

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015



**SCCH Le Bled**  
Rue de Bourg 16-20  
1003 Lausanne  
021 566 12 83  
info@lebled.ch  
www.lebled.ch

Depuis l'assemblée générale constitutive du 14 janvier 2015, le Conseil d'administration a agi sur plusieurs fronts : l'administration, la communication et surtout l'appel d'offre investisseurs aux Plaines-du-Loup.

Le Conseil d'administration (CA) s'est réuni à 11 reprises. Le groupe de travail « règles d'attribution » s'est réuni à 3 reprises. Le groupe « communication » s'est réuni à 3 reprises. Et la direction (TRIBU architecture) a réalisé le travail nécessaire au bon fonctionnement de la coopérative entre les séances et délais imposés.

L'assemblée constitutive a lancé un long et fastidieux parcours administratif afin d'exister à part entière : la coopérative est inscrite au registre du commerce depuis le 15 avril 2015. La coopérative est inscrite à l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ([www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)) depuis juin 2015. L'armoup a cependant demandé à la coopérative de préciser dans ses statuts une limitation des gains en capitaux (art.19) et de le faire adopter par l'assemblée générale. L'inscription est conditionnée par le comité de l'armoup à cette adoption, même si un avis de droit demandé par l'armoup à l'office fédéral du logement (OFL) confirme que le Bled respecte d'ores et déjà les critères d'utilité publique. Enfin, le compte CCP est ouvert depuis début septembre 2015. Les premières cotisations ont pu être versées fin septembre.

## Fonctionnement de la coopérative :

Le CA a signé une convention liant la coopérative à TRIBU architecture pour la direction du Bled et les projets aux Plaines-du-Loup. Ce fonctionnement a été décrit comme suit dans l'appel d'offre « investisseurs » pour les Plaines-du-Loup :

1. Aujourd'hui et jusqu'à l'attribution du terrain au Bled, c'est TRIBU architecture qui se charge de l'élaboration de la présente offre et des tâches de direction de la coopérative (administration, communication, etc.) sur mandat du Conseil d'administration du Bled. Cette situation provisoire garantit à la coopérative, dans l'esprit de l'appel d'offre, un soutien administratif et des compétences dans le montage d'une opération immobilière. TRIBU architecture n'est pas représenté au sein du CA ce qui lui garantit une entière autonomie décisionnelle.
2. Dès la promesse du terrain, la constitution de la section des Plaines-du-Loup et la participation au financement des études par le crédit-relais, un-e assistant-e à maîtrise d'ouvrage (AMO) indépendant de TRIBU architecture sera engagé ou mandaté. L'AMO reprendra (à priori) aussi les charges de direction assumées par TRIBU, afin d'éviter tout conflit d'intérêts entre CA, direction/AMO et l'ensemble des mandataires. Pour ses prestations d'AMO, il-elle assumera les mêmes risques que les autres mandataires de la coopérative, en particulier la part de ses honoraires à ne toucher qu'une fois le crédit d'ouvrage obtenu. L'AMO n'est à ce jour pas encore choisi afin de chercher une personne ou un bureau en cohérence avec le projet et en attendant la décision d'attribution de l'appel d'offre à investisseurs. Ses tâches seront le pilotage du projet, la gestion de la démarche participative, la gestion financière du projet, la direction de la coopérative.

La section ne sera constituée qu'une fois les différentes catégories d'habitants calibrées en fonction de la réponse de la Ville. Pendant le projet et le chantier, la section sera sollicitée dans le cadre de la démarche participative.

Une commission de construction, dotée de compétences et d'un règlement spécifique, sera constituée. Elle sera présidée par l'AMO qui sera chargé de faire le lien entre démarche participative, coopérative et projet. Cette coordination garantira que la démarche participative soit bien au service du projet tout en respectant le cadre défini par la coopérative. Les prestations en lien avec la démarche participative feront partie intégrante des mandats de tous les mandataires, AMO compris.

