



La jeune coopérative d'habitants Le Bled se faisait connaître cet été au marché de Lausanne. Elle fait partie des investisseurs intéressés par la première tranche de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, sur les hauts de la ville (à dr.). DR/IMAGE DE SYNTHÈSE

Le Bled veut sa part du gâteau des Plaines-du-Loup

La coopérative sociale d'habitants est en lice pour obtenir des terrains dans l'écoquartier

Marie Nicollier

Les 900 premiers logements des Plaines-du-Loup devraient sortir de terre dès 2017 sur les hauts de Lausanne, au nord de la parcelle dévolue à l'écoquartier. Les investisseurs qui lorgnent un lopin de terre ont jusqu'au 22 janvier pour déposer leur candidature auprès de la Ville de Lausanne, propriétaire des terrains.

Situation inédite pour un projet d'envergure à Lausanne: les autorités réservent 20% à 25% des immeubles du futur quartier aux «petites» coopératives d'habitations, appelées coopératives d'habitants (*lire ci-dessous*). Ce mode de logement bien présent en Suisse allemande reste marginal dans le canton de Vaud.

La coopérative sociale d'habitants Le Bled a été fondée spécialement pour les Plaines-du-Loup. Accompagnée par TRIBU architecture - lauréat du concours urbanistique pour l'écoquartier -, la société à but non lucratif dévoile les grandes lignes de son ambitieux projet. «Nous ne savons pas ce qu'ont prévu les autres coopératives et c'est dommage, relève Laurent Guidetti, membre du Bled et architecte chez TRIBU. Nous voulons casser cette idée de concurrence. Pourquoi développer les mêmes idées chacun dans son coin?»

Une salle de spectacle

Le Bled prévoit 120 logements pour 300 habitants environ. C'est justement le nombre actuel de mem-

Chiffres

8900 habitants et **3600** emplois sont attendus d'ici à **2030** aux Plaines-du-Loup, entre la Blécherette et la Pontaise. L'écoquartier sera réalisé en **4** étapes. **500 millions** sont recherchés pour la première phase, au nord, entre la Blécherette et le parking du vélodrome. L'objectif de la Ville est de trouver **2 à 5** investisseurs institutionnels, **2 à 5** sociétés d'utilité publique et **5 à 10** coopératives d'habitants. La Ville veut proposer aux Plaines-du-Loup **un tiers** de logements subventionnés, **un tiers** de loyers contrôlés et **un tiers** de marché libre.

bres de la coopérative, laquelle recrute activement et espère conquérir de nombreux autres terrains.

Le Bled prévoit trois types de logements: subventionnés (10%),

loyers contrôlés (80%) et marché libre (10%). L'offre va du cluster (vaste espace partagé entre plusieurs petits appartements et des espaces communs) au studio en passant par des appartements traditionnels, des surfaces commerciales, des «logements de transition» et un hôtel social. «Les chambres d'amis sont à la mode dans les coopératives mais elles restent souvent vides, a remarqué Laurent Guidetti. Nous voulons multiplier l'utilisation de ces espaces libres: couples qui divorcent, ados qui s'émancipent ou enfants de retour de voyage en auront besoin.»

Le projet prévoit aussi une salle de spectacle de 300 places.

Le modèle de financement répond au principe du «montage global». «Un taux d'effort est défini pour la mutualisation des ressources, détaille l'architecte. Pour 100 m² de PPE construits, par exemple, nous bâtissons 120 m², soit 20% de plus. Nous gagnons ainsi de l'espace qui sera à disposition de tous pour des activités que

les habitants choisiront. Notre mission n'est pas seulement de faire du logement abordable mais de nous pencher sur sa qualité, son environnement et la mixité sociale, culturelle et fonctionnelle. Etre nombreux permet de réaliser des économies alternatives intéressantes. Ensemble, nous pouvons proposer plus pour moins cher.»

Toujours dans l'optique de mutualiser les ressources, Le Bled envisage d'employer des femmes de ménage. «Ça arrange tout le monde: les locataires ne les paient pas au noir et les salariées sont régularisées et ne perdent pas leur temps dans les transports.» Autre idée originale: créer des partenariats avec des agriculteurs de la région pour commander des paniers réservables par les membres. «La coopérative pourrait aussi acheter et partager un bus ou des véhicules, ajoute Laurent Guidetti. Ces idées et bien d'autres seront proposées et discutées avec les membres lors de la démarche participative.»

«Inventer les règles de vie commune»

● La place donnée aux habitants et leur implication dans l'élaboration du projet constituent la principale différence entre les coopératives d'habitation traditionnelles et les coopératives d'habitants. «Les personnes inventent les règles de vie commune, résume Laurent Guidetti. Laisser cette place aux habitants, c'est l'avenir.» Pour devenir membre du Bled, il faut payer une cotisation annuelle de 20 francs. Ce statut permet d'intégrer une section en vue de devenir locataire ou propriétaire.

Les sections ne seront ouvertes que lorsqu'un terrain sera octroyé, le premier visé étant les Plaines-du-Loup. Elles s'organiseront de manière autonome, permettant aux futurs habitants de concevoir leur lieu de vie dans sa globalité. A l'entrée dans une section, le membre doit acquiescer au moins une part sociale (100 francs). Les conditions d'accès pour chaque type de logement seront différentes et soumises aux futures règles définies par Le Bled et la Ville. Prix affichés: 1250 fr. par mois

(charges comprises) pour un logement subventionné de 100 m²; 1950 francs pour un 100 m² au loyer contrôlé. «Après quinze ans, le loyer baissera énormément car le bâtiment s'amortit», assure Laurent Guidetti. Pour devenir propriétaire, il faudra s'acquiescer de 20% du coût du logement, de façon progressive, dès le lancement des études. Les loyers restent fixes pendant 90 ans (durée du droit de superficie accordé par la Ville), et la revente avec bénéfice est interdite, contre la spéculation.