

# Offre de services sur les Sites 2000 watts

Donner vie à un site



# Introduction

Le développement durable des sites et des quartiers passe nécessairement, à l'heure actuelle, par une approche innovante. Il s'agit de prendre en considération non seulement les exigences en lien avec l'architecture, l'énergie et la mobilité, mais également d'intégrer les aspects sociétaux et la forme de l'habitat à un stade précoce de la planification du site. En combinant nouvelles technologies et réflexions d'ordre socioculturel, de nouveaux services font ainsi leur apparition. D'un point de vue économique, il en résulte de formidables opportunités pour les entreprises innovantes.

De telles offres de services permettent d'accroître la probabilité que la population privilégie un style de vie fondé sur une consommation plus basse des ressources. Les habitants du quartier ont par ailleurs tendance à percevoir les services proposés comme une contribution positive à un mode de vie et d'habitat de qualité.

La présente documentation offre un aperçu des différents concepts envisageables et expose des solutions concrètes, qui ont tout avantage à être prises en considération à l'étape de la planification d'un site, mais qui peuvent également être mises en œuvre dans des ouvrages existants. Il s'agit d'un outil de travail servant de support aux planificateurs, aux investisseurs, aux propriétaires et aux administrations pour élaborer un concept de services.

Les exemples de services mentionnés ci-après doivent être considérés comme un pool d'idées, émises en complément des principes fondamentaux des Sites 2000 watts. Nous attirons toutefois l'attention des lecteurs sur le fait que le présent document ne fait pas partie des documents de base servant à l'évaluation pour l'attribution du certificat «Site 2000 watts» remis par l'Association Cité de l'énergie et par l'OFEN.

Ricardo Bandli / Spécialiste 2000 watts / Office fédéral de l'énergie (OFEN)

Tél. +41 58 462 54 32 / [ricardo.bandli@bfe.admin.ch](mailto:ricardo.bandli@bfe.admin.ch)

## Contact Offre de services

Olaf Zanger / MojaConsult GmbH  
Tél. +41 (0)79 763 91 80  
[olaf.zanger@mojaconsult.com](mailto:olaf.zanger@mojaconsult.com)

## Direction du projet Sites 2000 watts

Heinrich Gugerli  
Tél. +41 (0)79 704 26 82  
[heinrich.gugerli@2000watt.ch](mailto:heinrich.gugerli@2000watt.ch)

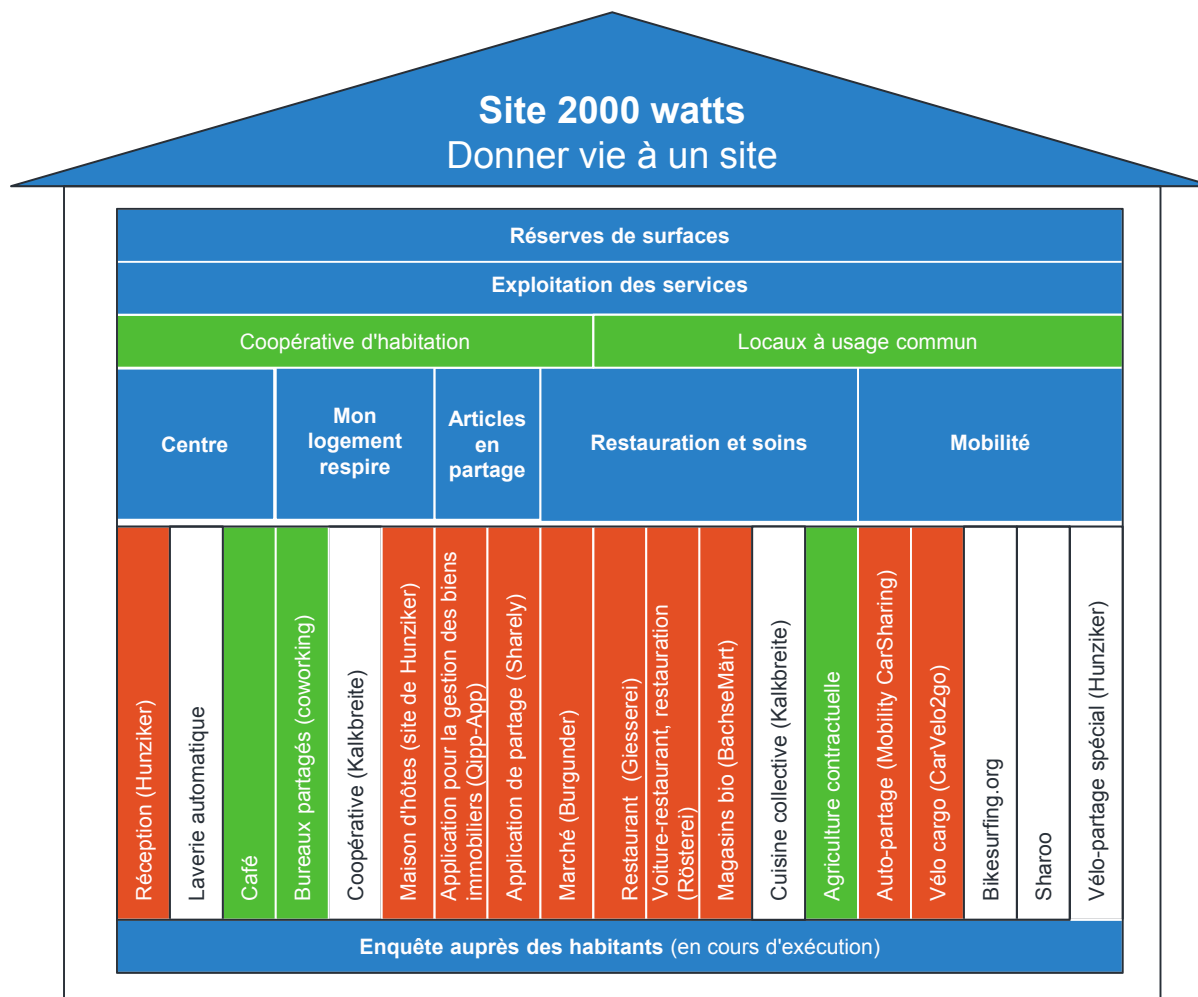
## Secrétariats régionaux Société à 2000 watts

Thomas Blindenbacher  
Tél. +41 (0)44 305 93 60  
[thomas.blindenbacher@2000watt.ch](mailto:thomas.blindenbacher@2000watt.ch)

Pour obtenir la version 1.0 (mars 2016):

[www.2000watt.ch](http://www.2000watt.ch) / [www.2000wattservices.com](http://www.2000wattservices.com)

# Aperçu des services proposés au sein des sites



Le présent outil constitue un support pour les investisseurs et les planificateurs de bâtiments et de sites pour leur permettre d'élaborer un concept de services.

Chaque domaine contient une sélection de solutions potentielles et d'études de cas.

### Légende

**Thème:** thème abordé.

**Solution potentielle:** solution potentielle détaillée.

**Etude de cas:** exemple concret détaillé.

**Alternatives:** solutions alternatives qui ne sont pas détaillées dans le présent document.



# De quelle manière sont gérées les réserves de surfaces communes?

## De quoi s'agit-il?

L'activité liée aux services soulève souvent la question de la charge représentée par l'entretien, le maintien de la propreté des lieux, le travail lié à l'exploitation du service et les coûts d'exploitation. Ci-après quelques exemples typiques de solutions mises en application.

**Association:** cette solution est souvent retenue lorsqu'il s'agit de grands espaces en colocation, cuisines collectives et bureaux partagés. Un organisme responsable et autonome d'un point de vue financier par rapport au propriétaire voit ainsi le jour.

**Coopérative de salariés:** les cafés, restaurants et magasins bio s'organisent souvent sous forme de coopérative de salariés. L'étude de cas «Restaurant Ida» en est une parfaite illustration.

**Coopérative de clients:** certaines formes d'agricultures contractuelles telles que «meh als gmües» peuvent être organisées en coopératives de clients.

**Service traditionnel:** certains services sont déjà proposés par des prestataires de services professionnels. La viabilité économique du modèle commercial dépend notamment de la taille du site, de l'environnement, de la valorisation du lieu et de l'adéquation entre la qualité du service proposé et la clientèle du lieu (locataires et habitants/employés du site).

**Coopérative d'habitation:** les ressources communes (places de pique-nique, espaces dédiés aux manifestations, partage) sont souvent organisées en coopératives d'habitation. C'est par exemple le cas sur le site Burgdorf Gyrischachen où cette option donne d'excellents résultats. Les propriétaires concluent un contrat d'auto-gestion avec la coopérative d'habitation. Dans certains cas, la coopérative de site peut remplacer la coopérative d'habitation.



**Service de conciergerie:** James.ch (Zürich Albisrieden, Lausanne Beaulieu, Winterthur Rosenberg) est la parfaite illustration des possibilités qui existent en matière de services proposés directement sous forme de partenariat avec les investisseurs. Dans le cas de James.ch, il s'agit pour l'instant d'offrir des services haut de gamme. Les services proposés par «James» n'ont que peu d'impact sur la durabilité du quartier, ils ne sont donc pas présentés plus en détails.

# Coopérative d'habitation

## Offre

La coopérative d'habitation ou l'association de site constitue une entité très utile dès lors qu'il s'agit d'assumer différentes responsabilités en lien avec l'infrastructure commune proposée sur le site.

L'association est le partenaire contractuel de l'investisseur (npg-AG/Burgunder; Previs; Gesewo/Giesserei).

Dans les coopératives de construction et d'habitation de moindre taille, la coopérative assume d'ordinaire elle-même les tâches correspondantes sous la forme d'une «union personnelle» («mehr als wohnen»).

L'association ou la coopérative de construction et d'habitation se dote généralement de sous-structures composées de groupes de travail ou de groupes de quartier. Ces derniers sont en charge de catégories spécifiques de résidents (jeunes, seniors) ou de thématiques particulières (bureaux partagés, mobilité, quartier).

## Avantages

**Pour les investisseurs:** par sa participation, l'investisseur augmente la durée moyenne de location par les habitants. Il en résulte une diminution des démarches et par conséquent des frais correspondants.

**Pour les familles, les jeunes adultes, les seniors:** les différentes catégories de résidents peuvent se rassembler en groupes de quartier ou en groupes de travail et coordonner ainsi leurs besoins.

