

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 86 (2014)

**Heft:** 4

  

**Artikel:** L'aventure communautaire

**Autor:** Borcard, Vincent

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-514008>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## L'aventure communautaire

**Bâtir Groupé construit à Grandvaux, bientôt à Founex. Cette coopérative a la particularité de placer le «vivre ensemble» au centre de sa réflexion et de sa pratique. Le système s'appuie sur les réussites et les expériences menées depuis plus de vingt ans par l'association La Smala.**

Les travaux en vue de la construction de deux villas, à Grandvaux, pour la coopérative Bâtir Groupé, ont commencé fin octobre dernier. Les emménagements sont prévus dans une année et demie. Quatre appartements sont annoncés pour une surface totale de quelque 500 mètres carrés bruts de plancher. La coopérative a déjà signé une promesse de vente pour un deuxième terrain à Founex, cette fois-ci pour une grosse quinzaine d'appartements, dès 2017-2018. Deux autres projets doivent suivre, à Cheiry et à Lucens.

Bâtir Groupé existe depuis 2006. Le temps écoulé entre cette création et sa première réalisation, en cours à Grandvaux, s'explique par la volonté originelle (mais contrariée) de construire en ville de Lausanne, et le temps nécessaire à changer de cap.

La coopérative a la particularité de privilégier le «vivre ensemble» et la vie en communauté. Elle s'appuie sur l'expérience de l'association dont elle est issue, La Smala – anciennement Tir Groupé –, qui, depuis 21 ans, a géré sur ce principe une quarantaine de lieux, appartements ou maisons. Et qui a, au fil des ans, peaufiné son modèle, son système, sa philosophie.

Mettre en place des communautés hétérogènes figure parmi les priorités, à commencer par l'élément transgénérationnel. «On a constaté que la qualité de vie était supérieure», explique le responsable de La Smala, Théo Bondolfi. Il cite l'exemple de la maison que l'association loue actuellement à Grandvaux, et dans laquelle vivent 12 personnes. «Deux enfants de 3 et 9 ans et quatre parents, une étudiante de 26, un doctorant, un consultant de 37, un formateur d'adulte de 42, une aide soignante de 44 et une assistante sociale d'une cinquantaine d'années, et deux stagiaires du bureau associatif de la maison. Si une place se libère, nous privilégierons un senior, quitte à placer des petites annonces du type «Opportunité rare pour senior».



*Collaborateurs et habitants de la maison de la gare 5, gérée par La Smala*

La Smala (et désormais la coopérative) privilégie la cohabitation de quatre types de colocataires: les familles, les seniors, les créatifs (artistes, etc.) et les personnes en situation précaire ou en transition – ce qui, depuis quelques années, inclurait un certain nombre de Suisses revenant de l'étranger.

Les habitants des deux villas en construction à Grandvaux auront entre 1 et 77 ans. Les futurs locataires sont connus. A l'exception de ceux d'un appartement de 5 pièces, voué à des personnes en transition. Pour la structure des logements, Bâtir Groupé favorise les clusters qui se composent de lieux privés et d'autres communs. Pour Grandvaux, Théo Bondolfi cite l'exemple de douches dans les espaces privés, et d'une grande salle de bain à la disposition de tous. Sur un total de 520 m<sup>2</sup>, les parties communes en recouvrent 150 – un salon, la grande salle d'eau et des ateliers.

### Bail d'un an à l'essai

Selon l'expérience de La Smala, gérer ce type de lieu et d'organisation demande plus que l'assurance de la

bonne foi des participants. L'association a établi un certain nombre de bonnes pratiques dont vont bénéficier les futurs coopérateurs. Pour le néophyte, la plus surprenante est celle du bail d'un an à l'essai! Cette forme découle de l'importance accordée au «vivre ensemble». Il est attendu du coopérateur qu'il assume des responsabilités pour le bien commun, qu'il entreprenne, qu'il anime, qu'il s'enrichisse au contact des autres. Par opposition, celui qui reste dans son coin à attendre qu'on le sollicite s'est sans doute trompé d'adresse. «Il faut un sens du bien commun, insiste Théo Bondolfi. «Nous signons des contrats d'une année à titre d'essai. Si cela ne marche pas, nous pouvons aider la personne à rebondir, et lui accorder un délai, conformément à l'article 273 du CO. Pour affronter ce genre de situation, nous nous appuyons sur une forte culture de la modération. En 21 ans, l'association a connu plus de 1880 bénéficiaires (n.d.l.r.: colocataires). Nous avons eu des satisfaits, quelques déçus, et trois – sur 1880 – avec lesquels cela s'est mal passé. En



## Focus®

A la hauteur de vos exigences.



