

Théo Bondolfi, le bâtisseur qui croit en l'avenir des coopératives

Habitat Il inaugure dans quelques jours un premier bâtiment à Cheiry (FR). Mais c'est à Lausanne que se jouera l'ambition de Bâtir Groupé, où 120 chambres sont prévues.

Isabelle Tasset

Vivre ensemble de manière responsable et solidaire, c'est ce que promeut la coopérative immobilière Bâtir Groupé, créée en 2013, qui va ainsi au-delà de la traditionnelle offre de loyers abordables. Son fondateur, Théo Bondolfi, y a injecté vingt-deux ans d'expérience de gestion de lieux de vie. Le premier bâtiment, comportant 18 pièces, sera inauguré ce 21 août à Cheiry (FR). D'autres projets suivent, dont l'acquisition à l'étude du dernier grand terrain constructible à Lausanne.

«Il s'agit de créer des communautés de vie intentionnelles basées sur le partage et la quête d'une simplicité de vie volontaire, bref, contre l'individualisme ambiant et pour l'écologie», explique ce promoteur immobilier atypique. Autodidacte, il a fait ses armes dans les milieux artistico-alternatifs du quartier du Flon du début des années 1990, à Lausanne: en tant que photographe, organisateur d'événements, puis de lieux alliant vivre ensemble et travail. «L'habitat coopératif, qui représente 4% du marché, propose avant tout d'habiter moins cher. Nous ajoutons un degré de partage inédit», plaide-t-il.

Les droits des locataires

Il a peaufiné un contrat de cohabitation dans le cadre de la Smala, association qu'il a fondée en 1994 et qui a géré 42 lieux de vie prêts ou loués depuis. «Ni capitaliste ni communiste», ce contrat permettrait aujourd'hui de «jardiner» la communauté humaine selon une gouvernance quasi universelle. «Tout le monde se trouve sur un plan d'équité, ce qui est différent de l'égalité. Même accès à la parole pour tous. Mais celui qui fait plus a aussi droit à plus», précise cet amateur de formules.

Concrètement, chacun dispose d'une chambre avec salle de bains privée. Une réunion mensuelle règle la vie commune. Sa durée est limitée à quatre heures, pour ne pas lasser. Ordre du jour et PV sont de mise. Les émotions sont réservées pour la fin. Un animateur, dûment formé, mène la discussion. Les tâches sont réparties afin que la maison soit agréable à vivre. Pas question de



Premier bâtiment à Cheiry (FR) de Bâtir Groupé et le concepteur du projet, Théo Bondolfi (à dr.). DR

se laisser porter. Chaque habitant endosse une ou plusieurs responsabilités: le potager, les poules, les courses, les tisanes bio... Autre principe clé: la mixité. «Mélanger des jeunes et des retraités, des personnes en rupture professionnelle ou en quête d'autre chose: c'est générateur d'échanges enrichissants», souligne Théo Bondolfi.

Le concept suscite de l'enthousiasme. «Je suis étonnée: cette cohabitation est très différente d'une Wohngemeinschaft», note Jelena, 22 ans, étudiante originaire de Schwytz qui habite à Grandvaux (VD) depuis quelques mois dans une maison gérée par la Smala. «On discute beaucoup, tout est transparent, on sent vraiment ce souci d'améliorer la qualité de vie. On peut aussi lancer des projets en fonction de ses capacités: c'est très stimulant», ajoute-t-elle. Quant aux principes à respecter, elle y voit une structure claire porteuse de liberté.

«A plusieurs, on fait mieux. On trouve des solutions écologiques sans que cela coûte davan-

tage. Je fabrique, par exemple, de la lessive bio. On trie aussi les plastiques mous et durs, ce qui optimise le recyclage», détaille Fred, 45 ans, autoentrepreneur, membre de la Smala depuis le décès de sa compagne.

On intègre la Smala pour ses valeurs, par cooptation. Ou suite à une réunion de présentation bi-

mestrielle CoCo, couronnée d'un repas canadien. Une période d'essai d'un an permet de tester sa compatibilité. «Ceux qui n'ont pas de temps pour la communauté ou qui n'ont pas l'autodiscipline nécessaire partent d'eux-mêmes au bout de quelques mois», note Lucélia, 39 ans, trésorière de l'associa-

tion, qui vise un logement dans un des futurs bâtiments.

Le concept de la coopérative Bâtir Groupé va continuer à se déployer: à Grandvaux, à Founex (VD) et encore à Cheiry. Tous incarneront le label Ecopol, dont Théo Bondolfi est le principal artisan.

C'est sur les hauts de Lausanne que se jouera l'avenir du projet social, qui, au fond, anime Théo Bondolfi depuis le début. Bâtir Groupé y étudie l'acquisition d'une parcelle de plusieurs hectares autorisant la construction de 150, chambres. Manquent encore 8 des 10 millions de francs requis. Si ce projet aboutit, il entrevoit déjà l'étape suivante: créer une petite ville qui inspirera peut-être des régions. «Il faut viser une certaine taille: on ne peut pas changer l'économie si on est minoritaire», lâche cet idéaliste. Il évoque de nouveau Longo Mai, ce réseau de coopératives agricoles et artisanales autogérées, vieux rêve libertaire des années 1970... L'alternative de Théo Bondolfi? Créer une société durable et solidaire sur la base de projets immobiliers. ●

Le modèle coopératif

► Chaque bâtiment compte quatre à huit appartements pour 12 à 20 adultes plus enfants. Un apport de 5 à 20% de la valeur du logement est demandé. Le bail devient définitif après deux à trois années d'essai. Le loyer revient à 350-500 francs par mois par pièce, auquel s'ajoutent les charges standards (eau, électricité...). Une contribution additionnelle de 100 à 200 francs par mois soutient la vie communautaire: wi-fi partagé, deux repas communs par mois, légumes du potager et

autres initiatives écologiques collectives... Un responsable de maison est chargé de la pérennité de la communauté.

