

DE NOUVEAUX MODES DE SOCIABILITÉ URBAINE

Les premiers habitants de la coopérative du Bled viennent d'emménager ce printemps. Situé dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup au nord de Lausanne, ce nouveau bâtiment mixte décloisonne l'habitat et repense la notion du vivre-ensemble.

TEXTE: SALOMÉ HOULLIER BINDER / PHOTOS: DYLAN PERRENOUD

Le Bled fait partie des premiers projets des Plaines-du-Loup à être mis en service. Et pourtant, c'est une histoire qui a plus de dix ans. Née à l'initiative du bureau TRIBU architecture en 2011, la coopérative sociale d'habitants a été officiellement constituée en 2015. Et pour sa première opération, le Bled, avec seulement 4000 francs en caisse, est parvenu à monter un projet de grande envergure. Huit niveaux sur rez pour plus de 10 000 m² de surface brute, ce bâtiment à 39 millions de francs s'impose par ses principes de solidarité, de mixité et de durabilité.

Sous la direction de la coopérative du Bled et avec un engagement très conséquent de TRIBU architecture, un bureau réputé pour son engagement social et environnemental, le Bled est un projet qui expérimente de nouvelles formes de sociabilité urbaine à une grande échelle, ce qui rend l'expé-

rience inédite. Véritable laboratoire pour de nouveaux modes d'habiter et de vivre ensemble, le projet prend en compte les possibilités d'adaptation des logements au fil du temps ainsi que les capacités d'appropriation par les habitants. Générer des espaces urbains de qualité pour rendre la densification plus agréable, favoriser la mixité, travailler sur l'intégration urbaine et la valorisation des interactions sociales, tels sont quelques-uns des enjeux du Bled.

De nouveaux modes d'habiter

Le projet s'attache à développer de nouveaux modes de vivre, en collaboration avec les coopérateurs qui ont pu participer à la définition des typologies de logements, au programme des locaux et, surtout, à l'établissement de règles de vie communes.



Le Bled se démarque par une large gamme de typologies, reflétant des modes de vie variés. © TRIBU architecture

A l'instar de nombreux autres projets du même type, le Bled est un bâtiment mixte comprenant 77 logements d'utilité publique, des activités mutualisées dans des espaces communs ainsi que des bureaux et commerces. Il se distingue néanmoins par plusieurs aspects, notamment par l'objectif d'offrir des mixités sociale et fonctionnelle à petite échelle afin de proposer un véritable morceau de ville. Cela se traduit tout d'abord par deux catégories de logements, en location et en PPE, une première en Suisse pour une coopérative. Les treize lots en PPE ne se distinguent pas des lots locatifs, ni dans les typologies ni dans leur emplacement au sein du bâtiment, évitant les catégorisations réductrices et assurant ainsi une bonne intégration.

Les formes d'habitat sont démultipliées. Logements interdépendants, logements familiaux traditionnels, chambres à louer et clusters ont été pensés pour répondre à la diversité des besoins. Parmi ces formes d'habitat, le cluster constitue un élément novateur. Déjà expérimenté dans quelques autres projets en Suisse romande (à l'écoquartier de La Jonction notamment, l'un des précurseurs en la matière), le cluster fonctionne de manière presque indépendante, comme une petite PPE de neuf unités qui partagent des espaces communs (salle à manger, cuisine, salon, coin étude et les sanitaires pour certains). Le cluster constitue l'une des nouvelles formes d'habitat de plus en plus en vogue, mais qui soulève aussi énormément de questions. En effet, c'est une solution assez compliquée à mettre en place. Tout d'abord parce que le cluster reste une solution onéreuse dans la mesure où il faut notamment multiplier les points d'eau pour chaque sanitaire. De plus, il impose dès le départ la formation d'un groupe cohérent capable de cohabiter selon un certain nombre de règles établies au préalable par consensus entre les occupants. A priori prometteur pour favoriser la mixité et l'intégration de personnes vivant seules (célibataires, étudiants, personnes âgées), l'expérience au Bled démontre que cela ne fonctionne que partiellement, du moins pour l'instant. En effet, le cluster du Bled est occupé exclusivement par des hommes seuls, parfois avec enfant. Peu de diversité finalement. Il sera évidemment intéressant de voir comment le groupe occupant le cluster évoluera par la suite.