Du lavage des mains à celui des cheveux : la hauteur d'une robinetterie de lavabo vous permet d'utiliser l'eau de diverses manières au quotidien et définit ainsi votre ComfortZone très personnelle. Disponible dans différentes hauteurs, Focus peut être combinée de manière optimale à la quasi-totalité des céramiques. Cette ligne de robinetterie convainc, en outre, par sa technologie sophistiquée et sa qualité supérieure, à l'instar de l'option CoolStart: lorsque le robinet est en position intermédiaire, il ne laisse s'écouler que de l'eau froide, de sorte que la consommation d'énergie et les coûts diminuent. Découvrez Focus® sur [www.hansgrohe.ch/focus-fr](http://www.hansgrohe.ch/focus-fr)

Par ailleurs, avec de nombreux produits Hansgrohe, vous économisez jusqu'à 40 % d'eau, tout en réduisant la consommation d'énergie et en limitant les émissions de CO<sub>2</sub> grâce à l'efficacité de la technologie EcoSmart. Découvrez, dès maintenant, la quantité d'eau que nos produits vous feront économiser à l'aide de notre calculateur d'économies [www.hansgrohe.ch/calculateur](http://www.hansgrohe.ch/calculateur)







Le projet de Grandvaux

toutes circonstances, notre priorité demeure d'assurer la qualité du lieu, le bien commun.»

L'existence d'une période d'essai a des conséquences considérables. Elle implique notamment une dissociation entre investir et bénéficier d'un logement. Pour acquérir le terrain de Grandvaux et fournir les fonds propres, Bâtir Groupé a fonctionné avec une souscription qui a rapporté 800 000 francs de fonds propres (23%). La souscription a été présentée via les réseaux que l'association entretient depuis ses débuts, et sur des stands, à l'occasion de manifestations – Festival de la Terre, etc. – auxquelles elle participe régulièrement. La souscription prend la forme d'un placement – «Nous avons fait vérifier par notre avocat auprès de la FINMA que notre appel à fonds était régulier!»

En vingt ans d'aventures, La Smala a étoffé un carnet d'adresses d'amis et de sympathisants – l'association compte parmi ses parrains l'ancien conseiller d'Etat Jean-Jacques Schwaab et le conseiller aux Etats Luc Recordon. Pour sa future réalisation à Founex, elle va acquérir le terrain sur la durée, payable à long terme. Une faveur qui découle de l'intérêt du propriétaire – un voisin – pour la démarche, et de son souhait de privilégier une installation socialement intéressante.

#### **Droit en superficie: difficilement compatible**

A chaque fois, il est question d'acquérir le terrain. «Lors de droits de superficie accordés par une collectivité publique, communes ou Etat, mettent généralement comme condition que certains baux soient attribués pour une durée indéterminée dès le premier jour, ce qui est incompatible avec le bail à l'essai d'une année», explique Théo Bondolfi. Pour qu'une communauté s'épanouisse, La Smala a constaté qu'il est essentiel que les habitants puissent s'approprier sur cette période d'essai, qui fait toute la différence pour le vivre ensemble.

Les habitants d'une maison gérée par Bâtir Groupé doivent s'attendre à payer un loyer modéré mais des charges qui le sont moins. Par exemple, pour l'ensemble de la maison actuellement louée par La Smala à Grandvaux, le loyer est de 4500 francs, les charges de 3500 francs – pour une douzaine de personnes. Ces charges comprennent les classiques eau/chauffage/électricité/Internet. Mais également les contrats de conciergerie, le nettoyage des communs, la comptabilité, l'entretien du potager. Les coopérateurs qui choisiront de prendre la responsabilité de la conciergerie, du potager, ou de certaines tâches administratives sont

ainsi rétribués sur le compte de ces «super-charges».

D'autres activités, qui ne concernent pas toutes et tous, comme la garde des enfants, peuvent donner lieu à des arrangements de gré à gré. «Et on se rend des services tout le temps: covoiturage, courses, etc.»

Au-delà, chacun serait libre. Seule la participation à une réunion mensuelle est obligatoire.

Cette fine architecture de services, de droits et de devoirs est placée sous la responsabilité d'un responsable: l'entrepreneur social. A lui de gérer la diversité et de faire fructifier les situations complexes, toujours dans le sens du bien commun. Théo Bondolfi: «Nous plaçons à la tête de la coopérative un chef, dont la mission est de créer une démocratie en cinq ans. Si, passé ce délai, la communauté n'est pas stabilisée, c'est qu'il a échoué.» A contrario, après une année, les titulaires de baux à l'essai qui ont confirmé leur capacité de vivre en communauté et de générer des activités signent des baux indéterminés, et prennent naturellement davantage de responsabilités dans la maisonnée.