La coopérative d'habitation d'utilité publique Bâtir Groupé est financée à 15-20% par ses membres habitants et par le fonds Ecopol, à 5-10% par des fonds fédéraux, à 70-80% par des prêts de la Banque Alternative et de la Banque Coop. Il est possible de placer dès 10 000 francs pour trois ans dans le fonds Ecopol, générant 2 à 2,5% d'intérêts annuels.

Théo Bondolfi, le bâtisseur qui croit en l'avenir des coopératives



Habitat Il inaugure dans quelques jours un premier bâtiment à Cheiry (FR). Mais c'est à Lausanne que se jouera l'ambition de Bâtir Groupé, où 120 chambres sont prévues.

Vivre ensemble de manière responsable et solidaire, c'est ce que promeut la coopérative immobilière Bâtir Groupé, créée en 2013, qui va ainsi au-delà de la traditionnelle offre de loyers abordables. Son fondateur, Théo Bondolfi, y a injecté vingt-deux ans d'expérience de gestion de lieux de vie. Le premier bâtiment, comportant 18 pièces, sera inauguré ce 21 août à Cheiry (FR). D'autres projets suivent, dont l'acquisition à l'étude du dernier grand terrain constructible à Lausanne.

«Il s'agit de créer des communautés de vie intentionnelles basées sur le partage et la quête d'une simplicité de vie volontaire, bref, contre l'individualisme ambiant et pour l'écologie», explique ce promoteur immobilier atypique. Auto-didacte, il a fait ses armes dans les milieux artistico-alternatifs du quartier du Flon du début des années 1990, à Lausanne: en tant que photographe, organisateur d'événements, puis de lieux alliant vivre ensemble et travail. «L'habitat coopératif, qui représente 4% du marché, propose avant tout d'habiter moins cher. Nous ajoutons un degré de partage inédit», plaide-t-il.

Les droits des locataires

Il a peaufiné un contrat de cohabitation dans le cadre de la Smala, association qu'il a fondée en 1994 et qui a géré 42 lieux de vie prêtés ou loués depuis. «Ni capitaliste ni communiste», ce contrat permettrait aujourd'hui de «jardiner» la communauté humaine selon une gouvernance quasi universelle. «Tout le monde se trouve sur un plan d'équité, ce qui est différent de l'égalité. Même

accès à la parole pour tous. Mais celui qui fait plus a aussi droit à plus», précise cet amateur de formules.

Concrètement, chacun dispose d'une chambre avec salle de bains privée. Une réunion mensuelle règle la vie commune. Sa durée est limitée à quatre heures, pour ne pas lasser. Ordre du jour et PV sont de mise. Les émotions sont réservées pour la fin. Un animateur, dûment formé, mène la discussion. Les tâches sont réparties afin que la maison soit agréable à vivre. Pas question de se laisser porter. Chaque habitant endosse une ou plusieurs responsabilités: le potager, les poules, les courses, les tisanes bio... Autre principe clé: la mixité. «Mélanger des jeunes et des retraités, des personnes en rupture professionnelle ou en quête d'autre chose: c'est générateur d'échanges enrichissants», souligne Théo Bondolfi.

Le concept suscite de l'enthousiasme. «Je suis étonnée: cette cohabitation est très différente d'une Wohngemeinschaft», note Jelena, 22 ans, étudiante originaire de Schwytz qui habite à Grandvaux (VD) depuis quelques mois dans une maison gérée par la Smala. «On discute beaucoup, tout est transparent, on sent vraiment ce souci d'améliorer la qualité de vie. On peut aussi lancer des projets en fonction de ses capacités: c'est très stimulant», ajoute-t-elle. Quant aux principes à respecter, elle y voit une structure claire porteuse de liberté.

«A plusieurs, on fait mieux. On trouve des solutions écologiques sans que cela coûte davantage. Je fabrique, par exemple, de la lessive bio. On trie aussi les plastiques mous et durs, ce qui optimise le recyclage», détaille Fred, 45 ans, autoentrepreneur, membre de la Smala depuis le décès de sa compagne.

On intègre la Smala pour ses valeurs, par cooptation. Ou suite à une réunion de présentation bimestrielle CoCo, couronnée d'un repas canadien. Une période d'essai d'un an permet de tester sa compatibilité. «Ceux qui n'ont pas de temps pour la communauté ou qui n'ont pas l'autodiscipline nécessaire partent d'eux-mêmes au bout de quelques mois», note Lucélia, 39 ans, trésorière de l'association, qui vise un logement dans un des futurs bâtiments.

Le concept de la coopérative Bâtir Groupé va continuer à se déployer: à Grandvaux, à Founex (VD) et encore à Cheiry. Tous incarneront le label Ecopol, dont Théo Bondolfi est le principal artisan.

C'est sur les hauts de Lausanne que se jouera l'avenir du projet sociétal, qui, au fond, anime Théo Bondolfi depuis le début. Bâtir Groupé y étudie l'acquisition

d'une parcelle de plusieurs hectares autorisant la construction de 150 chambres. Manquent encore 8 des 10 millions de francs requis. Si ce projet aboutit, il entrevoit déjà l'étape suivante: créer une petite ville qui inspirera peut-être des régions. «Il faut viser une certaine taille: on ne peut pas changer l'économie si on est minoritaire», lâche cet idéaliste. Il évoque de nouveau Longo Maï, ce réseau de coopératives agricoles et artisanales autogérées, vieux rêve libertaire des années 1970... L'alternative de Théo Bondolfi? Créer une société durable et solidaire sur la base de projets immobiliers.

Isabelle Tasset