Le Bled BnB reprend quant à lui le concept de la célèbre plateforme éponyme et propose des chambres et studios à la location de courte durée, disponibles pour les résidents du Bled mais aussi pour l'extérieur, selon des coûts différents. Ainsi, l'habituelle chambre d'amis n'est plus nécessaire au sein de son logement, et les invités peuvent être accueillis dans l'immeuble, mais de manière plus indépendante.

Flexibilité et adaptabilité

Le projet propose une grande diversité typologique: une dizaine de typologies allant du studio au 5,5 pièces a été pensée pour répondre aux différents besoins. Bien que

Le spécialiste pour la protection et la cosmétique du béton

www.desax.ch

SRF, Zurich
Architecture: Penzel Valier

Protection anti-graffiti
Protection du béton
Desax-Cosmétique du béton
Décoration du béton
Nettoyage du béton


DESAX
Belles surfaces en béton

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenaustr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55



Electrolux

Pour une vaisselle et un environne- ment plus propres: QuickSelect

Sélectionnez intuitivement la durée souhaitée à l'aide du curseur. L'écomètre vous montre automatiquement où se situe votre programme en matière d'écologie.

For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch



La forme de U du bâtiment génère une cour intérieure protégée qui favorise les échanges.

variées, ces typologies suivent toutefois un certain nombre de principes: la majorité des logements sont traversants, ou du moins avec une double orientation, afin d'offrir un ensoleillement optimal; les cuisines sont placées côté cour afin d'animer le cœur de l'îlot; enfin, tous les logements disposent d'un dégagement extérieur avec des coursives filantes partitionnables à l'aide de rideaux sur rail. Ces coursives constituent le liant entre les logements et, de fait, entre les individus, favorisant les échanges et les liens. Disposées le long des façades orientées sur la cour intérieure, elles offrent une relation directe avec le cœur de la pièce urbaine, fortement arborisé. Un geste fort qui invite à l'ouverture, sur l'extérieur mais aussi sur l'autre.

Enfin, certaines typologies présentent plusieurs variantes, démontrant sa flexibilité et offrant une certaine évolutivité aux habitants. Par exemple, une chambre accessible depuis la cage d'escalier et donc pouvant devenir indépendante. Il est aussi possible de partitionner une typologie en deux logements plus petits ou même de disposer différemment les espaces (intersion entre chambre et salon par exemple), autant de possibilités qui permettent d'habiter différemment la même typologie. Des chambres spacieuses de 12 m² rendent cette flexibilité dans l'aménagement possible. Chaque appartement devient alors singulier pour répondre aux besoins spécifiques de ses occupants. Les architectes ont ainsi développé une large gamme de typologies de base capables d'accepter de nombreuses adaptations, ce qui génère une grande richesse de l'habitat et dans le bâtiment.



Les coursives extérieures marquent les façades donnant sur la cour et offrent une lecture unitaire du bâtiment.



Les espaces de jour s'ouvrent sur les coursives pour donner plus de vie à la cour.

Une mutualisation optimale

L'ensemble du projet est basé sur un principe de mutualisation afin de rentabiliser l'utilisation de chaque espace. Pour les locataires, la règle d'attribution des logements est de «X+1». Cela signifie que l'on habite un logement qui possède au maximum une pièce de plus que le nombre d'occupants. Alors que la ville de Lausanne a imposé cette règle au moment de l'attribution de l'appartement, la coopérative a décidé de l'imposer sur toute la durée du bail, une mesure qui induira un roulement régulier dans les logements.

De nombreux espaces communs partagés aux fonctions diverses ont été conçus. Un salon, une buanderie, une salle polyvalente de 160 m² avec des gradins rétractables pouvant accueillir jusqu'à 100 personnes, une salle de répétition et un foyer sont répartis sur les deux premiers niveaux. Au sous-sol, une salle à «bruit», une chambre froide, un local à vélos et des vestiaires complètent le bâtiment. A l'extérieur, une terrasse commune de 450 m² se déploie au 5^e étage. L'ensemble du bâtiment a dû être dimensionné en fonction de cette terrasse, conçue pour accueillir notamment des jardins potagers.