**Groupes thématiques:** les domaines présentant des besoins en lien avec un savoir-faire particulier (p. ex. atelier bois) ou un espace défini (bureaux partagés) peuvent être organisés précisément en fonction de ces besoins.



## A noter

**Planification:** le plan d'affaires peut prévoir les différents flux financiers destinés à la coopérative d'habitation ainsi que les solutions potentielles relatives à l'infrastructure commune.

**Construction/location:** les flux financiers et la situation contractuelle relatifs à la coopérative d'habitation et à l'infrastructure commune devraient avoir été définis avant que les logements ne soient publiés.

**Exploitation:** du côté de l'investisseur, un interlocuteur doit être défini en cours d'exploitation pour la coopérative d'habitation.

**Réserves de surface:** la force de la coopérative d'habitation réside en premier lieu dans la gestion des offres communautaires et des surfaces. Les offres traditionnelles figurent sous le point «Solutions potentielles» de la page consacrée aux locaux à usage commun.

**Ressources en personnel:** en Suisse, la fondation d'une association requiert au moins deux personnes. L'exploitation de l'association génère des coûts, notamment au niveau de la présidence et de la trésorerie.

**Adresses utiles:** la coopérative d'habitation Suisse, fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dispose d'une longue expérience en la matière: [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

MojaConsult offre par ailleurs une activité de conseils: [info@mojaconsult.com](mailto:info@mojaconsult.com)

## Information des utilisateurs:

par newsletter ou par courriel.

La gestion des ressources communes s'effectue depuis peu par le biais d'offres disponibles sur l'intranet.

Elles sont accessibles sur PC et Smartphone. Exemples:

<http://anleitung.kalkbreite.net> et <http://hunzikernetz.ch> (mehr-als-wohnen).

## Informations cadres

**Coûts:** les coopératives d'habitation sont généralement organisées sous une forme bénévole. Il n'en résulte aucun coût pour l'investisseur.

Les coopératives d'habitation prélèvent une cotisation de membre de l'ordre de CHF 50.– à CHF 100.– par an.

**CO<sub>2</sub>:** la coopérative d'habitation est un organisme «moteur» au niveau des ressources communes.

Elles permettent en effet de réduire les surfaces habitables (moins d'énergie) ou d'éviter l'achat de produits (réduction de l'énergie grise).

**Conditions pour les habitants:** en fonction du site, l'affiliation des habitants en tant que membre de la coopérative d'habitation peut être obligatoire ou facultative. Les membres peuvent toutefois bénéficier de prix particulièrement avantageux pour l'utilisation des services (p.ex. moitié prix).



## Expériences

Les coopératives d'habitation sont issues d'une longue tradition en Suisse. Elles existent également sous la forme d'organisations non coopératives (p.ex. Burgdorf Gyrischachen; Pensionskasse Previs).

Les coopératives d'habitation ou associations de quartier s'illustrent par une forme d'organisation adéquate, dont le fonctionnement est assuré à long terme, et qui permet l'intégration réussie de groupes de personnes présentant des besoins particuliers (p.ex. seniors au sein d'un immeuble à affectation mixte; Previs).

Des expériences positives ont été menées avec des groupes de quartier composés d'au moins 5 résidents, conformément à une demande qui avait été émise en ce sens.

Un fonds de solidarité destiné au soutien de projets sociaux développés sur le site accroît l'attractivité du bénévolat tout en renforçant l'esprit de cohésion.

Sur le site Burgunder à Berne, la moitié des recettes provenant des installations photovoltaïques sont reversées sous forme de contribution au fonds de solidarité de la coopérative d'habitation.

# Locaux à usage commun

## Offre

Différentes offres sont proposées sur le site ou dans les espaces communs du bâtiment.

Il peut s'agir d'un espace dédié à des manifestations, d'une salle de réunion, d'un atelier de couture, d'un atelier de réparation de vélos, d'un atelier bois ou de peinture, d'une salle de yoga ou de méditation, d'un café, d'une cantine, d'une salle communautaire en libre accès, de bureaux partagés, d'un sauna, d'une salle de jeux.

## Forme d'organisation

D'ordinaire, les espaces sont directement organisés par l'association/la coopérative d'habitation ou par ses groupes de travail ou groupes de quartier. Si les frais sont trop importants, il est possible de fonder une association supplémentaire qui aura le rôle d'organisme responsable (p.ex. coopérative Kalkbreite, espaces de bureaux partagés).

## Avantages

Les locaux à usage commun permettent d'accéder à des services qui seraient plus chers si l'on devait y avoir recours de manière individuelle, voire impossibles à se payer en raison du prix d'achat et de l'entretien.

**Exemple d'offre sur le site de Hunziker:** 3 locaux à usage commun avec cuisine, dont un salon, une place de jeux intérieure, un espace de yoga, méditation et mouvement, un atelier vélo/bois, un atelier de peinture, une bourse d'échange (brocante) et une salle de séminaire.

**Offre au sein de Kalkbreite:** salle de travail flexible, 4 locaux mis à disposition à l'année pour des groupes (yoga, atelier de couture ou de peinture).



## A noter

**Planification:** les espaces sont planifiés de manière à être très flexibles, ce qui offre la possibilité de les transformer en logement ou en atelier sans devoir générer des mesures de construction et donc des coûts supplémentaires.

**Construction/participation:** les habitants ont tout à gagner à participer à la création d'espaces communs par le biais de la coopérative d'habitation.

**Exploitation:** l'exploitation est souvent transférée à la coopérative d'habitation au moyen d'un contrat (cf. solution potentielle (Coopérative d'habitation)).

**Réserves de surface:** à la conception du site, il faut fixer un certain pourcentage d'espaces communs, p.ex. 1,5 % (site Hunziker). Les besoins en espaces communs peuvent parfois varier très rapidement. Il faut donc envisager un aménagement flexible dès l'étape de la planification. Il est recommandé d'installer les locaux à usage commun au rez-de-chaussée.

**Ressources en personnel:** les espaces communs sont gérés par la coopérative d'habitation. La charge de travail de l'exploitant immobilier s'en trouve amoindrie.

**Adresses utiles:** la coopérative d'habitation Suisse, fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dispose d'une longue expérience en la matière: [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

MojaConsult offre par ailleurs une activité de conseils: [info@mojaconsult.com](mailto:info@mojaconsult.com)

**Information des utilisateurs:** les activités qui ont lieu dans les parties communes sont communiquées par le biais de l'intranet et de la newsletter (Hunzikernetz).

**Gestion des utilisateurs:** les utilisateurs sont gérés par la coopérative d'habitation.

Cette gestion peut facilement être exécutée par le biais de calendriers partagés (Burgunder; calendrier Google).

## Informations cadres

**Coûts:** exemple d'un local à usage commun sur le site Burgunder: les coûts du local sont intégrés aux charges de location.

Le prix pour la location du local est très bas.

Les recettes générées sont reversées à la coopérative d'habitation. Exemple pour la location du local commun sur le site de Burgunder: de 1 h à 3 h: CHF 15.- de l'heure.; de 3 h à 7 h: CHF 25.-; toute la journée: CHF 50.-; mobilier: CHF 10.-; vaisselle: CHF 10.-.

**Conditions spéciales pour les habitants:** si le local doit accueillir une manifestation destinée à l'ensemble des habitants, son utilisation est gratuite; les habitants peuvent louer le local commun à moitié prix; les personnes extérieures au site peuvent louer le local commun au plein tarif.

**CO<sub>2</sub>:** les surfaces et les offres communes permettent de réduire les surfaces privées ainsi que les achats de biens privés. Il en résulte une économie d'énergie grise et d'énergie associée à la surface.



## Expériences

Il s'avère pratique de gérer les espaces communs de manière flexible, qu'il s'agisse d'un usage interne ou privé par les habitants ou d'un usage par des personnes extérieures.

La flexibilité est primordiale. Sur le site Giesserei, un projet de réaménagement est actuellement en cours de discussion: il a été suggéré de convertir le bar-terrace dédié aux habitants actuellement situé au 5<sup>ème</sup> étage en un appartement, pour éviter les nuisances dues au bruit, le rendre plus accessible et encourager l'intégration sociale (vu et être vu). En remplacement, il est envisagé de le déplacer dans des locaux situés au rez-de-chaussée.



# D'où provient le financement des réserves de surface destinées aux services?

## De quoi parle-t-on?

Les surfaces habitables produisent souvent les plus hauts rendements. Les services décrits ci-après requièrent toutefois souvent des surfaces dont la valeur est élevée, si possible en rez-de-chaussée.

**Mise en œuvre par réglementation urbanistique:** de nombreuses communes sont intéressées par les offres mentionnées. Elles ont la possibilité de gérer, au moyen de la réglementation urbanistique, le coefficient d'utilisation du sol ou les surfaces commerciales et surfaces de services planifiées.

**Mise en œuvre des surfaces de service au rez-de-chaussée:** la conclusion d'un contrat entre les communes et les investisseurs permet de réserver le rez-de-chaussée pour les services correspondants.

**Partie des frais de base:** la surface du local est reportée sur l'ensemble des locataires par le biais du loyer brut (exemple local commun sur le site de Burgunder).

**Partie des charges:** certains services peuvent être inclus dans les charges de location. Dans ce cas, il est essentiel d'inclure une délimitation. La vente liée n'est pas autorisée.

**Information concernant la vente liée:** conformément au droit suisse, les produits et services étrangers à la question du bail ne doivent pas être associés au contrat de location. Les services décrits ici n'entrent pas dans ce cadre.



## Adresses utiles:

Association suisse des locataires (ASLOCA), [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch), 022 732 50 20

## Doter le site d'un centre de vie

### De quoi parle-t-on?

La «place du village» du site est un lieu de visibilité, d'où l'on peut à la fois voir et être vu, une caractéristique appréciée aussi bien en hiver qu'en été.

En hiver, un lieu chauffé n'impliquant pas une obligation de consommer (onéreuse) est à même de remplir ce critère de manière particulièrement efficace.

Dans l'idéal, les enfants devraient pouvoir bénéficier d'un endroit adapté à leurs occupations tout en restant à portée de vue de leurs parents.

