



PRESENTATION

LA MEUTE COOPERATIVE D'HABITANT·E·X·S



L'immeuble et la terrasse du café depuis le parc

Lx1 architecte



Plan Projet d'étude PUE

Hüsler & Associés Architecte paysagistes



Le projet de *La Meute* en bref :

25 appartements pour tout·e·x·s, au prix le plus accessible possible, exemplaires au niveau énergétique, dans le cadre de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Inauguration en juillet 2022. Afin d'assurer une vraie mixité sociale, les loyers de la coopérative *La Meute* sont à prix coutant, sans autre rendement ou frais de fonctionnement inutiles. Les locataires-sociétaires assureront ensemble la gérance, la conciergerie, etc. Le conseil d'administration assure déjà l'entier de la gestion du projet. Le bureau d'architecture Lx1 piloté par David Vessaz est pleinement investi dans le projet et sa gestion. Grâce à une architecture simple, élégante et inventive, les coûts de constructions sont maîtrisés sans impacter la qualité et dans le respect des normes écologiques très strictes du quartier (Minergie P Eco, société à 2000w).

Des buts ambitieux de mixité sociale, intégrant des appartements pour des requérant·e·x·s d'asile et des étudiant·e·x·s.

En plus des 20 appartements aux loyers modérés, *La Meute* prévoit cinq logements pour des requérant·e·x·s d'asile ou réfugié·e·x·s, en partenariat avec L'EVAM. *La Meute* prévoit en outre des logements pour étudiant·e·x·s, sous la forme d'un cluster de 14 chambres, deux cuisines et deux salons, gérés par la FSLE - Fondation Solidarité Logements pour les Étudiant·e·s. La mixité va au-delà du logement : conseils, collaborations, amitiés et entraide sont les buts mêmes de la coopérative.

Des activités communes utiles à tout le quartier : un café sans obligation de consommation, un centre d'art et un atelier.

Les locaux communs de la coopérative sont au centre du projet. Soutenus par les loyers des appartements, ils sont à la fois une offre unique pour le quartier et générateurs d'activités communes fédératrices.

La Meute, coopérative d'habitant·e·x·s

La Meute est une coopérative d'habitant·e·x·s fondée en 2011 par une quinzaine de Lausannois·e·x·s ayant l'envie de concevoir et gérer leur habitat de manière innovante et collective, échappant à la pression du marché immobilier lausannois. Les membres de *La Meute* imaginent leur unité d'habitation comme un projet différent, allant au-delà d'un simple logement : un groupe extensible, inclusif, mixte, solidaire, ouvert sur l'extérieur, source de propositions pour le quartier et la ville.

La Meute se veut une coopérative dite « d'habitant·e·x·s », ce qui signifie que les locataires des appartements de la coopérative en sont les principaux sociétaires (contrairement à une structure professionnelle cherchant ensuite des sociétaires). Reconnue d'utilité publique, inscrite au registre du commerce, elle est membre de l'Armoup (Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

Le conseil d'administration est actuellement composé de :

- Catherine Mathez, documentaliste (présidente)
- Ysaline Rochat, directrice d'institution culturelle (trésorière)
- Michael Scheuplein, administrateur culturel (secrétaire)
- Paolo Carnaghi, ergothérapeute
- Annabel Glauser, employée administrative
- Stéphane Vecchione, musicien

