du mouvement des « villes en transition » <http://www.leparisien.fr/environnement/ville-durable/totnes-en-angleterre-berceau-des-villes-en-transition-02-11-2015-5235491.php>
- PDF en annexe : Gouvernance participative aux Vergers, Meyrin (document Codha)



Gouvernance participative aux Vergers



CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF



Gouvernance participative aux Vergers

4 organes

1- l'Assemblée Citoyenne de quartier (AC)



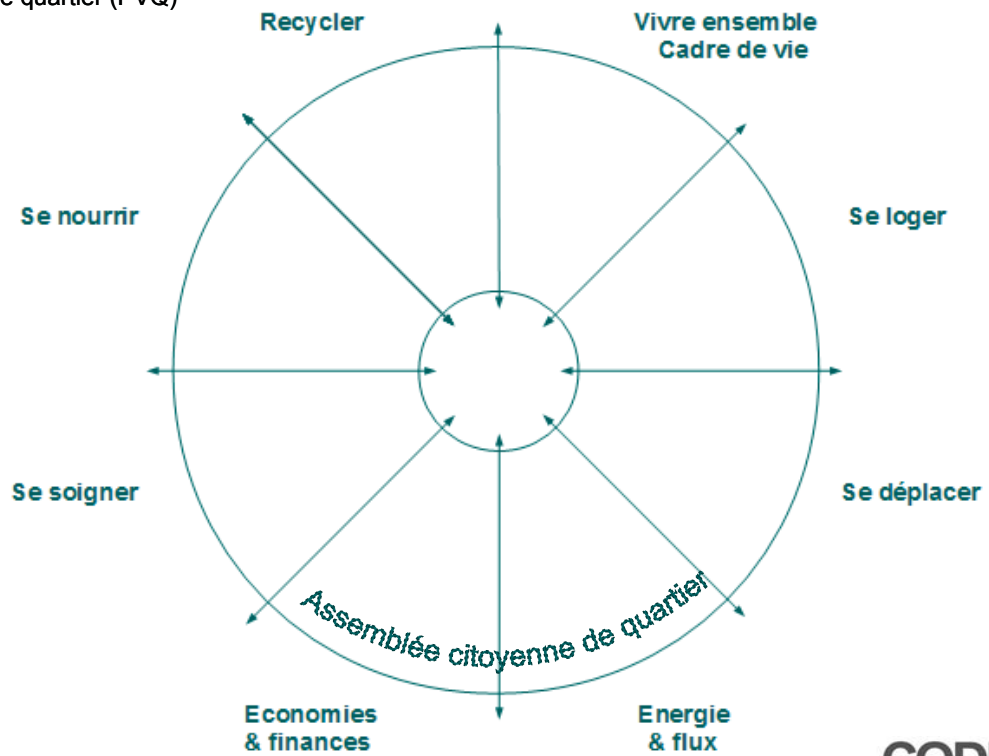
CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF



Gouvernance participative aux Vergers

4 organes

- 1- l'Assemblée Citoyenne de quartier (AC)
- 2- les Pôles de Vie de quartier (PVQ)



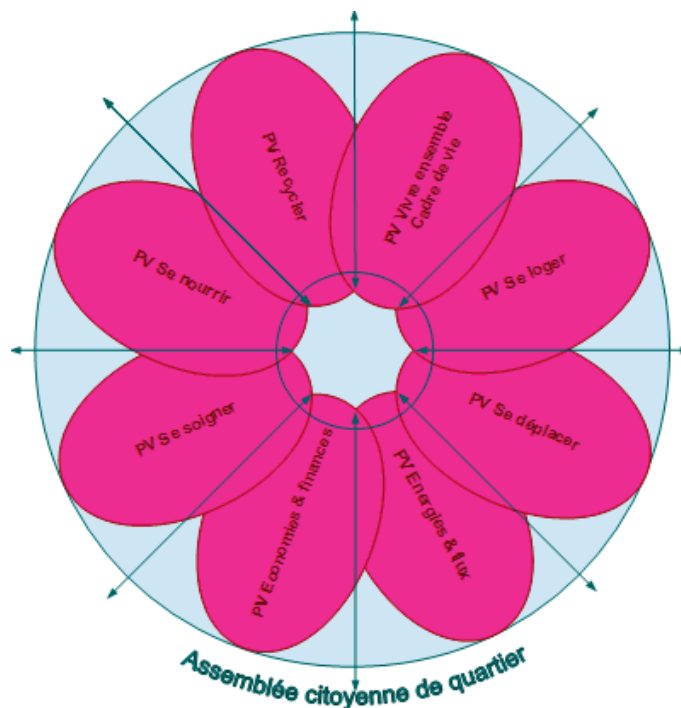
CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF



Gouvernance participative aux Vergers

4 organes

- 1- l'Assemblée Citoyenne de quartier (AC)
- 2- les Pôles de Vie de quartier (PVQ)



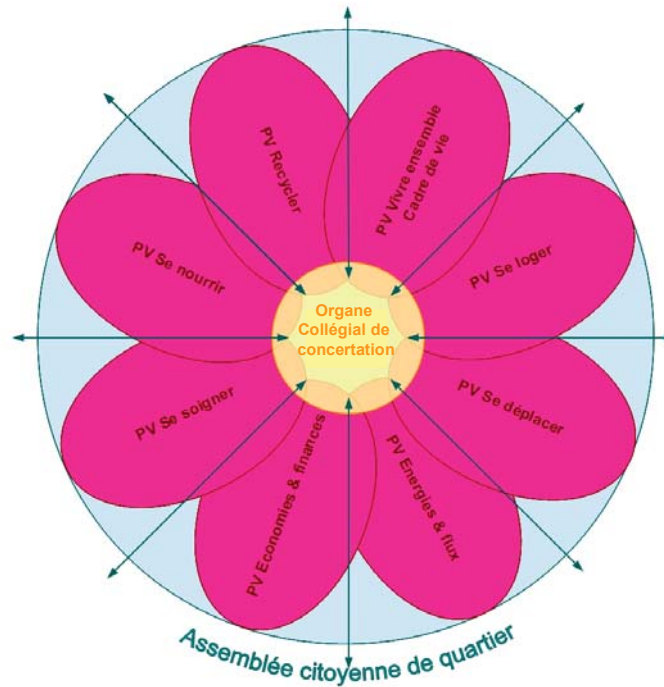
CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF



Gouvernance participative aux Vergers

4 organes

- 1- l'Assemblée Citoyenne de quartier (AC)
- 2- les Pôles de Vie de quartier (PVQ)
- 3- l'organe collégial de concertation



Gouvernance participative aux Vergers

4 organes

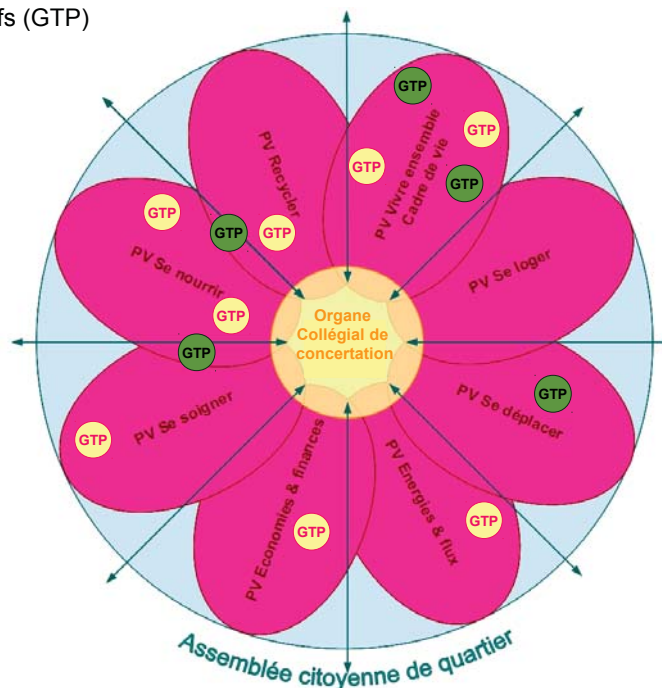
- 1- l'Assemblée Citoyenne de quartier (AC)
- 2- les Pôles de Vie de quartier (PVQ)
- 3- l'organe collégial de concertation
- 4- les Groupes de Travail Participatifs (GTP)

GTP existants

- SPP
- Auberge des voisins
- Des poules dans le Verger
- Artistes et artisans
- Espaces vides pour év. Collectifs
- Pôle Santé
- Gardes d'enfants alternatives
- Green Team
- Zéro déchets

GTP à créer

- Potagers
- Aires de jeux
- Plantation
- Gouvernance
- Mobilité
- ...





Gouvernance participative aux Vergers

1 - l'Assemblée citoyenne de quartier

- **Composition**
Toute personne habitante et/ou usagère, impliquée d'une manière ou d'une autre dans le quartier
- **Missions**
 - Débat des intérêts généraux du quartier (bilan de l'année)
 - Débat et valide les orientations prioritaires présentées par l'organe collégial de concertation pour l'année à venir
 - Débat et vote les objectifs à prioriser pour les pôles de vie quartier
 - Débat et valide les comptes et le budget prévisionnel annuel voté par l'organe collégial de concertation
 - vote le renouvellement des représentants l'organe collégial de concertation
- **Fréquence**
1 à 2 fois par an (séances exceptionnelles si nécessaire suivant l'actualité)
- **Budget**
Apéritif et animation



Gouvernance participative aux Vergers

2 - Pôles de Vie Quartier (PVQ)

Organes de réflexion et de travail au développement de projets par thématiques identifiées.

- **Composition**
3 à 10 délégués nommés annuellement par l'AC sur candidature volontaire
- **Missions**
 - priorise les actions concrètes à mettre en œuvre, sous l'impulsion de l'assemblée citoyenne et autres événements participatifs (ateliers ouverts, forums, etc.)
 - travaillent à développer les projets, prennent des décisions à leur échelle
 - rendent compte mensuellement de leurs activités
 - préparent aux décisions de l'organe collégial de concertation, transmettent les points à mettre à l'ordre du jour et les décisions à prendre à cette échelle.
- **Collaborations**
 - Equipe Terrain : représentants des différents services de la Commune impliqués selon les thématiques (techniques, sociaux, culturels, logistique et tous autres utiles au projet)
 - Professionnels mandataires en fonction de la thématique (ex : paysagistes, conseillers ESS, etc.)
 - Professionnels communaux en charge du projet en fonction de la thématique (architectes, urbanistes, services techniques, etc.)
- **Fréquence**
1 fois / mois ou plus selon l'urgence et les nécessités des dossiers
- **Budget**
1/8ème du budget global annuel (répartition modifiable selon les besoins des différents pôles)



Gouvernance participative aux Vergers

3 – l'organe collégial de concertation

Réflexion, co-décisions, il est garant du fonctionnement et du développement de la démarche participative.

- **Composition**

- 1 représentant des propriétaires «institutionnels» (coopératives, fondations, privés)
- 1 représentant des propriétaires PPE
- 1 représentant des locataires (yc coopérateurs)
- 1 représentant du CM et/ou du CA
- 1 représentant de chaque Pôle de Vie
- 1 représentant de l'administration de la Commune
- 1 délégué des financeurs (banques, entreprises et autres)

- 1 secrétariat

- **Missions**

- reçoit les intentions, actions et projets de chaque PV
- donne les grandes orientations du quartier et priorise les thématiques à développer en fonction des impulsions de l'assemblée citoyenne
- vote le budget participatif annuel
- propose le programme des événements de l'année à l'Assemblée citoyenne
- prépare et organise l'ordre du jour de l'Assemblée citoyenne

- **Fréquence**

6 fois par année

- **Budget**

160'000 chf / an à répartir entre les 8 pôles de vie de quartier (variable selon taille du projet et choix de priorisation)

CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF



Gouvernance participative aux Vergers

4 - les Groupes de Travail Participatifs (GTP)

Ce sont en même temps les « fruits » et l'impulse de la démarche.

Lorsque les projets sont réalisés, les GTP disparaissent, en parallèle de nouveaux qui se créent.

- **Composition**

- 1 représentant au moins du pôle de vie de quartier référent
- habitant-e-s, et futur-e-s habitant-e-s et usagers du quartier
- toute personne intéressée par le sujet, le projet...

