

Coopérative IDA  
Synthèse des ateliers

16 mars 2024

22 juin 2024

8 février 2025

## Introduction

Afin de donner corps à notre projet de coopérative et de prendre le temps de co-construire les valeurs qui guideront le développement et la vie de ce projet, nous avons mené trois ateliers.

Le premier atelier (16 mars) a mis l'accent sur le vivre ensemble. Nous avons ainsi défini des « persona » permettant aux participants d'imaginer comment ses futurs habitants vivront la coopérative, ce qu'ils ou elles aimeront faire ensemble ou seuls, comment ils se rencontreront, et comment leur vie à la coopérative changera selon les rythmes ou parcours de vie de chacun.

Durant le second atelier (22 juin 2024), nous avons travaillé sur des questions qui ont émergé des résultats du premier atelier.

- Comment s'assurer que le système d'entraide entre les habitants fonctionne et perdure ?
- Que prévoir pour que les logements soient adaptés à l'évolution des besoins et contraintes de leurs différents occupants ?
- Quelle gradation entre les espaces ou moments privés et collectifs ? Comment s'assurer que le collectif se déploie sans envahir le privé ?
- Quelles activités offertes pour favoriser la rencontre entre les habitants de la coopérative et du quartier ?
- Comment s'inscrit la coopérative dans ce coin de ville et quels sont ses liens avec la ville (partage, mobilité)
- Comment les actions ou les lieux consacrés à la nourriture, restauration, alimentaire contribuent aux objectifs de durabilité et sociabilité de la coopérative ?

Le troisième atelier (8 Février 2025) a été organisé afin de produire des réponses aux questions posées dans le cahier des charges de l'appel d'offre. Les différentes questions ont ainsi été organisées en six thèmes.

- La durabilité
- Les apports pour les habitants, l'ilôt, le quartier
- Les mixités sociales et fonctionnelles
- La gouvernance
- Les logements
- Les finances

# Coopérative IDA

## Synthèse de l'atelier

### Samedi 16 mars 2024

14 participants

Atelier LX1, Lausanne

#### Se rencontrer

Quand et comment les habitants se rencontrent-ils ?

Quelles activités font-ils ensemble ?

Comment les habitants s'entraident-ils ?

Les discussions ont souvent porté sur les espaces de rencontre, mais aussi sur ce qui aidera les habitants de la coopérative à se rencontrer.

#### Espaces de rencontre

Les espaces de rencontres sont structurés d'une part sur des lieux dédiés à la rencontre (cuisine et restaurant en particulier), mais aussi des espaces qui permettront aux habitants de se côtoyer sans nécessairement entrer en discussion ou mener des activités ensemble. L'exemple d'une bibliothèque ou d'un espace dédié à la lecture, comprenant des postes de télétravail, a été donné. Dans l'esprit d'un café où on bosse, la personne n'est pas isolée, voit du monde autour, et entre en communication si elle

le souhaite. A l'inverse, dans le restaurant ou les cuisines, pour un repas communautaire, les habitants viennent (ou non) pour passer un moment ensemble. Les espaces communs, telle que la buanderie, pourraient aussi être conçu pour favoriser la rencontre.

Des appartements partagés (colocs) mixant des profils différents de personnes, y compris migrantes, pourraient aussi aider à la rencontre.

#### Ce qui aide à se rencontrer

Les discussions ont abordé l'idée d'une charte, posant des valeurs minimale ou essentielles quant au mode de vie. Une conciergerie pourrait être aussi une ressource active pour favoriser la rencontre et l'entre-aide. Voir peut-être l'exemple de Enoki.ch. Toutefois, beaucoup partagent l'idée qu'il serait important que l'entre-aide ne soit pas seulement le résultat d'actions individuelles, mais qu'une certaine organisation, plus indépendante des personnes, y contribue aussi. Il peut s'agir par exemple d'un groupe de travail qui mettrait en place un dispositif (plateforme numérique, post-it dans l'ascenseur, personnes ressources, etc.) favorisant l'entre-aide, la rencontre, le partage de services ou d'outils, etc.

La coopérative pourrait aussi accueillir des civilistes qui auraient dans leur mission de contribuer à la vie communautaire.

#### Activités partagées

Les activités partagées porteraient sur l'entre-aide générationnelle :

- des aînés vont chercher des enfants à la sortie de l'école
- des étudiants aident des seniors à se déplacer, etc.
- le jardinage et un verger
- soutien administratif

Elles peuvent aussi porter sur un partage matériel :

- Outils (un atelier commun)
- Véhicule (vélo électrique, assistance de mobilité, etc.)
- Objets culturels
- Services, etc.

(Il y a peut-être là à s'inspirer des S.E.L. : système d'économie locale).

## Vivre son appartement

Comment les habitants vivent-ils dans leur appartement ?

L'appartement serait le lieu de la vie intime. Les discussions ont souligné l'importance d'offrir aux habitants la possibilité de gérer leur aspiration, d'une part à développer le vivre ensemble, et d'autre part, à préserver sa sphère d'intimité et de tranquillité.

L'une des préoccupations se situe aussi dans la possibilité de disposer parfois d'espaces de vie supplémentaires permettant de s'adapter à des besoins en évolution. Il peut s'agir par exemple d'accueillir pour plusieurs mois une personne proche en difficulté. Mais nous n'avons pas pu explorer comment ce besoin pourrait être satisfait à l'échelle de la coopérative.

Concernant le cadre de vie, certains ont dit redouter un cadre de vie trop froid et minimaliste.

La notion d'évolution de l'espace de vie a été abordée, avec la question de la gestion de la taille des appartements, des modalités envisageables pour permettre de rester dans l'immeuble, même en cas de changement de taille du « ménage ».

Abordé aussi les formes multiples du logement pouvant intéresser différents âges, sans que les catégories ne soient hermétiques. La chambre « d'étudiant », la collocation, le studio, le cluster, l'appartement à multiples pièces,... Autant de notions à explorer en lieu et place des traditionnels 2p1/2, 3p1/2, 4p1/2, 5p1/2...

## Parcours de vie

Comment les habitants s'adaptent-ils aux évènements d'un parcours de vie ?

Aux changements familiaux, professionnels, etc. ?

Plusieurs ont envisagés que le parcours de vie puisse comprendre des pertes de capacités (définitives ou temporaires) nécessitant d'adapter l'appartement.

Discutée aussi, l'idée que tous les appartements soient, dès le début, adaptés. Ce qui implique des salles de bain et des portes de taille plus conséquente, par ex. Cela permettrait de rendre les échanges d'appartements plus aisés au sein de l'immeuble, et donc d'y vivre plus longtemps.

Le concept de la « pièce tampon » attribuable à un ou l'autre appartement, ou pouvant être rendu indépendante a été évoquée.

## Quartiers et déplacements

Comment les habitants sont-ils en lien avec le quartier et la ville ?

Que font-ils avec les voisins du quartier ?

Comment se déplacent-ils ?

Concernant la relation au quartier, une aspiration contradictoire est aussi apparue. D'une part, il semble important que l'immeuble, puis le quartier, offrent ensemble l'essentiel des ressources nécessaires. Ce cadre de vie très proche devrait en soit être autosuffisant.

D'autre part, les discussions ont soulevés une certaine crainte de l'enfermement, de l'isolement. Les Plaines-du-Loup sont en partie perçues comme relativement éloignées ou périphériques. (Tout en étant proches, si elles sont bien desservies).

Ainsi apparaît la question de la connexion avec la ville, la cité : comment ne pas s'isoler dans un espace qui se ferme sur lui-même, tout occupé à gérer son espace et son fonctionnement interne et son confort. A ce sujet, la question d'un développement des transports publics adéquat et à la mesure de l'enjeu, se pose.

Certains espaces de rencontre pour les habitants de la coopérative doivent évidemment être ouverts au public, ouvert sur la ville, sur les quartiers environnants. Le « Vieux Moulin » voisin est un quartier « chaud ». Comment imaginer des connexions possibles entre ces lieux de vie contrastés ?

