

Les six associés du bureau TRIBU sont des architectes engagés, qui entendent bien transformer la société en utilisant la sensibilisation et l'architecture comme moyens.

De gauche à droite:
Laurent Guidetti
Calixe Cathomen
Lya Blanc
Gaël Cochand
Christophe Gnaegi
Alvaro Varela.

«On ne se contente pas de l'architecture!»

Marianne Kürsteiner (texte), Charlotte Barillier (photos)

Laurent Guidetti, architecte co-fondateur avec Alvaro Varela du bureau TRIBU architecture SA est diplômé epfl depuis 1997. Père de 3 enfants, il est membre du parti socialiste, et comme beaucoup d'autres architectes du bureau, engagé dans différentes associations. Par idéologie, TRIBU ne construit pas de maisons individuelles. Fidèle à ses engagements, Laurent Guidetti vit lui-même dans une coopérative d'habitants qu'ils ont réalisée.

Alvaro Varela a obtenu son diplôme d'architecte la même année que Guidetti, avec qui il fonde TRIBU architecture. Bien qu'il partage les idées de ses camarades, il n'adhère à aucun parti. Par hasard, il habite aussi une construction de TRIBU architecture, une extension d'une maison à Crissier. En vivant là avec sa famille, il teste donc aussi l'architecture de TRIBU, et cela fonctionne très bien. Guidetti et Varela ont lancé des activités, comme la sensibilisation aux enfants, lorsqu'ils travaillaient ensemble à l'atelier Cube dont ils étaient sous-locataires. C'est là que l'impulsion pour la fondation a été donnée.

Ensuite TRIBU s'est étoffé avec l'arrivée d'associés, Christophe Gnaegi d'abord, qui était présent dès l'atelier Cube. Il rejoint Laurent Guidetti et Alvaro Varela, dont il partage les idées. Très engagé chez les Verts, il a fondé plusieurs associations actives dans le développement durable.

Gaël Cochand a été leur premier stagiaire, il a été aussitôt intégré au bureau. Politiquement engagé, membre de la Fondation Culture du bâti (CUB), il s'investit dans cette fondation qui a pour but la promotion, la présentation et la mise en valeur de tout matériel, patrimoine et contenu en lien avec l'art du bâti, les domaines de la construction et du paysage.

Calixe Cathomen est l'un des plus jeunes associés, arrivé chez TRIBU il y a dix ans, au moment où la construction s'est intensifiée. Pour TRIBU, il a construit un bâtiment au chemin de Boissonnet qu'ils ont promu eux-mêmes. Il est aussi membre du parti socialiste, depuis presque 10 ans. Chez TRIBU, du fait de son expérience, il a été plus dirigé vers la direction des travaux des projets, ce qui a permis de compléter certaines compétences qui ne se trouvaient pas encore forcément chez TRIBU.

Lya Blanc a fait des études d'architecture à l'environnement construit, en France, à Lyon. Elle arrive dans le bureau en 2010, à l'occasion du projet des Plaines-du-Loup. Comme c'est un projet phare du bureau, elle a continué de développer le projet et est restée. Lya Blanc est aussi engagée dans l'association Ville en tête qui s'engage dans la sensibilisation à la culture du bâti, notamment auprès du grand public et des jeunes en particulier.

Les Verts, les Rouges, TRIBU se radicalise en matière écologique. Le bureau organise des cycles de



conférences actuellement sur l'urgence climatique, au-delà du seul métier d'architectes. Tous sont donc engagés de près ou de loin dans des associations et dans des partis. Mais cela ne constitue pourtant pas une obligation dans le bureau, qui compte 45 employés. Le bureau affirme clairement son identité, et si quelqu'un les rejoint, il sait où il va. Ils construisent surtout des logements, des appartements en coopératives, avec beaucoup de mixité. Un bâtiment peut mêler garderies, restaurants, cabinet médicaux et bureaux. La mixité sociale et fonctionnelle est recherchée à l'échelle du bâtiment.



Le bureau de TRIBU architecture se trouve actuellement au centre de Lausanne, tout près des transports publics.