- **Missions**

- formalisent les actions concrètes définies par leurs pôles de vie quartier de référence, développent et réalisent les projets jusqu'à leur aboutissement.
- transmettent régulièrement leur point de situation à l'organe collégial de concertation et/ou à leurs pôles de référence.

- **Fréquence**

à estimer par le groupe en fonction des nécessités

- **Budget**

En fonction des besoins, dans le cadre du budget du pôle de vie de référence

CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF



Gouvernance participative aux Vergers

Répartition des problématiques par Pôles de Vie de Quartier (exemples non exhaustifs)

- Grosse récolte de fruits, on a pas assez de main d'œuvre et pas assez de lieu de stockage
 - > **se nourrir - se loger – recycler**
- Il ressort de l'assemblée citoyenne la volonté d'accueillir des familles de migrants (lgmts libre en PPE et Coops)
 - > **se loger – économie & finances – vivre ensemble**
- Les jardiniers aimeraient récupérer de l'eau de pluie pour les potagers et autres
 - > **énergies & flux - recycler**
- Il manque d'un service d'aide de proximité à la personne
 - > **vivre ensemble – économies & finances**
- Les dpts Jeunesse et Culture de la Commune veulent monter un «Festival 2000w» sur l'esplanade
 - > **vivre ensemble – recycler – énergie & flux**
- Une initiative de soutien aux personnes en situation de violence conjugale se constitue
 - > **se soigner – se loger – économie & finances**
- Des jeunes voudraient une rampe de skate
 - > **vivre ensemble**
- Des grand-parents voudraient des cours de gym avec leurs petits-enfant : ils cherchent des locaux et des profs
 - > **se soigner – se loger**
- Le pôle vivre ensemble a une idée de «pédibus universel» pour enfants, handicapés et seniors
 - > **se déplacer – se soigner – se loger**
- La Green Team veut lancer une campagne pour des économies d'énergie dans les bâtiments
 - > **énergies & flux**
- Des voisins genevois proposent d'échanger du temps travail contre des produits et services dans le quartier
 - > **économies & finances**
- Des habitants aimeraient installer 4 grills avec tables et bancs pour faire des BBQ
 - > **vivre ensemble**



Gouvernance participative aux Vergers

Répartition des problématiques par Pôles de Vie de Quartier (exemples non exhaustifs)

- Des bandes rivales de rappeurs se font la guerre systématiquement dans le parc (sécurité et nuisances sonores)
 - > **vivre ensemble**
- Les coopératives veulent mettre à dispo leurs places parking pour stockage fruits mais on besoin de loyers
 - > **économies & finances – se déplacer – se nourrir**
- L'hôpital de la Tour souhaite faire du jardinage thérapeutique avec leurs patients
 - > **se soigner – se nourrir**
- Un nouveau commerce (inexistante dans le quartier) souhaite s'installer
 - > **économies & finances – se loger**
- Oslo a un projet d'Ecoquartier participatif, ils souhaitent l'expertise d'habitants et de constructeurs à leur colloque
 - > **vivre ensemble**
- Il est observé qu'un usage accru de l'espace public est fait par le même groupe depuis 1 an
 - > **vivre ensemble**
- Le coq chante et beaucoup de voisins se plaignent
 - > **vivre ensemble**
- je souhaite créer un fond participatif pour soutenir les initiatives du quartier
 - > **économies & finances**
- ...

Comment développer ensemble l'habitat coopératif ?

Table-ronde organisée le vendredi 8 septembre, lors des Journées des alternatives urbaines. Organisateur et animateur de la journée, membres de la PECHE : Joël RoCHAT et Régis NIEDEROEST. Synthèse : Régis NIEDEROEST

La PECHE : Plateforme d'échange des coopératives d'habitant-e-s, a été créée en 2011 à Lausanne par l'Association écoquartier et la coopérative CODHA, pour faire connaître cette forme d'habitat participatif et non lucratif ainsi que pour tisser des liens entre les coopératives d'habitant-e-s. www.pechelausanne.ch

Définition des coopératives d'habitant-e-s. Comme toutes les coopératives d'habitation reconnues par l'organe faitier ARMOUP (association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique), ce sont des organismes à but non lucratif et qui s'interdisent toute opération spéculative ; leur mode de décision est démocratique (un membre = une voix quelque soit le nombre de parts détenues par chacun-e). La différence proposée par les coopératives d'habitant-e-s est de l'ordre de la participation : tous les

habitant-e-s sont membres de la coopérative d'habitants (ce qui n'est pas le cas dans toutes les coopératives d'habitation), votent à l'assemblée générale et élisent le Conseil d'administration ; les habitant-e-s sont aussi impliqués dans l'élaboration du projet d'immeuble à construire ou à rénover ainsi que dans la vie et la gestion des lieux une fois construits. Une coopérative d'habitant-e-s peut détenir un seul ou plusieurs immeubles, il n'y a pas de limite formelle ; ce n'est pas une « coopérative de copains », ni un « petit ghetto » et devrait compter au moins une quinzaine de logements pour être un projet collectif et ouvert.

Pour la définition et le fonctionnement des coopératives d'habitation en général, voir le site réalisé par l'ARMOUP : <http://www.fonder-construire-habiter.ch>

Présentation de la table-ronde et des intervenants

Les coopératives d'habitation, quelque soient leurs spécificités, ont avantage à collaborer pour développer le parc d'habitat coopératif et pour développer des projets innovants à l'échelle de plusieurs immeubles, d'îlots, voire de quartier. Les invités genevois et zurichois permettent de

présenter aux acteurs vaudois du domaine, des exemples concrets de collaborations fructueuses entre coopératives. Sur la base de ces exemples, les organisateurs ont demandé aux intervenants vaudois : êtes-vous motivés par la collaboration entre coopératives ?