Une réflexion pourrait aussi être menée pour développer une forme d'interaction avec les habitants de la prison.

## Durabilité

Comment les habitants répondent-ils aux défis de la durabilité ?

A quoi s'engagent-ils ?

Le thème de la durabilité a été peu discuté hormis au travers des enjeux de proximité (la ville au 15 minutes) favorisant la marche.

Le partage de véhicules a été évoqué, avec, sous-jacente, l'idée d'abandon du véhicule privé. Parmi les véhicules partagés il serait aussi possible d'inclure des véhicules adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Thème	
PARCOURS DE VIE	
Question ?	
Le nom du ménage	Gisèle
Combien de personnes dans le ménage ?	1
Quels sont leurs âges ?	67
Quelles sont les professions des adultes ?	Travailleuse sociale à la retraite
Que font-ils le week-end ? (dimanche)	elle a le blues. elle regarde la TV. elle invite ses enfants et petits-enfants, mais c'est petit % elle, elle les invite au resto de la coopérative.
Que font-ils en vacances ?	elle a rencontré une copine de la coop. et elles partent en voyage organisé
Où habitent-ils aujourd'hui ?	Elle habite dans un appartement trop cher
Quelle est leur relation aux écrans ?	Le soir elle regarde la TV Le jour elle est connectée
Autres caractéristiques	
Que font-ils ? Quel est leur mode de vie en lien avec la question choisie?	
Mots clefs Echange Adaptation Intelligence coll. Surprise (bonne ou pas)	Divorce, avec enfants, obligée de trouver un appart moins cher. Projette un vieillissement avec invalidité. Elle a une petite-fille à la rue. Elle est en difficulté pour l'accueillir. Elle voudrait compter sur la possibilité d'acquérir un appartement plus grand assez rapidement au sein de la coopérative.
De quoi doutent-ils en lien avec la question choisie? Sur quoi hésitent-ils ?	
Mots clefs La roulesse peur de concessions	La peur d'être <sup>(mal)</sup> acceptée dans un groupe déjà constitué.

Thème	
Vivre dans son appartement	
Question ?	
Le nom du ménage	Gisèle
Combien de personnes dans le ménage ?	1
Quels sont leurs âges ?	67
Quelles sont les professions des adultes ?	Travailleuse sociale à la retraite
Que font-ils le week-end ?	
Que font-ils en vacances ?	part avec une amie hors saison
Où habitent-ils aujourd'hui ?	
Quelle est leur relation aux écrans ?	
Autres caractéristiques	
Que font-ils ? Quel est leur mode de vie en lien avec la question choisie?	
Mots clefs interactions équilibre	<p>Elle profite des opportunités de la coopérative si elle le souhaite</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilité d'interagir avec les enfants dans la garderie (histoires, cours de man, dessin)</li> <li>- manger au restaurant quand elle est seule</li> <li>- participer depuis l'appartement (cuisiner, tricoter, accueillir des gens à tour de rôle)</li> </ul> <p>Vit seule, invite ses enfants le week-end pour un repas</p>
De quoi doutent-ils en lien avec la question choisie? Sur quoi hésitent-ils ?	
Mots clefs équilibre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articulation vie privée - vie de la coopérative</li> <li>- Appréhension par rapport à ses possibilités de partage / implication dans la coopérative</li> <li>- Equilibre difficile entre son individualisme et les attentes du collectif.</li> <li>- Doutes sur les mécanismes de régulation</li> <li>- Peu d'un environnement froid / minimaliste</li> </ul>

Thème	
Quartiers & Déplacements	
Question ?	
Le nom du ménage	1 couple âgé en forme
Combien de personnes dans le ménage ?	2
Quels sont leurs âges ?	70 ans
Quelles sont les professions des adultes ?	retraités
Que font-ils le week-end ?	petit - enfant - balade - vélo
Que font-ils en vacances ?	
Où habitent-ils aujourd'hui ?	1 grand appartement
Quelle est leur relation aux écrans ?	
Autres caractéristiques	- service de déplacement assisté (machine) - service d'aide pr accéder aux lieux TP - s'occuper des enfants des autres → job ? bénévolat ? - rencontres à l'intérieur du quartier - ouverture vers la prison ? - aide au jardin - cuisiner au resto 1x/mois ouvert aux voisins
Mots clefs	entraide
Mots clefs	fermeture
	- crainte que mobilité soit restreinte au quartier - être en colocation - aide aux migrant.es pr admin + français - tenir un lieu d'échange d'outils + réparation / ré-emploi - vergers dans parc : cueillir avec hab. quartier + culture

Ida / 16.3.24

Thème	
se rencontrer	
Question ?	
Le nom du ménage	étudiant-e
Combien de personnes dans le ménage ?	4
Quels sont leurs âges ?	18-30 ans
Quelles sont les professions des adultes ?	aux études / assistants
Que font-ils le week-end ?	la fête, sport, loisirs
Que font-ils en vacances ?	
Où habitent-ils aujourd'hui ?	chez leurs parents
Quelle est leur relation aux écrans ?	
Autres caractéristiques	
Que font-ils ? Quel est leur mode de vie en lien avec la question choisie ?	
Mots clés	petits jobs : aider les personnes âgées (ou autre); possibilité de faire leur service civil "Café - Buanderie" comme principal lieu de sociation
De quoi doutent-ils en lien avec la question choisie? Sur quoi hésitent-ils ?	
Mots clés	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ colocation mixte</li> <li>→ cuisiner ensemble 1x/mois</li> <li>Proposer <u>Charte de valeurs</u> à laquelle chaque personne souscrit (→ engagement, solidarité...)</li> <li>→ colocation avec migrants (...)</li> <li>↳ assistance pour la mobilité des personnes à mobilité réduite</li> </ul>

Thème	
<b>DURABILITÉ</b>	
Question ?	
Le nom du ménage	FAMILLE IDALGO
Combien de personnes dans le ménage ?	5
Quels sont leurs âges ?	COUPLE : 48 E. 18 - 13. - 3
Quelles sont les professions des adultes ?	H. ERG. F. BIBLI.
Que font-ils le week-end ?	COURSES - PÂQUÉ - ACTIVITÉS SPORTIVES
Que font-ils en vacances ?	CAMPING À LA MONTAGNE
Où habitent-ils aujourd'hui ?	EN VILLE - APPARTEMENT 4P - LOCATION "CENTRE"
Quelle est leur relation aux écrans ?	ATTENTIFS - LIMITÉS → E. AUTO-DISCIPLINE PASOFTV
Autres caractéristiques	F. MALADIE DÉGÉNÉRATIVE → MOBILITÉ RÉDUITE →
Que font-ils ? Quel est leur mode de vie en lien avec la question choisie?	
Mots clefs	MOBILITÉ - PROXIMITÉ (TRANSPORTS PUBLICS - SOINS - COMMERCE - SCOLAIRE / PARASOLAIRE) - TRAVAIL DS LE QUARTIER. → PÉRIMÈTRE RESTREINT
De quoi doutent-ils en lien avec la question choisie? Sur quoi hésitent-ils ?	
Mots clefs	→ PÉRIPHÉRIE ? ACTIVITÉS TROP REGROUPÉES → FERTIVITÉ → ISOLEMENT. → RÉNOVATION D'UN APPARTEMENT ANCIEN ?