Une architecture existentielle

L'urbanisme, pour TRIBU, est impliqué dans des programmes éducatifs, pour que les futurs citoyens décident de l'environnement construit. Le champ de leurs intérêts s'est élargi et continue à le faire, avec le projet du Bled. Leur site internet héberge un mode d'emploi pour habiter écologique, habiter économique sur la métropole suisse, avec des questionnements plus larges que l'architecture construite. Monnaie locale, économie sociale solidaire, écologie radicale, ils ne se contentent donc pas de l'architecture.

L'histoire du Bled est une belle histoire. Aujourd'hui TRIBU construit dans un monde ultra-libéral, capitaliste, destructeur, qui ne leur convient pas, mais auquel ils doivent s'adapter, la contrepartie étant un marché idéal, et des taux hypothécaires très bas.

Mais les perspectives d'avenir sont critiques. Il leur arrive de se retrouver à plusieurs membres du

bureau, pour participer activement à des manifestations à Berne pour le climat ou à des interventions dans l'espace public avec des amis comédiens.

Cela veut dire que l'architecture peut changer le monde, c'est vraiment un outil ou un moyen. Un manifeste est en cours de rédaction sur notre territoire, qui parle de l'urgence climatique.

Un long parcours participatif et un plan financier ingénieux ont permis à la coopérative d'habitants Le Bled de concevoir et bientôt réaliser un projet d'habitation d'une très grande mixité sociale et fonctionnelle. Mot-clé: mutualisation.

Il était une fois sur les Plaines-du-Loup

Patrick Cléménçon (texte)

La naissance de la coopérative sociale d'habitants Le Bled est intimement liée au projet de construction de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne. La Municipalité souhaitait en effet profiter de cet important projet de développement urbain, appelé Métamorphose, pour encourager le développement d'un nouveau modèle d'habitat coopératif, plus participatif, inspiré par les exemples existants à Zurich et en Allemagne. Pour ce faire, la Ville de Lausanne a soutenu et organisé différentes rencontres et démarches participatives, et il s'est avéré que les citoyens y ont répondu favorablement et massivement. Pas seulement parce qu'il y avait pénurie de logements à loyers abordables (c'est hélas toujours le cas!), mais surtout parce que la population était très enthousiaste à l'idée de venir vivre dans un écoquartier, précise Elinora Krebs, en charge à l'époque du service du logement et des gérances et aujourd'hui vice-présidente du conseil d'administration du Bled.

Et c'est lors des Journées de l'écoquartier de 2011, où la Ville présentait son projet et manifestait sa volonté d'impliquer de futurs investisseurs, que l'idée de fonder une coopérative d'habitants pour participer au projet est née. La coopérative sociale d'habitants Le Bled a ensuite été fondée début 2015. Laurent Guidetti, architecte de TRIBU architecture qui ac-

compagne le projet, insiste sur le qualificatif « sociale », car Le Bled tient beaucoup à se distinguer des coopératives d'habitants parfois perçues comme étant un peu prisonnières d'un entre-soi un tantinet bobo. « Dès le départ, l'idée du Bled était d'affirmer la volonté d'élargir le spectre des catégories d'habitants et des typologies les plus larges possibles ».

La structure participative du Bled

Depuis mars 2017, un directeur opérationnel a été engagé pour piloter les activités complexes de la coopérative en la personne de Yves Ferrari. Si l'on trouve également de grosses pointures dans le conseil d'administration, avec notamment Samuel Bendahan à la présidence et Elinora Krebs à la vice-présidence, pour ne citer qu'eux, Le Bled est bien une coopérative d'habitants ouverte à tout le monde. Les membres du Bled sont issus de toutes les classes sociales et les intéressé.e.s se mobilisent selon leur intérêt pour les projets de construction de la coopérative en fondant des sections, conçues en fait comme des unités de voisinage. Avec le projet de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne, la coopérative a donc fondé sa première section. Au sein de chaque section, les futurs habitants sont invités à participer non seulement à l'élaboration du projet de construction de leur futur habitat, mais ils peuvent également s'impliquer



Sur ce terrain à Lausanne, un écoquartier d'une mixité exemplaire va se construire.