Intervenant-e-s :

Mme Natacha LITZISTORF, Municipale de la Ville de Lausanne, en charge du logement de l'environnement et de l'architecture

Mme Aurélie DEBLÛE, Responsable de l'Office du logement de la Ville de Renens

M. Vinh DAO, Directeur de l'office cantonal du logement et de la planification foncière de l'Etat de Genève

M. Raphaël CONTI, Responsable développement et coopérative à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif à Genève (FPLC)

M. Florian FAILLOUBAZ, Adjoint de la Division logement de l'Etat de Vaud

Mme Anna HALLER, coopérative/quartier Mehr Als Wohnen, Zürich

M. Gabriel WINKLER, secrétaire général de la Société vaudoise pour le logement (SVL)

M. Guillaume KAESER, Groupement des coopératives d'habitation genevoises

Synthèse des débats

La politique lausannoise en faveur de l'habitat coopératif et participatif, par Mme LITZISTORF

La Ville de Lausanne collabore depuis 1947 - année de la première loi cantonale sur le logement - avec les coopératives d'habitation, afin de développer le parc coopératif. Depuis 2005 la Ville intègre explicitement les coopératives d'habitant-e-s (voir la définition ci-dessus) à sa politique du logement. Le parc de logements coopératifs s'élève à environ 7.5% du total des logements à Lausanne. Une fois l'écoquartier des Plaines-du-Loup construit, la part devrait atteindre 9.5%.

L'écoquartier des Plaines-du-Loup, encore en projet, comptera 11'000 habitants et emplois, et près de 50% des surfaces seront dédiées aux coopératives d'habitation au sens large. C'est une opération d'une importance nouvelle à Lausanne pour développer les coopératives d'habitant-e-s. Dans la première phase du quartier, qui sera construite d'ici à 2020, les droits à bâtir sont répartis ainsi : 26% pour les sociétés d'utilité publique (les coopératives d'habitation traditionnelles et les fondations); 24% pour les coopératives d'habitant-e-s; 23% pour les sociétés et fondations de la Ville de Lausanne; 27% pour les acteurs privés. Dès cette première phase, un peu plus de 250 logements seront construits par cinq coopératives d'habitant-e-s, dont quatre nouvelles.

Pour Madame Litzistorf, il y a une volonté municipale de développer l'habitat coopératif et participatif, car c'est un modèle pour habiter autrement; un modèle d'une économie du partage traditionnelle et authentique; un modèle beaucoup plus participatif, afin d'aboutir à des habitats et modes d'habiter qui correspondent plus aux besoins et aux attentes des gens; un modèle d'habitat plus innovant en matière de typologies, avec un vivre ensemble un peu plus fin et davantage de création de lien social; un modèle pour le traitement des espaces extérieurs plus en accord avec la protection de l'environnement et la biodiversité; un modèle pour opérer une densification de qualité. La Ville de Lausanne sera alors en accompagnement et en soutien pour continuer à développer les coopératives d'habitant-e-s sur le territoire communal.

Ville de Renens : besoin de partenaires en faveur de la mixité sociale et de l'habitat coopératif, par Mme DEBLÜE

Renens est un petit territoire de 3km², très dense, avec plus de 20'000 habitants. Renens s'est construite autour de la gare, et non pas à travers l'acquisition de terrains par la commune, mais par la vente des terrains communaux, en particulier aux CFF. Aujourd'hui subsiste un tout petit îlot communal à construire, l'îlot de la Savonnerie, au centre, où nous voulons intégrer une coopérative et peut-être une coopérative d'habitant-e-s.

Compte tenu du manque de terrains communaux, c'est d'abord à travers des bons partenariats que Renens pourra conserver sa mixité sociale et développer de l'habitat coopératif et participatif. Par exemple, dans le cas du développement du quartier de Malley, il sera possible de compter sur la collaboration avec la Ville de Lausanne, qui est propriétaire de terrains au même titre que les CFF, pour aboutir à une mixité sociale et pour intégrer des coopératives. Mais les propriétaires fonciers sont difficiles à convaincre à la mixité sociale. La Ville de Renens souhaite que les Renanais-es continuent à vivre à Renens, mais cet objectif n'est pas gagné.

Renens doit faire face à un autre défi en matière de logement, c'est l'inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages : le parc de logements est constitué de logements relativement petits, construits depuis longtemps et pas très chers, mais ils sont très souvent habités par des familles de deux, trois, voire quatre enfants, ou par des regroupements de famille avec des grands-parents, la tante, la sœur, etc., donc des familles plus élargies. Face à cela, les exemples de coopératives d'habitants de Zürich, montrent des typologies d'appartements intéressantes à développer ou au moins à discuter avec les habitants.

Dans le canton de Vaud : la L3PL une nouvelle loi en vigueur depuis 2018 pour créer activement du logement abordable et d'utilité publique, par M. FAILLOUBAZ

Aujourd'hui nous vivons une incohérence de marché : les loyers n'ont pas cessé d'augmenter alors que les taux d'intérêt n'ont pas cessé de diminuer. Le marché est devenu fou. Il était temps de s'occuper de la classe moyenne qui doit se loger avec un taux d'effort qui

correspond à son revenu. C'est face à ce phénomène de renchérissement que la nouvelle loi L3PL (La loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) intervient en vue de régler le problème à l'origine et lutter contre la spéculation foncière à l'origine de l'augmentation des prix des loyers. Il ne s'agit plus seulement de prendre dans la caisse publique, à fonds perdus, pour diminuer la charge du loyer de diverses populations. La L3PL, en vigueur depuis début 2018, comporte donc plusieurs dispositions nouvelles, plus fondamentales, pour intervenir sur l'offre de logements. Ces mesures concernent directement les coopératives d'habitation en général.

Présentation succincte de la nouvelle loi :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/LPPPL_Informationes_aux_communes.pdf

D'abord, la loi crée la catégorie des logements à loyer abordable (LLA). Ce sont des logements avec un revenu locatif limité à CHF 240.- par mètre carré et par an, donc avec un loyer plafonné. A Lausanne, un 3,5 pièces construit selon la catégorie LLA, mesurant 75m², aura un loyer mensuel net (sans les charges) de CHF 1'500.- maximum. Ces logements ne seront pas subventionnés par les collectivités publiques, mais ils deviennent un nouvel outil de politique du logement à la fois pour les communes et les propriétaires fonciers et investisseurs. Les communes peuvent les imposer aux propriétaires fonciers et aux investisseurs à travers de nouveaux règlements d'affectation. Les propriétaires fonciers et investisseurs sont quant à eux incités à les inclure dans leur projet à travers des bonus de droits à bâtir. Les logements abordables LLA font partie de la catégorie cantonale plus large des Logements d'utilité publique (LUP) qui comprenait déjà des catégories de logements aidés/subventionnés : les logements étudiants, les logements protégés et les logements à loyer modéré.

