

Écoquartier des Plaines-du-Loup :

Recommandations des coopératives de la PECHE au terme du plan d'affectation 1

Table des matières

Préambule.....	page 2
Définitions.....	page 2
1. Aspects organisationnels, développement par pièce urbaine, étapage.....	page 2
1.1 Éléments non anticipés par la Ville	
1.2 Société simple et concept d'ensemble	
1.3 Étapage	
1.4 Procédures administratives	
2. Cœurs d'îlot, parkings, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.....	page 4
2.1 Cœurs d'îlots	
2.2 Parkings collectifs	
2.3 Accessibilité universelle	
3. Contracting énergétique.....	page 5
3.1 Prix	
3.2 Raccord à la géothermie	
4. Surfaces d'activité.....	page 6
4.1 Annonce de partenaires dans les soumissions aux futurs appels d'offres de la Ville	
4.2 Impact financier des surfaces d'activité sur le capital des coopératives	
4.3 Activités peu ou pas rentables, mais à plus-value sociale pour le quartier	
4.4 Surfaces d'activité et choix constructifs	
4.5 Commercialisation des surfaces d'activité	
5. Perspectives.....	page 8
5.1 Attractivité des sites Métamorphose pour les coopératives d'habitant.es	
5.2 Coaching entre pairs et création de primo-coopératives	

Préambule

Concernant le plan partiel d'affectation 1 des Plaines-du-Loup (PA1), la Plateforme d'Échange des Coopératives d'Habitant.es pour les Écoquartiers (PECHE) a déjà eu l'occasion de partager plusieurs de ses réflexions avec des représentants du Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM). Elle a aussi exprimé ses attentes quant à l'établissement et à la mise à disposition publique d'un bilan de cette première phase de développement – un bilan intégrant les points de vue et analyses des différents acteurs impliqués dans le projet d'écoquartier. Le BDM, quant à lui, a informé la PECHE de certains enseignements qu'il retirait de ce PA1.

L'essentiel des échanges étant resté informel, la PECHE revient aujourd'hui d'une manière plus systématique et formalisée sur les défis rencontrés par ses coopératives membres. Elle espère ainsi que les recommandations qu'elle formule ci-dessous pourront servir utilement à la suite du développement des Plaines-du-Loup.

Définitions

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitant.es ?

La coopérative d'habitant.es, ou coopérative participative d'habitation, diffère de la coopérative d'habitation traditionnelle par l'accent mis sur l'implication des habitant.es dans l'élaboration du bâtiment et des aménagements extérieurs qui leurs sont destinés, puis dans la gestion du vivre ensemble. Sans but lucratif et favorisant un sens partagé des responsabilités, elle est un espace privilégié d'innovation en matière de durabilité de la construction, de mutualisation d'espaces et de services, ainsi qu'en ce qui concerne les nouveaux modes d'habiter. Favorisant la convivialité et la solidarité, elle exerce souvent un effet dynamisant sur la sociabilité à l'échelle du quartier et sur les synergies de voisinage susceptibles de s'y développer.

Qu'est-ce qu'une primo-coopérative ?

Dans le présent document, le terme primo-coopérative désigne une coopérative d'habitant.es nouvellement créée et qui réalise sa première construction. On notera que quatre des cinq coopératives membres de la PECHE sont des primo-coopératives.

Les acteurs, la période et le territoire considérés dans le présent document

Les recommandations qui suivent, ainsi que leur argumentation, se fondent sur les expériences des cinq coopératives d'habitant.es membres de la PECHE, c'est-à-dire les coopératives C-Arts-Ouches, Codha, Ecopolis, La Meute et Le Bled. Le territoire concerné est le périmètre du PA1 des Plaines-du-Loup, au sein duquel chacune des coopératives précitées réalise un projet. La période considérée s'étend de l'appel d'offres d'octobre 2015 pour le PA1, jusqu'à fin 2021 – soit une période d'un peu plus de six ans.