Thème	
<b>PARCOURS DE VIE</b>	
Question ?	
Le nom du ménage	CF. IDALGO
Combien de personnes dans le ménage ?	
Quels sont leurs âges ?	
Quelles sont les professions des adultes ?	
Que font-ils le week-end ?	
Que font-ils en vacances ?	
Où habitent-ils aujourd'hui ?	
Quelle est leur relation aux écrans ?	
Autres caractéristiques	
Que font-ils ? Quel est leur mode de vie en lien avec la question choisie?	
Mots clefs	CRÉATION D'ESPACE INTIMES DS L'APPART.
De quoi doutent-ils en lien avec la question choisie? Sur quoi hésitent-ils ?	
Mots clefs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DÉPART DE L'AÎNÉ ?</li> <li>- RÉJONCTION DE LA SAINTE DE LAT.</li> <li>- COMMENT SUPPORTER LA CHARGE FINANCIÈRE LIÉE À LA MALADIE</li> </ul>

# Coopérative IDA

## Synthèse de l'atelier

22 juin 2024

10 participants

Restaurant la Louve

Plaine-du-Loup

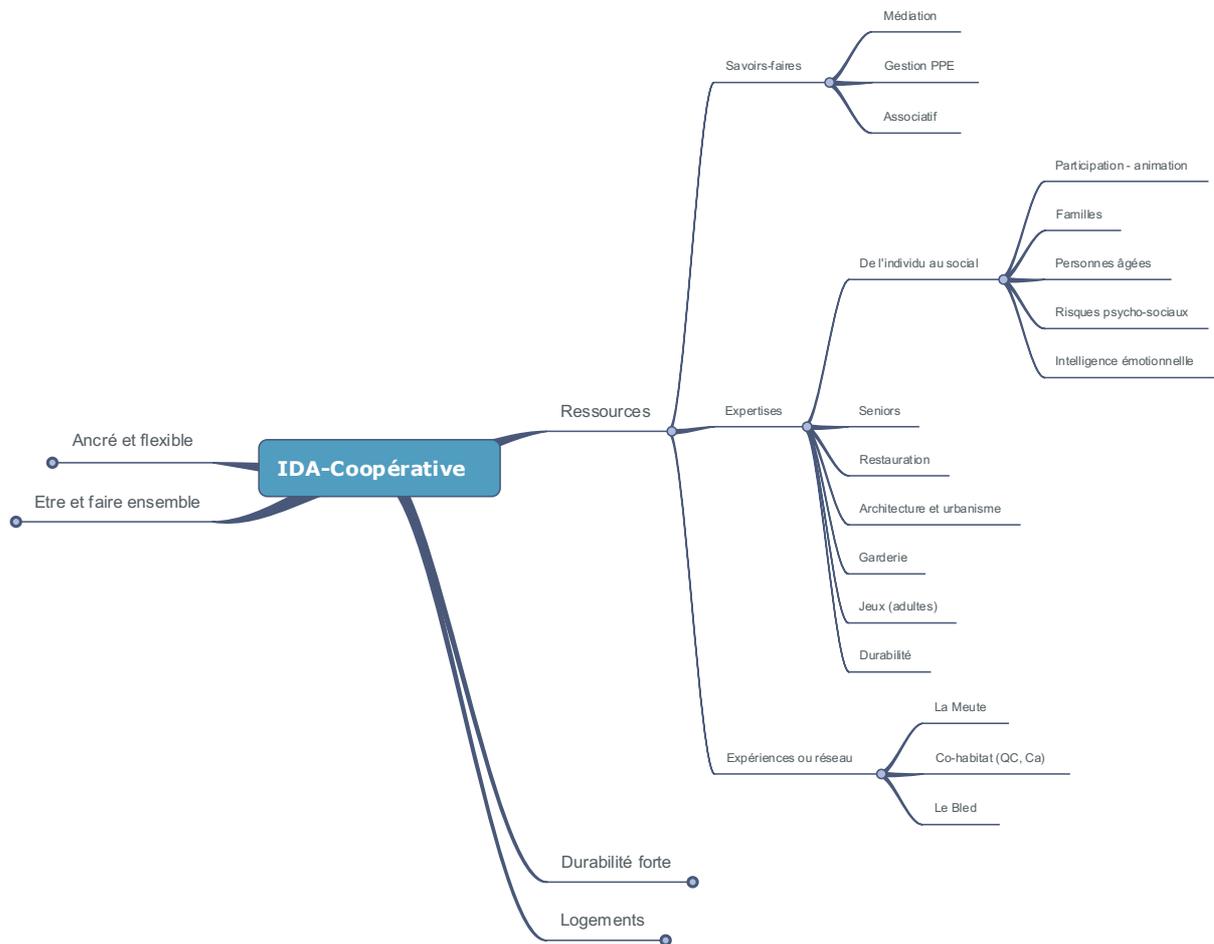
### Synthèse de l'atelier

L'atelier s'est déroulé en trois temps principaux. Le premier fut consacré à une présentation de la coopérative et de ses actualités, ainsi qu'un rappel des résultats du premier atelier. Le second a permis aux participants de proposer et d'organiser les idées centrales ou essentielles de la coopérative IDA. Dans le troisième temps, les participants ont apporté des réponses à quatre questions concrètes.

Cette synthèse s'articule tout d'abord autour de la présentation d'une carte mentale résumant l'ensemble des discussions. Celle-ci est organisée autour de 5 branches qui seront commentées successivement.

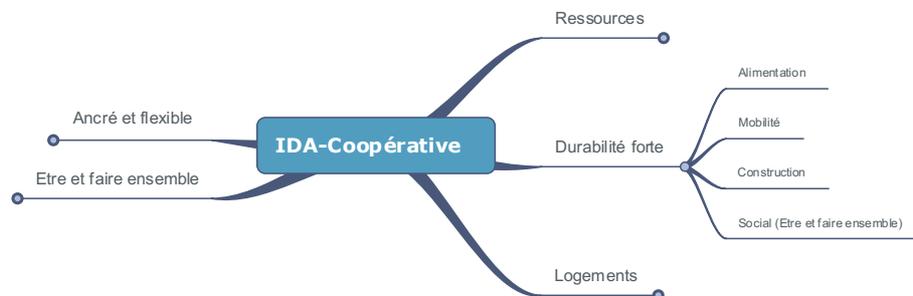


### Ressources



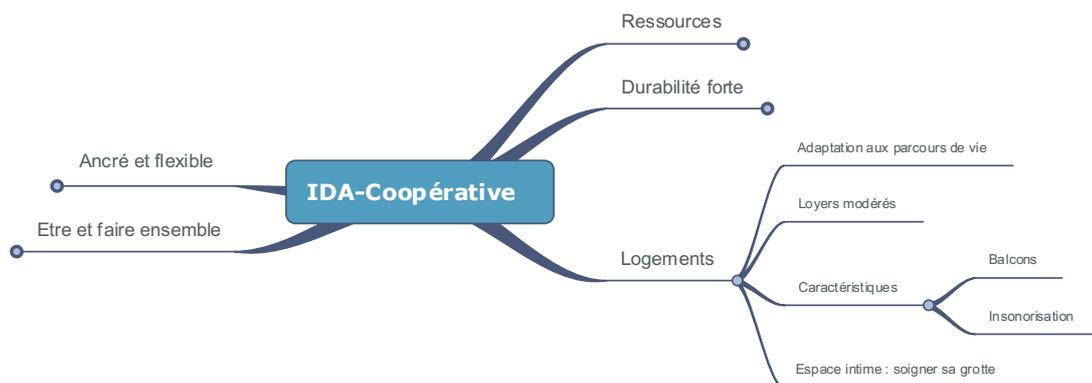
Par ses membres et sympathisants, la coopérative IDA rassemble des ressources nombreuses et pertinentes. Celles-ci concernent notamment des expériences ou des réseaux dans la constitution et la pratique de coopératives. Elles concernent aussi des expertises professionnelles (Expertises), ainsi que des savoir-faire acquis par des expériences diverses et non-professionnelles. Dans l'ensemble, la coopérative IDA présente des compétences en lien avec tous ses grands enjeux (architecture, urbanisme, social, médiation et participation, finances, durabilité, petite enfance, seniors, restauration).