Le centre de vie devrait être un lieu de passage très fréquenté, offrant une multitude d'activités au cœur du quartier, comme un centre commercial situé sur le trajet de la blanchisserie, un centre de partage d'objets ou un centre de location de moyens de transport.

Tout autour d'un tel centre se trouvent idéalement une réception, des cafés, des restaurants et des espaces communs.

**Café:** si un bâtiment bénéficie d'un café en son centre, cela lui assure une importante fréquentation des lieux. L'entrée principale, la réception, la blanchisserie et les centres de prêt ou les espaces dédiés aux manifestations devraient se situer à proximité immédiate du café.

**Place du village:** la place du village relie les lieux de passage entre eux et se situe au cœur du site; elle offre une multitude de possibilités pour s'asseoir, avec et sans consommation. Elle constitue un lieu de vie privilégié en été.

**Réception:** elle peut revêtir différentes fonctions, dont des bureaux ou une bibliothèque.





# Le café: un point de rassemblement

**Offre:** le café est un lieu de prédilection au sein d'un site. Son emplacement offre une bonne visibilité sur la place ou la salle de jeux. Il propose un buffet pour le dîner et éventuellement pour le souper. Un self-service au bar offre une plus grande flexibilité en matière de personnel.

L'infrastructure du café est conçue pour accueillir des salles de réunion supplémentaires.

**Organisme responsable:** l'organisme responsable peut être régi par le droit privé (AOZ, site de Hunziker), la coopérative (Giesserei) ou l'organisation des locataires (Kalkbreite).

**Maximisation des opportunités / fonctions supplémentaires:** il est possible de proposer des fonctions supplémentaires à l'intérieur du café, comme des bureaux ou une réception. Il convient alors de vérifier qu'il n'y ait pas de surréservation.

## Avantages

**Pour les familles:** depuis le café, il est possible de surveiller les enfants qui jouent dans la salle ou sur la place de jeux, tout en profitant d'un moment de détente autour d'un verre avec ses voisins ou en travaillant à distance (*home-office*).

**Pour les jeunes adultes:** il est possible de manger sur place, ce qui évite de devoir passer du temps chez soi à préparer un repas pour une seule personne. En soirée, il est possible d'y rencontrer les collègues ou les voisins.

**Pour les adultes:** le café est le lieu de rencontre par excellence pour se retrouver entre voisins. Il est possible d'y travailler jusqu'à l'heure du repas.

**Pour les seniors:** un repas, dont le prix est intéressant, y est servi deux fois par jour. En soirée, le café devient un lieu de rencontre, ce qui permet d'entretenir la vie sociale. De temps à autre, les seniors peuvent également proposer leur service. Tout en étant occupés, ils peuvent ainsi continuer à discuter avec leurs voisins.



## A noter

**Planification:** il faut prévoir un emplacement à proximité de la place ou de la salle de jeux, des salles de réunion et des espaces dédiés aux manifestations.

**Construction:** aucune

**Exploitation:** la direction et l'exploitation du café doivent idéalement être assurées par des professionnels qualifiés (cf. étude de cas «Restaurant Ida»).

**Réserves de surface:** la surface planifiée devrait également pouvoir être exploitée sur la base du droit privé, et ce dans les situations nécessitant une option alternative.

**Ressources en personnel:** il faut prévoir une à deux personnes pour effectuer les différents nettoyages quotidiens. L'exploitation d'un bar ou le service en salle requièrent naturellement davantage de personnel.

## Exemples mis en pratique

**Modèle semi-privé:** cafétéria pour les habitants et les collaborateurs du prestataire en place (Kalkbreite).

Le «Pantoffelbar» en exploitation au sein de la coopérative d'habitation (Giesserei à Winterthour).

**Modèle privé:** à proximité de l'entrée (Kalkbreite).

**Information des utilisateurs:** le café est situé au centre du site. Il jouit d'une présence marquée sur le site.

Toute autre communication se limite aux menus du jour et au programme d'utilisation de l'espace dédié aux manifestations.

La diffusion de ces informations sur l'intranet du site permet d'entretenir la curiosité des personnes qui consultent ainsi plus régulièrement la page web.

## Informations cadres

**Coûts:** dans tous les exemples considérés, le café est géré de manière adaptée au marché, en appliquant des prix compétitifs.

**CO<sub>2</sub>:** le café agit comme infrastructure de base pour quelques services présentant une réduction de l'empreinte carbone.

**Conditions spéciales destinées aux habitants et offertes par les exploitants du bien:** l'une des conditions spéciales très répandue sur le marché est la carte 11 cafés pour le prix de 10. Ce principe peut être décliné sous la forme d'un abonnement.

Une cantine gérée au sein d'un local commun ou un appartement à usage commun en libre-accès peuvent représenter une alternative à moindre coût.



## Expériences

Si le café se situe au cœur du site et à proximité d'une entrée principale, il devient tout naturellement un lieu de prédilection d'où l'on peut voir et être vu (exemple: site de Hunziker).

Pour assumer cette fonction, il doit offrir un certain attrait économique.

Dans le quartier Kalkbreite à Zurich, le café, situé à proximité d'une entrée, a d'emblée été accepté par les utilisateurs du site.

Sur le site de Hunziker, un «appartement à usage commun» est exploité directement sur la place du village sous la forme d'un espace ouvert à tous. Un groupe de quartier en assure l'organisation. L'objectif est de proposer un lieu de rencontre autogéré. Il s'agit d'une alternative au café.

# La réception (site de Hunziker)



## L'offre

La réception est aménagée comme point d'accueil pour les locataires. Même si sa fonction principale demeure la réception de la maison d'hôtes, elle offre aux habitants une multitude de services. Elle est ouverte de 7h00 à 19h00.

Les locaux de la réception accueillent également les bureaux de la coopérative avec ses groupes de quartier ainsi que la gérance immobilière.

On peut y obtenir une documentation très diversifiée ainsi que des informations générales sur le site.

On peut y venir pour donner ses vêtements à nettoyer, demander un abonnement (p.ex. sauna), demander l'accès à la salle de réunion ou à la salle d'exposition, ou se renseigner sur le prêt de vélos et de caddies.

**CO<sub>2</sub>:** la réception est l'interlocuteur privilégié pour une quantité de services très divers.

**Conditions spéciales destinées aux habitants et offertes par les exploitants du bien:** nombre de services sont réservés exclusivement aux habitants du site.

**Offre actuelle:** réception de la maison d'hôtes, prêt de vélos, siège principal de la coopérative, conciergerie, bureau d'information avec magasin et salle d'exposition, réception de colis.

## Adresses utiles

<http://www.mehralswohnen.ch>

## A noter

**Planification:** pour mettre en place un service de réception qui soit acceptable pour la communauté d'un point de vue financier, il ne faut pas hésiter à y multiplier les différents services. Ces derniers doivent être planifiés. Une telle structure se justifie à partir d'environ 250 locataires.

**Construction/location:** développement d'une relation avec les fournisseurs pour chaque service proposé.

**Exploitation:** la palette des services devrait être proposée selon une clé de répartition simplifiée. Par exemple, sous la forme d'un pourcentage de participation au chiffre d'affaires lorsqu'il s'agit d'un service particulier.

**Réserves de surface:** en fonction de la surface requise pour les bureaux, il faut compter entre 30 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>.

**Ressources en personnel:** une personne présente en permanence durant les heures d'ouverture. Une deuxième personne devrait être engagée en soutien (*backup*).

## Avantages

Disposer sur le site d'un point d'accueil avec des visages connus.

Nombre de petits services facilitant le quotidien peuvent être rendus par l'intermédiaire de ce point d'accueil (p.ex. réceptionner un colis).

En ce sens, la réception constitue un point d'accueil multifonctionnel. Les services sont rendus en toute flexibilité, de manière simple et rapide, ce qui permet également d'anticiper les futurs besoins des utilisateurs.

**Information des utilisateurs:** la réception fait partie intégrante du système de communication développé entre la coopérative et les habitants, resp. les membres.

L'activité de communication est soutenue par le biais de l'intranet «Hunzikernetz» sur lequel sont publiés les informations et services correspondants.



## Expériences

L'exploitation de la maison d'hôtes fonctionne très bien malgré les heures d'ouverture limitées de la réception.

Grâce à un hall d'entrée ouvert comprenant une bibliothèque, un accès à la buanderie et une cantine en libre-service, la réception du site Kalkbreite est un lieu à haute valeur ajoutée.

Le point d'accueil ouvert à tous, matérialisé sous la forme d'une réception, vient souligner et soutenir un concept innovant d'anticipation des besoins futurs des habitants.

## Articles en partage

### De quoi parle-t-on?

Des articles ou des objets sont proposés pour un usage communautaire. Il s'agit généralement d'outils de bricolage, d'ustensiles de cuisine, d'articles de sport, d'équipements de loisirs ou d'outils de jardinage.

**Mise en pratique sous la forme d'une rubrique «Petites annonces» disponible grâce à une app (étude de cas ALLTHINGS):** le tableau d'affichage traditionnel est revu et corrigé sous la forme d'une rubrique «petites annonces» disponible sur une app réservée aux habitants d'un site ou d'un quartier.

**Mise en pratique sous la forme d'une application de partages (étude de cas Sharely):** une plateforme nationale ou internationale permet de partager librement des articles ou des produits. Il suffit de rendre public la sélection des applications utilisées au sein de l'immeuble ou dans le quartier concerné. Par la suite on peut facilement imaginer une diffusion sur l'intranet local.

**Mise en pratique sous la forme d'une application de petites annonces:** une application de petites annonces est définie par l'ensemble des locataires de l'immeuble ou des habitants du quartier. Cette dernière est ensuite utilisée pour permettre le partage d'objets.

### Réserves de surfaces

Des rangements communs par étage, des casiers, des caves en partage surveillées ou non.

### Ressources en personnel

Les articles sont mis à disposition:

- par les usagers eux-mêmes;
- grâce à un casier/rangement commun fermé à clef;
- par le biais d'un service particulier (bénévole).



### Adresses utiles:

association de partage: [sharecon.ch](http://sharecon.ch)

Blog: [Shareable.net](http://Shareable.net)

### Autres exemples mis en pratique

Application de petites annonces (Craigslist.com, USA)

### Autres ressources

Etudes: GDI Sharity (39/2013)



# Application de partage pour les sites (ALLTHINGS | HOME)



## Etude de cas

### L'offre

ALLTHINGS | HOME est un framework permettant de développer en toute simplicité une application pour un quartier. L'application erlenapp, développée pour le Site 2000 watts de Erlenmatt-West à Bâle, en est une parfaite illustration.