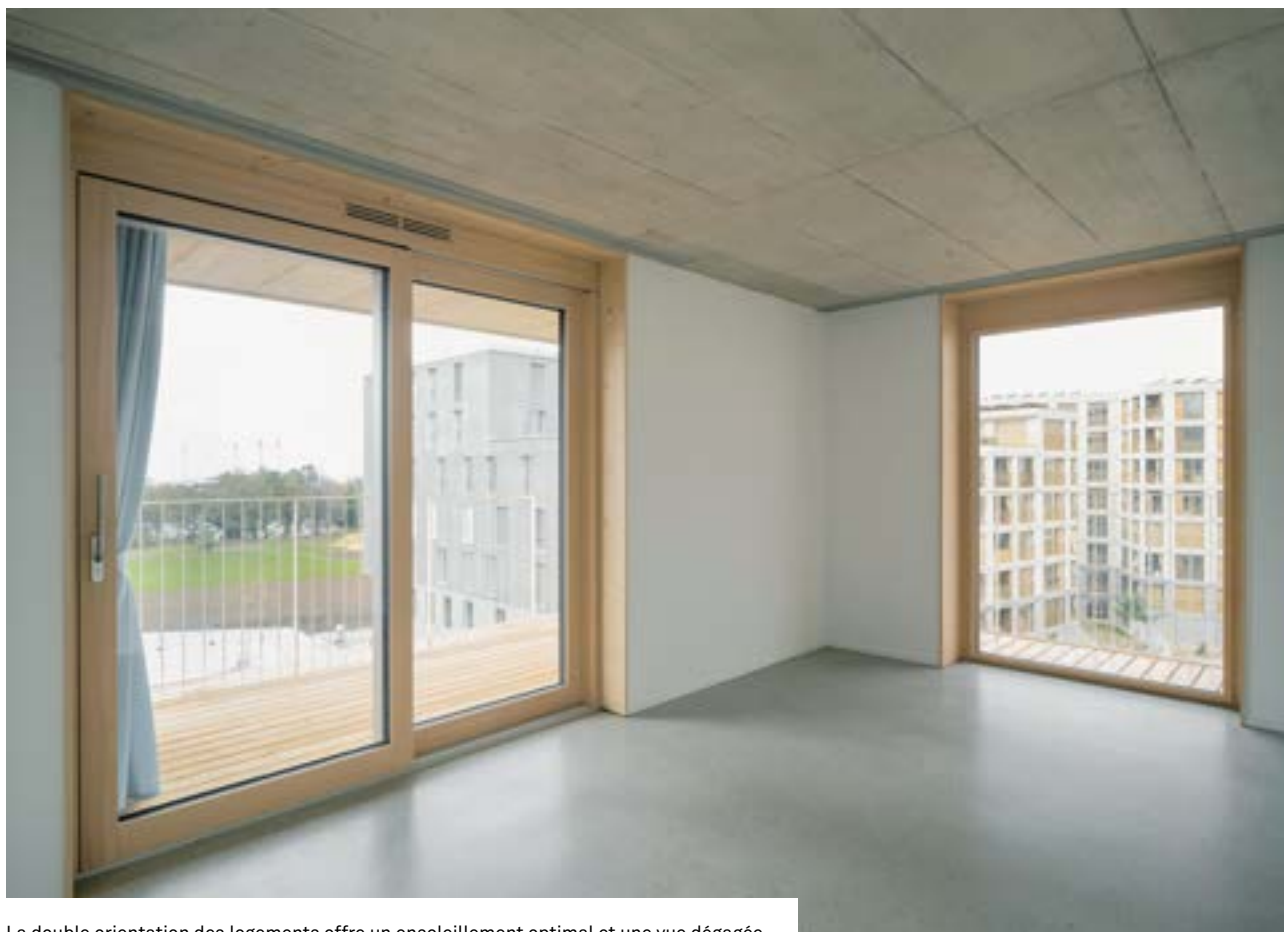
Si socialement, ces surfaces apportent beaucoup et offrent une qualité de vie supérieure, sur le plan financier, elles sont exclusivement portées par les coopérateurs. Afin de rentabiliser leur existence, mais aussi de favoriser leur usage permanent, la quasi-totalité des espaces communs peut être

privatisée moyennant un paiement, par les résidents de l'immeuble mais aussi par des externes. De plus, des espaces de coworking sont mis en place au rez-de-chaussée qui héberge plusieurs surfaces commerciales, administratives et de bureaux. Il accueillera d'ailleurs le nouveau bureau de TRIBU architecture ainsi que le Biotope, une entité dérivée du bureau qui promeut la transition écologique.