3. Une fois le projet réalisé, les contrats des mandataires et de l'AMO prennent fin. Le rôle de la direction continue d'être assuré. La section poursuit la démarche participative « à l'exploitation » et conserve ses compétences : gestion du budget de la section, projets spécifiques d'occupation des locaux, animation, etc. La coopérative conserve les compétences qui lui incombent : gestion de la coopérative, gérance, administration, entretien, développement de projets, etc.

L'année écoulée a permis aux membres du CA de s'impliquer grandement dans la coopérative, de cerner les enjeux du monde coopératif (et des coopératives d'habitants en particulier) et de développer des compétences nécessaires dans des domaines variés (fonctionnement de la structure, droit des coopératives, politiques du logement, financement, montage programmatique, urbanisme, etc.).

Cette première année d'exercice a permis au CA de se poser de nombreuses questions de fonctionnement actuel et futur, et de prévoir, de corriger ou préciser quelques points dans nos statuts.



**LE BLEU**  
coopérative sociale d'habitants



McDonald's

Yoga works

**A LOUER**  
**SURFACES ADMINISTRATIVES**  
Finitions au gré du propriétaire  
Pour tous renseignements  
Agence immobilière du  
Lac Léman  
☎ 021 / 318 7...

Stand au marché le 01 juillet 2015

## **Recherche de membres :**

Un gros travail de développement de l' « espace-membres » du site internet a été effectué. Jusqu'à l'assemblée générale du 21-03-2016, la date d'adhésion à la coopérative sera la date d'inscription. Dès l'assemblée générale 2016, la date d'adhésion sera, comme les statuts le prévoient, la date de paiement de la cotisation.

Nous avons pu constater une augmentation régulière du nombre de membres au cours de l'année. La coopérative compte à ce jour plus de 360 membres. La coopérative n'ayant encore obtenu aucune promesse de terrain, aucune section n'a donc encore été créée. Par conséquent, aucune part sociale n'a été vendue.

Concernant les droits et devoirs des membres, la réflexion sur les « critères d'occupation et d'attribution des logements et surfaces d'activités » intègre les valeurs de la coopératives (pas de cooptation, coopérative ouverte, processus d'attribution transparent, etc.) ainsi que les principes décrits dans l'offre des Plaines-du-Loup (différentes catégories de logements et d'activités, règles de mutualisation différenciées selon les catégories, diversité typologique, etc.). Ce travail en cours sera poursuivi 2016.

## **Projet Plaines-du-Loup :**

Depuis 2011 déjà, la coopérative suit le développement du projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup avec l'intention d'y postuler pour un ou plusieurs lots. Dès 2014, et donc avant même la constitution de la coopérative, un projet était ébauché sur la base des indications connues. Le Bled a ensuite suivi le traitement du préavis municipal 2015/50 par le Conseil communal pour y intégrer les nouveaux éléments. Des premiers contacts ont été pris avec de potentiels partenaires du Bled dans l'écoquartier : l'association vaudoise des ligues d'improvisation ([www.avli.ch](http://www.avli.ch)), la polyclinique médicale universitaire, la Fondation Soins Lausanne, la Fondation vaudoise pour l'accès à l'enseignement privé, etc. Un premier plan financier traduisant les grands principes du Bled (subventionnements croisés, diversité de catégories, mixités sociale et fonctionnelle, etc.) a été présenté à la Banque alternative suisse (BAS) en septembre 2014.

Le 27-03-2015, plusieurs membres du CA ont participé au Salon de l'immobilier à Ouchy (présentation du projet des Plaines-du-Loup). La coopérative a ensuite envoyé une lettre à la Municipalité pour poser plusieurs questions sur le futur appel d'offre (crédit-relais pour les coopératives d'habitants, concours d'architecture par pièce urbaine, redevance du droit de superficie, etc.). Mais la réponse n'a pas permis d'obtenir les informations escomptées.

Fin novembre 2015, l'appel d'offres « investisseurs » est publié. Le projet est ainsi repris, développé, transformé. Le plan financier est présenté –et apprécié– à nouveau à la BAS et à l'armoup. Le 07-01-2016, le projet du Bled aux Plaines-du-Loup est présenté aux membres et à toutes les personnes intéressées. Le 22-01-2016, la coopérative transmet son offre au service du logement et des gérances.