L'app centralise toutes les informations relatives aux objets répertoriés et au quartier, de son histoire au logement individuel en passant par la consommation d'énergie. Elle constitue également un formidable moyen de communication avec la gérance et entre les habitants.

**L'application est élaborée de manière modulaire et proposée comme un service.**

**Mon quartier:** son histoire, les détails de la démarche Site 2000 watts, les coordonnées de la gérance, les numéros d'urgence; **Mon appartement:** toutes les informations liées aux équipements fournis (manuels d'utilisation/d'entretien, les garanties); **Ma consommation d'énergie:** en eau et en électricité, comparaison par rapport au mois précédent et comparaison sur l'ensemble du quartier; **Service Center:** facilite le contact avec la gérance pour toutes les réparations ou en cas de dysfonctionnements avec possibilité de décrire le problème; **Actualités:** fil d'actualités du quartier (infos générales, organisation de fêtes); **Petites annonces:** articles ou objets offerts ou en prêt, vente d'objets; **Horaires des TP.**

### Informations cadres

**Coûts:** ce paramètre dépend des modules fournis; pour l'exploitation, il faut compter entre CHF 1.– à CHF 2.– par logement et par mois.

**CO<sub>2</sub>:** l'app utilise les infrastructures existantes (smartphones). L'offre en elle-même est disponible en tant que *Software-as-a-Service* dans le cloud. Les petites annonces relatives à la vente d'articles de seconde main (marché de l'occasion) ou le partage d'objets (p.ex. des ustensiles de cuisine) ont un impact sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> du fait que de telles actions permettent d'éviter l'achat d'articles neufs. Selon certaines études, le fait de pouvoir consulter ses propres données énergétiques et surtout les comparer sur l'ensemble du site permet de générer une modification des comportements, ce qui produit une économie d'énergie de l'ordre de 10%

### Offre actuelle:

**Exemples mis en pratique:** erlenapp est une application utilisée comme un site web. Film de présentation disponible sur <http://www.erlenmatt-west.ch/>

**Adresses utiles:** réalisation basée sur ALLTHINGS | HOME de qipp ag [www.qipp.com](http://www.qipp.com), [stefan@qipp.com](mailto:stefan@qipp.com)  
Lange Gasse 8, CH-4052 Bâle,  
+41 58 637 37 00

**Alternatives:** applications individuelles comme Whatsapp, Sharely.ch, Mobility Carsharing, Viadi, cff.ch

### A noter

**Planification:** les services de données à intégrer doivent être munis des interfaces correspondantes pour l'application.

**Construction:** aucune.

**Exploitation:** les fonctionnalités de l'app sont proposées par qipp.com sous forme de service (Software-as-a-Service).

**Réserves de surface:** aucune.

**Ressources en personnel:** les informations doivent être mises à jour par les prestataires concernés. En fonction de l'usage que l'on en fait, les applications permettent de gagner du temps et évitent le gaspillage de papier.

### Avantages

**Pour les familles:** échange rapide d'informations.

**Pour les adultes:** savoir directement quels objets il est possible d'emprunter/louer.

**Pour les seniors:** ALLTHINGS est un moyen simple de maintenir le lien social dans le quartier et constitue un atout supplémentaire pour participer à la vie communautaire.

**Pour la gérance immobilière:** simplification des processus de travail, ce qui équivaut à un gain de temps et d'argent.

**Pour les investisseurs:** des domaines aussi divers que la durabilité, l'habitat citoyen et le travail, la consommation énergétique, les réseaux sociaux ou l'environnement sont mis en relation les uns avec les autres.

### Information des utilisateurs

**Feuillelet informatif:** une page A4 présente l'application.

**Panneau/ascenseur:** fil d'actualités de l'app sur écran.

**Par courriel:** une newsletter quotidienne compile les informations importantes relatives au quartier et à la gérance et transmet toutes les informations utiles au sujet de l'app.

**Gestion des utilisateurs:** les utilisateurs plus âgés doivent être initiés à l'utilisation de l'app. Cette tâche peut être effectuée par leurs enfants ou à la remise des clefs du logement.

### Expériences

En moyenne, chaque habitant utilise l'application une fois par jour.

La clé du succès réside dans le fait d'avoir activé l'enregistrement de l'application au début du processus de location. Dès le départ, les locataires sont ainsi associés au projet.

De plus, certaines offres essentielles concernant le quartier sont disponibles uniquement via l'application, ce qui accentue un peu plus son utilisation.

Certaines rubriques spécifiques touchent aux émotions et sont particulièrement consultées (p.ex. chien perdu).

Le nombre d'appels téléphoniques à la gérance a pu être réduit de 90%.

# Plateforme de partage d'articles (Sharely.ch)



## L'offre

Des objets sont proposés entre particuliers pour un usage commun. Chacun peut louer et mettre en location des outils, des ustensiles de cuisine, des équipements de loisirs et de sport, des outils de jardinage, etc.

On trouve notamment sur cette plateforme des chaussures de ski, des perceuses, des rétroprojecteurs, des canoës, des appareils-photos et objectifs, des machines à badges, des mixeurs, des luges, des tentes tipi, des télécommandes universelles, des scies sauteuses, des appareils à fondue ou à raclette, des machines à coudre.

La plateforme de partage d'articles est gérée par des professionnels qui établissent des conditions de réservations précises entre les particuliers et proposent une couverture d'assurance.

## Articles proposés en dehors du site

Grâce à un site web répertoriant des annonces dans toute la Suisse, les habitants intéressés peuvent également trouver des objets qui ne sont pas disponibles directement sur le site, mais peut-être à proximité.

## Informations cadres

**Coûts:** les exploitants du site Internet sharely.ch reçoivent un pourcentage sur les ventes; la somme principale (80 %) est versée au propriétaire de l'objet.

**CO<sub>2</sub>:** le site de partage Sharely.ch permet non seulement d'avoir moins d'articles/objets neufs en circulation, mais aussi d'en faire une meilleure consommation. Il en résulte principalement une diminution de la consommation d'énergie grise destinée à la production des articles/objets. En lui-même, le processus de location est une opération directe (pour autant qu'il n'implique aucun trajet en voiture) qui n'a aucune conséquence sur l'empreinte carbone.

**Conditions pour les habitants:** Sharely ne cible aucun groupe d'utilisateurs en particulier.

## Adresses utiles

team@sharely.ch

## Compléments

- Repair Café (p.ex. Giesserei à Winterthur).
- Brockenhaus, brocante ou magasin de la Croix-Rouge.
- Application erlenapp de qipp (rubrique Petites annonces).

## A noter

**Planification:** ce service étant basé sur un concept de partage, des armoires ou des locaux ainsi que la réglementation de leur usage sont à prévoir.

## Construction: –

**Exploitation:** si l'offre proposée fonctionne bien (plusieurs locations par jour), un service particulier devra éventuellement être mis en place, p.ex. service disponible à certaines heures.

## Réserves/Ressources

**Surfaces:** les articles peuvent être stockés dans des armoires ou un local à usage commun. Sur Sharely.ch, les objets sont stockés de manière décentralisée, c'est-à-dire directement chez les particuliers. La partie qui propose un objet en location doit pouvoir bénéficier d'un endroit sur le site qui garantisse une certaine fréquence de passage (p.ex. un café ou un guichet de réception).

Un lieu comportant un accès direct et ouvert aux personnes extérieures au site est idéal.

**Personnel:** un service (éventuellement bénévole) peut assurer le nettoyage et la vérification des objets.

## Avantages

**Pour tous:** mettre en location des objets dont on n'a plus l'utilité, de manière ponctuelle ou tout au long de l'année.

**Pour les familles:** l'échange et la diversité des jeux/jouets ou des équipements sportifs constituent un atout indéniable pour les familles.

Il est ainsi possible de tester un équipement sportif avant de l'acheter par exemple.

**Pour les jeunes adultes:** ils s'intéressent en priorité aux articles de sport.

**Pour les adultes:** ils utilisent principalement des articles de sport, des outils et des ustensiles de cuisine. Ils s'intéressent également aux articles de loisirs: cela peut p.ex. être l'occasion d'emprunter un objectif bien précis pour une séance photos.

**Pour les seniors:** ils peuvent se rendre utiles pour la communauté et rester en contact avec les habitants de l'immeuble.

Ils ont la possibilité de prêter des objets pour lesquels ils n'ont désormais plus d'utilité.

## Information des utilisateurs

**Panneau/ascenseur:** l'app doit être mentionnée aux habitants de l'immeuble en tant que complément aux services disponibles.

**Newsletter:** toute nouvelle offre peut être communiquée via newsletter aux habitants de l'immeuble ou au voisinage immédiat.

**Gestion des utilisateurs:** la gestion des utilisateurs (propriétaires des objets et locataires) est assurée par la plateforme.

## Expériences

L'immense quantité d'objets disponibles sur un même lieu a évolué à plusieurs reprises vers une action de partage dans le quartier.

Les outils et les ustensiles de cuisine sont très prisés.

# Alimentation

## De quoi parle-t-on?

On propose sur le site une alimentation à un prix attrayant dont l'empreinte écologique et énergétique est particulièrement faible.

## Mise en place d'un marché

(étude de cas «Burgunder»): un marché propose des légumes de la région une fois par semaine.

**Mise en œuvre de l'agriculture contractuelle (solution potentielle):** un sac contenant des légumes est déposé chaque semaine sur le site (p.ex. au café ou à la réception).

**Magasin bio (étude de cas BachserMärt):** sur le site, un magasin de taille adaptée propose des légumes et des articles de première nécessité pour l'approvisionnement quotidien.

**Supermarché:** installation d'un supermarché directement sur le site (p.ex. site de Warmbächli, Berne; seulement pour des quartiers plus vastes).

**Intégration communautaire:** avec une exploitation agricole (p.ex. planifié pour Nena1; en tant qu'agriculture contractuelle).

