

Des espaces partagés à tous les étages au Bled à Lausanne (Suisse)

Dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne, l'agence suisse TRIBU architecture vient d'achever une opération très ambitieuse en matière d'espaces partagés. Le Bled encourage la vie collective au sein des 77 logements mais s'ouvre également sur son quartier en mutualisant une partie des usages que permet le bâtiment.

En 2010, l'agence lausannoise TRIBU architecture¹ est désignée lauréate du concours d'urbanisme pour concevoir le *masterplan* de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, à Lausanne. Le projet urbain s'inscrit dans la politique de la ville qui souhaite une répartition programmatique selon un double principe de diversité des investisseurs (« politique des quatre quarts² ») et de diversité des types de logements (« politique des trois tiers³ »), qui prévoit de réserver un quart des surfaces de logements aux coopératives d'habitants. Engagée et convaincue de la nécessité d'adapter l'environnement construit et les pratiques à la crise écologique, l'agence suisse fonde Le Bled en 2015, une coopérative sociale d'habitants reposant sur un modèle alternatif. L'objectif? Proposer des logements à un prix abordable dans un contexte de pénurie et de spéculation immobilière qui n'épargne pas Lausanne. Au défi économique et financier se superpose une dimension sociétale puisqu'il s'agit également

d'apporter une réponse aux nouveaux modes de vie et aux différentes façons de « faire famille », mais aussi de pallier ce que les futurs habitants déplorent : le manque d'espaces à usages collectifs dans les bâtiments de logements. La coopérative s'est étoffée et a progressivement pris son autonomie, devenant totalement indépendante de l'agence d'architecture.

À la suite d'un appel d'offres à investisseurs, Le Bled s'est vu attribuer un des cinq bâtiments de la pièce urbaine E de l'écoquartier pour y réaliser son premier projet coopératif, la candidature ayant naturellement été présentée avec TRIBU pour concevoir le bâtiment. Celui-ci est construit sur un terrain communal soumis à un droit de superficie (DDP), c'est-à-dire qu'un loyer, proportionnel à la surface du logement, est payé chaque année à la ville en échange de l'occupation (il faut compter 3 770 euros par an pour un appartement de 100 m²). Une façon d'échapper à l'hégémonie de la charge foncière et, dans le cas présent, de rendre tout simplement l'opération faisable. « Les terrains privés sont si chers qu'il est impossible d'y mener une telle opération. Il faut qu'elle soit portée par le public pour que le montage puisse fonctionner », explique Lya Blanc, architecte associée de TRIBU.

Livré en 2023, le bâtiment se déploie en fer à cheval autour d'une cour arborée

qui, ouverte sur le quartier, démythifie la dimension communautaire et fermée sur elle-même qui est parfois reprochée aux coopératives. Tous traversants, les 77 logements profitent de balcons et sont en lien avec cette cour. La diversité de l'habitat est de mise avec pas moins de 12 typologies différentes. Le Bled réunit 9 locataires de logements subventionnés par la ville, 13 logements PPE (« propriété par étages », équivalent de la propriété privée) et 55 logements loués par les coopérateurs (parts sociales). Catégories et typologies se répartissent dans le bâtiment sans distinction. Mais cette opération se distingue avant tout par les très nombreux espaces communs offerts à ses habitants, qui fonctionnent aussi à l'échelle du quartier.

Dès l'attribution en 2017, les futurs usagers ont activement participé aux choix des projets à travers des groupes de travail. Il existe deux types d'espaces au Bled : ceux qui accueillent des activités indépendantes, soumis à un loyer prix coûtant (coworking de 800 m², commerces, cabinet médical...), et 800 m² d'espaces communs, gratuits (financés par les loyers des habitants), tels que le foyer où sont concentrées les boîtes aux lettres de tous les habitants, une salle commune, une buanderie, un atelier de bricolage, la terrasse commune au R+1, un salon de lecture, un de couture, la toiture-terrasse

1. À ne pas confondre avec le bureau d'études TRIBU.

2. Politique des quatre quarts impliquant la diversité des investisseurs : 25 % société et fondation de la Ville (SILL et FLCL), 25 % sociétés privées d'utilité publique classiques (SUP), 25 % coopératives d'habitants et 25 % acteurs institutionnels et privés traditionnels.

3. Politique des trois tiers, relative à la diversité des types de logements : 30 % de logements subventionnés, 40 % de logements à loyers régulés et 30 % de logements du marché libre ou PPE.



© Cédric Widmer

Parmi les nombreux espaces partagés du Bled, une grande terrasse partagée prend place au R+5. L'ensemble des 77 logements est desservi par des coursives.