Vue depuis la rue Elisa Serment.

directement dans la gestion et l'exploitation du projet une fois construit. Notamment dans la gestion des locaux communs qui font partie intégrante du projet architectural et social, comme par exemple la location des chambres d'amis, du Bled B&B (forme de logement de transition, avec des occupations allant de 2-3 jours à deux ans maximum) ou encore de la salle de spectacle prévue aux Plaines-du-Loup. Plusieurs groupes de travail ont d'ailleurs été constitués pour débattre et organiser ces questions d'exploitation et d'occupation vivante des lieux, afin que le dialogue entre habitants et substance bâtie ne soit pas un vain mot. Et que les diverses compétences naturelles des habitants trouvent un cadre d'expression adéquat et valorisant.

Un ingénieux modèle financier fonde la mixité sociale et fonctionnelle

L'idée de décliner la coopérative en sections opérationnelles permet non seulement d'adapter très spécifiquement chaque projet aux conditions locales de construction et aux intérêts particuliers des participants dans l'élaboration de leur programme, mais également de préserver une certaine unité administrative centralisée qui permet d'offrir des services professionnels et de garantir une présence forte de la coopérative, tant auprès de ses membres que du grand public ou des collectivités publiques.

Du coup, Le Bled compte plusieurs types de membres: il y a ceux qui cotisent (20.-/année) par idéalisme, ceux qui soutiennent la coopérative avec l'achat de parts sociales sans être membre d'une section et ceux qui s'engagent dans une section pour réaliser un projet et qui paient en plus des parts sociales pour leur logement. Tous ont une voix lors de l'assemblée générale de la coopérative.

Le Bled s'est vu attribuer en 2016 un lot de 10350 m² pour réaliser son projet. Une échelle juste suffisante pour offrir diverses catégories de logement, PPE comprise, tout en démultipliant des locaux communs et des espaces avec des utilisations qui se complètent et qui sont financés par l'ensemble du projet. «Nous avons tenu à offrir une part importante de locaux à usages communs, y compris une véritable salle de spectacles équipée, des commerces, des bureaux et autres. Au final, environ 17% du bâti leur sont dédiés», commente Elinora Krebs. Ce qui est étonnant, c'est que la grande diversité typologique et fonctionnelle qui définit l'immeuble a été élaborée à travers un subtil plan financier avant même que le moindre plan d'architecture n'ait été dessiné!

Le secret réside dans la mutualisation, qui permet de financer des locaux d'activités non rentables et de proposer une mixité sociale accrue, tout en restant dans le cadre de la production de logements à prix coûtant. Chacun participe à la mutualisation en fonction de ses moyens. Elle fonctionne sur le mode de la solidarité entre les habitants et les différentes catégories d'habitations: un logement régulé participera par exemple au pot commun avec un taux d'effort à la mutualisation de 5%, tandis qu'un logement en PPE y contribuera avec un taux de 20%. Les 13 logements en PPE paient ainsi plus que les 57 logements en régulé. Ce qui est remarquable, c'est que malgré ce taux d'effort à la mutualisation, un appartement vendu en PPE coûte moins cher que sur le marché libre, tout en bénéficiant des nombreux espaces communs répartis dans l'immeuble! Une manière plutôt élégante de garantir une grande mixité fonctionnelle, avec près de 700m² de surfaces à usages communs qui sont ainsi autofinancés.