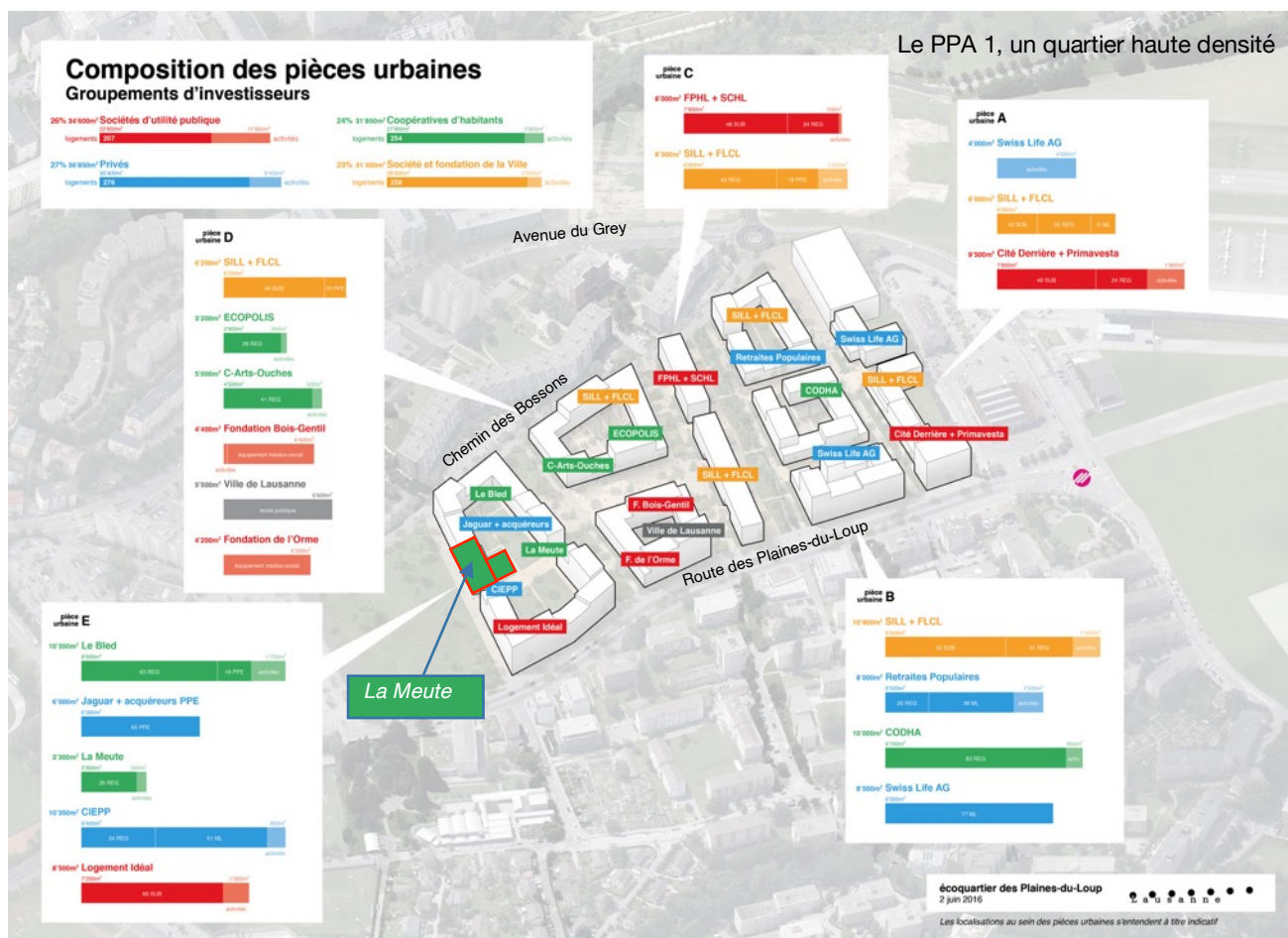


Projet d'immeuble aux Plaines-du-Loup à Lausanne

De 2011 à 2016, la coopérative *La Meute* a tenté d'acquérir ou louer un terrain sur l'agglomération lausannoise, dans le privé comme auprès de la Ville, afin de concrétiser ses projets.

En janvier 2016, La Meute a obtenu un lot en droit de superficie dans le cadre de la première étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne (PPA 1), qui se situera entre le stade de la Pontaise et la Blécherette.

La surface totale brut de plancher du projet est de 3'300 m², soit env. 25 appartements et 300 m² d'activités. Le lot est situé au sein de la pièce urbaine E. (NB. Le placement des divers investisseurs dans les lots – inconnu au moment de l'établissement de ce plan – n'est pas le placement final, mais la composition des pièces A-B-C-D-E est respectée).





UN PROJET SOCIAL ET CULTUREL

L'unité d'habitation de *La Meute* contient 25 logements pour ses sociétaires, dont des appartements pour des familles et des célibataires, ainsi que pour des **requérant-e-x-s** et des **étudiant-e-x-s**, dans le cadre de partenariats institutionnels. **Des locaux communs, non lucratifs, sont dévolus notamment à un centre d'art, un café et un atelier.** Ces espaces sont gérés par des associations proches de ses habitant-e-x-s – réfugié-e-x-s et étudiant-e-x-s compris – dans le but de jouer un rôle de proposition culturelle dans le futur quartier.

Le café, env. 90m², est un espace lumineux, avec vue sur l'extérieur. Pendant ses heures d'ouverture, il est un lieu central de la vie du quartier, ouvert à tous les publics, sans obligation de consommer. Le reste du temps, il est l'espace commun de la coopérative. Il occupe une place centrale dans l'immeuble et est relié de manière très ouverte au centre d'art avec lequel il forme une entité bicéphale. Il est géré par une association ou par un-e-x gérant-e-x, en bonne entente avec le conseil d'administration.