Pour connaître les différents types de logements d'utilité publique définis l'autorité cantonale : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/logements-dutilite-publique-lup/>

Les communes peuvent désormais imposer des quotas de logement d'utilité publique dans les plans d'affectation

Une autre mesure forte de la nouvelle loi vaudoise (L3PL) consiste en de nouvelles compétences de planification du logement qui sont données aux communes. Lorsque elles révisent des plans d'affectation du sol, établissent de nouveaux plans de quartier, donnent de nouveaux droits à bâtir, les communes peuvent dès maintenant fixer aux propriétaires fonciers des quotas de logements d'utilité publique (LUP). Ces logements peuvent soit être des logements abordables (LLA), des logements d'étudiants, protégés ou à loyer modéré. Les quotas peuvent s'élever de

0% à 100%. C'est à chaque commune de décider. Néanmoins, la définition des logements d'utilité publique fixés par l'Etat de Vaud ne précise pas qu'ils doivent être détenus par des coopératives d'habitation au sens large ; ils peuvent aussi être détenus par des investisseurs à but lucratif.

Les bonus de droit à bâtir : une incitation à construire une part de logements d'utilité publique

Une autre disposition nouvelle de la politique cantonale du logement est la création de bonus de droits à bâtir lors de la construction d'une part de logements d'utilité publique. Concrètement, si un investisseur construit une part de logements LUP d'au moins 15% (en surfaces de plancher brut - SBP) de son opération totale, il aura le droit de construire 10% de plus de surfaces de plancher brut que le règlement du plan d'affectation/plan de quartier lui permettait à l'origine. Il pourra ainsi retrouver quasi totalement son potentiel total de rentabilité initial.

Détails ici : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/modalites-specifiques-pour-la-construction-de-lup/bonus-de-surface/>

Le droit de préemption : un autre outil communal pour acquérir à nouveau des terrains et des immeubles ainsi que pour développer le parc de logements d'utilité publique

Ce droit permet aux communes (ou subsidiairement à l'Etat) d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée dans le but d'y créer des logements d'utilité publique (LUP). Il ne s'agit pas d'une expropriation, mais d'un achat respectant les conditions fixées entre le vendeur et l'acheteur initialement prévu. Avec ce droit de préemption, la commune a donc la capacité de se mettre entre le vendeur et l'acheteur prévu d'un bien foncier, d'acquérir des terrains et de les mettre à disposition des coopératives, par exemple, sous forme de droit de superficie.

Détails ici : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/promotion/droit-de-preemption/>

Quel soutien aux coopératives d'habitant-e-s dans le canton de Vaud ?

Dans le canton de Vaud, il existe aussi des moyens financiers pour soutenir le développement des coopératives, mais il manque d'abord de terrains. Il faut maintenant actionner les leviers de la maîtrise foncière. Nous connaissons également la distinction entre coopératives d'habitation et coopératives d'habitant-e-s. Mais jusqu'à maintenant nous avons surtout une bonne connaissance de la coopérative d'habitation, celle qui

construit par expérience, par ancienneté, avec des disponibilités financières pour le faire et qui se comporte du point de vue constructif comme un promoteur ordinaire, tout en étant d'accord de jouer le jeu et de faire des logements à loyer abordable ; elle a son financement et elle met à disposition ses logements des gens qui ont des moyens plus modestes. On a besoin de ces coopératives là, car on a besoin de logements pour les gens qui ne peuvent pas avancer des fonds propres, ce qui est exigé dans la coopérative d'habitant-e-s. Par contre, le Canton ne peut pas soutenir les coopératives d'habitant-e-s, car leurs habitants qui contractent des parts sociales à hauteur de 5 à 20% ne sont pas des bas revenus qui peuvent être soutenus dans le cadre du logement à loyer modéré. Néanmoins, on peut imaginer dans le cadre de la LPPPL offrir des possibilités de cautionnement aux coopératives aussi d'habitants.

A Genève, dès 2006 une politique cantonale destinée à développer l'habitat coopératif, présentation de M. DAO

Dans le canton de Genève, les prérogatives de logement et d'aménagement du territoire sont principalement cantonales, alors que dans la plupart des cantons suisses, ces prérogatives sont communales. A Genève, nous développons davantage les coopératives d'habitation depuis un peu plus de 10 ans. L'objectif de développer l'habitat coopératif, qui n'est pas social au sens strict, mais plutôt non spéculatif, est de répondre aux besoins de la classe moyenne qui est, il est vrai, relativement peu servie aujourd'hui.

Actuellement, les coopératives vivent une période dorée, avec une bonne émulation et une bonne coordination, avec de nouvelles réflexions et de nouveaux projets pour les développer. Le Canton dispose de tout l'arsenal économique et juridique pour permettre le développement des coopératives. Nous avons un magistrat, Antonio Rodgers, qui soutient cette politique publique en faveur des coopératives et nous avons des bases légales assez fortes qui font que le mouvement coopératif est bien ancré et institué.

L'élément de bascule pour les coopératives, c'est « la paix du logement » en 2006, avec l'accord sur la « Nouvelle politique du logement » (NPL). Depuis lors, le développement du logement d'utilité publique, dont fait partie les coopératives, est prioritaire par rapport au logement subventionné, et l'encouragement des coopératives figure au programme de législature cantonale, de législature en législature. L'encouragement des

coopératives est devenu un des piliers de la politique du logement, au même titre que l'encouragement de la propriété par étages (PPE), la constitution d'un parc LUP (avec un objectif de 20%), le maintien des aides personnalisées aux locataires et l'assouplissement des règles en zone de développement.

L'un des leviers puissants est ancien, c'est la « zone de développement », le Canton y contrôle toutes les opérations de logement : il peut imposer un taux de LUP, il contrôle les prix de revient et les prix des terrains. La « Nouvelle politique du logement » introduit un autre levier puissant, foncier, avec une dotation foncière de 35 millions de francs par an pour acheter des terrains et les mettre à disposition (en location) aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est la Fondation pour le logement bon marché et l'habitat coopératif à Genève (FPLC), fondation para-publique, qui fait de la prospection foncière pour acheter du foncier. Depuis 10 ans, avec les 35 millions de francs, nous avons acheté pour 150'000m² de terrains, donc 15'000m² par an. Mais c'est une période dorée, car c'est contesté politiquement. La FPLC fait clairement de la concurrence au marché privé. Pour l'instant cela tient encore politiquement, mais on ne sait pas pour combien de temps. La question foncière pourrait réouvrir la guerre du logement.

