

Il était une fois sur les Plaines-du-Loup

Un long parcours participatif et un plan financier ingénieux ont permis à la coopérative sociale d'habitants Le Bled de concevoir et bientôt réaliser un projet d'habitation d'une très grande mixité sociale et fonctionnelle. Mot-clé: mutualisation.

La naissance de la coopérative sociale d'habitants Le Bled est intimement liée au projet de construction de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne. La Municipalité souhaitait en effet profiter de cet important projet de développement urbain, appelé Métamorphose, pour encourager le développement d'un nouveau modèle d'habitat coopératif, plus participatif, inspiré par les exemples existant à Zurich et en Allemagne. Pour ce faire, la ville de Lausanne a soutenu et organisé différentes rencontres et démarches participatives, et il s'est avéré que les citoyens y ont répondu favorablement et massivement. Pas seulement parce qu'il y avait pénurie de logements à loyers abordables (c'est hélas toujours le cas!), mais surtout parce que la population était très enthousiaste à l'idée de venir vivre dans un écoquartier, précise Elinora Krebs, en charge à l'époque du service du logement et des gérances et aujourd'hui vice-présidente du conseil d'administration du Bled.

Et c'est lors des Journées de l'écoquartier des 16-18 juin 2011, où la ville présentait son projet et manifestait sa volonté d'impliquer de futurs investisseurs, que l'idée de fonder une coopérative d'habitants pour participer au projet est née. La coopérative sociale d'habitants Le Bled a ensuite été fondée début 2015. Laurent Guidetti,

architecte de *Tribu architecture* qui accompagne le projet, insiste sur le qualificatif «sociale», car Le Bled tient beaucoup à se distinguer des coopératives d'habitants parfois perçues comme étant un peu prisonnières d'un entre-soi un tantinet bobo. «Dès le départ, l'idée du Bled était d'affirmer la volonté d'élargir le spectre des catégories d'habitants et des typologies le plus larges possibles.»

La structure participative du Bled

Depuis mars 2017, un directeur opérationnel a été engagé pour piloter les activités complexes de la coopérative en la personne d'Yves Ferrari. Si l'on trouve également de grosses pointures dans le conseil d'administration, avec notamment Samuel Bendahan à la présidence et Elinora Krebs à la vice-présidence, pour ne citer qu'eux, Le Bled est bien une coopérative d'habitants ouverte à tout le monde. Les membres du Bled sont issus de toutes les classes sociales et les intéressés/es se mobilisent selon leur intérêt pour les projets de construction de la coopérative en fondant des sections, conçues en fait comme des unités de voisinage. Avec le projet de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne, la coopérative a donc fondé sa première section. Au sein de chaque section, les futurs habitants sont invités à participer non seulement à l'élabo-



Le projet du Bled. ©tribu architectes

ration du projet de construction de leur futur habitat, mais ils peuvent également s'impliquer directement dans la gestion et l'exploitation du projet une fois construit. Notamment dans la gestion des locaux communs qui font partie intégrante du projet architectural et social, comme par exemple la location des chambres d'amis, du Bled B&B (forme de logement de transition, avec des occupations allant de 2-3 jours à deux ans maximum) ou encore de la salle de spectacle prévue aux Plaines-du-Loup. Plusieurs groupes de travail ont d'ailleurs été constitués pour débattre et organiser ces questions d'exploitation et d'occupation vivante des lieux, afin que le dialogue entre habitants et substance bâtie ne soit pas un vain mot. Et que les diverses compétences naturelles des habitants trouvent un cadre d'expression adéquat et valorisant.

L'idée de décliner la coopérative en sections opérationnelles permet non seulement d'adapter très spécifiquement chaque projet aux conditions locales de construction et aux intérêts particuliers des participants dans l'élaboration de leur programme, mais également de préserver une certaine unité administrative centralisée qui permet d'offrir des services professionnels à ses membres et de garantir une présence forte de la coopérative, tant auprès de ses membres que du grand public ou des collectivités publiques. Du coup, Le Bled compte plusieurs types de membres: il y a ceux qui cotisent (Fr. 20.-/année) par idéalisme, ceux qui soutiennent la coopérative avec l'achat de parts sociales sans être membres d'une section et ceux qui s'engagent dans une section pour réaliser un projet et qui paient en plus des parts sociales pour leur logement. Tous ont une voix lors de l'assemblée générale de la coopérative.