## Durabilité



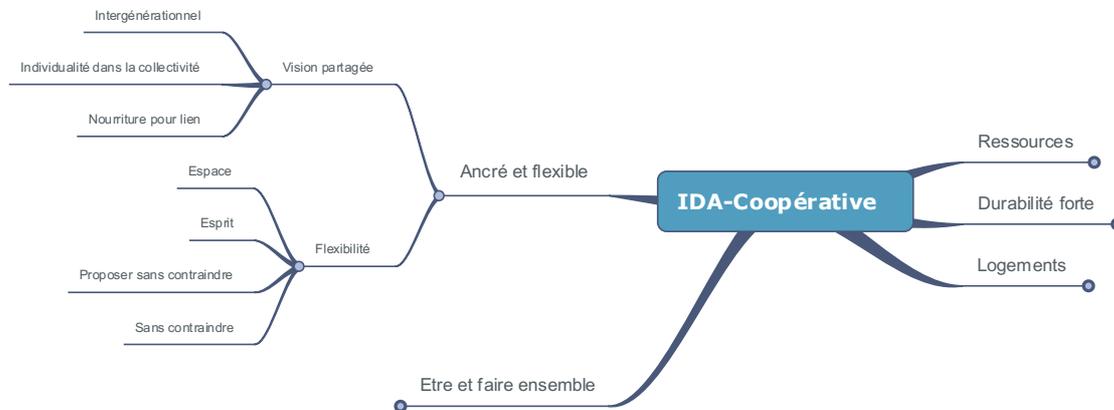
La dimension durable de la coopérative est importante pour les participants. Celle-ci se déploie sous quatre dimensions : la construction et l'exploitation du bâtiment, la mobilité de ses occupants, l'alimentation et le social qui reprend la dimension « Etre et faire ensemble » détaillée ensuite. Le focus mit sur l'alimentation comme levier de durabilité est original et central. L'alimentation est un levier pour réduire l'impact environnemental de la coopérative, renforcer les liens entre les habitants et ses différentes générations, mais aussi avec leur voisin et encore avec son territoire (production agricole locale).

## Logement



Les logements, dans leur ensemble, ou l'offre de logements au sein de la coopérative doit pouvoir s'ajuster aux parcours de vie de ses habitants. Pour cela il est envisagé que des pièces soient conçues pour passer d'un logement à l'autre. Il est aussi important pour les participants de garder une attention sur les loyers qui doivent rester modérés. Enfin, le logement est vu comme un espace intime, un espace de retraite et de tranquillité qui permet à chacun de gérer son implication dans le vivre ensemble, porté par la coopérative.

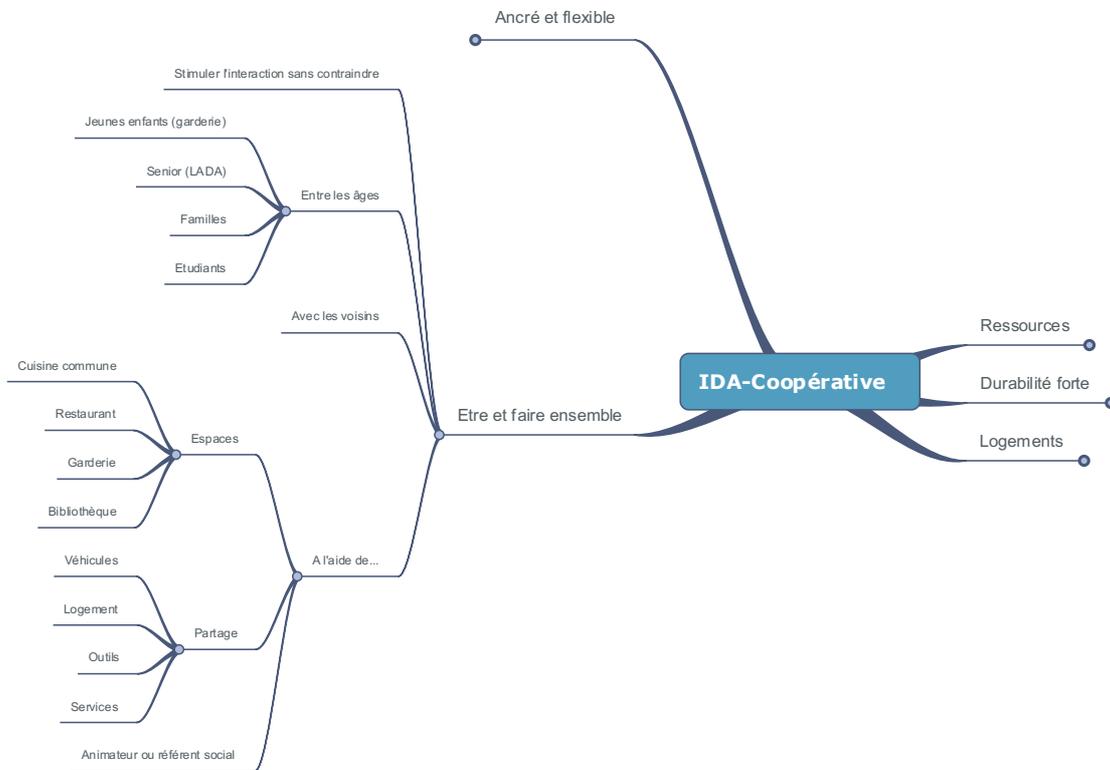
## Ancré et flexible



Les participants défendent un positionnement de la coopérative IDA à la fois ancrée et flexible. L’ancrage porte sur des valeurs et principes centraux qui constitueront un axe stable dans le développement et la mise en oeuvre de la coopérative.

Ce principe d’ancrage est couplé à celui de la flexibilité qui s’exprime dans l’espace et l’esprit. La flexibilité dans l’espace renvoie notamment à l’évolution des logements au fil des parcours de vie. La flexibilité dans l’esprit se traduit par la possibilité qui est offerte aux membres de la coopérative de moduler son implication et de traduire selon ses propres besoins les valeurs de la coopérative dans son mode de vie.

## Etre et faire ensemble



Comme le montre la figure, cette dimension est la plus développée, elle est donc au cœur de la coopérative. Toutefois, elle s'exprime aussi autour d'un principe : inviter à faire ensemble, mais sans obligation. L'équilibre personnel entre l'individuel et le collectif est un autre principe important. Se faire ensemble concerne les différents âges rassemblés dans le bâtiment de la coopérative. Il est important pour les participants que ses populations ne soient pas seulement côte à côte, mais qu'elles puissent échanger, se stimuler, s'aider, se compléter. Le faire ensemble déborde aussi le champ de la coopérative pour s'ouvrir aux voisins : les autres coopératives ou habitants du quartier, les autres quartiers, la ville et plus généralement le territoire, y compris agricole (par l'alimentation).

Ce principe d'Etre et faire ensemble se déploie dans des espaces, tel qu'une cuisine, qui peut être partiellement ouverte, un restaurant, une garderie, et possiblement une bibliothèque. Il se déploie aussi par le partage, de véhicule, de services, d'outils ou de logements (co-locations). Il est enfin, et c'est très important, porté par un ou plusieurs animateurs ou référents social professionnel, financé sur les loyers de la coopérative qui seront présent au quotidien pour d'une part répondre aux besoins des seniors mais aussi nourrir au quotidien la vie sociale de la coopérative (conciergerie sociale).

## Conclusion

En conclusion de la matinée, la discussion a porté sur la forme du dossier qui devra être rendu à la Ville de Lausanne lors de l'appel à candidature de cet automne. Les participants souhaitent lui donner une forme originale qui pourraient s'appuyer sur des récits (de vie) rédigés sous forme de petites nouvelles.

Coopérative IDA  
Synthèse de l'atelier  
Samedi 8 Février 2025  
17 participants  
Atelier LX1, Lausanne



# A: La durabilité, comment, jusqu'où ? A quel prix ?



Cahier des charges

- 4.3.1\_Le candidat qualifie son projet (...) environnemental et met en évidence les aspects qui en font un atout pour le quartier.
- 4.3.7\_Quelles sont les mesures que vous souhaitez mettre en oeuvre et qui distingueront particulièrement votre projet sur la thématique de la société à 2000 watts ?
- 4.3.8\_Quelles sont les mesures que vous souhaitez mettre en oeuvre et qui distingueront particulièrement votre projet sur la thématique de la durabilité et de la qualité écologique des matériaux de construction et des aménagements extérieurs ?