L'espace d'art, env. 150m², est une sorte de grande extension du café. Expositions, installations, cinéclub, petits concerts ou performances : il est source d'animation artistique pour le quartier. Il est géré par une association comprenant des membres de la coopérative.

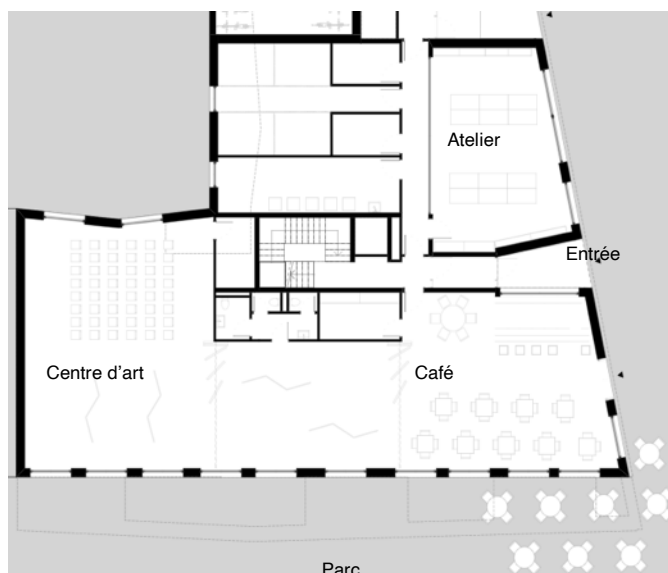
L'atelier, env. 60 m² est un espace de travail avec des outils permettant bricolages divers, réparations deux roues, fabrications de meubles, d'œuvres d'art, etc. Il est géré par une association d'utilisateurs-x-trices et ouvert à quiconque voudrait profiter du matériel et de l'espace.

CONCEPTION DE L'IMMEUBLE ET DES APPARTEMENTS

L'immeuble est réalisé en béton, bois et en panneaux de plâtre. Tout est mis en œuvre pour offrir aux sociétaires le meilleur rapport qualité/prix et la meilleure durabilité à long terme, dans le respect le plus strict des exigences exemplaires de l'écoquartier des Plaines du Loup, alignées sur le cadre de la société à 2000 W (Minergie P ECO).

L'immeuble est chauffé grâce à des pompes à chaleur de grande profondeur. Les véhicules à moteur sont absents de la zone d'habitation.

Les finitions seront simples, durables et économiques.





TRANSPORTS PUBLICS

Augmentation de capacité des bus prévue dès l'arrivée des nouveaux habitant-e-x-s. Création de nouveaux arrêts à l'étude. Arrivée du M3 prévue en 2030.

TRANSPORTS PRIVÉS

L'achat de parts sociales liées à une surface de logement ne donne pas automatiquement droit à une place de stationnement. La CH *La Meute* offre à la location 6 places de parc dans le parking central situé dans la pièce urbaine A, au Nord du PPA 1.
Des places de stationnement Mobility sont à l'étude à proximité de la pièce urbaine E.

PARC PUBLIC

Réalisation en étapes, la première dès juin 2018.

La CH *La Meute* cultive déjà une parcelle dans le potager collectif provisoire.

PLANNING (APPROXIMATIF)

Obtention du permis de construire	mars 2020
Travaux	2020 – 2022
Livraison	juillet 2022



DROITS

L'achat de parts sociales liées à une surface de logement donne au membre les droits suivants :

- louer un logement dans l'immeuble concerné
- prendre part aux activités et démarches participatives de la CH *La Meute*
- avoir accès aux services et surfaces mutualisées selon les conditions et les chartes en vigueur

DEVOIRS

L'achat de parts sociales liées à une surface de logement implique, pour le/la sociétaire-x, les devoirs suivants :

- garantir de bonne foi les intérêts de la coopérative
- respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative
- participer autant que possible aux activités de la coopérative et s'impliquer dans les organes de la coopérative (article 14 des statuts)



ASPECTS FINANCIERS - PARTS SOCIALES, LOYER, FRAIS

Les parts sociales des membres sont investies dans le financement des phases d'études et d'exécutions (concours, honoraires mandataires, frais communs pièce urbaine E, concept d'ensemble, etc...).

La participation des membres à la coopérative est la suivante :

Réservation d'un appartement

Souscription du nombre de parts au logement correspondant à la surface de l'appartement désiré

> par exemple, pour un appartement de 100 m², versement de $100 \times 260.-/m^2 = 26'000.-$

Frais d'entrée dans la coopérative: 100.-

Cotisation annuelle: 100.-

Les parts sociales sont libérées en cas de départ de la coopérative.