Un ingénieux modèle financier fonde la mixité sociale et fonctionnelle

Le Bled s'est vu attribuer en 2016 un lot de 10350 m² pour réaliser son projet. Une échelle juste suffisante pour offrir diverses catégories de logement, PPE comprise, tout en démultipliant des locaux communs et des espaces avec des utilisations qui se complètent et qui sont financés par l'ensemble du projet. «Nous avons tenu à offrir une part importante de locaux à usages communs, y compris une véritable salle de spectacles équipée, des commerces, des bureaux et autres. Au final, environ 17% du bâti leur sont dédiés», commente Elinora Krebs. Ce qui est étonnant, c'est que la grande diversité typologique et fonctionnelle qui définit l'immeuble a été élaborée à travers un subtil plan financier avant même que le moindre plan d'architecture n'ait été dessiné!

Le secret réside dans la mutualisation, qui permet de financer des locaux d'activités non rentables et de proposer une mixité sociale accrue, tout en restant dans le cadre de la production de logements à prix coûtant. Chacun participe à la mutualisation en fonction de ses moyens. Elle fonctionne sur le mode de la solidarité entre les habitants et les différentes catégories d'habitations: un logement régulé participera par exemple au pot commun avec un taux d'effort à la mutualisation de 5%, tandis qu'un logement en PPE y contribuera avec un taux de 20%. Les 13 logements en PPE paient ainsi plus que les 57 logements en régulé. Ce qui est remarquable, c'est que malgré ce taux d'effort à la



Elinora Krebs et Laurent Guidetti. © PC2019

mutualisation, un appartement vendu en PPE coûte moins cher que sur le marché libre, tout en bénéficiant des nombreux espaces communs répartis dans l'immeuble! Une manière plutôt élégante de garantir une grande mixité fonctionnelle, avec près de 700 m² de surfaces à usages multiples et communs qui sont ainsi autofinancés.

Si la ville de Lausanne tenait à préserver une mixité sociale au sein du quartier, on peut dire que Le Bled la pousse à l'extrême à l'échelle de son seul bâtiment. En plus de cette grande diversité, une mobilité d'usage est en outre garantie grâce à des catégories de charge foncière différentes selon le type de logement: elle est par exemple mixte pour les PPE, qui paient une rente initiale et une redevance annuelle, identique à celle d'une location. Un appartement en PPE peut donc très bien à terme redevenir un appartement en location, la coopérative se réservant en outre un droit de préemption en cas de vente, qui lui permet de racheter le logement à un prix coûtant fixé d'avance. Détail piquant: la vente des PPE a en outre permis de financer une part importante des crédits d'études du projet.

Des logements de toutes sortes

L'immeuble compte en tout 77 logements de 1 à 5 pièces respectant le système d'évaluation des logements de l'OFL (SEL), dont 13 en PPE, 7 dont les parts sociales seront achetées par la ville de Lausanne et 50 régulés pour les membres du Bled. Dans la riche variété des typologies d'habitation, on trouve en plus un grand appartement: un cluster de 13 pièces pour 7 logements, WC compris ou à l'étage, avec kitchenette ou pas, avec des studios, des 2 pièces et des 3 pièces qui composent le cluster, qui peut en outre absorber (ou pas) une partie des logements du Bled B&B. Le montant des parts sociales demandées aux habitants varie selon le type de logement occupé et l'on retrouve là une fois encore le principe qui est au fondement de tout le projet: démultiplier autant que possible les typologies, les usages et les usagers de l'immeuble pour en vivifier le vivre-ensemble.

Patrick Cléménçon

Pour les curieux: Laurent Guidetti explique brièvement l'originalité du modèle financier du premier projet de construction du Bled dans une vidéo sur habitation.ch/actualites > Le Plan financier du Bled au service de la mutualisation

Pour les gourmands: <https://lebled.ch>

Il était une fois sur les Plaines-du-Loup:

Le double témoignage d'Elinora Krebs

Lorsque la Municipalité de Lausanne avait annoncé la genèse du projet Métamorphose dans le cadre de son programme de la législature 2006-2011, Elinora Krebs était alors cheffe du service du logement et des gérances. Elle a profondément contribué à définir la nature et le développement de ce grand projet de développement urbain, qu'elle accompagnera jusqu'en 2015-2016, lors de l'appel d'offres aux investisseurs, dont une part de 25% de droits à bâtir était réservée à des coopératives d'habitants. Fin 2016, elle prend sa retraite, mais poursuit l'aventure de Métamorphose en s'engageant activement dans le projet d'une des coopératives d'habitants qu'elle a indirectement contribué à faire naître: Le Bled. Ayant été active des deux côtés du miroir, elle raconte aujourd'hui son expérience pour la revue *Habitation*.