Réponses

## Pratiques de la construction durable actuelles et innovantes (réemploi, etc) Créativité pour concilier les enjeux environnementaux et socio-économiques Développement d'une culture de la durabilité

- Les comportements sont souvent incohérents avec les objectifs initiaux et pénalisent la durabilité effective
- La durabilité ne se définit pas seulement dans les plans
- La durabilité doit être discutée pour entrer dans les pratiques
  - Conférences, débats, ambassadeurs, partages de solution, etc.
- Au bénéfice d'IDA, de l'ilôt et du quartier... notamment

Vos apports

## Question ouverte : La durabilité est-elle un objectif ou une condition ?

«Les membres de la communauté sont liés par des **valeurs communes** en termes de durabilité, qu'elle soit sociale ou environnementale. Il y a à la fois une claire volonté de construire un bâtiment générant le **moins d'impacts possible** à sa construction et durant son exploitation, mais également l'intention de proposer des **loyers accessibles** et de construire une culture de la durabilité au sein de l'immeuble et du quartier. Une pondération doit être trouvée, permettant d'atteindre les objectifs environnementaux et l'accessibilité.

Cet équilibre à trouver et ces intentions de viser une **durabilité forte** [cadre à mentionner ?] au niveau env et en termes d'accessibilité implique des **choix radicaux** au niveau constructif. La mise en place d'une **culture de la durabilité** apporte des éléments de réponse, en misant sur des pratiques moins impactantes durant la phase d'habitation (**exploitation**). L'alimentation (et la mobilité) est au cœur des changements de pratiques proposés par le projet.

Certains éléments sont clairement évoqués comme des **conditions**, par ex une **surface maximale par habitant.e**, alors que d'autres sont plutôt définis comme des objectifs, par ex **l'incitation à changer les pratiques** via des conférences, etc.

Le projet environnemental (4.3.1) se définit autour de la durabilité de la construction. Sont évoqués :

- **Réemploi**, qui reste une intention forte mais dépendante de la disponibilité des ressources. La possibilité d'avoir des logements avec différents équipements dus au réemploi ne semble pas un problème.
- Matérialité : important de choisir des **matériaux sains et peu impactants au niveau env**. C'est mentionné comme une **condition**. Importance aussi d'informer les membres sur l'importance du choix des matériaux pour la qualité de vie future. Les participant.es formulent la **condition** que les membres devraient **s'engager à s'informer** sur cette matérialité et à partager les pratiques.
- Définir ce qui est non négociable et comment y arriver au niveau financier. Certains éléments sont clairs comme les matériaux sains, d'autres plus du **côté de l'intention (ex bois)**.

Au niveau social, les éléments évoqués sont :

- **Accessibilité** en termes de prix
- Créer une typologie d'appartement et des pratiques qui permettent de vivre le plus longtemps possible dans de bonnes conditions de vie
- Commission « événements » qui serait chargée de mettre en place **la culture de la durabilité**, de changer progressivement les pratiques, de **l'amont** (avant la construction) en **aval** (durant l'habitation). Ex quelles pratiques mettre en place lors des grandes chaleurs. Commission régulière ou pas, obligatoire ou pas.»

# A: La durabilité, comment, jusqu'où ? A quel prix ?

Cahier des charges

- 4.3.1\_ Le candidat qualifie son projet (...) environnemental et met en évidence les aspects qui en font un atout pour le quartier.
- 4.3.7\_ Quelles sont les mesures que vous souhaitez mettre en oeuvre et qui distingueront particulièrement votre projet sur la thématique de la société à 2000 watts ?
- 4.3.8\_ Quelles sont les mesures que vous souhaitez mettre en oeuvre et qui distingueront particulièrement votre projet sur la thématique de la durabilité et de la qualité écologique des matériaux de construction et des aménagements extérieurs ?

Réponses

## Pratiques de la construction durable actuelles et innovantes (réemploi, etc) Créativité pour concilier les enjeux environnementaux et socio-économiques Développement d'une culture de la durabilité

- Les comportements sont souvent incohérents avec les objectifs initiaux et pénalisent la durabilité effective
- La durabilité ne se définit pas seulement dans les plans
- La durabilité doit être discutée pour entrer dans les pratiques
  - Conférences, débats, ambassadeurs, partages de solution, etc.
- Au bénéfice d'IDA, de l'ilôt et du quartier... notamment

Question ouverte : La durabilité est-elle un objectif ou une condition ?

\* PONDÉRATION QUALITÉ VS COÛTS - GARDER ACCESSIBLE POUR BEAUCOUP TOUT EN RÉPONDANT AUX OBJECTIFS DE DURABILITÉ DÉFINIS.

\* MATÉRIEL SANS.

\* SURFACE LOCATIVE PAR PERSONNE - UNE CONDITION!

\* RADICALITÉ DES CHOIX ?

MAIS AVEC LOYER BAS → COMMENT FAIRE ?

Vos apports

\* DURABILITÉ DU PROJET SOCIAL

\* AUTO-RÉGULATION :

\* COMMISSION PAR THÈME.

\* CONSOMMATION - ANALYSES, DISCUSSIONS, PRISE DE MESURE

\* Durabilité a-t-elle un impact sur les coûts et donc les loyers ?

↳ Si non, assume-t-on des choix constructifs "radicaux" permettant de baisser les coûts de construction ?

# B: Quels apports pour les habitants, l'îlot, le quartier



Cahier des charges

4.3.1\_Le candidat qualifie son projet du point de vue sociologique et environnemental et met en évidence les **aspects qui en font un atout pour le quartier**.

En quoi votre projet s'intègre au programme des Plaines-du-Loup ?

4.3.5\_Décrivez les mesures que vous envisagez à l'exploitation, pour renforcer la **convivialité, l'intégration et la solidarité intergénérationnelle** entre les habitants de l'immeuble, de l'îlot et du quartier.

Réponses

Entre les habitants

« Superconcierge » et assistant des personnes LADA

Le vivre ensemble autour de la table (du jardin à la table, par la cuisine ou le restaurant)

Avec l'îlot ou le quartier (B)

Garderie

Cuisine participative, avec une bibliothèque ?

Espaces pour être ensemble, sans (nécessairement) faire quelque chose ensemble

Culture de la durabilité

Maison de santé, Restaurant

Prosenectute en différents lieux

Question ouverte : quelles activités ou espaces pour être ensembles ? Qu'est-ce qui est réservé à IDA ?

Pour cet atelier, les participants ont réfléchi en partant de l'intérieur, vers l'extérieur de la coopérative, de l'immeuble vers le quartier.

Les réponses données en amont de l'atelier, ont été plutôt questionnées que remises en question :

Garderie, même s'il y en a déjà une dans le quartier, la proposition a été gardée. Plus près de la future école, pourrait devenir APEMS, crèche. Reste à préciser. Subventions possibles, car d'utilité publique. Sur les 40 places prévues, 10 seraient offertes.

Maison de santé : serait plutôt un centre de prévention qu'un dispensaire, il y aurait tout un programme de propositions diverses pour le maintien de la santé (organisation de balades, gymnastique, conseils, etc).

Pro Senectute serait présent au sein de la coopérative, justement à la maison de santé ?

Le/la Superconcierge a été plébiscité. Il/elle est une personne centrale dans le bon fonctionnement de l'îlot. En revanche, nous lui avons retiré sa mission d'assistant auprès des personnes LADA, ça ferait trop. Il y aurait une autre personne pour cette mission LADA.

Notre réflexion s'est finalement beaucoup attachée à la Cuisine-Bibliothèque, cet espace commun aux habitants de l'immeuble est apparu comme très important pour toutes sortes d'activités ou simplement pour être ensemble. Cet espace s'est révélé un lien pour les habitants de la coopérative.

Nous l'avons projeté ainsi :

— Un seul grand espace, comprenant cuisine et bibliothèque ensemble. Un espace de réunion, un salon, un endroit pour faire à manger, pour manger, pour prendre un café, boire un apéro, lire, danser, etc.

La Bibliothèque s'est révélée au fil des discussions, comme un lieu de passage quotidien, pour y pêcher les informations générales de la coopérative, un lieu d'accueil, un passage, un point de rencontre... Est-ce qu'on y mettrait à disposition nos propres livres, c'est une idée retenue.