1. Aspects organisationnels, développement par pièce urbaine, étagement

Le développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup représente pour Lausanne un défi d'une ampleur particulière. Le projet se distingue à la fois par ses objectifs quantitatifs – taille du territoire à urbaniser et importance de la population à accueillir – ainsi que par ses ambitions qualitatives – réalisation visant l'exemplarité en matière de développement durable. La PECHE n'a donc pas été surprise par la complexité prise par les aspects organisationnels. Elle souhaite toutefois souligner les points qui lui paraissent devoir être modifiés ou au minimum être améliorés.

1.1 Éléments non anticipés par la Ville

RECOMMANDATION : Optimiser résolument la gestion organisationnelle des futurs PA et maintenir sur cet enjeu une attention constante.

POURQUOI ? Pour les coopératives de la PECHE, des éléments non connus ou difficilement imaginables lors de l'appel d'offres de 2015 se sont traduits par des dépenses supplémentaires non budgétées. La finalisation de leur plan financier s'est en effet compliquée singulièrement au gré des aléas de la gestion organisationnelle et de la coordination assurées par la Ville (manques d'anticipation, d'étapage, et parfois d'information), ainsi que de divers imprévus (pollution, frais induits par les sociétés simples, etc.). Ainsi, afin de répondre aux attentes de la Ville en matière de plan financier tout en évitant la hausse des loyers, les coopératives ont dû faire des choix difficiles et souvent en contradiction avec leur projet initial. La nature des projets et la qualité de vie qu'ils visaient sont alors passés au rang de simples variables d'ajustement, ce qui au final est dommageable à tout le monde.

1.2 Société simple et concept d'ensemble

RECOMMANDATION : Définir une nouvelle approche pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et la cohérence des pièces urbaines (PU).

La PECHE se tient à la disposition du BDM pour réfléchir en commun aux contours d'un dispositif plus efficient, recourant par exemple à des mesures associées aux DDP.

POURQUOI ? À la demande de la Ville, les maîtres d'ouvrage de chaque PU se sont constitués en société simple, celle-ci étant notamment chargée d'établir un concept d'ensemble pour la PU la concernant. Le but du dispositif et du concept d'ensemble était de garantir la bonne coordination des maîtres d'ouvrage, ainsi que la mise en cohérence des différents bâtiments de chaque PU. La PECHE, bien que convaincue de la nécessité de se concerter et de se coordonner à l'échelle des PU, s'interroge sur le rapport coûts-bénéfices du modèle mis en place. Ce modèle « société simple et concept d'ensemble » s'est en effet traduit par des frais à l'utilité rarement confirmée, ainsi que par des séances trop nombreuses, en particulier pour les primo-coopératives faisant appel à l'appui de personnes bénévoles. Au terme du PA1, il apparaît donc fortement souhaitable de renoncer au modèle « société simple et concept d'ensemble », caractérisé par un indéniable manque d'efficacité.

1.3 Étapage

RECOMMANDATION : Définir et communiquer de manière claire un étapage pour chaque PA, cela dès l'appel d'offres à investisseurs.

Faire en sorte que les chantiers puissent démarrer indépendamment les uns des autres ; organiser leur planning et leur coordination le plus en amont possible.

POURQUOI ? L'organisation temporelle des opérations a été source de grandes difficultés (grues, trafic, etc.). Un réel manque de clarté a caractérisé la gestion du PA1, dont l'étapage était inexistant, alors que les étapes successives d'un projet tel que celui-ci sont en principe bien connues et prévisibles. L'impossibilité pour les maîtres d'ouvrage de certaines PU de démarrer leurs travaux indépendamment les uns des autres a également été pénalisante. Bien évidemment, la coordination rigoureuse des chantiers et de leur succession est indispensable, cela autant pour faciliter les travaux que pour réduire autant que possible la durée des nuisances pour le voisinage habité. Comme mentionné au point 1.2, l'approche en matière de coordination doit cependant être réimaginée, la PECHE se tenant à disposition pour ce travail de réflexion.

1.4 Procédures administratives

RECOMMANDATION : Diminuer la durée de traitement et favoriser une circulation 'agile' des documents requis pour la réalisation des projets.