«Dès le départ il était clair que cet écoquartier devait répondre aux aspirations environnementales et sociales les plus poussées afin d'être exemplaire et novateur sur l'ensemble des critères de développement durable. En tant que cheffe du service du logement et des gérances à cette époque, j'étais fortement impliquée dans le projet de l'écoquartier avec une forte conviction dans l'avenir de ce modèle d'habitat coopératif, qui pouvait à la fois assurer une offre de logements attractifs à loyers abordables, une mixité sociale et un mode de vie convivial pour développer le concept de «vivre ensemble». Pour atteindre ses objectifs, la Municipalité a souhaité encourager le développement d'un nouveau modèle d'habitat coopératif, plus participatif, inspiré par les exemples existant à Zurich et en Allemagne, répondant ainsi aux aspirations des habitants exprimées lors de différentes rencontres et démarches participatives initiées autour du projet Métamorphose.

Les risques avec les coopératives d'habitants

«Les risques étaient bien évidemment de taille. Du point de vue financier – comment ces nouvelles coopératives allaient pouvoir réunir les fonds propres nécessaires pour monter leurs projets? Du point de vue des ressources humaines – comment allaient-elles s'organiser pour mener leurs projets de front? Du point de vue du nombre de futurs habitants – allaient-elles réunir un nombre suffisant de coopérateurs acceptant de s'engager dans un projet de longue haleine exigeant une participation active de leur part dès le début?

«Lors des «3 jours de l'écoquartier» qui se sont déroulés en juin 2011 et par la suite lors des autres manifestations organisées autour du projet, la participation et les réponses de ces coopératives en voie de constitution étaient toujours positives, enthousiastes et crédibles.

Au retour des offres des investisseurs en 2016, le quota de 25% de coopératives d'habitants, ayant déposé une offre solide financièrement et intéressante programmatiquement, a pu être atteint et j'ai été soulagée et ravie de ce succès!

La concrétisation

«En 2017, suite à mon départ à la retraite, j'ai quitté la direction du service alors que le projet de l'écoquartier allait entrer dans sa phase de concrétisation. Pour rester en contact de ce magnifique projet, j'ai voulu m'engager bénévolement dans l'une ou l'autre des coopératives d'habitants ayant obtenu des droits à bâtir. Je me suis intéressée au projet de la coopérative Le Bled particulièrement ambitieux, qui réunit à mon avis un très grand nombre d'aspects novateurs exigeants: la mixité et la mutualisation des activités offertes aux habitants, la mixité typologique des logements, la richesse des espaces communs intérieurs et extérieurs, l'implication des coopérateurs – futurs habitants – dans différentes démarches participatives thématiques. La maîtrise du financement et la rigueur de la gestion financière de la coopérative m'ont aussi attirée. J'ai alors proposé ma candidature pour devenir membre du conseil d'administration et l'assemblée générale l'a acceptée.

«Depuis 2017, je siège au CA du Bled où je suis particulièrement attentive au respect des principes sociaux énoncés par la coopérative dans l'offre qu'elle a déposée dans le cadre du concours d'investisseurs, soit la mixité logement et activités lucratives et non lucratives, le financement mutualisé des activités non lucratives, la mixité typologique des logements: PPE, locatif, cluster, la participation des futurs habitants au projet et à son exploitation, la mise en place des espaces de rencontre et d'échanges conviviaux tant intérieurs qu'extérieurs.

«Comme membre du conseil d'administration je suis de près le développement de ces idées dans le cadre du projet sur le lot accordé dans la pièce urbaine E. Et je constate avec grande satisfaction que toutes les idées novatrices, annoncées au début du projet, taxées parfois d'irréalistes, se réalisent aujourd'hui avec Le Bled et d'autres coopératives d'habitants, pour devenir des projets concrets respectant les principes de la société à 2000 watts, un mode de vie convivial à des coûts de constructions maîtrisés, tout en offrant une très belle qualité architecturale!»

Elinora Krebs/PC