La Cuisine-Bibliothèque est également apparue comme lieu d'événements (lecture, conférences, films, fêtes, etc). Elle est le centre des informations, mais aussi le lieu d'échanges (d'objets, d'idées, de savoir-faire... ) On y fait du Troc en tout genre, y compris des services.

Nous nous sommes demandé si cette Cuisine-Bibliothèque était ouverte aux personnes extérieures, par exemple en location. La tendance était plutôt d'en faire un lieu pour les habitants, le restaurant-refettorio étant public pourrait, lui, être ouvert sur l'extérieur.

— le Restaurant-Refettorio : espace public. Restaurant en gérance. Nous avons évoqué la possibilité que les repas faits par le refettorio pourraient être aussi livrés aux domiciles LADA, à la garderie... Qu'ils soient payants le midi et les restes offerts le soir...

Cependant, nous imaginons bien deux cuisines séparées. La Cuisine-Bibliothèque et la Cuisine-Refettorio, plus «pro».

— Durant les discussions de cet atelier, est née l'idée de monter une Radio-Plateau, qui est une ouverture vers le quartier, pour le quartier, et vers la ville. Tous les habitants peuvent y participer.

Concernant la coopérative IDA, La Cuisine-Bibliothèque, en tant que point d'informations de la coopérative pourrait être directement liée à Radio-Plateau pour ce qui concerne le contenu des émissions. Le studio d'enregistrement peut se trouver à proximité, au rez.

— Culture Durabilité : liée à l'alimentation : livraison de paniers locaux ?... nous avons plutôt évoqué la possibilité d'organiser un petit marché (maraîcher, fromager, boucher) qui pourrait s'installer sur la place extérieure, devant la Cuisine-Bibliothèque et le Refettorio, de plain-pied. Encore une ouverture vers l'ensemble du quartier.

Cette idée a plu à tout le monde, le marché devenant un rdv hebdomadaire pour tout le quartier. Le Refettorio en profiterait pour ouvrir la terrasse et devenir chaque semaine le Café du Marché !

— Commerces : il s'agit d'abriter des commerces qui manqueraient dans le quartier, nous avons évoqué toutes sortes de possibilités. Salon de coiffure ? Pompes-funèbres ? Electronique, réparation et conseil ? Fiduciaire ? Le studio de Radio-Plateau ? Cabinet de physio-ergo-ostéo ? (à réfléchir)

Vos apports

## B: Quels apports pour les habitants, l'îlot, le quartier

Cahier des charges

4.3.1\_Le candidat qualifie son projet du point de vue sociologique et environnemental et met en évidence les **aspects qui en font un atout pour le quartier**.

En quoi votre projet s'intègre au programme des Plaines-du-Loup ?

4.3.5\_Décrivez les mesures que vous envisagez à l'exploitation, pour renforcer la **convivialité, l'intégration et la solidarité intergénérationnelle** entre les habitants de l'immeuble, de l'îlot et du quartier.

Réponses

Entre les habitants

« Superconcierge » et assistant des personnes LADA

Le vivre ensemble autour de la table (du jardin à la table, par la cuisine ou le restaurant)

Avec l'îlot ou le quartier (B)

Garderie

Cuisine participative, avec une bibliothèque ?

Espaces pour être ensemble, sans (nécessairement) faire quelque chose ensemble

Culture de la durabilité

Maison de santé, Restaurant

Prosenectute en différents lieux

Question ouverte : quelles activités ou espaces pour être ensemble ? Qu'est-ce qui est réservé à IDA ?

Vos apports

danser dans la cuisine ?

Cuisine catia ?

Cuisine pour s'entraider plain-prod ?

Livraison de pain

À la biblio: lectures ? conférences ? échanges ? films ?

Même cuisine(s) ?

Bibliothèque: = salon → nos livres ? = espace ouvert pour être ensemble

Cuisine participative ouverte à toutes

Marché hebdo medain

Pierres des commerces qui n'existent pas et dans le quartier voisins

Troc de services

Repas <sup>Resto</sup> par personnes "extérieures" du quartier

Repas à Domicile → Cuisine LADA Ecoles

Cuisine participative no hors limite ? ouverte à tous sans être à la coop ?

Salon de Coiffure (Solidité)

fête des voisins ?

Radio-TV de quartier ? "Radio-Plateau"

# C: Quelles mixités ?



Cahier des charges

- 4.3.1\_Le candidat **qualifie son projet du point de vue sociologique** (...) et met en évidence les aspects qui en font un atout pour le quartier.  
En quoi votre projet s'intègre au programme des Plaines-du-Loup ?
- 4.3.2\_Décrivez votre concept de mixité fonctionnelle, le type d'activités envisagées, et en quoi il est un atout pour le quartier et/ ou la ville.
- 4.3.3\_Quels sont les objectifs de mixité intergénérationnelle et socioculturelle de votre projet ?

Réponses

Types d'activités	Mixité intergénérationnelle et socioculturelle
Maison de santé	Seniors et seniors+
Cuisine participative	Familles avec ou sans enfants
Restaurant	Jeunes adultes
Garderie	Immigrés
Jardinage (sur le toit)	
Bibliothèque	
	Mixité fonctionnelle
	Habitation
	Cuisine
	Santé
	Loisirs

Vos apports

## Question ouverte : quota ou composition ?

40 % senior, 40% familles, 20% jeunes adultes

« Le poste Mixité a réuni 6 personnes dont le couple Jean-Paul et Sixtine qui venait pour la première fois. Nous avons donc pris un peu de temps pour expliquer les enjeux de la coopérative et faire connaissance.  
La mixité a été abordée principalement par le biais des appartements aux normes LADA. Marc Favez nous a rappelé le but de cette démarche, accessibilité, lutte contre **l'isolement social**, passage de lot à lot selon les besoins.  
L'information importante à notre sens est qu'une **personne agréée s'occuperait de l'animation auprès des personnes concernées, salariée par Pro Senectute**, et pourrait aussi faire le lien avec les autres occupant-es qui en auraient besoin par une collaboration avec la personne du "**comité**" **dédié aux animations**. Comité à mettre en place avec un groupe de discussion à raison de plusieurs fois par année, voir avec un **super concierge**.  
Une bonne intégration avec les personnes migrantes, les jeunes seraient également facilitée grâce à ces réunions.  
La cuisine avec le partage de repas, enfants- séniors, la bibliothèque, lieu de rencontres pour d'autres activités comme des **lectures, cours variés, jardinage, petit marché** auraient aussi une importance pour les échanges entre les générations et avec les personnes migrantes, les étudiants et les habitants des îlots alentours.»

Les proportions proposées entre les types de ménage semblent convenir aux participant.es. Marc Favez a ensuite proposé, en discussion plénière, de considérer que tous les habitant.es pourraient contribuer au financement de l'animateur «senior» afin qu'il/elle soit disponible pour toutes et tous, y compris un jeune qui suite à un accident, par exemple, a besoin d'aide pour quelques semaines. Ces cotisations seraient proportionnelles à l'âge des personnes.

En termes de mixité fonctionnelle, la bibliothèque peut jouer un rôle clef mais son contenu doit être précisé.

- Intégration aux bibliothèques de la Ville
- Bibliothèque thématique ? multilingue, multiculturelle ?
- Lien avec la bibliothèque des femmes, animée par une des membres
- Lieu d'échanges de compétences, notamment numériques
- Partage d'abonnements Disney+, Netflix, etc. (regardons ensemble nos séries ou matchs)\$
- Inspirations : Le café littéraire à Vevey, Les recyclabes à Genève
- Bibliothèque d'objets ? D'oeuvre d'art ?

## C: Quelles mixités ?

Cahier des charges

- 4.3.1\_Le candidat **qualifie son projet du point de vue sociologique** (...) et met en évidence les aspects qui en font un atout pour le quartier.  
En quoi votre projet s'intègre au programme des Plaines-du-Loup ?
- 4.3.2\_Décrivez votre concept de mixité fonctionnelle, le type d'activités envisagées, et en quoi il est un atout pour le quartier et/ ou la ville.
- 4.3.3\_Quels sont les objectifs de mixité intergénérationnelle et socioculturelle de votre projet ?