Entre autres possibilités : éviter les doubles procédures tel que la réalisation d'un concept d'ensemble en plus de l'autorisation de construire ; délivrer indépendamment les autorisations de construire aux différents maîtres d'ouvrage d'une même PU.

POURQUOI ? Certaines coopératives membres de la PECHE ont dû faire face à des difficultés induites par le déroulement lent et parfois hasardeux des procédures administratives : l'attente d'un document pouvant par exemple bloquer le versement d'un prêt. Par ailleurs, la décision d'octroyer en même temps les autorisations de construire des différents bâtiments de certaines PU a bloqué les projets prêts à démarrer, ralentissant ainsi l'ensemble des opérations.

2. Cœurs d'îlot, parkings, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Concernant le traitement des cœurs d'îlot, ainsi que des enjeux relatifs à la mobilité, les lignes directrices définies pour le quartier méritent largement d'être saluées. Plusieurs points secondaires, mais non anodins, se sont toutefois révélés discutables.

2.1 Cœurs d'îlots

RECOMMANDATION : Définir un cadre favorisant davantage l'appropriation des cœurs d'îlot par les habitant.es.

POURQUOI ? Placé sous la responsabilité des sociétés simples, les cœurs d'îlots ont été conçus d'un seul tenant pour un usage partagé entre les habitant.es. Le but recherché, auquel souscrit pleinement la PECHE, était évidemment d'augmenter les opportunités de rencontres et la convivialité entre les habitant.es d'une même PU. Pourtant, ainsi qu'en attestent de nombreux exemples, c'est davantage la possibilité d'appropriation active et collective de certains espaces qui favorise véritablement le développement des sociabilités de voisinage. L'impératif de mise en commun des cœurs d'îlots apparaît dès lors comme une demi-mesure, certes positive, mais manquant d'ambition. Ainsi, à défaut d'un cadre plus incitatif, seuls les acteurs de la PU B ont convenu d'aller au-delà du minimum requis. En l'occurrence, la formule retenue par la société simple de la PU B comprend la création d'une réserve financière destinée aux projets que les habitant.es voudraient développer en commun au sein de leur cœur d'îlot.

2.2 Parkings collectifs

RECOMMANDATION : Revoir l'exigence d'implication dans la construction et la gestion des parkings collectifs, en particulier en ce qui concerne les coopératives d'habitant.es au très faible taux de motorisation.

Confier la construction et l'exploitation du futur parking collectif à un acteur tiers. Imaginer un engagement plus important des pouvoirs publics dans la réflexion sur la mobilité douce et l'autopartage

POURQUOI ? L'implication qui a été demandée aux investisseurs pour la réalisation du parking collectif situé en PU A est en total décalage par rapport à la réalité des coopératives de la PECHE. Celles-ci se distinguent en effet par leur prise en compte résolue de l'urgence climatique, et leurs futur.es habitant.es n'ont qu'un besoin minime de places de stationnement. Les coopératives de la PECHE, dans leur majorité, ont donc délégué à un autre maître d'ouvrage la construction du petit nombre de places nécessaire à leurs habitant.es et se sont

retirées de la société simple créée pour le parking du PA1. Ainsi, ne serait-il pas préférable de rechercher un acteur unique pour réaliser ce type d'infrastructure, et parallèlement de ne plus soumettre les coopératives à faible taux de motorisation à la même exigence d'implication que les investisseurs aux besoins inchangés ? Enfin, ne faudrait-il pas veiller davantage à ce que la réflexion sur la mobilité dépasse la question du transport individuel motorisé ainsi que l'échelle par PA ? La réflexion, pour avoir toute sa cohérence, demande en effet à être aussi globale que possible tant en ce qui concerne les différents enjeux et modes de déplacement, que par rapport à la couverture territoriale prise en considérée.

2.3 Accessibilité universelle

RECOMMANDATION : L'accessibilité universelle doit être mieux pensée dès le départ. Elle doit être une préoccupation de tou.tes et ceci jusqu'au permis d'habiter.