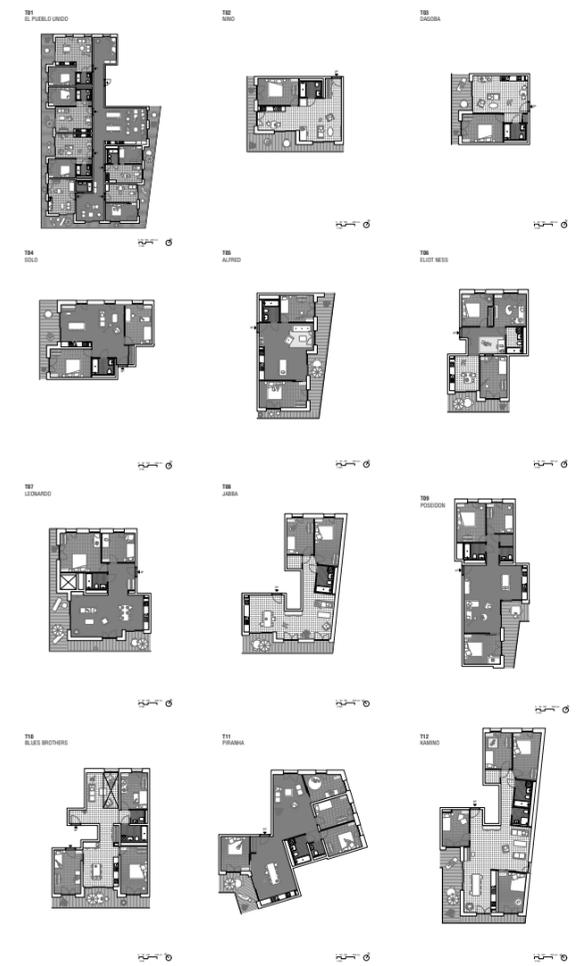
Coupe habitée sur l'entrée et la salle polyvalente.



Si la Ville de Lausanne tenait à préserver une mixité sociale au sein du quartier, on peut dire que Le Bled la pousse à l'extrême à l'échelle de son seul bâtiment. En plus de cette grande diversité, une mobilité d'usage est en outre garantie grâce à des catégories de charge foncière différente selon le type de logement: elle est par exemple mixte pour les PPE, qui paient une rente initiale et une redevance annuelle, identique à celle d'une location. Un appartement en PPE peut donc très bien à terme redevenir un appartement en location, la coopérative se réservant en outre un droit de préemption en cas de vente, qui lui permet de racheter le logement à un prix coûtant fixé d'avance. Détail piquant: la vente des PPE a en outre permis de financer une part importante des crédits d'études du projet.

Des logements de toutes sortes

L'immeuble compte en tout 77 logements de 1 à 5 pièces respectant le système d'évaluation des logements de l'OFL (SEL), dont 13 en PPE, 7 dont les parts sociales seront achetées par la Ville de Lausanne et 50 régulés pour les membres du Bled. Dans la riche variété des typologies d'habitation, on trouve en plus un grand appartement: un cluster de 13 pièces pour 7 logements, avec WC compris ou à l'étage, avec kitchenette ou pas, avec des studios, des 2 pièces et des 3 pièces qui composent ensemble le cluster, qui peut en outre absorber (ou pas) une partie des logements du Bled B&B. Le montant des parts sociales demandées aux habitants varie selon le type de logement occupé et l'on retrouve là une fois encore le principe qui est au fondement de tout le projet: démultiplier autant que possible les typologies, les usages et les usagers de l'immeuble pour en vivifier le vivre ensemble.



Les plans des différents appartements illustrent bien la mixité du projet.

Dans cet entretien sur le projet Bled aux Plaines du Loup, le chef de projet, David Vigo et Laurent Guidetti s'expriment sur l'architecture et le programme de la future coopérative.

Une mixité pour tous les possibles



Marianne Kürsteiner (entretien),
Holger Jacob (photos)

Idea: Quel est le programme général de la coopérative Bled ?

David Vigo: Nous avons beaucoup travaillé sur la mixité du programme, avec un plan de financement ambitieux. Dans ce projet on trouve des surfaces liées au logement, beaucoup d'espaces communs plus ou moins ouverts au public (dont le foyer et la salle polyvalente en sont les espaces majeurs) mais également une part non négligeable de surfaces d'activités dont leur programme cherche également à offrir des espaces et services aux habitants et aux externes, notamment par la mise à disposition d'un pôle de salle de réunion.

Les salles communes et les locaux pour les hôtes: sont-ils payants ?