**Restaurant communautaire:** un restaurant sur le site est localisé par sa coopérative directement chez les riverains.

## Adresses utiles:

Fédération romande de l'agriculture contractuelle de proximité:  
<http://www.fracp.ch/la-federation/>



**CO<sub>2</sub>:** en Europe centrale, 31% des émissions de CO<sub>2</sub> sont générées par l'alimentation. Ce pourcentage se répartit comme suit: 12% pour la viande et les œufs, 5% pour les produits laitiers, 2% pour les fruits et les légumes, 1% pour les produits à base de céréales et les pâtisseries (source: eaternity.ch, calculateur climatique de menus en ligne).

Selon eaternity.ch, il est possible de réduire de 50% les émissions de carbone liées à l'alimentation. L'agriculture biologique permet de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 80%; il faut privilégier les produits régionaux aux produits issus d'une production globale; les produits importés par avion génèrent 90 fois plus de CO<sub>2</sub> que les produits importés par bateaux; il faut préférer les légumes de saison à ceux stockés dans des chambres réfrigérées.

Une alimentation à base de viande génère 17 fois plus d'émissions de CO<sub>2</sub> qu'une alimentation végétarienne. Selon le WWF, la charge que les consommateurs suisses font peser sur l'environnement est occasionnée pour 28% par l'alimentation.

L'agriculture génère 14% des émissions totales de CO<sub>2</sub> (source: Zora Torinesi).



# Agriculture contractuelle

## Offre

Des légumes frais bio provenant d'une exploitation connue à proximité immédiate du quartier sont livrés une fois par semaine dans un dépôt situé sur le site.

Il s'agit de légumes de saison. Des sacs de différentes tailles sont disponibles. Le consommateur est impliqué dans la production.

## Organisation

L'agriculture contractuelle est souvent organisée sous forme de coopérative ou d'association. Une nouvelle approche de Nena1 est de rattacher l'exploitation agricole, d'un point de vue organisationnel, directement à la coopérative d'habitation.

## Avantages

Le consommateur connaît l'origine des légumes et apprend à connaître la diversité des variétés. Les produits saisonniers sont sélectionnés par des professionnels.

**Pour les familles:** l'achat de légumes n'est plus une corvée dont il faut se préoccuper étant donné qu'ils sont déposés dans le local prévu à cet effet. Les enfants sont autorisés à donner un coup de main sur l'exploitation agricole.

**Enfants et jeunes adultes:** ils peuvent directement faire l'expérience du cycle de vie des produits alimentaires.

**Pour les adultes:** ils peuvent facilement déterminer la quantité de légumes qu'ils consomment. Il est également plus facile de consommer des légumes tout au long de l'année.

**Pour les seniors:** par le travail sur l'exploitation agricole, ils peuvent demeurer actif physiquement, s'impliquer de manière judicieuse pour la communauté et entretenir les liens sociaux.



## A noter

**Planification:** il faut prévoir un local de dépôt accessible et à température de cave.

**Construction:** consolidation du partenariat en une véritable organisation.

**Exploitation:** l'organisation requiert l'accès à un local de dépôt.

## Réserves de surfaces:

un local d'environ 1 m<sup>2</sup> tous les 0,5/1,6 hectares en fonction du nombre d'habitants, particulièrement frais en été et dont l'accès est facilité par un chemin carrossable.

## Ressources en personnel

les champs sont cultivés par 1-2 jardinier-s professionnel-s, rémunéré-s par le prestataire.

## Prestataires

<http://www.mehalsgmues.ch>

<http://www.radiesli.org>

Fédération de l'agriculture contractuelle de proximité

[regionalevertragslandwirtschaft.ch](http://regionalevertragslandwirtschaft.ch)

**Information des utilisateurs:** la communication principale s'effectue par le biais du site Internet du prestataire et peut également avoir lieu par envoi de courriels.

**Gestion des utilisateurs:** les réponses aux questions sont envoyées par courriel.

## Informations cadres

**Coûts:** agriculture contractuelle: petit panier de légumes à CHF 20.- /semaine.

**CO<sub>2</sub>:** une consommation plus élevée de légumes par rapport à la viande, des trajets plus courts entre le lieu d'exploitation et le dépôt ainsi que le caractère saisonnier des légumes réduisent l'empreinte écologique de façon notable (cf. Eternity.org).

**Conditions pour les habitants:** l'agriculture contractuelle implique sans nul doute une certaine coopération.

Les consommateurs proposent leur aide à raison de 5 à 8 demi-journées par année. L'exploitant immobilier n'est pas impliqué.



## Expériences

Le plus petit panier de légumes est trop grand pour les personnes seules.

Après que l'implantation d'un magasin bio a dû être abandonné en raison d'un environnement alentour peu attrayant, meh-als-gmües.ch gère à Zurich Seebach sa propre exploitation maraîchère.

Les légumes sont livrés à vélo/vélo-remorque une fois par semaine jusque sur le site de Hunziker.

# Marché (Burgunder)



## L'offre

Le marché installé sur le site chaque mercredi de 17h00 à 19h00 est l'occasion de se procurer des légumes frais provenant d'une ferme biologique.

Il est organisé selon un calendrier hebdomadaire comprenant 7 localités éloignées de 20 km au maximum de la ferme.

## Les avantages

Plus-value régionale, assortiment saisonnier, fabrication maison, produits de grande qualité.

## Informations cadres

**Coûts:** ils sont supportés par le prestataire.

**CO<sub>2</sub>:** la proximité directe de la production à la vente réduit les aspects liés à la logistique. Le semis et la préparation du champ sont en partie réalisés à l'aide d'un cheval. La ferme produit du courant photovoltaïque sur 1000 m<sup>2</sup> pour sa propre consommation et pour le réseau.

Les articles produits directement sur place réduisent la logistique de production.

**Conditions pour les habitants:** le marché est totalement autonome d'un point de vue financier. En raison d'une plus large chaîne de production de valeur, il est possible de proposer un produit de qualité à un prix avantageux.

## Offre actuelle

Légumes de saison ou provenant de réserves, pain, confiture, produits laitiers, viande et produits artisanaux (95% issu de la propre production).

## Adresses utiles

Biohof Zaugg, 031 761 00 57  
<http://www.biohofzaugg.ch/maerit>  
[info@biohofzaugg.ch](mailto:info@biohofzaugg.ch)

## A noter

**Planification:** pertinent uniquement pour les sites à partir de 150-200 habitants. Il faut prévoir un lieu praticable d'environ 10 m x 10 m.

**Construction:** il est possible de prendre contact avec l'association de quartier à cette étape. L'emplacement du stand sera proposé. Il est possible de discuter du meilleur jour pour mettre sur pied un tel service, du segment-cible des locataires et du nombre de personnes attendues.

**Exploitation:** dans l'idéal, la coopérative d'habitation ou l'association de quartier prend contact directement avec le prestataire.

**Réserves de surface:** 100 m<sup>2</sup> praticables, au cœur du site.

**Ressources en personnel:** maintenir le contact par le biais de la coopérative d'habitation ou l'association de quartier.

## Avantages

**Pour les familles:** pendant que les enfants jouent dans le quartier, les parents peuvent aller faire leurs achats.

**Pour les enfants / les jeunes adultes:** les enfants sont en contact direct avec les produits. Durant la journée portes ouvertes, ils peuvent visiter la ferme. Ils peuvent ainsi comprendre d'où vient leur nourriture.

**Pour les seniors:** ils apprécient particulièrement le contact direct avec le service de vente. Il est possible de répondre aux besoins particuliers (p.ex. non-voyants). La proximité et les trajets courts représentent un avantage considérable. Ils rencontrent chaque semaine les mêmes personnes du quartier au marché. Le marché est un lieu primordial d'échanges et de rencontres. Il est p.ex. possible d'y échanger des recettes.

**Information des utilisateurs:** le choix de la coopérative d'habitation concernant l'offre à proprement parler présuppose un accueil favorable de l'offre (forte acceptation) et un certain sens des responsabilités pour son fonctionnement.

Il est souhaitable d'intégrer l'offre dans l'e-mailing qu'envoie la coopérative d'habitation.

**Gestion des utilisateurs:** les utilisateurs sont conseillés directement au stand du marché. La ferme dispose de plusieurs manifestations sur l'année pour ses clients.



## Expériences

D'eux-mêmes, les locataires ont opté pour le marché. La raison principale était le souhait d'obtenir un suivi et des conseils personnalisés.

Le quartier même avait un intérêt à de tels produits. Les habitants du quartier offrent leur soutien au stand en cas de forte demande.

Le choix de produits est en constante augmentation depuis l'introduction du marché.

La clientèle fréquente le marché en priorité durant le week-end. En semaine la fréquentation décroît, ce qui réduit les achats en conséquence.

La portée de ce service dépend du transport (idéal: 20-40 km au max.), des offres concurrentes présentes dans le quartier et du pouvoir d'achat des habitants.

Le vendredi soir constitue le moment idéal. Le marché peut ainsi être avancé en un genre de manifestation communautaire avant le week-end (Oberfeld, Ostermundigen). Cela permet de faire des achats sans stress et avec des produits de qualité pour les visites du week-end.

La communication fonctionne très bien par le biais d'une circulaire envoyée par courriel par la coopérative d'habitation.

# Magasins bio (BachserMärit)



## L'offre

Une offre en légumes frais disposés sur une longue table. Système de recharge sans emballage concernant plus de 50 produits. Un comptoir offrant des produits laitiers et des produits issus de la pêche; articles de boulangerie, pâtisserie, confiserie.

L'offre est complétée par une sélection de bières artisanales suisses issues de petites et micro-brasseries.

A l'heure du dîner, du lundi au vendredi, les commerces proposent des repas chauds à l'emporter.

Des cours du soir sont régulièrement proposés autour de la production durable, de la préparation des aliments et de leur dégustation. [www.sobre-mesa.com](http://www.sobre-mesa.com)

**Coûts:** en adéquation avec la très grande qualité des produits, l'offre se situe dans un segment de prix supérieur.

**CO<sub>2</sub>:** l'empreinte écologique est réduite par les méthodes de production durables (Demeter, permaculture), une organisation efficace du transport, une absence de gaspillage des denrées alimentaires de la part du paysan, du grossiste et du détaillant, une réduction des emballages et un recyclage des déchets.

**Conditions spéciales destinées aux habitants et offertes par les exploitants du site:** des conditions de livraison spéciales pour les grands ménages avec des prix spéciaux y c. un concept «zéro déchet».