POURQUOI ? La PECHE regrette un traitement insuffisant en ce qui concerne l'accessibilité due aux personnes à mobilité réduite (PMR) ou avec d'autres types d'handicap. On relèvera que le PA1 et plusieurs permis de construire ont fait l'objet de remarques ou d'opposition de l'Association Vaudoise pour la Construction Adaptée aux personnes Handicapées (AVACAH). Il en ressort que l'impératif d'accessibilité universelle n'est pas assez intégré par les différents acteurs. Plusieurs points, notamment l'aménagement de places PMR dans les rues transversales du périmètre, ne répondent que partiellement aux besoins des personnes concernées et entraînent aujourd'hui des travaux d'adaptation coûteux, soit du point de vue financier, soit en matière d'espace occupé.

La PECHE rappelle par ailleurs que l'accessibilité universelle ne se résume pas à la mobilité réduite : elle vise les personnes avec tout type d'handicap. Nous encourageons donc le BDM à travailler avec un bureau spécialisé pour intégrer les éléments nécessaires dès la conception des PA. Il serait également intéressant d'élargir la réflexion sur l'accessibilité au-delà des enjeux liés strictement au bâti, notamment pour investiguer la question de l'activité : de nombreuses personnes handicapées, dont beaucoup de jeunes, se trouvent en effet exclues du monde du travail. Ne pourraient-elles pas jouer un rôle actif au sein des quartiers (travail dans les maisons de quartier, services d'intérêt commun à l'échelle des voisinages, etc.) ?

3. Contracting énergétique

La PECHE salue le fait que la formule de contracting initialement prévue ait pu être modifiée au profit d'un modèle financièrement moins pénalisant. La recherche d'une solution supportable pour les différentes parties prenantes s'est toutefois révélée complexe et a impliqué des efforts significatifs, notamment pour les primo-coopératives dont la marge de manœuvre financière est particulièrement limitée. Pour l'approvisionnement en chaleur, la PECHE propose donc que les principes ci-après soient adoptés pour les futurs plans d'affectation des Plaines-du-Loup.

3.1 Prix

RECOMMANDATION : Assurer aux investisseurs des futurs périmètres de l'écoquartier le même tarif de contracting que celui finalement déterminé pour les investisseurs du PA1. En cas de diminution des coûts de la technologie, faire bénéficier les investisseurs de tous les périmètres de l'écoquartier d'une réduction de prix équivalente.

POURQUOI ? Étant donné que les futurs périmètres de développement des Plaines-du-Loup seront approvisionnés en chaleur de la même manière que le PA1, la PECHE estime qu'une

stricte équité de traitement devra être assurée pour tous les investisseurs quel que soit le périmètre dans lequel ils auront construit.

3.2 Raccord à la géothermie

RECOMMANDATION : Prévoir une possibilité de non-raccord à la géothermie des SIL dans le cas de projets fondés sur un concept énergétique pilote (bâtiments à énergie positive).

POURQUOI ? En tant que premier écoquartier lausannois, le quartier des Plaines-du-Loup doit notamment permettre d'investiguer des innovations pouvant éventuellement constituer des pistes utiles pour les autres sites du programme Métamorphose. À titre exceptionnel, un non-raccord à la géothermie devrait donc être possible pour les projets de bâtiments à énergie positive ou assurant de manière particulièrement novatrice leur approvisionnement en chaleur.

4. Surfaces d'activités

Pour la PECHE, l'obligation de prévoir dans les projets des surfaces commerciales ou dévolues à des services d'intérêt général fait pleinement sens pour un périmètre de développement urbain tel que celui des Plaines-du-Loup. Les expériences faites par ses membres dans le cadre du PA1 invitent toutefois à revisiter certaines mesures, ainsi qu'à en proposer de nouvelles.

4.1 Annonce de partenaires dans les soumissions aux futurs appels d'offres de la Ville

RECOMMANDATION : Laisser les coopératives d'habitant.es libres d'indiquer ou non les occupants pressentis ou confirmés pour leurs surfaces d'activités. Dans le cadre de l'évaluation de leurs soumissions, ne pas pénaliser celles qui ne donnent aucune information sur ce point.

