



**SCH Le Bled**  
Rue de Bourg 16-20  
1003 Lausanne  
021 566 12 83  
info@lebled.ch  
[www.lebled.ch](http://www.lebled.ch)

## RAPPORT D'ACTIVITE 2016

---

Depuis l'assemblée générale du 21 mars 2016, le Conseil d'administration (CA) a poursuivi ses activités dans plusieurs domaines : l'administration, la communication et le projet des Plaines-du-Loup.

Le CA s'est réuni à 14 reprises. Les membres du CA sont « référents » au sein de « dicastères » et participent à plusieurs groupes de travail :

- Programme des Plaines-du-Loup : Jean-Luc Kolb (JLK), Régis Niederoest (RN), Daniel Prélaz (DP), TRIBU. Sous-groupe « programme socio-culturel » : Véronique Biollay Kennedy (VBK), Karim Slama (KS)
- Règlements : Jean-Michel Piguët (JMP), Jean-Luc Kolb (JLK), Samuel Bendahan (SB), TRIBU
- Finances : Samuel Bendahan (SB), TRIBU. Ce groupe a réfléchi au règlement financier, aux conditions d'émission des parts sociales, aux questions budgétaires.
- Ressources humaines : Jean-Luc Kolb (JLK), Samuel Bendahan (SB), TRIBU. Ce groupe s'est chargé du suivi de l'engagement du directeur
- Démarches participatives : Filip Uffer (FU). Ce groupe élabore les démarches participatives sur mandat du CA.
- Gestion coopérative, direction, administration : Véronique Biollay Kennedy (VBK), TRIBU
- Communication : Daniel Prélaz (DP). Newsletters aux membres, courrier sur la « qualité de membre »
- Vie du Bled : Daniel Prélaz (DP). Suivi des groupes d'étude lancés par et pour les membres de la coopérative : visites, taille du logement, questionnaire, etc.
- Pièce urbaine E (représentation du Bled au sein de la pièce urbaine E) : Jean-Luc Kolb (JLK), Régis Niederoest (RN), TRIBU

Le CA a été représenté au sein de différentes associations ou rencontres-débats :

- Comité de la Pêche ([www.pechelausanne.ch](http://www.pechelausanne.ch)), dont le Bled est membre (RN)
- Démarche participative maison de quartier des Bossons (VBK, TRIBU)
- Table ronde pièce urbaine E (Plaines-du-Loup) du 13-10-2016 aux Arches du Grand-Pont

### Fonctionnement de la coopérative

#### *Direction*

En 2016, la direction de la coopérative était toujours assumée par TRIBU architecture. Comme annoncé dans le rapport d'activité 2015, le CA a poursuivi les démarches en vue de l'engagement de son directeur.

Pour ce faire, il a préféré opter pour la recherche du bon profil que de passer par un appel à candidature, ceci car le poste requiert des compétences variées, pointues dans différents domaines et que la coopérative a des moyens limités pour rémunérer son directeur.

Le CA a donc trouvé et choisi Yves Ferrari, entré en fonction le 1er mars 2017 (cf. newsletter : <http://lebled.ch/2017/03/10/nomination-dun-directeur/>). Yves Ferrari est âgé de 44 ans, a une formation d'architecte et de sociologue ainsi qu'un master de l'EPFL. Il a travaillé plusieurs années au Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL avant de créer sa société. Il a siégé au sein du Conseil de fondation de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) qui construit sur la pièce urbaine C, ainsi qu'au Conseil d'administration de Colosa durant de nombreuses années. Ancien membre du Conseil communal à Lausanne, il a été le 1er président de l'association Habitat Durable Suisse-romande. Député écologiste au Grand Conseil depuis 15 ans, membre de la Commission des finances, il est actif sur des dossiers importants comme le Plan directeur cantonal, la loi pour la promotion et la préservation du parc locatif (LPPPL) ou encore la loi vaudoise sur l'énergie. Il est actuellement vice-président du Conseil d'administration de la Société vaudoise pour le logement (SVL) et vice-président du Conseil d'administration de la Société immobilière lausannoise pour le logement (SILL) qui construit sur les pièces urbaines A, B et D. Le CA a estimé que les multiples compétences d'Yves Ferrari en font la personne idéale pour prendre en main et gérer le développement de l'aventure que nous avons débutée aux Plaines du Loup.

La transition des tâches de direction entre TRIBU architecture - qui reste l'architecte du Bled pour les Plaines-du-Loup - et Yves Ferrari se fera en douceur, considérant que ce dernier est engagé à 30% dans un premier temps. Une plus forte implication aura lieu à mesure que le projet se concrétisera.

Yves Ferrari pourra assumer les tâches de représentant du maître d'ouvrage (RMO) garantissant une indépendance entre la coopérative et son bureau d'architecte pour les Plaines-du-Loup dès que les études seront formellement lancées.