Laurent Guidetti: Pas forcément, ils sont déjà financés à la construction, on peut donc tout imaginer. Mais le Bled ne dégagera pas de bénéfice.

Comment avez-vous intégré ou trouvé les futurs habitants ?

David Vigo: Les habitants, nous sommes très vite allés les chercher. Ils se sont inscrits sur la base d'une idée de projet, plutôt que dans un logement bâti. En amont, nous avons beaucoup travaillé avec eux dans une démarche participative. Les typologies et leurs contextes, par rapport à la route, l'orientation, l'extérieur, l'intérieur ont été clairement discutés pour aboutir à un cahier de typologie des logements. Il y a aussi une grande partie de sensibilisation à l'architecture.

Comment les typologies des appartements se sont-elles créées ?

David Vigo: Les répartitions des tailles ont été données par les ménages inscrits. Les typologies et leurs distributions réagissent à la forme urbaine héritée des études urbanistiques préalables. Le bâtiment est tantôt fin, tantôt

large, tantôt un simili-plot. On trouvera les logements dans la cour, les grands sont traversants pour offrir un accès à ce coeur d'îlot.

Vous dites que TRIBU va y déménager, vous n'aurez donc plus cette proximité à la gare ?

Laurent Guidetti: Normalement le métro devrait arriver un jour.

Vous dites que Les Plaines du Loup était gagné par un concours d'urbanisme mais que le Bled est votre propre projet. Quand sera-il réalisé ?

Laurent Guidetti: Le Bled est notre initiative qui vole de ses propres ailes à présent. Le projet sera réalisé plutôt vers 2022.

Les logements sont-ils déjà tous réservés ?

Laurent Guidetti: Oui, 69 logements sont attribués, le solde est réservé par le service des gérances de la ville.



Le projet du Bled est un projet phare du bureau d'architecture TRIBU.

Quel est le but de cette coopérative et comment se distingue-t-elle par rapport aux autres coopératives sur les Plaines du Loup ?

Laurent Guidetti: La pièce urbaine E est un morceau de l'écoquartier, dans lequel il y a cinq investisseurs, donc plusieurs coopératives: une caisse de pension, un privé, une autre coopérative d'habitants, une coopérative traditionnelle. Ce qui nous distingue des autres, c'est justement cette mixité. On ne crée pas une coopérative avec des gens qui se ressemblent, c'est une coopérative qui diffuse des valeurs qui rassemblent. Cela va être une ruche, cela va vivre partout, bourdonner. C'est donc la diversité qui caractérise le Bled, ce n'est pas une catégorie d'habitants.

A quelles exigences et difficultés avez-vous été confrontés ?

Laurent Guidetti: C'est un projet complexe au-delà de notre propre complexité.

«C'est un projet complexe au-delà de notre propre complexité!»

Laurent Guidetti

On doit gérer les sondes géothermiques de grande profondeur qui vont fournir la chaleur commune, coordonner les cinq projets contigus, respecter les exigences de l'écoquartier à savoir l'ambitieuse labellisation SMÉO (Société 2000W, Minergie P + ECO), compatible de la société 2000 Watt. Donc, il faut tout faire à la fois, avec une multitude de partenaires.

Pour l'énergie donc, les sondes avec les échangeurs de chaleur. Et aussi des panneaux photovoltaïques, je suppose ?

Laurent Guidetti: Des panneaux photovoltaïques sont prévus partout, sur toutes les toitures. Et l'énergie de la ventilation

des logements est récupérée, et comme celle des eaux usées qui recèlent une part de chaleur, elles sont collectées dans une fosse. Tout ce qui est évacué est exploité.

L'architecture, comment la décririez-vous? Quels matériaux seront utilisés ?

Laurent Guidetti: Le béton pour une façade et la structure porteuse, du bois pour l'autre, sinon c'est une structure assez traditionnelle. Donc, structure horizontale béton, structure verticale béton et bois, ce qui veut dire un bilan d'énergie grise finalement assez faible. En tout cas respectant les exigences de la société 2000 Watt. Le label, c'est SMEO. ●