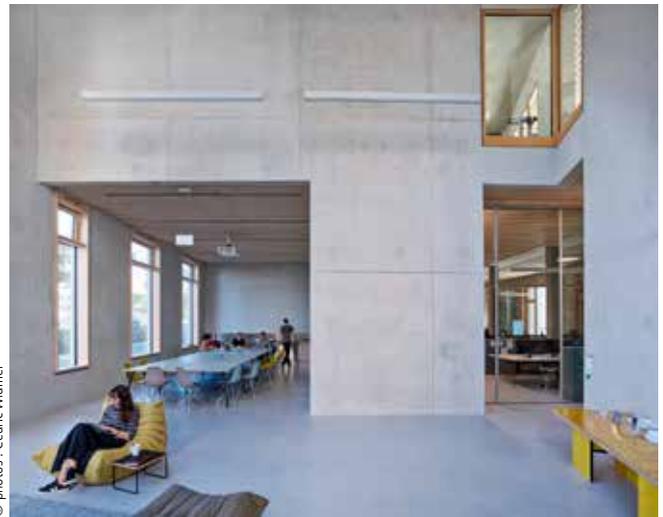
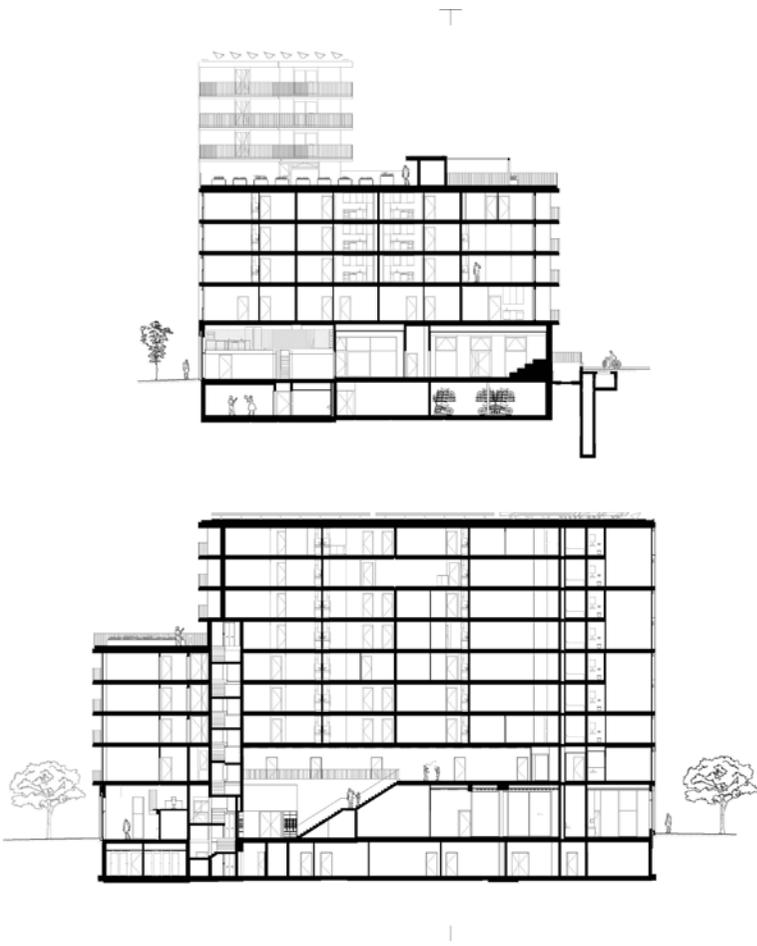
« NOS LOYERS SONT TRÈS BAS PAR RAPPORT AU MARCHÉ LAUSANNOIS MAIS, SI ON AJOUTE LES 800 M² D'ESPACES PARTAGÉS QUE NOUS POUVONS UTILISER TOUS LES JOURS, LE RAPPORT ENTRE LE LOYER ET LA SURFACE À LAQUELLE ON A ACCÈS EST IMBATTABLE » Lya Blanc



© photos : Michel Bonnin

Outre la vaste terrasse partagée située au R+5, Le Bled comprend un potager avec vue sur les Alpes en toiture où les

habitants s'adonnent au jardinage. Les balcons filants continus expriment l'idée du voisinage et le lieu de pratiques conviviales.