Ce fonctionnement dûment réglementé est formalisé dans le label Ecopol développé au fil des ans, et géré par La Smala. Au sujet de ce tissu de règles, Théo Bondolfi précise: «On a



A large yellow box of Multipor insulation is positioned in the foreground of a construction site. The box is wrapped in yellow plastic and features the Multipor logo and promotional text. In the background, a building under construction is visible, with concrete pillars and a brick wall. A metal scaffolding structure is also present near a window.

# **multipor**<sup>®</sup>

## **BANNISSEZ DE VOTRE MAISON LE FROID ET LES DÉ- PENSES INUTILES.**

En dotant a posteriori votre maison d'une isolation intérieure MULTIPOR, vous améliorez sa protection thermique à peu de frais et sans gros travaux. Les panneaux isolants minéraux MULTIPOR ouverts à la diffusion garantissent tout au long de l'année un climat intérieur équilibré et un logement parfaitement sain. Bénéficiez ainsi du confort d'un bâtiment neuf tout en conservant le caractère unique de la façade de votre maison.

Plus d'infos: [www.multipor.ch](http://www.multipor.ch)

**LE MEILLEUR MATÉRIAU, C'EST L'INTELLIGENCE.**





Participants au label Ecopol. De gauche à droite: Théo Bondolfi (coordination développement label Ecopol), Nathalie Herren (fondation Ecojardinage, aspects formation), Laurent Thurneer (fondation Summit, aspects recyclage), Pierre-Alain Indermuehle (fondation Ecojardinage, aspects permaculture et biodynamie) et Lucélia Ferreira (association La Smala, trésorerie maisons communautaires)

rien inventé, je préfère dire que ce sont des choses que nous avons progressivement découvertes.» Du haut de ses 20 ans de projets communautaires, il considère ces bonnes pratiques comme incontournables: «On ne peut pas fonctionner qu'avec la confiance.»

### Foyer à micro-entreprises

Le label Ecopol prévoit aussi de privilégier l'autoconstruction pour les réalisations qui s'y prêtent – pas le gros œuvre! Ceci afin de réaliser des économies qui, via un fonds de soutien, sont investies dans les projets des habitants. Car La Smala entend faire fructifier les activités. Selon sa terminologie, il s'agit de favoriser l'émergence d'une «ruche créative»! «Actuellement, nous générons une quarantaine de mandats, pour l'équivalent de 12 plein temps, dans la maison de Grandvaux. Souvent dans le domaine de l'entrepreneuriat social, mais aussi dans le conseil en durabilité, et dans tout ce qui a trait à la comptabilité et à l'administratif.» Des mandats sont réalisés auprès de communes, du canton, de PME ou d'associations. Conséquence des compétences des porteurs de projet, il est question à Grandvaux de développement informatique, de formation du

personnel, de missions, de communication... La philosophie maison encourage les collaborations croisées entre les porteurs de projet, petites mains et grandes mains. Logés sur place ou venus de l'extérieur, tous se retrouvent dans les espaces de travail de la maison. Au fil des explications de Théo Bondolfi, chacun se convainc que le terme de ruche n'est pas usurpé!

### Une équipée militante

La construction de villas à Grandvaux est une étape importante. «Pour la première fois, nous serons dans nos murs. Jusqu'à aujourd'hui, nous ne nous installons que pour quelques mois ou quelques années, ce qui n'était pas toujours facile,» admet Théo Bondolfi. Historiquement, l'association a bénéficié de baux «de confiance» à durée définie dans des sites en attente de vente, de transformation ou de destruction. Son premier bailleur et soutien a été la Ville de Lausanne. Pour le propriétaire d'un bien inlouable sur le marché, une structure comme La Smala offrait le triple avantage de payer un loyer, de maintenir à l'écart les squatteurs, d'entretenir les lieux... Et de partir lorsqu'on le lui demandait! «A une époque, la police de Lausanne

nous signalait même les sites inoccupés. Généralement, les propriétaires nous contactaient lorsqu'ils voyaient arriver les premiers squatteurs. Nous avons pu loger jusqu'à 100 personnes en même temps. Mais d'autres périodes ont été plus difficiles. Par exemple, à la suite des attentats du 11 septembre s'est installé un climat de défiance dont nous avons souffert.»

Le projet de coopératives va permettre à l'association d'envisager davantage dans la durée, et de soumettre son mode de vie à l'épreuve du temps. Accessoirement, elle peut enfin dresser ses propres plans et dessiner des appartements à son gré. Après plus de vingt ans, avec Bâtir Groupé, La Smala passe un autre cap.

Vincent Borcard