Réponses

Types d'activités	Mixité intergénérationnelle et socioculturelle
Maison de santé	Seniors et seniors+
Cuisine participative	Familles avec ou sans enfants
Restaurant	Jeunes adultes ( <sup>seniors</sup> étudiants / migrants).
Garderie	Immigrés
Jardinage (sur le toit)	
Bibliothèque	Mixité fonctionnelle
	Habitation
	Cuisine
	Santé
	Loisirs

Vos apports

- Question ouverte : quota ou composition ?  
40 % senior, 40% familles, 20% jeunes adultes
- Rencontre autour de lectures communes
  - Repas communs entre crèche et senior.
  - Animatrice Pro senectate pour tous (y'a quartier) ex: organise fête des voisins.  
Référéte sociale <sub>membres LDA</sub>
  - Super Concierge.

Café littéraire

# D: Quelle gouvernance ? Comment décider ensemble ?



Cahier des charges

4.3.4\_ Comment envisagez-vous d'associer les futurs habitants depuis la phase de développement du projet, jusqu'à l'exploitation des bâtiments ? Avez-vous déjà mené ce type de démarche ?

Réponses

Aujourd'hui

- 3 ateliers participatifs déjà réalisés + 2 séances d'information
- Plusieurs commissions (financement, durabilité, senior, santé, accessibilité, etc.)
- 1 site internet en développement

Ensuite

- 1 à 3 ateliers par an, ouverts à tous les membres
- 1 à 2 séances d'information par an
- Commissions ciblées sur des missions
- Rencontres mensuelles du comité
- S'inspirer des principes de la sociocratie (horizontalité) ?

Vos apports

## Points forts des discussions sur ce thème

- Préférence pour un fonctionnement horizontal et sociocratique
- Engagement exigé de la part des coopérateurs-trices
- Attention particulière portée pour prévenir et régler les conflits
- Importance accordée à la diffusion des informations dans un souci de transparence

**Gestion** : de manière générale, préférence pour une gouvernance horizontale plutôt que verticale et pour un système sociocratique (recherche de consensus plutôt que décision à la majorité), tout en respectant le cadre exigé par les statuts et par les valeurs de la société coopérative (présence d'un Conseil d'administration qui gère par exemple les contrats de bail, le prix des loyers, etc.). Si possible, renouvellement des commissions et du conseil d'administration tous les 2 ans.

Les statuts de la coopérative constituent le règlement interne. Ils définissent ses objectifs, la qualité de membre, le mode de décision, les charges du comité, ses ressources, etc.

**Engagement** : participer activement à la coopérative est jugé très important, par exemple au sein des commissions ou lors des AG.

**Responsabilité** : la coopérative Ida serait l'employeur d'employés, comme du-de la super concierge.

**Statut de membre** : les locataires des appartements de Pro Senectute seraient des coopérateurs à part entière.

**Pour prévenir des difficultés financières** : la coopérative devrait créer un fonds de rénovation, un fonds de transformation et un fonds de solidarité.

## Sur les AG de la coopérative Ida

L'assemblée générale étant un moment important dans la prise de décision, certain-es ont estimé que la présence des coopérateurs-trices devrait être obligatoire.

Nous avons également pensé qu'il serait nécessaire d'organiser 2 assemblées par année.

## Sur les commissions (groupes de travail)

Plusieurs commissions devraient être mises sur pied selon les besoins de l'immeuble, des activités prévues et des coopérateurs-trices. Nous avons estimé judicieux d'organiser des tournus au sein des commissions et de fixer les mandats pour une durée de deux ans. Nous avons également pensé nécessaire de nommer 1 à 2 représentant-es par commission.

## Prévention des conflits

Pour une bonne gouvernance, nous avons estimé qu'il était important d'avoir des outils pour prévenir les conflits ou pour les régler (par exemple des conflits dans l'utilisation de la buanderie). A ce titre, nous avons pensé utile de créer une commission. Nous avons aussi évoqué la présence éventuelle d'un-e médiateur-trice (agents externes). Une personne a aussi proposé la création d'une commission anti fake news !

Pour améliorer le vivre-ensemble et prévenir des éventuels conflits, nous avons encore pensé à la création d'une charte qui définirait des valeurs communes, par exemple la solidarité, la tolérance, le respect, la réciprocité, etc.

## Mise en place d'un système pour diffuser les informations

Une bonne gouvernance implique de la transparence et une diffusion de l'information. Nous avons jugé utile de prévoir une diffusion des informations sous forme papier pour tenir compte des personnes qui ne sont pas connectées ou qui ne souhaitent pas être connectées.

Il sera aussi important de définir un lieu où seront affichées les informations : par exemple dans la bibliothèque (salle de la grande cuisine commune) ou dans un bureau. On a aussi pensé à une diffusion par e-mail.

On a également évoqué la création d'une Radio Ida (ou une gazette Ida) pour diffuser les informations de l'immeuble, à l'instar de la radio créée à la Bourdonnette. Ce pourrait aussi être une radio de quartier, utile à toutes.

Le-la super concierge pourrait également être un acteur important dans la diffusion des informations.

# D: Quelle gouvernance ? Comment décider ensemble ?



Cahier des charges

4.3.4\_ Comment envisagez-vous d'associer les futurs habitants depuis la phase de développement du projet, jusqu'à l'exploitation des bâtiments ? Avez-vous déjà mené ce type de démarche ?

Réponses

Aujourd'hui  
3 ateliers participatifs déjà réalisés + 2 séances d'information  
Plusieurs commissions (financement, durabilité, senior, santé, accessibilité, etc.)  
1 site internet en développement  
Ensuite  
1 à 3 ateliers par an, ouverts à tous les membres  
1 à 2 séances d'information par an  
Commissions ciblées sur des missions  
Rencontres mensuelles du comité  
S'inspirer des principes de la sociocratie (horizontalité) ?

Vos apports

*Partis = lieu d'échange des infos nouvelles attendant à la grande cuisine*

IDA = employeur collectif  
super conseil  
animation social  
restaurateur  
employés de IDA

Obligation de régulation périodique, au minimum tous les 2x/an

décision pour l'ajustement des prix des loyers en fonction du marché

Système qui veille à amener les info/décision à ceux/celles qui sont à l'origine de décrochage

Les locataires Pro-Sen = coopérateurs à part entière

1 représentant par mission

tourner au sein des commissions sur base mandat de 2 ans

système socio-critique → de haut jusqu'à obtenir position conseillère

Commission de l'anti-fake news

Commission règlement de conflit : agents externes intervenants professionnels ? intervenants co-habitants ?

Lieu d'info communes:  
- bibliothèque, lieu central  
- forum  
- système de comm.  
- bureaux perdure.

Radio IDA

C'est la coopérative qui donne le bail.

Conseil d'administration (comités locaux)

Quelles valeurs communes ?

# E : Quels logements ?

Cahier des charges

4.3.6\_Décrivez quelle est la vision **architecturale**, urbanistique et paysagère de votre projet.



Réponses

## Caractéristiques des logements

Surface par personne : 30 m<sup>2</sup>

Sobriété architecturale et des matériaux

Durabilité des matériaux

Salles de bains compatibles LADA

Lumineux

Possibilité de diviser ou réorganiser les unités de logement

un 3.5 pièces comprend 2 chambres : pour 2 ou 3 personnes (un adulte avec 1 ou 2 enfants; deux adultes avec 1 enfant)



Comment seront les logements ?

La Coopérative IDA souhaite proposer des logements adaptés aux besoins des personnes qui les habitent, tout en offrant une flexibilité permettant de répondre aux différentes étapes de leur vie. Dans cette optique, la modularité et l'évolutivité sont au cœur de la réflexion typologique. La disposition des appartements permettra des transformations facilitées, notamment pour des changements de chambres entre appartements, en fonction des besoins.

Dans un souci de densité, le projet vise à limiter la surface privative allouée à chaque individu afin de privilégier les espaces communs et partagés. Des « pièces volantes », réparties sur les différents étages et accessibles en location pour les membres de la coopérative, seront mises en place. Ces espaces permettront, par exemple, à des jeunes couples d'accueillir des amis ou à des familles de recevoir confortablement leur grands-parents.