#### *Règlements d'attribution*

Les réflexions sur les « critères d'occupation et d'attribution des logements et surfaces d'activités » amorcées en 2015 se sont poursuivies intensément en 2016 pour aboutir par l'adoption par le CA d'un règlement d'attribution le 22-09-2016. Ce document sert à accompagner le CA pour son processus d'attribution 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, etc.).

#### *Règlements d'organisation*

Ce document mentionné dans les statuts (art. 33 attributions) permet de clarifier le fonctionnement des organes de direction de la coopérative. Il a été développé sur la base d'un règlement-type de l'armoup ([www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)) et adaptés en fonction des spécificités du Bled.

#### *Règlements financiers*

La Ville de Lausanne a octroyé au Bled un prêt (chirographaire) pour financer une partie de ses études jusqu'à l'obtention du crédit d'ouvrage du projet des Plaines-du-Loup. Ce prêt coûte et ne couvre que la moitié des frais de la coopérative. Par ailleurs, certains membres se sont déclarés intéressés à placer ou prêter de l'argent à la coopérative. Le CA a donc prévu de pouvoir vendre des parts sociales ou emprunter de l'argent et compléter le financement. L'émission de parts sociales nécessite l'adoption du taux du « gain en capital » défini dans les statuts (art 19 Gains en capitaux sur les parts sociales). Le règlement financier décrit les possibilités et modalités de vente des parts et des emprunts de la coopérative.

#### *Propositions de modifications des statuts*

Le travail d'élaboration et de rédaction des différents règlements a mis en évidence quelques coquilles, contradictions ou manquements dans les statuts. Le CA a formulé une série de modifications des statuts à proposer à l'assemblée générale pour adoption.

## *Réflexions sur les principes de gouvernance et de participation*

La participation des habitant-e-s aux projets de construction, puis à la vie dans ses immeubles est un élément fondamental de la coopérative du Bled. Dans le monde de l'immobilier, c'est un idéal qui se confronte très vite aux impératifs financiers, techniques et légaux complexes qui régissent ce secteur. Dans celui des relations interpersonnelles, c'est la méconnaissance des rôles, compétences et modus décisionnels qui rend l'exercice périlleux. Le CA élabore donc un document qui aura pour objectif de rappeler à chacun les principes qui doivent guider le « vivre ensemble » au sein du Bled dès l'élaboration des projets. Il sera adopté par le CA avant la première démarche participative.

## *Gestion des membres*

Un gros envoi postal a été fait à tous les membres (ou personne en voie de l'être) le 19-10-2016. Ces courriers rappelaient aux destinataires les conditions pour être membres et les informaient de leur situation de membre. Les membres ont reçu une attestation de membre et la date de leur adhésion, critère principal lors de l'attribution. Toutes personnes n'ayant pas payé leurs cotisations 2015 et/ou 2016 étaient invitées à régulariser leur situation. Au terme de la procédure, le CA a procédé à 7 radiations. La situation des membres au 09-03-2017 est donc la suivante :

- 556 personnes inscrites
- 499 membres adhérents
- 57 personnes en attente d'adhésion (cotisation non-payée)
- 7 radiations
- 7 désinscriptions

La gestion des membres (rappels, suivi des cotisations et bientôt des parts sociales, etc.) est une charge importante et fastidieuse de la direction. La coopérative poursuivra donc le développement de l'« espace-membres » du site internet. Ce système permettra à terme d'alléger les charges administratives de la direction : automatiser certaines tâches, faciliter le contrôle du paiement des cotisations et des parts sociales, envoyer des communications aux membres, mettre en place un système d'alerte SMS mentionné dans les courriers du 19-10-2016).

## *Projet des Plaines-du-Loup*

Suite au dépôt de son offre le 21-01-2016 pour obtenir un terrain dans le futur écoquartier des Plaines-du-Loup, la coopérative a été auditionnée à deux reprises par des commissions de la Ville. Le 09-06-2016, Le Bled a reçu la promesse de pouvoir y réaliser 10'350 m<sup>2</sup> SPd (cf. newsletter du 10-06-2016) dans la pièce urbaine E (PU E) du quartier. Cette surface, la plus importante allouée à une coopérative d'habitants, permettra de construire environ 79 logements et 1'750 m<sup>2</sup> d'activités dans cette première étape de réalisation de l'écoquartier.

Avec les 4 autres investisseurs de la PU E (Logement idéal, Jaguar et investisseurs, La Meute, la CIEPP), Le Bled a fondé une société simple pour répartir les tâches et les financements des opérations communes. Un contrat de société simple a été signé par tous les associés en novembre et approuvé par la Municipalité de Lausanne le 22-12-2016.