POURQUOI ? Dans le cadre de l'appel d'offres relatif au PA1, les projets des coopératives d'habitant.es étaient notamment évalués en fonction des partenaires annoncés comme futurs occupants des surfaces d'activités. Or, trouver des occupants pour des locaux plusieurs années avant que ceux-ci soient disponibles – ce qui exige un travail significatif – constitue une opération tout à fait aléatoire. D'une part, un délai d'attente se comptant en années est clairement trop long pour la majorité des acteurs recherchant des locaux d'activité. Et d'autre part, les occupants annoncés sont toujours susceptibles de se désister. Ainsi, l'identification précoce d'occupants potentiels n'est en rien une garantie pour le moment où il s'agira de commercialiser les surfaces concernées. A priori, il n'est donc pas rationnel de demander à ce que l'annonce d'occupants pressentis figure dans les soumissions. Ceci étant, dans le cas où un occupant identifié donnerait une plus-value particulière au projet d'une coopérative, la coopérative concernée doit bien évidemment pouvoir le faire valoir comme une qualité à prendre en considération dans le cadre de l'évaluation sa soumission.

4.2 Impact financier des surfaces d'activité sur le capital des coopératives

RECOMMANDATION : Revoir les conditions cadres induisant des charges financières particulièrement lourdes pour les coopératives d'habitant.es.

Exemples d'approches possibles : diminuer le ratio de 20% imposé pour les surfaces d'activités ; assurer un cautionnement gratuit des surfaces d'activité par la Ville ; diminuer le taux d'intérêt lié aux crédits-relais.

POURQUOI ? Dans un projet d'habitat coopératif, l'intégration de surfaces non destinées aux habitant.es comporte des conséquences au niveau financier puisque les loueurs de ces surfaces ne sont généralement pas tenus de souscrire des parts sociales. Or, dans le cas du PA1, la proportion des surfaces d'activité à intégrer aux projets a été fixée par la Ville à environ 20% des surfaces totales. Cette part significative de surfaces ne contribue donc en rien au capital des coopératives alors que celles-ci doivent bien évidemment disposer d'un certain montant de fonds propres pour obtenir du crédit auprès des institutions bancaires. Pour les primo-coopératives, il s'agit là d'une difficulté particulièrement importante.

4.3 Activités peu ou pas rentables, mais à plus-value sociale pour le quartier

RECOMMANDATION : Permettre l'abaissement de la rente DDP pour les surfaces dévolues à des activités à plus-value sociale pour le quartier, cela sur la base de critères explicites et systématiquement applicables.

POURQUOI ? Sans revoir les conditions de la rente DDP prévalant pour les surfaces bâties, dont les surfaces d'activité, il est difficile d'abaisser significativement les loyers pour accueillir des activités peu ou pas rentables, mais qui seraient porteuses de plus-value pour le quartier. Ainsi, pour l'accueil d'une telle activité dans une des coopératives de la PECHE, la Ville a consenti une réduction de la rente DDP – ce que salue la PECHE. Mais à notre connaissance, la Ville n'a pas agi sur la base d'un principe stabilisé et généralisable. Or un traitement au cas par cas apparaît comme une incertitude limitante, là où des mesures systématiquement applicables seraient particulièrement bienvenues. Rappelons que l'écoquartier des Plaines-du-Loup accueillera une population considérable – dont des ménages à faible revenu – et qu'il devra par conséquent pouvoir offrir un nombre suffisant d'espaces abordables pour le développement d'initiatives à plus-value sociale.

4.4 Surfaces d'activité et choix constructifs

RECOMMANDATION : Revoir l'exigence en surfaces d'activités pour les projets basés sur des choix constructifs éco-innovants mais se prêtant mal à la réalisation d'espaces satisfaisants pour y proposer des activités.