## Adresses utiles

BachserMärt Kalkbreite,  
044 860 53 62,  
<http://www.bachsermaert.ch>

**Autres offres supplémentaires:** option pour une aire de jeux dans le magasin.

**Autres installations:** Q-Laden, coopérative q-hof.ch

## A noter

**Planification:** choix d'un emplacement fréquenté et planification adéquate des surfaces en accord avec le prestataire.

**Construction:** l'aménagement intérieur est effectué d'ordinaire par le prestataire.

**Exploitation:** l'exploitation est assurée par le prestataire. Dans de plus petits sites également par des groupes coopératifs.

**Réserves de surface:** en fonction du site, p.ex. 100 m<sup>2</sup> plus l'entrepôt.

**Ressources en personnel:** env. deux personnes mises à disposition par le prestataire ou la coopérative.

## Avantages

Afin d'accroître la plus-value dans l'agriculture, le lien entre la ville et la campagne est d'une importance capitale. L'idée est de maintenir l'approvisionnement de base dans le quartier, de préserver des places de travail locales ainsi que des postes dans le domaine de l'agriculture et de renforcer la production locale. Selon le site web: «Un objectif déclaré du BachserMärt est de promouvoir une approche durable et respectueuse d'un bien précieux: les aliments.

Les produits naturels, de saison et régionaux sont à l'honneur au sein du Bachser-Märt, la fraîcheur est au cœur des préoccupations. BachserMärt encourage les produits manufacturés du secteur agroalimentaire (fromagerie Rübisberg, boulangerie Neuhofer Bachs etc.) ainsi que l'exploitation de la valeur des denrées alimentaires et participe aussi aux initiatives régionales de durabilité de l'agriculture.»

**Pour les enfants:** pouvoir remplir les boîtes de lait ou de jus de fruit est un jeu pour les enfants. On peut prendre conscience de l'alimentation depuis le départ de la chaîne. Il est même possible de faire connaissance avec les producteurs durant un jour de visite.

**Information des utilisateurs:** la table ronde animée par rundumkultur rassemble tous les participants (producteur, transformateur, exploitant du magasin, clients) pour un dialogue sur l'évolution générale des tendances, la collaboration, la création de valeur, les prix, la solidarité, la participation, etc., d'où découle des engagements contractuels.



## Expériences

En fonction de l'emplacement, l'exploitation d'un magasin bio peut être difficile à gérer. Sur le site de Hunziker, il n'a pas été possible de trouver une organisation pour l'exploitation.

On redécouvre le «slow shopping»: établir une réelle relation entre le client et le commerçant. Ce principe rencontre un écho favorable notamment auprès de la clientèle âgée.

La clientèle de passage et l'attrait de la zone autour du site constituent le noyau de l'activité économique.

Les manifestations organisées en soirée contribuent à la bonne synergie, dont dépend également une infrastructure flexible des commerces.



# Offre de restauration (Rösterei – café & bar)



## L'offre

Rösterei – café & bar propose chaque midi un menu varié. Tous les jours, un plat végétarien ainsi qu'un plat à base de viande figure au menu.

Le service des repas s'effectue grâce à un chariot de distribution des repas.

Différentes sociétés de restauration collective assurent une alternance des repas sur la semaine, dont le programme est assez régulier: soupe de saison, curry thaïlandais, pâtes à l'italienne et cuisine méditerranéenne.

Rösterei s'est fait connaître par son offre spéciale de cafés sélectionnés par des barista de choix.

L'établissement est seulement équipé d'un bar et ne dispose pas d'un local permettant la cuisine chaude, qui est livrée peu avant midi.

Des sandwichs ou salades sont également proposés comme alternative.

## Coûts

Les prix s'élèvent à CHF 15.– le menu, salade comprise. A l'emporter, le prix est fixé à CHF 14.–.

**CO<sub>2</sub>:** les ingrédients locaux et de saison sont proposés à un prix avantageux.

Une bonne planification des menus du buffet permet de réduire considérablement la quantité des surplus alimentaires. Cuisiner en grande quantité permet une planification professionnelle, p.ex. l'utilisation de produits locaux ou des légumes de saison.

**Conditions spéciales destinées aux habitants:** aucune.

## Adresses utiles

<http://www.roesterei.be>

Différentes sociétés de restauration collective comme fournisseurs.

## Autres exemples

Hin & Weg, Europastrasse Zurich, offre différentes sélections de salades fraîches et de paninis chauds. Aucun menu n'est proposé.

Le Schichtwechsel à Liebefeld propose un menu accompagné d'une soupe pour la formule du midi. Des sandwichs peuvent également être commandés ainsi que des paninis chauds.

## A noter

**Planification:** le chariot de distribution des repas doit pouvoir circuler facilement.

Ouvrir un tel lieu à proximité d'une salle de spectacles serait un bon exemple d'installation réussie.

## Construction: –

**Exploitation:** l'exploitation d'un tel lieu requiert un grand professionnalisme. Planifier les quantités de nourriture permet de réduire les coûts.

**Réserves de surface:** p.ex. 30 places en intérieur et env. 20 places en extérieur.

Si une telle offre est proposée en libre-service, il faut prévoir de vastes surfaces de circulation.

**Ressources en personnel:** en cas de service à table, au moins deux personnes sont nécessaires pour assurer le service du midi. Deux autres personnes se chargeront de la gestion des mets et de l'équipe.

## Avantages

Les habitants et employés des alentours peuvent bénéficier d'une formule de midi peu onéreuse, à base de produits savoureux et de qualité, dans une atmosphère attrayante.

## Expériences

La prévision des ventes est particulièrement bien étudiée, afin de limiter le risque financier.

En été, la quantité de nourriture est plus difficile à gérer en raison des places en terrasses occupées en fonction de la météo.

La flexibilité estivale est assurée grâce à l'offre supplémentaire en salades et foccacias qui peuvent être faites maison.

En hiver, les surfaces limitées et non tributaires de la météo facilitent la planification.

En complément, des soirées thématiques sont organisées.

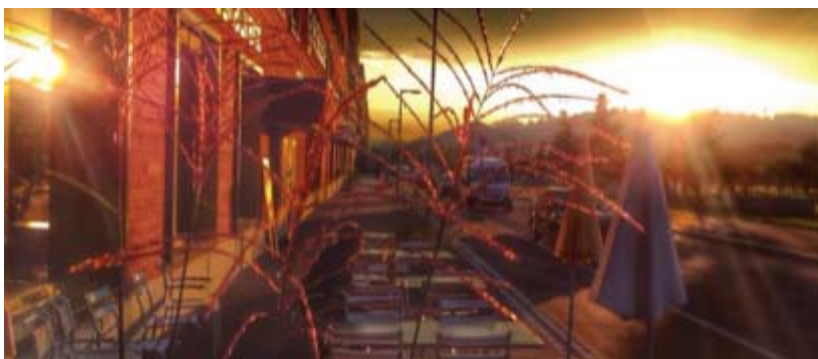
Certains événements pour des personnes extérieures sont également proposés.

L'excellent café sélectionné par des petits producteurs en contact direct avec Rösterei constitue une véritable attraction.

**Information des utilisateurs:** le menu de la semaine est publié sur le site Internet tous les vendredis.

On évitera de communiquer par courriels en raison de la trop grande charge de travail que cela implique.

# Restaurant Ida (Giesserei Winterthur)



## L'offre

Extrait de la présentation faite sur ronorp.net: « Trois petites lettres, un grand concept: le restaurant coopératif Ida, géré collectivement, apporte un soin tout particulier à mettre dans les assiettes de ses clients des produits bio, locaux et de saison. Son activité annexe, à savoir la mise sur pied de manifestations culturelles telles que la projection de films, l'organisation de soirées jeux ou d'expositions photos, témoigne d'un certain art de vivre. La carte offre aux végétaliens les plus mordus, tout comme aux carnivores les plus endurcis, des plats à la fois sains et savoureux. »

A son installation sur le site, le restaurant Ida était géré par un collectif de 25 personnes.

Le restaurant est situé en périphérie extérieure au site Giesserei, en face du Eulachpark. Il offre 60 places assises en intérieur sur 119 m<sup>2</sup>, plus la cuisine. Il faut compter 40 à 60 places en extérieur.

Horaires d'ouverture: Lun. 17h00– 23h00 / Mar. – Sam.: 11h00 – 23h00 / Dim. 10h00–22h00

**Coûts:** env. CHF 4 000.– de location + CHF 700.– de frais accessoires. L'aménagement intérieur s'élève à CHF 120 000.–, les prêts obligatoires à CHF 50 000.–.

**CO<sub>2</sub>:** cuisine bio, locale et de saison dressée en grande quantité

**Conditions spéciales destinées aux habitants et offertes par les exploitants du site:** aucune

**Adresses utiles:** Therese Breitenmoser

[theres.breitenmoser@gesewo.ch](mailto:theres.breitenmoser@gesewo.ch)

052 214 04 85

## Autres exemples mis en pratique

Café Gästehaus Hunziker, géré par l'organisme social AOZ.

Café Babek, Hin & Weg, Wohnzimmerbar, alle Kalkbreite.

Cuisine communautaire Karthago avec salle et inscription.

## A noter

**Planification:** en parallèle à la planification du restaurant, il faut avoir une idée du chiffre d'affaires de base qu'il est possible de réaliser à partir du site, p.ex.

- en tant que prestataire pouvant proposer le petit-déjeuner ou le service du soir d'une maison d'hôtes;
- en tant que prestataire pouvant assurer le service du midi pour les employés de bureau travaillant à proximité;
- grâce à des abonnements-repas destinés aux habitants (cf. cuisine collective)
- grâce à des repas de midi servis aux enfants des habitants;
- grâce à une offre culinaire destinée à la salle de spectacles.

**Construction:** il faut décider dans quelle mesure l'aménagement intérieur doit être effectué par l'exploitant (habituellement).

**Exploitation:** aucune.

**Réserves de surface:** env. 300 m<sup>2</sup>, divisés en cuisine, espace intérieur, espace extérieur et espace de

## Avantages

**Pour les familles:** déguster un café, pendant que les enfants jouent au parc ou sur la place de jeux.

**Pour les jeunes adultes:** lieu de rencontre à proximité directe du parc.

**Pour les adultes:** restauration saine et durable proposée directement sur place.

**Pour les seniors:** ils prennent leur repas du midi dans un lieu intergénérationnel, propice à la mixité sociale.

## Gestion des utilisateurs:

le café est situé sur la rue d'en face, à l'extrémité est du Eulachpark.