Par ailleurs, jusqu'à maintenant, le logement coopératif est associé, à Genève, au logement social et bénéficie donc des mêmes prestations que n'importe quel logement social : des aides à la pierre et à la personne, des allocations de logement, des cautionnements, des prêts aux coopérateurs, des prêts aux coopératives, avec des dérogations par rapport au logement social standard pour les coopératives participatives (par exemple dérogation au revenu, pour permettre de garder le corps de la coopérative participative durant la vie du projet, pour ne pas perdre des gens sous l'angle du taux d'occupation et du taux d'effort).

Enfin, le mouvement coopératif genevois s'est davantage structuré à partir des années 2000. Le Conseil d'Etat avait alors demandé aux coopératives, qui venaient individuellement le solliciter pour des terrains, de s'organiser et de se doter d'un interlocuteur unique en vue de gérer l'attribution de terrains. Cela a abouti à la création du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Dès lors, le Canton de Genève dispose des bons outils pour développer l'habitat coopératif : des outils financiers pour subventionner, des outils administratifs (obligations légales territoriales) et de l'argent pour acheter des terrains.

Organiser les coopératives et le mouvement coopératif, créer des projets urbains en commun

Actuellement, le Canton de Genève attend une structuration plus importante des coopératives et du mouvement coopératif genevois ; il s'intéresse à les intégrer plus tôt dans les projets urbains et même à créer des quartiers de coopératives ; il encourage la création de nouvelles coopératives habitantes.

En novembre 2016, le Canton a lancé un plan d'action en faveur des coopératives dans lequel 1000 logements ont été attribués d'un coup à des coopératives, dans des projets à configurations diversifiées. Il y a des projets urbains qui sont prêts, où il s'agit de faire le projet architectural. Il y a aussi des projets à la *Mehr Als Wohnen*, comme sur les Communaux d'Ambilly, avec deux pièces urbaines de 600 logements, qui ne sont pas encore dessinées. Nous avons demandé au groupement GCHG de nous désigner chaque fois des consortiums de coopératives pour qu'elles participent au cahier des charges des concours d'architecture. Nous imposons à ce consortium d'intégrer des primo-coopératives, c'est-à-dire des coopératives participatives et habitantes, qui n'ont pas encore de patrimoine. Grâce à ces collaborations entre coopératives, ces consortiums par projet, nous avons l'idée que les coopératives expérimentées, sponsorisent, soutiennent, accompagnent des primo-coopératives habitantes de la commune ou du quartier concerné qui émergeraient et qui auraient besoin d'un soutien.

Ce sont donc des initiatives que nous explorons: intégrer les coopératives plus en amont dans les projets d'urbanisation, créer des consortiums de coopératives plus professionnels, intégrer des jeunes coopératives moins professionnelles. Après avoir beaucoup soutenu les coopératives à Genève, avec beaucoup d'argent, nous souhaitons qu'elles s'autonomisent un peu plus, qu'elles soient plus professionnelles, plus indépendantes économiquement, qu'elles puissent aussi porter les projets sur la durée. Si elles sont engagées plus en amont, il s'agit donc aussi du portage sur la durée, de financer des études, financer des concours.

Nouvelle politique du logement : <https://www.ge.ch/logement/nouvelle-politique/qu-est-ce.asp>

Plan d'action coopératives : <https://www.ge.ch/logement/pdf/plan-action-cooperative.PDF>

Présentation de la Fondation de promotion de l'habitat bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) de Genève, par M. CONTI

La FPLC est le bras armé du Canton pour sa politique du logement. La mission principale de la FPLC, donc définie dans le cadre de la loi LUP, est de contribuer au développement du parc de logement d'utilité publique. Pour cette mission, notre travail consiste à acquérir des terrains, à les préparer (notamment contribuer à élaboration du Plan de quartier) et à les remettre à des fondations de droit public ou à des coopératives.

La deuxième mission de la FPLC est de favoriser le développement de coopératives d'habitation. La volonté de la FPLC aujourd'hui c'est de développer les primo-coopératives et de les aider, car lorsque vous êtes un groupe d'habitants qui souhaite se lancer dans un projet immobilier, vous vous retrouvez devant un mur administratif et légal. Le but est donc d'informer et conseiller ces personnes. Il existe toute une panoplie d'aides en faveur des coopératives d'habitation, mais aussi des outils pour les coopératives d'habitants: les prêts à terme qui permettent à l'Etat de financer les coopératives dans la phase développement et d'étude puisque la grande problématique financière des primo-coopératives c'est de pouvoir obtenir un financement des études, sachant que les crédits de construction ne financent pas cette période du projet. Il y a aussi dans la loi, la possibilité pour l'Etat de faire des prêts en faveur des coopérateurs, puisque l'acquisition de parts sociales peut être selon les projets relativement onéreuse, et parfois les personnes n'ont pas l'épargne suffisante.

Dans le cadre du Plan d'action coopératives, la FPLC m'a engagé comme référent coopératives. En poste depuis quelques mois, j'ai rencontré une dizaine de coopératives d'habitant-e-s, à des stades divers de maturation de projet, avec des idées très claires ou en train de se constituer. Les problématiques qui reviennent sont: le terrain et le financement de l'avant-projet et l'accès au crédit bancaire. C'est là que nous avons encore des soucis à Genève, puisque la mesure du 10% de fonds propres et 90% d'endettement avec cautionnement de l'Etat de Genève n'est pas encore bien perçue par certaines banques qui restent méfiantes face à ce nouveau cautionnement sans surveillance de l'Etat, comme c'est le cas traditionnellement pour le logement social.