## Recherche de terrains :

La direction a rencontré Gabriel Winkler, directeur de la société vaudoise pour le logement (SVL) le 30-11-2015 pour présenter notre coopérative et connaître les activités de la SVL (participation au financement, mise à disposition de terrains, conseil, etc.).

Le 29-01-2016, un courrier de demande de terrain a été envoyé aux 25 communes de l'agglomération Lausanne-Morges comprenant tout ou partie de leur territoire au sein du périmètre compact du projet d'agglomération (PALM), ceci car la grande majorité des membres de la coopérative viennent pour l'instant de l'agglomération lausannoise. En fonction des réponses, le CA évaluera s'il faut élargir le champ de ses recherches.



## Communication :

Le but de la communication de la coopérative en 2015 a été l'information sur l'existence de la coopérative et la recherche de membres, « sans prendre la place de la Pêche ([www.pechelausanne.ch](http://www.pechelausanne.ch)) et sans siphonner les listes de membres des autres coopératives d'habitants » (cf. PV CA 15-02-2015). Pour ce faire, les démarches suivantes ont été entreprises par le CA et la direction :

- publication d'un flyer de présentation de la vision du Bled, de cartes de visites
- création de drapeaux pour animer des stands (visibles sur [www.lebled.ch](http://www.lebled.ch))
- développement du site internet, en particulier la partie « gestion des membres »
- diverses newsletters aux membres: téléchargeables sur [www.lebled.ch](http://www.lebled.ch)
- animation de la page Facebook de la coopérative
- tenue d'un stand au marché de Lausanne le 27 juin 2015 : distribution du flyer « vision du Bled », vif intérêt pour la coopérative sociale d'habitants !
- réflexions pour s'ouvrir à toutes les couches de la population, aller chercher celles et ceux qui ne s'intéressent pas « naturellement » à la coopérative
- rédaction d'un article pour le journal de l'AVIVO consacré au logement coopératif des personnes âgées
- présentation de la coopérative à diverses occasions par des membres du CA et de TRIBU : AG ASLOCA-Lausanne, présentation aux municipaux socialistes valaisan et vaudois, assises du logement, etc.
- Rédaction de communiqué de presse : les médias ont été très intéressés par la démarche du Bled, en particulier lors du dépôt de l'offre pour les Plaines-du-Loup. Plusieurs journalistes ont relevé que Le Bled est (pratiquement) la seule coopérative d'habitants « ouverte » qui accepte de présenter publiquement son projet.

## Divers :

Certains membres du CA et de la direction ont participation aux JAU (journées des alternatives urbaines <http://alternativesurbaines.ch> les 8-10 mai 2015).

## En cours et en conclusion :

Au CA et lors des travaux en sous-groupe, les discussions furent passionnantes. Entre le « gymkhana administratif » et le dépôt de l'offre du Bled pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup, nous avons réussi à tenir les délais. Le travail réalisé en une année se révèle à posteriori titanesque et le résultat, avec le recul, d'excellente facture. Sans l'engagement bénévole de tous les membres du CA ainsi que de la direction, le Bled n'existerait pas. Qu'ils en soient ici sincèrement remerciés.

Si, en 2015, les membres ont été régulièrement informés des démarches en cours, 2016 sera certainement l'année d'une plus grande implication des membres avec le lancement d'une démarche participative ambitieuse. Ils seront largement mis à contribution pour participer à :

- des ateliers sur les modes de vie et la forme des logements (typologies)
- des séminaires-rencontres-débats sur la mutualisation et les unités de voisinage (sections)
- des visites d'écoquartier et/ou de coopératives existantes

Par ailleurs, le CA a lancé un grand et nécessaire « chantier » : l'élaboration d'un « règlement d'occupation et d'attribution ». Ce travail est un préalable nécessaire à la création d'une première section (des Plaines-du-Loup ou de toute autre section) car il fixera les règles d'attribution spécifiques à chaque catégorie. Il se poursuivra activement en 2016.

Lausanne, le 19 février 2016

A handwritten signature in black ink, reading 'V. Biolley Kennedy'.

Véronique Biolley Kennedy, Présidente