



### 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 2017

---

Durant l'année 2017, le Conseil d'administration (CA) a poursuivi ses activités dans plusieurs domaines : l'administration, la communication, la section « PDL-PPA1 » et le projet des Plaines-du-Loup.

Le CA s'est réuni à 13 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 Architecture SA. Sous-groupe « programme socio-culturel » : Véronique Biollay Kennedy (VBK), Karim Slama (KS) et Yves Ferrari
- Règlements : Jean-Michel Piguet (JMP), Jean-Luc Kolb (JLK), Samuel Bendahan (SB), Yves Ferrari et Tribu Architecture SA
- Finances : Samuel Bendahan (SB) et Yves Ferrari. Ce groupe a réfléchi au règlement financier, aux conditions d'émission des parts sociales, aux questions budgétaires.
- Ressources humaines : Véronique Biollay Kennedy (VBK) et Samuel Bendahan (SB). Ce groupe s'est chargé des démarches administratives liées à l'engagement du directeur.
- Démarches participatives : Régis Niederoest (RN), Jean-Luc Kolb (JLK) et Yves Ferrari. Ce groupe élabore les démarches participatives sur mandat du CA.
- Gestion coopérative, direction, administration : Yves Ferrari et Tribu Architecture SA
- 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 de la SCCH Le Bled au sein de la pièce urbaine E) : Yves Ferrari et Tribu Architecture SA

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 et est représenté par Jean-Michel Piguet
- Démarche participative pour le parc au sud de la PU-E, où Yves Ferrari a représenté la SCCH Le Bled.

M. Régis Niederoest a souhaité quitter le Conseil d'administration avant la fin de son mandat.

## **Fonctionnement de la coopérative**

### *Direction*

Comme annoncé dans le précédent rapport, le Conseil d'administration a engagé un directeur le 1<sup>er</sup> mars 2017. Si, dans les trois premiers mois, ce dernier a travaillé à 30%, il a été rapidement nécessaire d'augmenter son temps de travail à 50% pour répondre aux multiples défis auxquels la SCCH Le Bled devait faire face. L'engagement d'un directeur allant de pair avec de nombreuses démarches administratives, il a été nécessaire d'assurer le suivi pour les assurances.

La transition des tâches de direction entre Tribu architecture SA - qui reste l'architecte de la SCCH Le Bled pour les Plaines-du-Loup - et Yves Ferrari s'est effectuée en douceur au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Représentant du maître d'ouvrage (RMO), Yves Ferrari participé comme membre du collège d'experts pour la Pièce urbaine E (PU-E), ainsi que dans le Groupe de travail parking (GT-Parking), etc., afin de garantir une indépendance avec Tribu Architecture SA qui participe également aux séances.

### *Financement de la coopérative*

Suite aux modifications des statuts décidées par l'AG du 24 avril 2017, notamment l'adoption d'un gain en capital, il a été possible de proposer des contrats de vente de parts sociales. En mars 2017, une réflexion pour l'apport de fonds propres de la part des membres a été engagée. Le Conseil d'administration a souhaité proposer aussi bien la vente de parts sociales que le prêt de la part des membres. Les documents ont été analysés par une avocate conseil et ont abouti à :

- contrat de vente de parts sociales (v.170503)
- contrat de prêt (v.170503)

Ainsi, en mai 2017, la SCCH Le Bled a mis en vente des parts sociales non liées à une surface de logement. Le succès a été au rendez-vous : à fin décembre 2017, l'équivalent de plus d'un demi-million de francs de parts sociales a été vendu. Cette nouvelle étape a nécessité un suivi important et une professionnalisation des outils informatiques.

Aucun contrat de prêt n'a été conclu, mais la vente de parts sociales non liées à une surface de logement a permis à la SCCH Le Bled de retarder la demande de prêts auprès de la Commune de Lausanne (taux de 1,75%) et donc de faire des économies de l'ordre de CH 40'000.-. Le CA tient à remercier l'ensemble des membres qui ont contribué à autonomiser financièrement la coopérative.