© photos : Cécile Widmer



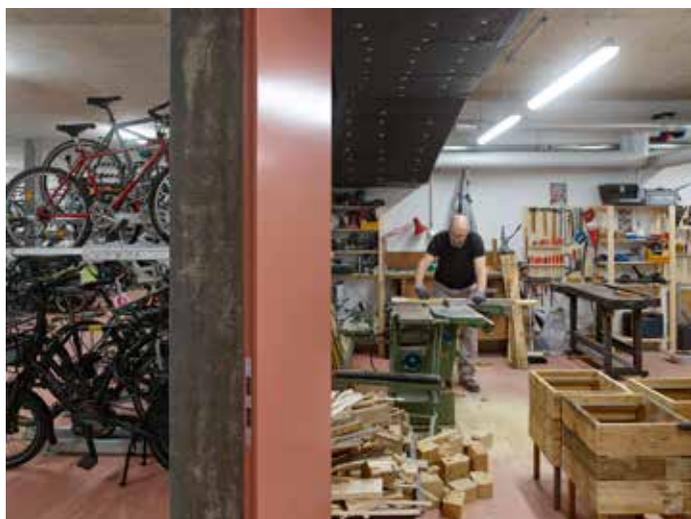
© Michel Bonvin

En haut, à gauche :
coupes transversale
et longitudinale sur
le bâtiment.

Ci-dessus : vues de l'espace
de coworking Le Biotopé,
situé au rez-de-chaussée.

Ci-contre : vue de la
buanderie mutualisée
au R+1 entre les habitants
du bâtiment.

« LE TABLEAU N'EST PAS PARFAIT, MAIS LES CHOSE SE SONT PEU À PEU MISES EN PLACE ET L'ENTRAIDE QUI EXISTE AUJOURD'HUI AU BLED EST ABSOLUMENT INCROYABLE. ET CONTRAIREMENT AUX IDÉES REÇUES, ON NE VIT PAS EN COMMUNAUTÉ. CHACUN EST CHEZ SOI ET PARTAGE CE QU'IL A ENVIE DE PARTAGER » Lya Blanc



Page de gauche : vues de la salle polyvalente située au rez-de-chaussée, qui peut également être utilisée par d'autres habitants du quartier.

En bas, à droite : un atelier de bricolage en commun, dit la Bricotine, est situé au R-1.

En bas : vue du bâtiment depuis le cœur d'îlot. Les rideaux bleus rythment la façade et façonnent l'image singulière de cette opération formant un repère dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

(avec potager, cuisine d'extérieur, four à pain), le Bled BnB qui comprend deux petits logements partagés pour accueillir des proches... La liste est longue, très longue. « Nous essayons de générer le maximum de possibilités de partage entre tous les espaces et, à chaque fois, de croiser les lignes, d'établir des liens entre la vie du quartier et celle de la coopérative », poursuit Lya Blanc, qui habite Le Bled. La grande salle polyvalente (La Tanière) de 150 m² est ainsi disponible pour les associations extérieures qui souhaitent l'utiliser. Elle est gérée par un planning en ligne qu'il suffit de consulter pour constater qu'il se passe rarement une journée sans qu'un créneau ne soit occupé. « Nos loyers sont très bas par rapport au marché lausannois mais, si on ajoute les 800 m² d'espaces partagés que nous pouvons utiliser tous les jours, le rapport entre le loyer et la surface à laquelle on a accès est imbattable », précise Lya Blanc.

Grâce au principe de solidarité et à la part d'effort supérieur des appartements en propriété (20 % pour les PPE, 5 % pour les locataires, 15 % pour les activités, 18 % pour le commerce), les 800 m² d'espaces communs ont pu être financés. Le taux d'effort pour financer les locaux communs et la charge foncière varient ainsi d'une catégorie à l'autre. Un pro-

priétaire privé, soumis à la même logique non spéculative que le reste de la copropriété, a dû acheter 120 m² pour un logement de 100 m², le reste étant imputé aux espaces mutualisés.

Les habitants ont emménagé il y a quelques mois, actant l'aboutissement d'un processus long et complexe. « À certains moments, on a cru qu'on n'y arriverait jamais, reconnaît Lya Blanc. Beaucoup d'acteurs sont impliqués dans cette aventure. Nous avons été confrontés à la réalité économique, à celle du chantier. Certains se sont retirés en cours de route. Le tableau n'est pas parfait, mais les choses se sont peu à peu mises en place et l'entraide qui existe aujourd'hui au Bled est absolument incroyable. Et contrairement aux idées reçues, on ne vit pas en communauté. Chacun est chez soi et partage ce qu'il a envie de partager. » L'histoire de cette opération, passionnante à bien des égards, fait actuellement l'objet d'une exposition⁴ *in situ* au Biotope, petit nom donné au coworking du Bled. ■

[Maîtres d'œuvre : TRIBU architecture ; INGENI, Chuard, CCTB, CICE – Maître d'ouvrage : société coopérative sociale d'habitants (SCCH) Le Bled – Surface brute : 10 860 m² – Coût : 35,56 millions de francs suisses TTC – Calendrier : livraison, 2023]

4. « Le Bled 2021-2024, histoire d'un projet à travers le regard de trois photographes » (Michel Bonvin, Dylan Perrenoud et Cédric Widmer), jusqu'au 30 avril. Le Biotope, Aux Plaines du Loup, rue Elisa-Serment 1, Lausanne.