POURQUOI ? L'affectation obligatoire de tous rez-de-chaussée en surfaces d'activité n'est pas sans influence sur les choix constructifs. Pour permettre leur usage optimal, les surfaces d'activité doivent atteindre une certaine taille tout en restant aussi continues que possible. En fonction de cette contrainte, les solutions structurelles faisant appel au bois deviennent beaucoup plus complexes et très peu rationnelles. Par rapport au béton, elles sont en effet moins adaptées à la réalisation de dalles de grande portée. Les structures bois se distinguent pourtant par un bilan carbone bien meilleur que tout équivalent béton. Pour la PECHE, la question est donc de savoir si les conditions définies pour les rez-de-chaussée ne pourraient pas être flexibilisées dans le cas des investisseurs optant pour des solutions structurelles faisant appel au bois et présentant, par conséquent, un bilan carbone plus en rapport avec les exigences liées à l'urgence climatique. Ceci est valable pour le bois, mais en règle générale, les matériaux biosourcés demandent de revoir les systèmes constructifs et nécessitent une réflexion pouvant avoir un impact sur les PA. Des dérogations devraient donc être prévues en fonction de ces enjeux.

4.5 Commercialisation des surfaces d'activité

RECOMMANDATION : Veiller à ce que les acteurs immobiliers puissent s'informer régulièrement les uns les autres de la commercialisation de leurs surfaces d'activité. Les approches concertées sont également à encourager ; il peut s'agir par exemple

d'appels à projets organisés en commun, permettant de se répartir de manière négociée certains commerces, services ou activités clés.

Cette approche coordonnée de la commercialisation est à assurer dans le cadre d'un groupe de travail dédié, à l'image de celui qu'ont initié la PECHE et l'Association écoquartier en 2021 (GT activités). Pour les prochains PA, il conviendrait que le BDM ou un autre service de la Ville remette en place un tel groupe et l'anime.

POURQUOI ? À l'échelle d'un quartier, une présence équilibrée de commerces, services et activités de proximité constitue un facteur essentiel de dynamisme et de bien vivre. Aux Plaines-du-Loup, rien n'avait toutefois été prévu pour favoriser la diversité et la complémentarité de cette offre de proximité dans le PA1. Au printemps 2021, la PECHE et l'Association écoquartier ont donc pris l'initiative de mettre en place et d'animer un groupe de travail, le GT activités, réunissant les acteurs immobiliers ayant des surfaces à commercialiser. Leurs représentants ont ainsi pu s'informer mutuellement afin d'éviter autant que possible d'attribuer des locaux à des commerces, services ou activités risquant de se faire concurrence et de se trouver ainsi fragilisés. La transparence de l'information a aussi permis de visibiliser les offres manquantes dans le périmètre. Une fois le groupe lancé, la Ville l'a rejoint et a joué un rôle utile en diffusant l'information relative aux locaux disponibles, ainsi qu'en relayant les demandes de locaux lui parvenant. Compte tenu de sa portée positive, le GT a donc tout lieu d'être remis en place pour les prochains PA. Il serait alors logique de le placer sous la conduite de la Ville et de l'activer suffisamment tôt pour permettre par exemple des appels à projets concertés.

5. Perspectives

Le projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup a permis de faire évoluer résolument la politique lausannoise en matière de durabilité urbaine. Il a également constitué une stimulation décisive pour le développement de l'habitat coopératif et participatif dans la commune. Se basant sur son expérience du PA1, la PECHE fait toutefois le constat que la complexité – réelle ou apparente – risque de rendre les prochains PA peu attractifs pour les acteurs de l'habitat coopératif et participatif. Plus que tout autre, ce type d'habitat permet pourtant d'innover, tant dans l'art de construire, qu'en ce qui concerne les modes de vie et les défis sociaux. Ainsi, l'habitat coopératif et participatif sert la collectivité en préfigurant ce que sera « habiter demain » et « comment vivre avec les ressources d'une planète »¹. La PECHE espère donc non seulement que la Ville maintiendra les soutiens déjà accordés aux coopératives d'habitant.es, mais qu'elle les renforcera encore, notamment en suivant les recommandations ci-après.

5.1 Attractivité des sites Métamorphose pour les coopératives d'habitant.es

RECOMMANDATION : Créer des conditions de base réellement attractives pour le développement de l'habitat coopératif et participatif.