Présentation du Groupement des coopératives d'habitation genevoises GCHG, par M. KAESER

Jusqu'en 2001, le mouvement coopératif était très éclaté, chacun agissant pour son propre compte. La création du groupement est venue d'en haut et d'en bas : une demande du Conseil d'Etat et une volonté des coopératives de se donner plus de moyens pour promouvoir l'habitat coopératif. La création du groupement a mis tout le monde coopératif autour de la table, dans toutes ses composantes : les coopératives d'habitation traditionnelles qui existent depuis plusieurs décennies, les coopératives de promoteurs pour lesquels la coopérative est un produit immobilier comme un autre, et les coopératives participatives qui mêlent écologie de la construction, et une recherche accrue de qualité de vie, de participation et de convivialité. Donc le GCHG est une association professionnelle à visée assez large, avec des membres aux origines et aux pratiques assez différentes. Le point commun et rassembleur, c'est la charte éthique qui précise les comportements attendus des coopératives.

Les rôles du groupement

- Etre l'interlocuteur unique pour la répartition des terrains mis à disposition par l'Etat. Pendant 12 ans, lorsque l'Etat de Genève avait un terrain à mettre à disposition d'une coopérative, le groupement sélectionnait la coopérative à présenter à l'Etat, en fonction du dossier soumis par l'Etat et des caractéristiques du site. L'Etat n'a jamais refusé la coopérative pré-sélectionnée par le groupement. Nous avons donc mis en place un processus interne de sélection, basé sur les compétences et sur un tournoi. Le tournoi permettait de pondérer les critères de type compétence avec des critères d'ouverture aux nouvelles coopératives inexpérimentées. Ce tournoi a permis que les trois familles de coopératives très différentes puissent cohabiter dans ce groupement. Ce système de pré-sélection interne est maintenant revu avec le lancement d'appels d'offres publics pour des terrains achetés plus récemment.
- Innover ensemble. Se regrouper pour créer une boîte à idées, innover, imaginer comment mieux produire du logement coopératif et pour agir ensemble.
- Etre un lobby et interlocuteur politique des pouvoirs publics. Cela offre une facilité pour les coopératives en vue de défendre leurs intérêts, d'améliorer le cadre législatif, pour modifier des lois et règlements et pour débloquer des projets pour les coopératives.
- Développer le partage de compétences entre coopératives. La création d'une coopérative de

logements est une aventure longue et difficile ; les personnes sont alors dans l'inconnu, avec beaucoup de questions sur le montage de projet et le fonctionnement interne (par ex. le financement du projet, l'attribution des logements, l'attribution de mandats à des architectes et entreprises). Les membres les plus expérimentés du groupement conseillent et partagent leurs compétences avec des jeunes coopératives ou avec des coopératives qui reposent sur un fonctionnement bénévole.

- Autres rôles : le partenariat avec les communes car ce sont aussi des propriétaires fonciers ; élaboration de cahiers des charges avec des communes pour sélectionner des coopératives et participation aux jurys ; le lien avec l'Armoup et l'Office fédéral du logement ; des actions de promotion et de réflexion.

Organisation du groupement et bilan

A l'origine le groupement comptait 10 à 15 coopératives, maintenant 65 qui représentent 6'000 logements. En parallèle du comité bénévole, nous devons professionnaliser notre fonctionnement, engager un secrétaire général et disposer de locaux, pour un budget de CHF 160'000.-. Les revenus seront principalement les contributions des membres: la cotisation pour les coopératives qui ont un immeuble passe à CHF 1000.-/an, avec une nouvelle contribution de CHF 10.-/an pour chaque logement et une nouvelle contribution de 0.1% sur les projets en cours ; les coopératives sans immeuble continuent de payer CHF 300.- par an.

Après 15 ans d'existence, le groupement a contribué à créer une dynamique coopérative à Genève, a amené de l'entraide, a permis de promouvoir les intérêts des coopératives (notamment les cautionnements et prêts comme appui au démarrage). L'exigence, pour accéder aux terrains publics, d'être membre du groupement a rassemblé des coopératives différentes qui ont dû s'enrichir de leurs différences, dialoguer et rester dans une optique de coopération, même si parfois elles sont en compétition pour obtenir des droits à bâtir.

Présentation de la Société vaudoise pour le logement (SVL), par M. WINKLER

Il existe des parallèles entre la SVL et la FPLC. La SVL a été créée en 1981, ses buts figurent dans l'article 16 de la loi cantonale sur le logement: promouvoir l'habitat et la création de logement, principalement du LUP et du logement à loyer abordable. Nous apportons aussi un appui aux communes et aux coopératives. Nous apportons parfois un soutien financier pour le démarrage de projets. Nous sommes aussi propriétaires de terrains et nous occupons enfin de développer des terrains de l'Etat pour envisager ensuite des constructions. Le nerf de la guerre, reste en effet principalement le terrain.

Nous nous rendons compte aussi qu'il est important d'avoir le bon partenaire selon le projet à développer. Par exemple, il existe des projets assez simples avec un terrain rectangulaire et peu de difficultés de construction pour lequel on peut imaginer un opérateur plus jeune, comme une coopérative participative. Par contre, il existe aussi des terrains avec des complications techniques très importantes. L'avantage genevois du groupement des coopératives (GCH) c'est que cet interlocuteur unique propose une coopérative à la FPLC. Dans le canton de Vaud, nous n'avons pas cette possibilité-là. Nous travaillons alors étroitement avec l'ARMOUP. Pour nous il faut faire le parallèle entre SVL-ARMOUP et FPLC-GCHG.

Mehr Als Wohnen, les collaborations entre coopératives et avec la commune de Zürich, par Mme HALLER

Les coopératives sont primordiales en ville de Zurich où 20% des logements locatifs sont en coopérative, et 26% sont en LUP. De plus, en 2011, l'électorat a voté l'objectif de 33% de LUP d'ici à 2050. Les coopératives servent à la fois à construire des logements de qualité à des prix abordables, donc d'abord pour la classe moyenne, mais aussi à construire des logements subventionnés. Il existe donc une politique très active de la part des autorités communales en faveur des LUP qui va de pair avec l'octroi de terrains en de droits de superficie aux coopératives au lieu de les vendre au secteur privé. Quand la Ville octroie un droit de superficie, elle délègue un représentant communal au sein du Conseil d'administration de la coopérative.