Une salle de spectacles y est attenante. Il n'y pas de chambres d'hôtes ni de places de jeux à proximité.

## Information des utilisateurs

via Facebook, site web, google maps et les pages jaunes pour les restaurants à Winterthur et en Suisse.



## Expériences

L'offre se composait d'une formule du midi et de menus à la carte pour le midi et le soir.

L'environnement immédiat était encore peu construit à l'époque du lancement de l'activité du restaurant. En 2016 et 2017, de nouveaux logements devront voir le jour, ainsi qu'une école et une triple salle de sport.

La cuisine et le service étaient soumis à un fort turnover au niveau du personnel.

Grâce à des employés expérimentés, l'établissement jouissait d'une stabilité au niveau de la qualité.

Après deux années d'exploitation à peine, l'établissement a été fermé en raison d'un chiffre d'affaires trop faible.

## Mobilité flexible

### De quoi parle-t-on?

Les offres proposées directement sur le site contribuent fortement à réduire la mobilité. Pour pallier aux besoins restants en matière de mobilité, il existe aujourd'hui une large palette de solutions qui ne cesse de croître. Le transport de marchandises nécessite notamment de pouvoir disposer de véhicules spécifiques dans certains cas. Proposer ces véhicules dans le cadre d'une offre de «sharing» constitue un réel avantage.

**Transports en commun:** les sites 2000 watts sont généralement conçus avec une excellente desserte des transports en commun.

**Complément offert par l'autopartage (cas pratique «Mobility»):** l'autopartage ou carsharing met des voitures à disposition pour satisfaire les demandes ponctuelles. Sur les grands sites, il est également possible de louer des véhicules spéciaux.

**Partage de vélos cargos (cas pratique «carvelo2go»):** la collaboration entre un prestataire et un commerce ou un café local permet de mettre à disposition un vélo cargo en partage.

**Stations de mobilité:** les premiers sites couvrent des besoins de niches, tels que des vélos cargos, des caddies, des remorques à vélo (station de mobilité sur le site de Hunziker).

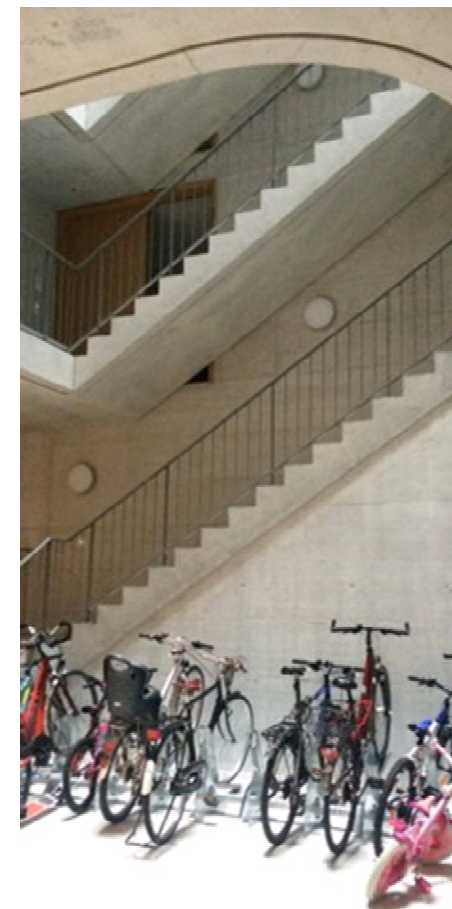
### Adresses utiles:

VCS.ch

### Autres exemples mis en pratique

Sharoo.com (autopartage peer-to-peer)

Catch-a-car (Bâle).





# Partage de vélos-cargos (carvelo2go)



## L'offre

Grâce à la vaste nacelle dont ils disposent, les vélos-cargos électriques s'adaptent parfaitement au transport d'enfants ou de marchandises volumineuses.

Grâce à la plateforme [carvelo2go.ch](http://carvelo2go.ch), il est possible de louer des vélos-cargos électriques à tout moment. Les vélos-cargos sont dispersés dans des stations à travers toute la ville et des «hôtes» se chargent de la remise des clés et du chargement des batteries. Ces «hôtes» sont généralement des petits commerces de quartier, des cafés ou des magasins. En contrepartie, ils peuvent utiliser les vélos pour un prix réduit en respectant certains horaires prédéfinis. A la fin de la période d'utilisation, le client restitue le vélo-cargo à son «hôte».

Le service [carvelo2go](http://carvelo2go) représente l'opportunité, pour des cercles d'utilisateurs restreints, de réserver un mode de transport particulier sur des sites ou dans certains quartiers. L'ensemble des paramètres, comme la structure tarifaire, etc., sont alors librement définis. En contrepartie, le site offre un soutien financier à la mise en place de l'offre.

**Coûts:** le prix de location est un tarif horaire dégressif; la durée maximale de location est fixée à 72 heures. Le service [carvelo2go](http://carvelo2go) est exclusivement financé par le biais du tarif horaire. Aucun frais supplémentaire n'est induit pour les propriétaires du site. Les prix en vigueur figurent sur le site Internet.

**CO<sub>2</sub>:** l'utilisation des vélos-cargos constitue un immense potentiel étant donné qu'il s'agit d'un moyen de transport se substituant aux trajets en voiture. Des études démontrent que la moitié de tous les transports de marchandises motorisés pourraient être réalisés par des vélos-cargos dans les villes européennes. Par ailleurs, les vélos-cargos constituent une alternative à la voiture très intéressante pour le transport des enfants.

**Conditions pour les habitants:** instaurer le système [carvelo2go](http://carvelo2go) tel qu'il existe déjà ou un système spécifique adapté au quartier ou au site concerné.

**Adresses utiles:** [carvelo2go](http://carvelo2go)  
c/o Académie de la mobilité SA  
058 827 34 22  
[info@carvelo.ch](mailto:info@carvelo.ch)

<https://www.carvelo2go.ch/>

Le service [carvelo2go](http://carvelo2go) est actuellement proposé à Berne et à Bâle. D'autres villes devraient suivre.  
<https://www.carvelo2go.ch/fr/emplacements/>

## A noter

**Planification:** prévoir des places de stationnement; les établissements présentant des horaires d'ouverture étendus sont à privilégier pour être sélectionnés comme «hôtes».

**Construction:** aucune infrastructure particulière n'est à prévoir.

**Exploitation:** identifier les «hôtes» et les partenaires de maintenance; plateforme de réserve par le biais de [carvelo2go](http://carvelo2go).

**Réserves de surface:** un vélo-cargo nécessite une place de stationnement d'env. 1 m x 2,5 m, si possible dans un endroit fréquenté. L'endroit doit de préférence être couvert et être accessible à tout le quartier.

**Ressources en personnel:** rechargement de la batterie et remise de la clé par l'«hôte»; maintenance assurée par un réparateur de vélo ou un organisme social.

## Avantages

Le service [carvelo2go](http://carvelo2go) offre un moyen de transport simple et durable, tant pour les ménages privés que pour les entreprises.

**Pour les familles:** il est possible de conduire jusqu'à deux enfants en même temps en toute sécurité à la crèche, à la garderie ou à l'école. Les vélos-cargos sont également très pratiques pour les expéditions de loisirs.

**Pour les autres ménages:** le vélo-cargo est très confortable pour faire ses courses.

**Pour les entreprises:** les «hôtes» et les petites entreprises utilisent le vélo-cargo pour le transport de matériel, le chargement et le déchargement de marchandises ou la livraison d'articles à des clients.

## Canaux d'informations

**Emplacement:** dans l'idéal, le vélo-cargo est entreposé de manière bien visible vers l'entrée principale d'un site ou dans des endroits très fréquentés.

**Feuillelet informatif:** l'offre devrait être rendue publique par la distribution d'un feuillelet informatif aux futurs locataires.

**Gestion des utilisateurs:** les utilisateurs sont pris en charge en premier lieu par les «hôtes». Pour toute demande spécifique ou si des problèmes techniques sont à signaler, ils peuvent s'adresser à l'exploitant de la plateforme en composant le numéro de la hotline.

## Expériences

Le lancement du service [carvelo2go](http://carvelo2go) a rencontré un vif succès auprès des utilisateurs. Le nombre de prêts témoigne de l'étendue de la demande pour la location de ces vélos-cargos.

Le concept des «hôtes» fonctionne à merveille. En peu de temps, il a été possible de trouver un peu partout des entreprises prêtes à assumer le rôle d'«hôtes».

Cette fonction peut être intéressante pour les petits commerces locaux, quel que soit leur secteur d'activité. Parmi les «hôtes», on compte d'ores et déjà des boulangeries, des bars, des cafés, des librairies, des magasins bio et des pharmacies.

Le concept éveille déjà l'intérêt d'autres villes et sites.

Contrairement au partage de vélos classique, qui se voit souvent confronté à la problématique de savoir si la demande est suffisamment forte, le service de partage de vélos-cargos présente un avantage très net: ces deux-roues sont en effet davantage utilisés comme seconde bicyclette et sont assez chers à l'acquisition. Les besoins particuliers de ce moyen de transport sont souvent ponctuels et on ne l'utilise pas toute la journée.

# Autopartage (mobility@home)



## L'offre

Un véhicule Mobility est disponible directement sur le site. Les locataires reçoivent un abonnement gratuit. Les habitants ont accès à un parc automobile de 2 800 voitures réparties sur 1 500 lieux partout en Suisse.

**A la réception:** il est possible d'obtenir des sièges enfants de la part de l'exploitant du site. Il s'agit d'un service supplémentaire.

**Extra:** jusqu'à 10% de réduction sur la location de véhicules auprès d'autres services de location (p.ex. Hertz Europcar), si la réservation est effectuée via le site [www.mobility.ch](http://www.mobility.ch).

**Bonne affaire pour l'exploitant du site:** solution de mobilité complète offerte par un parc automobile bien entretenu et gratuit, disponible à tout moment.

Le nombre de places de stationnement peut ainsi être réduit (économies sur les coûts de construction).

On dispose de plus de flexibilité dans l'agencement de l'espace et la création des espaces verts.