Exemples d'approches possibles : baisser la rente DDP demandée aux coopératives d'habitant.es ; exonérer de la rente DDP les locaux collectifs non loués dévolus à la vie communautaire des habitant.es au sein des immeubles où ils-elles résident.

POURQUOI ? Les différents points passés en revue dans le présent document témoignent des défis exigeants auxquels ont été confrontées les coopératives membres de la PECHE dans le

¹ Selon les titres de deux ouvrages de référence : *Habiter demain*, Groupe de travail « développement durable », SIPaL, n°13 de la collection Jalons, 2018 ; *Vivre plus mieux. Comment vivre avec les ressources d'une planète ? La situation du bâti dans le canton de Vaud*, Groupe de travail « construction durable », Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine, n°14 de la collection Jalons, 2021.

cadre du PA1. Comme déjà mentionné, l'habitat coopératif et participatif est pourtant porteur d'un potentiel particulièrement important, tant pour ses bénéficiaires directs et pour les quartiers dans lesquels il se développe, que pour la collectivité en général. Dans le cadre de Métamorphose, il apparaît donc essentiel que la Ville crée des conditions nettement plus attractives pour les coopératives d'habitant.es, dont en particulier les primo-coopératives. Entre autres mesures possibles, l'exonération de la rente DDP pour les locaux collectifs non loués dévolus à la vie communautaire constituerait une innovation très intéressante : *l'existence de surfaces collectives dans les immeubles active et enrichit la vie sociale entre voisins. Elles sont le socle du vivre ensemble, du « libre ensemble » et du quotidien partagé. Elles améliorent « l'habitabilité et relient les individus entre eux et à leur lieu d'habitation »* [...]². De manière générale, et compte tenu également des recommandations de l'Office fédéral du logement en matière de DDP, la PECHE espère donc que le BDM appuiera les coopératives d'habitant.es envisageant de nouvelles constructions dans le cadre de Métamorphose et souhaitant négocier des conditions de DDP plus en accord avec leur caractère d'utilité publique.

5.2 Coaching entre pairs et création de primo-coopératives

RECOMMANDATION : Encourager le coaching entre pairs et la création de primo-coopératives d'habitant.es, par exemple en finançant un poste dédié.

POURQUOI ? Depuis sa création en 2011, la PECHE a permis à ses coopératives membres d'échanger pour qu'elles puissent tirer le meilleur profit de leurs expériences respectives. Dès 2016, cette possibilité d'échange a eu d'autant plus de sens que chacune d'elles était porteuse d'un projet pour le PA1 des Plaines-du-Loup. En mobilisant des forces bénévoles et avec l'appui ponctuel de l'Association écoquartier, la PECHE a également animé plusieurs « cafés-coopératives » – moments d'échange ouverts à celles et ceux en recherche d'informations ou de personnes avec lesquelles créer une coopérative d'habitant.es.

Faute de moyens, la PECHE n'a cependant pas pu capitaliser formellement les connaissances échangées et développées par ses membres. Elle n'a pas davantage pu offrir une information publique régulière, ni pu proposer un guide des bonnes pratiques ou un accompagnement sur les différentes spécificités des coopératives d'habitant.es. Compte tenu de l'intérêt de telles prestations pour favoriser la création de coopératives d'habitant.es à Lausanne, il serait toutefois fortement souhaitable que la Ville soutienne activement leur développement.

Écoquartier des Plaines-du-Loup :

Recommandations des coopératives de la PECHE au terme du plan d'affectation 1

Lausanne, le 28 février 2022

Les coopératives de la PECHE

Coopérative de construction et d'habitation C-Arts-Ouches

Coopérative de l'habitat associatif Codha

Coopérative d'habitant.es Ecopolis

Coopérative participative d'habitation La Meute

Coopérative sociale d'habitant.es Le Bled

Coordination de la réflexion : J. Rochat (président de la PECHE)

Rédaction : Ph. Solms (coordinateur de l'Association écoquartier)

² *Habiter demain*, op. cité, p. 73