Depuis août 2016, les 5 investisseurs ont élaboré différentes hypothèses de procédures de mise en concurrence des différents mandats concernant la PU E. Une première procédure commune à tous les investisseurs a pour but de trouver des mandataires pour réaliser le « concept d'ensemble » et pour réaliser les aménagements paysagers de la PU E. Une seconde procédure servira à trouver les architectes des 3 investisseurs n'ayant pas encore leurs architectes (CIEPP, Logement idéal, Jaguar).

Le Bled a repris ses contacts avec ses partenaires mentionnés dans l'offre du 21-01-2016, principalement l'association vaudoise des ligues d'improvisation, PharmaciePlus. Dans le cadre des discussions avec l'ensemble des investisseurs et usagers « soins » du quartier, la pharmacie a migré dans une autre pièce urbaine.

Avec le redimensionnement du projet de 16'000 m2 SPd (demandés dans l'offre du 21-01-2016) et les 10'350 m2 SPd obtenu, il a fallu redimensionner la salle commune/de spectacle à 150 m2 SPd(80 places assises).

Par ailleurs, les membres du CA et la direction (TRIBU) ont participé à de nombreuses séances concernant de projet des Plaines-du-Loup : comités de pilotage (COPIL), « parking mutualisé », « programmes santé », « groupe organisation des concours et mandat d'études parallèle », etc.

Les différentes démarches administratives menées depuis juin 2016 ont pris beaucoup de temps. La coopérative imaginait pouvoir lancer rapidement l'appel à candidature pour habiter aux Plaines-du-Loup, la constitution de cette première section, une démarche participative, etc. Ça ne sera vraisemblablement pas le cas avant l'été ou l'automne 2017, une fois Le Bled localisé dans la PU E et le projet d'architecture lancé...

### *Recherche de terrains*

Vu l'important engagement nécessaire sur le projet des Plaines-du-Loup et l'organisation de la coopérative, le CA n'a pas prospecté activement d'autres terrains en 2016. Des contacts divers montrent que la coopérative est régulièrement citée pour différents projets à moyen ou long terme, dans tout le canton.

### **Vie du Bled**

#### *Lancement des groupes de travail*

Lors de l'AG 2015, un appel est lancé aux personnes désireuses de participer à des groupes de travail portant sur des thématiques et/ou des projets. Il s'agit de donner corps à la « vie associative » du Bled dans une perspective globale, sans aucun lien direct avec une section particulière. Quelques semaines plus tard, une dizaine de membres du Bled se réunissent pour discuter des thématiques et/ou projets. Les idées fusent de toutes parts. Fin juin, un courriel décrivant les thématiques/projets des sept groupes de travail proposés est envoyé à l'ensemble des membres du Bled. Plus d'une trentaine de personnes se montrent immédiatement intéressées ; six groupes de travail sont constitués.

Comme souhaité par le CA, ces groupes se fondent sur une base autogestionnaire. Les premières réunions s'organisent autour d'un pique-nique champêtre, dans un bar ou des bureaux. L'alchimie opère. Les personnes font connaissance, se mettent à parler de leurs envies et de leurs motivations. En travaillant ensemble, Le Bled et sa vie associative prennent forme. De beaux moments partagés !

Le CA se pose en coordinateur de ces groupes. Il se nourrit de leur l'enthousiasme et souligne l'investissement des personnes engagées. Les groupes avancent à des rythmes différents selon les contenus et la temporalité liés à leur thématique. Très rapidement, certaines idées se concrétisent, notamment l'organisation de la visite de l'immeuble de Bochardon et du débat qui l'a suivi, mais aussi le questionnaire du groupe « A la découverte de nos membres » et son taux de réponse exceptionnel. Bien évidemment, on ne saurait oublier les groupes qui préparent encore dans l'ombre des réalisations à découvrir dans les mois à venir.

#### *Communication*

La communication en 2016 a principalement consisté à informer les membres des événements importants de la coopérative.

- 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
- présentation de la coopérative à diverses occasions par des membres du CA et de TRIBU : présentation du projet aux Plaines-du-Loup à l'invitation de Plattform Genossenschaften à Zürich les 17 et 18 mars 2017.

La présence médiatique du Bled mentionnées dans le rapport d'activité 2015 (« 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 ») a eu des répercussions contrastées. Elle a permis de faire connaître au grand public l'alternative que représentent les coopératives d'habitants mais quelques coopératives d'habitants ont réagi négativement en redoutant la concurrence du Bled.*

Enfin, Le Bled s'est positionné en faveur de la L3PL adoptée par les Vaudois-es le 12 février 2017 (<http://lebled.ch/2017/01/23/le-bled-soutient-la-l3pl/>)

Lausanne, le 14 mars 2017

A handwritten signature in black ink, reading "V. Biolley Kennedy". The signature is written in a cursive, flowing style.

Véronique Biollay Kennedy, Présidente