Les loyers seront dus dès la livraison des appartements.

Une estimation du loyer est de 240.-/m² par année, soit environ 2'000.- par mois pour un appartement de 100 m² (sans les charges).

Base calcul des loyers

Les loyers sont calculés en fonction du coût de construction et correspondent aux coûts effectifs de chaque immeuble. Concernant la CH *La Meute*, il n'y a aucune clé de pondération qui s'applique. Ce qui veut dire que tous les appartements ont la même valeur au m², peu importe leur orientation ou leur situation dans les étages de l'immeuble.

Indexation du loyer

La catégorie des logements de la CH *La Meute* est considérée comme des logements d'utilité publique. Si cette labellisation garantit un loyer à prix coûtant, elle contraint également la coopérative à reporter le renchérissement du coût de la vie sur le loyer, conformément au droit du bail (cf. art 253 et ss CO), ainsi qu'aux statuts et règlements qui seront édictés par le Conseil d'administration et à suivre l'évolution des taux hypothécaires notamment.

Taux de mutualisation

(financement des surfaces d'activité non lucrative au rez : café, centre d'art et atelier)

Taux appliqué : env. 10% du coût de construction.

Ce taux se calcule sur la base du coût de construction. Ce coût est compris dans les parts sociales déposées par l'ensemble des sociétaires de la CH *La Meute*. L'amortissement de ce coût se fera par une participation de 10% incluse dans les loyers de chacun.

Tout·e·x·s les sociétaires ont un accès privilégié aux surfaces mutualisées qui sera régi par une charte.

Ces surfaces restent propriété de la coopérative et seront gérées par des associations à but non lucratif.



QUELQUES DEFINITIONS

PPA 1

Plan partiel d'affectation n° 1, qui représente la première étape de la réalisation du futur écoquartier des Plaines-du-Loup, périmètre qui s'étend du parking vélodrome jusqu'au service des automobiles (SAN), du côté de l'aéroport de la Blécherette.

Pièce urbaine

Terme utilisé pour nommer les cinq « îlots » ou périmètre à bâtir constituant le PPA 1, identifiés du Nord au Sud comme suit : PU A, B, C, D et E.

Société simple

Société constituée des cinq investisseurs de la PU E pour la gestion des opérations communes (concept d'ensemble, aménagement extérieurs, exploitation,...), soit : SCH Logement idéal (logement social), Jaguar Real Estate (PPE), SCH Le Bled (coopérative), CIEPP (marché libre), CH *La Meute*.

Les cinq associés se réunissent deux fois par mois.

La Meute y est représentée par un membre du CA et par son architecte.

Terrain (DDP)

La Commune de Lausanne ne vend pas ses terrains mais les met à disposition des investisseurs à travers un droit distinct et permanent (DDP) pour 90 ans, dans le cas des terrains des Plaines-du-Loup. Cela signifie que la CH *La Meute*, tout comme les autres investisseurs construisant dans le périmètre du PPA1, loue le terrain à la Commune qui le valorise pour cette catégorie de logement, dite d'utilité publique, à 5% des 600.- chf/m² de SPd par an.

SPd et SUP

La surface de plancher déterminante (SPd) est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux. N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416 (2).

La surface de plancher déterminante SPd comprend ainsi:

- La surface utile principale SUP, dite « **surface balayable** » : chambres, cuisine, WC..
- La surface de dégagement SD : couloir, hall d'entrée, escalier, gaine d'ascenseur...
- La surface de construction SC : murs, piliers, cloisons...

Donc Spd = SUP + SD + SC

Dès lors, si un sociétaire souhaite un logement de 100 m² (de SUP), cela correspondra à environ 133,3 m² de SPd.

Catégorie de surfaces de logement

La catégorie « logement à loyer régulé » qui est proposée au sein de la CH *La Meute*, reprend les principes de base de la coopérative d'habitant-e-x-s. Elle propose un logement à prix coûtant moyennant l'acquisition en parts sociales de 5% du prix du logement. Lorsque le locataire quitte le logement, il peut récupérer ses parts sociales (cf. statuts art. 9 et 18).

- 1) https://www.armoup.ch/services/financement/fonds_de_roulement
- 2) http://www.svkg.ch/Flachen_und_Volumen_nach_SIA416_Fr_WalterGraf.pdf

PERSONNES DE CONTACT

Catherine Mathez, présidente du conseil d'administration
Paolo Carnaghi, membre du conseil d'administration
Stéphane Vecchione, membre du conseil d'administration
Informations générales (hors postulations)

079 608 66 80
079 256 29 78
079 479 98 12
info@meute.ch