



Association écoquartier
Germaine-Ernst 9
1018 Lausanne

Bureau de développement et projet Métamorphose
A l'att. de M. Guillaume Dekkil
Hôtel de Ville
Place de la Palud 2
Case postale 6904
1002 Lausanne

Lausanne, le 6 septembre 2024

Concerne : Plaines-du-Loup - planification du PA2 et coordination des surfaces d'activités

Monsieur,

Faisant suite à la séance du 24 juin 2024 qui a réuni les futurs investisseurs pour le périmètre du 2^e plan d'affectation (PA2) des Plaines-du-Loup, l'Association écoquartier et le groupe de travail Agro-alimentaire souhaitent proposer une série de mesures visant à augmenter la part des surfaces d'activités d'utilité publique et/ou relevant de l'économie sociale et solidaire.

L'achèvement prochain du PA1 permet d'ores et déjà de tirer certaines conclusions quant à l'affectation des locaux. En premier lieu, il apparaît que seules les coopératives d'habitant-es ont dédié des surfaces d'activités à des activités socio-culturelles (la CODHA pour le Zinema, le Bled pour la salle de spectacles et l'épicerie OSEO, la Meute pour le Centre d'Art et l'atelier de bricolage). Si ces activités profitent à toutes et tous et apportent une réelle plus-value pour la convivialité du quartier et du plateau de la Blécherette, elles n'en représentent pas moins un manque à gagner pour les bailleurs.

En revanche, les activités les plus lucratives se retrouvent en très large proportion hébergées par les acteurs immobiliers à but lucratif (fitness et restaurant à la CIEPP, pharmacie et supermarché à Retraites Populaires, bureaux à SwissLife)¹. En plaçant *de facto* la responsabilité de la convivialité du quartier sur les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, cette conjoncture fragilise l'écosystème économique du quartier et renforce les inégalités entre investisseurs.

D'autre part, l'offre actuelle d'alimentation dans le quartier reste encore très en-deçà des critères de durabilité. Pourtant, les projets initiés jusque-là ont montré que les habitants et habitantes sont enclin-e-s à opter pour des solutions durables si tant est qu'elles soient disponibles. En effet, le MarchéSuper organisé en avril 2024 a permis de montrer à plusieurs centaines de personnes la viabilité des circuits courts. Or, pour proposer des solutions durables et concrètes en matière d'alimentation, une anticipation des besoins dans la programmation des espaces est essentielle.

À titre d'exemples, la transformation de produits agricoles de proximité (boulangerie, légumerie, boucherie, fromagerie, moulin, conserverie) et la récupération des nutriments provenant des urines stabilisées et des fèces en vue de leur réemploi dans l'agriculture (compost), nécessitent des espaces conçus en amont et aménagés pour leur destination. En revanche, refuser d'anticiper ces besoins conduit irrémédiablement à les exclure du champ des possibles.

De nombreux autres exemples d'activités s'inscrivant dans l'économie sociale et solidaire pourraient gagner à être planifiés dans le PA2 : espaces gratuits de *coworking*, tiers-lieu dédié à l'ESS (sur le modèle de l'Espace à la CODHA, Genève), fablabs et ateliers de réparation, lieux à destination des jeunes, et autres idées renforçant la solidarité, la créativité et la convivialité.

Afin de donner une chance à ces espaces d'exister, nous proposons d'inclure les éléments suivants dans le cahier des charges du concours d'investisseurs et le plan d'affectation :

1. Le soutien à l'économie circulaire, sociale, solidaire et inclusive, ainsi qu'à la culture dans les objectifs du quartier
2. L'ambition d'assigner 50% des surfaces d'activités à des activités d'intérêt public (ESS, culture, utilité publique, etc.)
3. Une charge foncière à prix aussi bas que possible, voire gratuite, pour ces surfaces
4. La possibilité pour la Ville (ou toute autre entité publique) de répartir et de coordonner les propositions entre les investisseurs - via une péréquation des loyers ou une répartition équitable des rentes perçues²
5. La possibilité pour la Ville de cautionner des montants nécessaires à l'investissement mobilier, afin que les acteurs puissent financer l'aménagement des locaux d'activité.

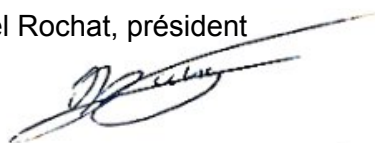
En cela, nous souhaitons encourager la Ville à prendre en compte, dans l'analyse des dossiers d'investisseurs :

- l'intérêt public et/ou le but idéal des affectations proposées par les investisseurs
- les synergies existantes ou possibles avec les acteurs du terrain (Maison de Quartier, centres de santé, EMS, écoles, associations, agriculture, etc.)
- la diversité entre petites et grandes surfaces

Pour réaliser ces objectifs, les signataires mettent à disposition de la Ville de Lausanne leurs compétences et réseaux, et expriment également leur volonté d'apporter le soutien nécessaire à l'organisation en amont et en aval des surfaces d'activités. Enfin, ils sont convaincus que ces propositions faciliteront l'adhésion de la population au PA2 et accroîtront la qualité et la plus-value des offres pour le plateau de la Blécherette, tout en contribuant de façon significative aux objectifs de durabilité.

Nous restons volontiers à votre disposition pour en discuter et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Joël Rochat, président



Pour l'Association écoquartier
Valéry Beaud, membre du comité



Pour le GT Agro-alimentaire des Plaines-du-Loup
Blaise Brechbühl



² Des modèles de gestion mutualisée des espaces existent déjà en Suisse romande (voir le projet Quai Vernets)