### *Outils informatiques*

Afin de permettre un meilleur suivi des flux financiers et des membres de la coopérative, la SCCH Le Bled a opté pour un outil informatique (Winbiz) permettant d'intégrer la gestion

électronique des données (GED), la comptabilité analytique, le suivi des heures du personnel et d'avoir un lien direct avec le compte postal afin de ne pas avoir à entrer 600 fois les CHF 20.- de la cotisation annuelle. A ce titre, la SCCH Le Bled remercie Tribu Architecture SA qui a, par l'entremise de Mmes Melissa Caceres et Barbara Gluch, géré la base de données des membres et la comptabilité pour l'année 2017.

Le programme informatique permet d'envoyer des newsletters, des attestations individuelles, etc. à tous les membres très rapidement. Les parts sociales (non liées, de section ou liées à un logement) sont référencées tout comme les factures ouvertes et le montant encaissé.

L'année 2017 a été l'occasion pour le directeur de commencer à prendre en main cet outil relativement complexe mais nécessaire au vu des montants et des données de parts sociales que la coopérative doit gérer.

### *Gestion des membres*

Après une année 2016 durant laquelle il a fallu régulariser la situation de certains membres, 2017 a permis de définir des procédures nouvelles permettant de basculer sur le nouvel outil informatique et d'entamer des réflexions pour les procédures à venir. Un appel à payer les cotisations a été réalisé avant que la procédure d'attribution de surfaces de logement ne soit engagée. La situation des membres au 31 décembre 2017 est donc la suivante :

- 605 membres inscrits
- 25 désinscriptions

La gestion des membres (rappels, suivi des cotisations et bientôt des parts sociales, etc.) durant l'année 2017 a, une nouvelle fois, été une charge importante et fastidieuse de la direction. Les procédures de simplification mises en place durant cette année devraient porter leurs fruits durant les années à venir.

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

Conformément au rapport 2016, le CA a adopté et transmis à tous les membres de la section « PDL-PPA1 » une Charte – Règlement de participation et de gouvernance (v.171023). Ce document permet de délimiter les fonctions et rôles de l'AG, du CA, du RMO et des membres de la section afin de clarifier la gouvernance d'un projet à plus de 80 logements.

### *Projet des Plaines-du-Loup*

Après la promesse de terrain à la SCCH Le Bled octroyé par la Commune de Lausanne, les cinq investisseurs construisant sur la PU-E ont conclu un contrat de société simple. Ils ont alors organisé un concours qui a pris la forme d'un mandat d'études parallèle (MEP SIA 143) pour déterminer l'emplacement de chacun des investisseurs, définir le « concept d'ensemble » ainsi que les règles générales à suivre (hauteur, dégagement, profondeur, etc.). Cette procédure s'est déroulée de mars à août 2017. A l'issue de ce concours, la SCCH Le Bled est située au nord-est de la PU-E. Cette position est liée au programme

assez urbain de la coopérative et permet de développer un véritable lieu de vie baigné de soleil et très bien situé pour l'ensemble des futurs habitants.

Par ailleurs, la SCCH Le Bled, via le CA ou le directeur ont participé, avec parfois des représentants de Tribu Architecture SA, à de nombreuses séances concernant le projet des Plaines-du-Loup : comités de pilotage (COFIL), GT-Parking, etc.