Lors de la fête du centenaire des coopératives zurichoises, qui s'est déroulée en 2007, un concours d'idées ainsi que des ateliers publics ont été organisés pour imaginer le futur de l'habitat coopératif dans une perspective de durabilité. Nous avons réfléchi à dépasser l'échelle de l'immeuble et

au développement de quartiers coopératifs. Nous avons imaginé le potentiel des coopératives pour l'échelle des quartiers. Il y avait aussi la volonté de lancer un projet visionnaire, futuriste, qui se fonde sur les idées de coopération, de participation et de durabilité. A la même époque la Ville de Zurich proposait de mettre à disposition un terrain, la friche industrielle Hunziker Areal, en droit de superficie. Mais c'était un terrain assez difficile. C'est dans ce contexte, à l'issue du centenaire, que la coopérative Mehr Als Wohnen (« plus que du logement ») a été créée par une cinquantaine de coopératives existantes, certaines très anciennes, vieilles de plus de 100 ans, et d'autres plus jeunes telles que Kraftwerk qui est très participative et qui vient du mouvement de l'auto-gestion des années 1990. Mehr Als Wohnen est alors devenue un outil, une plateforme d'innovation, de collaboration et d'apprentissage commune.

Le terrain du quartier Hunziker Areal a donc été octroyé par la Ville, en droit de superficie, à la coopérative. Cette dernière a pu jouer un rôle moteur dans la planification et la réalisation du quartier. Concernant la participation à l'élaboration du projet, nous avons organisé des ateliers publics, « les espaces d'écho », ouverts à toute personne intéressée, sans restriction et sur une base volontaire. Moins de 20% des personnes qui ont participé à l'élaboration du quartier ont finalement habité sur place.

Nous avons aussi cherché la mixité sociale, à l'image de celle du canton de Zürich. Il existe beaucoup de stratégies pour accueillir des personnes qui ne correspondent pas à la vision de l'habitat coopératif/participatif, grâce à des organisations partenaires, par exemple pour le logement étudiant. Si l'interdiction d'avoir une voiture privée est un critère excluant pour l'attribution des logements (excepté pour les personnes handicapées et les besoins professionnels), d'autres critères ne sont pas excluants. Par exemple, concernant la volonté de s'engager: 50% ont répondu non, mais elles n'étaient pas forcément exclues, car nous voulions assurer la mixité sociale. L'attribution des logements a eu lieu six mois avant l'emménagement. Les salles communautaires appartiennent à la coopérative et sont payées par les loyers. Les surfaces commerciales sont à un prix basé sur les coûts.

En juillet 2015, a eu lieu l'ouverture officielle du quartier qui est un quartier écologique, un des premiers quartiers de niveau société 2000 watts, qui compte 1200 habitants sur un terrain de quatre hectares, avec aussi des commerces et des espaces communautaires, avec une surface par personne qui est raisonnable (en moyenne 35m² par personne) et avec des loyers abordables (100m² à CHF 1800.-/mois).

Débat sur l'intérêt de créer un groupement vaudois des coopératives

M. Gabriel Winkler, SVL : C'est vrai que l'idée d'une création d'un groupement vaudois des coopératives, c'est intéressant oui. Maintenant est-ce que c'est une solution à l'intérieure ou parallèle à l'Armoup? Mais un groupement vaudois des coopératives nous pourrions tout à fait l'envisager, c'est clair. Je pense, en effet, que l'union fait la force. Aujourd'hui, il y a une multitude de petites entités coopératives, participatives principalement, qui viennent nous voir, qui viennent nous demander de l'aide, principalement pour des ressources humaines ou des conseils et que l'on peut aiguiller par exemple sur l'Armoup. Cette entraide entre grandes coopératives expérimentées et nouvelles coopératives participatives est intéressante. Sur certains projets on pourrait envisager d'avoir une grande coopérative qui va construire une majorité de logements et aider une plus petite coopérative qui se lance, parce que l'on se rend bien compte que les établissements bancaires attendent des garanties en matière d'expérience. On se rend compte quotidiennement que les petites entités ont tout de même un manque de professionnalisme. Donc le groupement aurait aussi toute sa raison d'être pour regrouper les compétences juridiques, techniques, etc.

Mme Andrea Faucherre, Ville de Lausanne: Un tel groupement serait excellent, car on voit dans le projet Métamorphose (écoquartier des Plaines-du-Loup) que les coopératives retenues ce sont celles qui ont une certaine taille critique, qui ont des compétences professionnelles, et que les plus petites qui auraient des choses intéressantes à montrer en termes de typologie, ou même de vivre ensemble, sont un peu écartées parce qu'elles n'ont pas de ressources ou de structure nécessaire pour faire face. Donc

j'inciterai ce regroupement, d'autant plus que pour les villes ce serait une aide certaine, car cela faciliterait la collaboration et l'entrée en matière.

M. Guillaume Kaeser, GCHG : Pour organiser l'échange d'expérience, nous avons organisé des soirées thématiques lors desquelles les coopératives expérimentées faisaient un tournus pour venir transmettre leurs connaissances aux nouvelles coopératives. Et les échanges vont dans les deux sens. Des nouvelles coopératives ont aussi apporté de nouvelles idées et savoir-faire aux coopératives plus anciennes, notamment en matière de participation. Ces échanges permis par le groupement ont aussi tendance à brouiller les frontières entre styles de coopérative et à réduire la dichotomie entre coopératives traditionnelles et coopératives participatives.

M. Vinh Dao, Canton de Genève : La création d'un groupement n'est pas un but en soi. L'attribution des terrains ne doit pas être la première mission d'un groupement. C'est plutôt la dimension d'échange qui devrait être plus importante. Car venir pour l'attribution des intérêts c'est d'abord par intérêt pour faire des affaires immobilières et pas forcément sur des pratiques. Pour nous, l'Etat, l'utilité que nous voyons, c'est l'interlocuteur unique, mais au-delà c'est un label de qualité, un label « groupement » avec la charte éthique. Nous nous posons donc moins de questions. De plus, pour nous c'est important d'avoir une relation avec un mouvement qui échange, débat, même si c'est un lobby ; c'est important aussi d'avoir un répondant et que l'échange soit ensuite diffusé à l'échelle du groupement. Le groupement est un organe important pour nous pas seulement dans l'attribution, mais dans toute la dynamique du développement des coopératives.