Rendre la densité plus vivable

Ces nouvelles formes de sociabilité urbaine répondent en partie à la critique souvent faite par le grand public contre ce type d'ensemble urbain, à savoir la densité et l'anonymat qu'elle générerait. Les propositions faites dans cette coopérative favorisent au contraire les échanges et la mixité aussi bien à l'intérieur du bâtiment qu'au sein de l'écoquartier et en relation avec la ville. Le projet urbain des Plaines-du-Loup, aussi développé par TRIBU architecture, s'intitulait ZIP pour une raison: telle une fermeture éclair, le projet avait pour ambition de suturer et de créer des liens avec le territoire et le reste de la ville.

Pour interagir avec l'environnement urbain, les façades donnant sur la route principale des Plaines-du-Loup sont très minérales, dans un langage presque austère qui ne laisse aucunement présager l'atmosphère apaisante et chaleureuse de la cour due à la présence du bois de mélèze suisse en façade et sur



La double orientation des logements offre un ensoleillement optimal et une vue dégagée.

les coursives, ainsi qu'à la végétation à venir. Ce contraste entre minéral et bois était d'ailleurs l'un des objectifs du mandat d'étude parallèle SIA 143 dont a fait l'objet le projet. Un contraste que l'on retrouve aussi à l'intérieur des espaces communs où des lames de bois au plafond viennent tempérer l'aspect brut de la structure en béton.

«Le Bled est un projet qui expérimente de nouvelles formes de sociabilité urbaine à une grande échelle, ce qui rend l'expérience inédite»

Quant à la densité, Yves Ferrari, ancien directeur et membre du conseil d'administration de la coopérative, est catégorique: «on préfère densifier en ville plutôt que de construire en campagne». Travailler l'urbain pour préserver le reste du territoire, c'est une manière de concilier l'échelle de l'immeuble avec une certaine vision durable. De plus, un travail sur l'aménagement du paysage dans l'ensemble du quartier peut agir comme facilitateur d'acceptation de densité. Les extérieurs sont en effet pensés comme des espaces publics généreux, émancipés de toute circulation routière – un point valable sur l'ensemble des Plaines-du-Loup. Bien aménagés, les extérieurs deviennent de véritables espaces à habiter.

Enfin, les mesures écologiques entreprises permettent aussi de valoriser un bâtiment d'une telle échelle. Tout d'abord, des séances avec les coopérateurs ont permis de faire des choix afin d'obtenir un équilibre global. Accepter de laisser au sol une simple chape poncée en contrepartie de portes en bois plus précieuses par exemple. Ce type d'échange permet aux coopérateurs d'appréhender la complexité des mesures dites durables. Parmi les mesures les plus innovantes se trouve la mise en place d'une fosse fécale récupérant la chaleur des eaux usées pour préchauffer l'eau. Une installation technique conséquente qui a été mise en place sur l'ensemble de l'éco-quartier par les Services industriels de la ville de Lausanne. De plus, 13 sondes thermiques placées à 800 m de profondeur rendent la pièce urbaine autonome en termes de chaleur. Ce système est complété par des panneaux photovoltaïques en toiture. Enfin, des récupérateurs d'eau avec un système de



Des fenêtres intérieures créent des liens entre certains logements (le cluster notamment) et les espaces communs.

vrille se trouvent sur chaque balcon, permettant à tous les habitants d'en profiter.

La coopérative, en collaboration avec les architectes, a ainsi proposé des solutions qualitatives qui peuvent rendre la densité mieux intégrée et plus douce et, de fait, mieux acceptée. Le Bled a été pensé comme un tout qui associe les aspects durables, économiques et sociaux selon une certaine vision du monde. Un exemple à suivre? Ce qui est certain, c'est que le nouveau bâtiment propose une multitude de possibilités pour être ensemble dans un environnement sain et socialement riche. Son avenir est désormais entre les mains de ses nouveaux occupants. ■