La période de mars à août 2017 a également été mise à profit pour rassembler l'ensemble des données du plan financier développé par Tribu architecture SA, les affiner et les tester auprès de potentiels futurs partenaires (la Banque alternative suisse, M. Favarger, expert en logement coopératif à Genève, etc.), mais également les vulgariser afin de les rendre facilement compréhensibles pour les futurs habitants. Cette démarche a abouti à un document de 70 pages regroupant les éléments suivants :

- appel à candidature (v.170904)
- programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904)
- loyers et conditions d'accès « Régulé-Bled » (v.170904)
- prix et conditions d'accès « PPE-Bled » (v.170904)
- fiche d'inscription surfaces de logement (v.170904)
- fiche d'inscription surfaces d'activités (v.170904)

L'assemblée générale extraordinaire du 4 septembre 2017 a été consacrée à la présentation du résultat du MEP et des documents ci-dessus. Elle a permis, d'ouvrir la période de 15 jours consacrée à l'inscription pour l'attribution de m<sup>2</sup> de logement.

Afin de répondre aux questions des membres de la coopérative, une permanence téléphonique de 12 heures réparties sur 5 jours a été créée. Le succès était au rendez-vous étant donné que la demande a dépassé l'offre. Tous les candidats ont été informés par écrit s'ils étaient membres de la nouvelle section ou dans les viennent-ensuite.

La constitution de cette première section « PDL-PPA1 » était effective au 23 octobre 2017. Un logo propre à la section a été présenté et les premières étapes de la démarche participative ont débuté ce même jour sous la houlette de deux professionnels, M. Laurent Bonnard et Mme Camille Rol. Deux autres séances de démarche participative ont eu lieu les 6 novembre et 11 décembre. La première était consacrée à la présentation des différentes typologies, la deuxième aux espaces communs et la troisième a permis de faire le lien avec les différents matériaux récoltés lors des séances et entre celles-ci (questionnaires, images, propos, etc.). Ce matériel a permis de guider les architectes dans leur travail et de façonner ce qui deviendra l'avant-projet présenté en mars 2018. La SCCH Le Bled a poursuivi ses contacts avec l'association vaudoise des ligues d'improvisation (AVLI) et a pris des contacts, sans succès à ce jour, pour de potentiels partenaires pour la surface commerciale et pour le restant des surfaces d'activité. A ce jour, le principal partenaire pour les surfaces d'activité reste Tribu Architecture SA.

En août 2017, le Conseil d'administration a nommé une commission de construction (Coco), composée de Mme Elinora Krebs et M. Julien Woessner ainsi que du directeur de la SCCH Le Bled, tous trois architectes. La commission de construction a siégé à 5 reprises jusqu'à la fin de l'année 2017 et a systématiquement travaillé avec les architectes de Tribu Architecture SA.

La SCCH Le Bled remercie Tribu Architecture SA pour leur soutien, leur engagement et leurs apports dans le projet des Plaines-du-Loup.

### *Recherche de terrains*

Durant l'année 2017, deux propositions de terrains ont été faites à la SCCH Le Bled. Considérant l'important engagement nécessaire à la réalisation du projet des Plaines-du-Loup, le Conseil d'administration n'a pas souhaité y donner suite.

### **Vie de la SCCH Le Bled**

#### *Groupes de travail*

Les six groupes de travail constitués à l'issue de l'assemblée générale 2015 ont avancé à des rythmes divers. Plusieurs d'entre eux ont profité de la séance d'information qui leur a été consacrée le 26 juin 2017 pour présenter leur travail. Les contributions des GT à la découverte de nos membres, taille du logement, etc. ont été transmises aux architectes afin de pouvoir les prendre en considération dans le cadre du projet des Plaines-du-Loup.

#### *Communication*

La communication en 2017 a principalement consisté à informer les membres des événements importants de la coopérative.

- développement du site internet, en particulier la partie « parts sociales » et « inscription pour le projet Plaines-du-Loup ».
- diverses newsletters aux membres de la coopérative ainsi qu'aux membres de la section
- animation de la page Facebook de la coopérative
- présentation de la coopérative à diverses occasions par des membres du CA
- participation à l'émission Temps présent (diffusion prévue en 2018)

Lausanne, le 8 avril 2018



Véronique Biollay Kennedy, Présidente