De plus, IDA explore également la possibilité de proposer des logements sous forme de « cluster » avec des chambres indépendantes pour les personnes seules souhaitant partager un espace de vie commun au quotidien.

Les typologies, et particulièrement la disposition des sanitaires, seront conçues de manière à anticiper les modifications nécessaires pour l'adaptation aux personnes à mobilité réduite, sans entraîner de surcoût. Étant donné que le projet d'IDA inclut un tiers de logements pour séniors, une attention particulière sera portée à l'esthétique de ces sanitaires afin d'éviter « l'effet hôpital ».

Pour garantir l'équité entre les habitants, tous les logements offriront la même qualité, tant au niveau des finitions, de l'équipement que du confort acoustique.

Les appartements seront conçus pour favoriser un bon apport de lumière naturelle et proposeront des prolongements extérieurs, en plus des espaces extérieurs communs à la coopérative.

Sensible à l'impact écologique de la construction sur l'environnement et dans une volonté de valoriser l'existant, le projet d'IDA intégrera également des éléments issus de filières de réemploi au sein des logements. De plus, les choix de finitions des appartements auront pour but de préserver la santé de chacun tout en garantissant un haut standard de qualité.

Vos apports

# E : Quels logements ?

Cahier des charges

4.3.6\_Décrivez quelle est la vision **architecturale**,  
urbanistique et paysagère de votre projet.



Réponses

## Caractéristiques des logements

- Surface par personne : 30 m<sup>2</sup>
- Sobriété architecturale et des matériaux
- Durabilité des matériaux
- Salles de bains compatibles LADA
- Lumineux
- Possibilité de diviser ou réorganiser les unités de logement
- un 3.5 pièces comprend 2 chambres : pour 2 ou 3 personnes (un adulte avec 1 ou 2 enfants; deux adultes avec 1 enfant)



Logements  
modulaires  
pour famille  
(parents  
séparés)

CLARITÉ  
MULTIPLICITÉ

BALCONS  
& ou terraces  
vitrées

Pièces  
partagées  
(potentiellement de  
son propre logement)

TYPLOGIE  
- cuisine  
modulable ?  
avec salle à  
manger.

Illustrer.

Chambre à  
lever / élév. ?

Même qualité  
pour tous les  
logements.

Vos app

Grands-  
parents  
logement à  
proximité  
indépendant

Réemploi.  
(fonctions  
intérieures (sans  
du réemploi))

confort  
acoustique.

bonne  
isolation  
phonique  
d'un appart'o

Baignoires dans  
chaque appart ?  
Luxe inutile  
mais souvent  
nécessaire pour  
jeuns enfants

SdB évoluer  
- prévoir en  
amont les mod.P.  
- prévoir -> rideaux

# F : Finances : qu'est-ce qu'on s'offre ? Et comment ?



Questions

Quel arbitrage entre la durabilité et le coût des logements ?  
Combien sommes-nous prêts à mettre pour la durabilité ? Pour le «vivre ensemble »? Quelles solidarités financières entre les habitants ?  
Quels niveaux de loyer ?

Réponses

Activités avec ou sans loyer

- Avec loyer : logements, restaurant, garderie
- Sans loyer : cuisine partagée, jardins, bibliothèque, etc.

Autres charges : salaire du ou de la « superconcierge »

Estimation d'un loyer pour un 4 pièces (Xm<sup>2</sup>) :

- entre YYY et ZZZ frs/mois pour le logement dont
  - + 10% pour les espaces communs
  - + 5% pour la durabilité

Estimation des parts sociales : de 260 à 300.- / m<sup>2</sup>, soit, pour un appartement de 100 m<sup>2</sup>, 26 à 30'000.-

Solidarité au niveau des fonds propres : certains mettent un peu plus que la part nécessaire pour aider d'autres. La part supplémentaire devrait-elle avoir un rendement ?

Vos apports

Note : tous les éléments chiffrés sont purement illustratifs, puisque pas encore étayés sur un plan financier, qui doit encore être établi.

Plusieurs pistes de réflexion sont proposées pour concilier durabilité, solidarité et accessibilité financière :

## Activités avec ou sans loyer

Les activités avec loyer incluent : les logements, un restaurant et une garderie.

- Logements : loyer en fonction de la surface et de ses qualités

- Restaurant : niveau de loyer à déterminer en fonction de critères à définir, modéré, avec conditions, par exemple, repas offerts pour une certaine catégorie de population

- Surface : env. 100 m<sup>2</sup>

- Service de repas à domicile

- Production des repas pour la garderie

- Garderie : niveau de loyer à déterminer en fonction de critères à définir, avec conditions, par exemple, prise en charge offerte pour une certaine catégorie de population

Les activités sans loyer concernent des espaces partagés tels que la cuisine participative / bibliothèque commune (env. 50 à 70 m<sup>2</sup> min), les jardins, ou encore d'autres infrastructures collectives.

Les éventuelles réductions de loyer octroyées aux activités et aux espaces partagés sont assumées par les logements.

## Charges supplémentaires

Le salaire d'un ou d'une « superconcierge » chargé(e) de la gestion des espaces communs et des services collectifs.

Animation socio-culturelle, Entretien, Suivi technique du bâtiment (contrats d'entretien, ...) Gestion administrative

## Estimation des loyers

Pour un appartement de 4 pièces d'env. 100 m<sup>2</sup>, le loyer mensuel se situerait entre 1'920.- et 2'125.- / mois hors charges, avec des majorations prévues, encore à définir :

+5 à 10 % pour les espaces communs

+5 % pour la durabilité

## Parts sociales

Les parts sociales sont estimées très provisoirement entre 260 et 300 CHF/m<sup>2</sup>, soit une contribution totale d'env. 26'000 à 30'000 CHF pour un appartement de 100 m<sup>2</sup>.

## Solidarité dans les fonds propres

Certains habitants pourraient contribuer davantage aux fonds propres en fonction de leurs capacités financières.

Ces contributions supplémentaires pourraient être assorties d'un rendement pour encourager cette solidarité.

Les fonds propres supplémentaires pourraient être mis à disposition de personnes n'étant pas en capacité de souscrire le montant nécessaire à la part donnant droit à un appartement.

# F : Finances : qu'est-ce qu'on s'offre ? Et comment ?

Questions

Quel arbitrage entre la durabilité et le coût des logements ?  
Combien sommes-nous prêts à mettre pour la durabilité ? Pour le «vivre ensemble» ?  
Quelles solidarités financières entre les habitants ?  
Quels niveaux de loyer ?

Réponses

Activités avec ou sans loyer

- Avec loyer : logements, restaurant, garderie
- Sans loyer : cuisine partagée, jardins, bibliothèque, etc.

Autres charges : salaire du ou de la « superconcierge »

Estimation d'un loyer pour un 4 pièces (Xm2) :

- entre YYY et ZZZ frs/mois pour le logement dont
  - + 10% pour les espaces communs
  - + 5% pour la durabilité

Estimation des parts sociales : de 260 à 300.- / m2, soit, pour un appartement de 100 m2, 26 à 30'000.-.

Solidarité au niveau des fonds propres : certains mettent un peu plus que la part nécessaire pour aider d'autres. La part supplémentaire devrait-elle avoir un rendement ?

Vos apports

Notes adhésives :

- Loyer locaux d'activité ? Quelle part portee au pas
- Augmentation de la part de fonds propres
- Flexibilité financière
- La Mente 230.-/m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 1'900.-/mois
- 6 PML - 255.-/m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 2'125.-/mois
- Resta + Garderie } loyer inclus avec conditions
- Cuisine partagée sans loyer
- Extraction et suivi technique
- Priorité loyer des
- 50-70 m<sup>2</sup> cuisine partagée
- 50-70 m<sup>2</sup> cuisine partagée
- 100 m<sup>2</sup> Resta Ye responsabilité Ye responsabilité
- Priorité qualité
- Garten a deux.