Le potentiel de commercialisation du site gagne en importance grâce à cette offre.

## Conditions-cadres

**Coûts pour les habitants:** à partir de CHF 2,80/heure + CHF 0,50 CHF/km.

**CO<sub>2</sub>:** une voiture Mobility remplace 10 voitures privées (étude Interface 2011). La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> a été scientifiquement prouvée. Mobility: «Chaque car sharer émet chaque année 298 kg de CO<sub>2</sub> de moins qu'un propriétaire de véhicule privé»

**Offre spéciale / location:** selon la catégorie du véhicule, le site paie entre CHF 19 000.– et CHF 21 000.– par année et par véhicule; l'abonnement Mobility en lui-même est gratuit pour les habitants; 75% du chiffre d'affaire généré par les trajets est restitué aux exploitants du site.

## Adresses utiles

Coopérative Mobility  
mobility@home, M. Bösiger  
[www.mobility.ch/athome](http://www.mobility.ch/athome)  
0848 824 812  
business@mobility.ch

**Exemples mis en pratique:** Sunnige Hof Zürich, Ceres Living, Pratteln, Neugrün, Mellingen

**Alternative:** suggérer aux habitants de recourir à l'offre Mobility en tant que clients privés par le biais du prospectus de vente. Mettre à disposition des places de parc Mobility.

## A noter

**Changement d'affectation d'une zone:** prendre contact avec Mobility.

**Planification:** prévoir des places de parc accessibles au grand public, bien positionnées, si possibles qui ne soient pas situées en sous-sol. Discuter de la dimension des emplacements directement avec Mobility. Définir les places de car-sharing en fonction du volume attendu dès les étapes de conception. Prévoir les câblages électriques pour un futur parc automobile électrique. Pour des sites plus importants, notamment s'il existe des zones à activité commerciale, prévoir éventuellement plusieurs places de parc en différents lieux.

**Construction:** prévoir les câbles électriques nécessaires pour la place de parc.

**Exploitation:** par le prestataire.

**Réserves de surface:** en fonction de l'intégration dans le quartier, utilisation plus ou moins forte et besoins en places de stationnement. Dans l'idéal, prévoir un emplacement accessible et bien visible, afin d'en faciliter l'utilisation, éventuellement par des

## Avantages

Pour une famille, il est possible d'économiser jusqu'à CHF 4 000.– / an en termes de coûts automobiles. Offre pertinente surtout pour les habitants qui ne font pas plus de 10 000 km / année avec leur propre véhicule ou dont la place de travail est bien desservie par les transports en commun.

**Pour les enfants:** des mini-bus peuvent être mis à disposition pour les excursions des crèches ou le transport d'enfants à l'école (Mobility offre au maximum 7 places).

**Pour les familles:** l'offre peut représenter un complément aux vélos avec remorque.

**Pour les jeunes adultes:** faire l'expérience de la voiture Mobility, c'est découvrir dès le départ une alternative moins chère à la possession d'un véhicule privé; offre spéciale «Mobility4learners» pour les jeunes conducteurs.

**Pour les seniors:** il est possible de louer des voitures adaptées au transport de personnes à mobilité réduite.

**Gestion des utilisateurs:** les utilisateurs sont pris en charge par le prestataire. Il est possible de réserver le service par le biais de l'application, du site Internet ou par téléphone. Il est possible de contacter un support par téléphone ou par courriel.

## Information

**sur place:** le bon emplacement des véhicules assure la commercialisation de la marque.

**Feuillelet informatif:** les avantages de Mobility, ainsi que toute information utile concernant les conditions d'utilisation, devraient être présentés dans le feuillelet informatif du site.

**Expériences:** le service mobility@home a été conçu en collaboration avec les développeurs de projets de construction. Il est devenu difficile de louer ou de vendre des places de parc en ville; les investisseurs considèrent aujourd'hui qu'il s'agit d'un placement à risque. La diminution des surfaces de stationnement permet de réduire les investissements et le risque financier lié.

La situation liée à la contrainte des places de stationnement est très différente d'un canton à l'autre. Certains cantons exigent un nombre minimum fixe de places par unité d'habitation; dans un nombre toujours plus élevé de cantons, il est toutefois possible de déroger à ce taux minimum, parfois dans une large mesure, et ce dans la perspective d'établissement d'un concept de mobilité durable. L'aspect positif des exemples existants en Suisse peut facilement être abordé avec les autorités selon le concept de mobilité considéré.

L'offre mobility@home devrait faire partie de la documentation concernant l'habitat. Les nouveaux locataires peuvent ainsi rapidement faire le choix de renoncer, le cas échéant, à une première ou une seconde voiture. Sur les sites proposant l'offre mobility@home, le recours à l'autopartage est en moyenne nettement plus élevé que dans le reste de la Suisse.

## Mon logement «respire»

### De quoi parle-t-on?

Comment renoncer à une certaine surface au sein de son propre logement et bénéficier dans le même temps d'une offre flexible qui permette d'accueillir les grands-parents en visite ou de travailler depuis chez-soi (home-office), etc.?

**Mise en pratique sous la forme d'une pension (étude de cas Maison d'hôtes sur le site de Hunziker):** une chambre avec ou sans douche/WC et petit-déjeuner dans le café du site.

**Mise en pratique avec les bureaux partagés (solution potentielle):** il n'est pas nécessaire de louer une pièce supplémentaire pour travailler depuis chez soi: il est possible d'opter pour une solution beaucoup plus économique comme la location d'une place de travail sur le site, sous la forme de bureaux partagés.

**Mise en pratique avec les chambres d'hôtes (Giesserei Winterthur):** uniquement pour une utilisation interne, avec nettoyage individuel.

**Mise en pratique avec la pièce indépendante:** il s'agit d'une pièce indépendante au logement, située sur le même étage. Il est également possible de la louer sur une longue durée. Il n'y a pas de salle de bain/WC ou kitchenette.

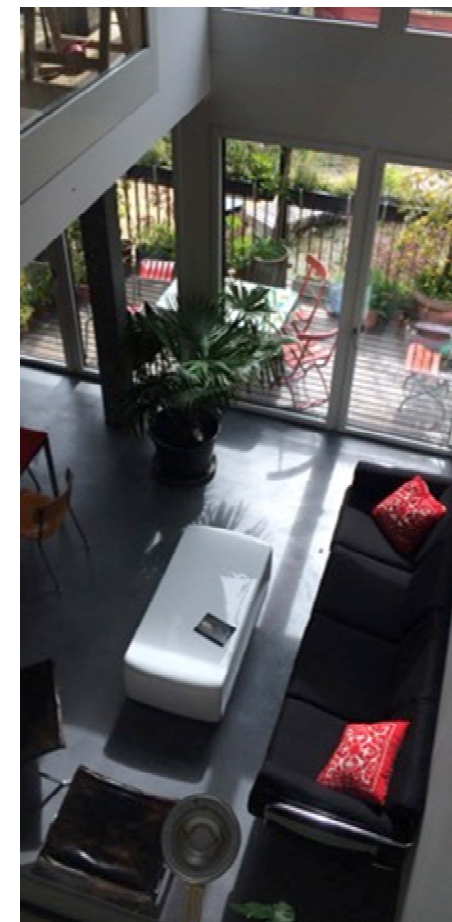
**Alternatives:** les habitats sont conçus avec des pièces modulaires (il s'agit de pièces contiguës qui peuvent être affectées au logement en rajoutant une porte ou en abattant une paroi).

### Adresses utiles:

Association Coworking Suisse:  
<https://www.coworking.ch/>,  
[info@coworking.ch](mailto:info@coworking.ch)

### Autres ressources

<http://www.AirBnB.com>,  
<http://www.swisshostels.com>





# Maison d'hôtes (site de Hunziker)



## L'offre

Un total de 20 chambres sont mises à disposition (chambres simples, doubles et familiales). Les hôtes des résidents peuvent bénéficier d'un tarif réduit sans petit-déjeuner.

En complément, les chambres peuvent être louées en semaine à des professionnels en voyage d'affaires et des résidents hebdomadaires.

La réception est ouverte de 7h00 à 19h00.

L'offre comprend: 2 chambres simples, 16 chambres doubles et 2 chambres familiales. Toutes les chambres sont équipées de douche/baignoire, WC, sèche-cheveux, tablettes informatiques et WIFI.

## Coûts: pour des personnes externes

	1 Nacht	2-3 Nächte
Einzelzimmer	ab 105	ab 95
Doppelzimmer	ab 160	ab 150
Familienzimmer	ab 230	ab 220
Zusätzliche Person	45	45

Les résidents bénéficient d'un tarif préférentiel, p.ex. pour une ch. simple: CHF 65.- / pour une ch. double: CHF 90.-.

**CO<sub>2</sub>:** fonction pour les hôtes des résidents. Le règlement d'exploitation impose aux résidents de renoncer à accueillir leurs hôtes chez eux.

**Conditions spéciales destinées aux habitants et offertes par les exploitants du site:** env. moitié prix pour toute réservation effectuée par les résidents.

**Adresses utiles:** Réception du site de Hunziker,  
<http://www.mehrralswohnen.ch/gaestehaus.html> +41 44 325 40 45

## Alternatives

Pension Kalkbreite

Chambres d'hôtes sur le site Giesserei (exclusivement interne)

## A noter

**Planification:** pour une exploitation financière optimale, il faut prévoir une exploitation complémentaire (p.ex. professionnels en voyage d'affaires ou résidents hebdomadaires). Il doit s'agir d'une maison d'hôte clairement identifiée en tant que telle (il ne s'agit pas d'un hôtel 3 étoiles).

**Construction:** aucune

**Exploitation:** la réception et le nettoyage des chambres doivent être confiés à des professionnels.

**Réserves de surface:** la taille et l'équipement des chambres doivent être similaires à des chambres d'hôtel. Les surfaces de service ne doivent pas être prises en considération dans le calcul. Il est judicieux de placer la maison d'hôtes à proximité d'un café ou d'un restaurant.

**Ressources en personnel:** la réception doit être opérationnelle de 7h00 à 19h00. Les chambres doivent être nettoyées par un service professionnel et un service d'entretien des lieux doit être proposé.

## Avantages

Les proches des résidents peuvent être logés plusieurs jours à proximité de l'appartement pour une somme modique.

La surface de l'appartement peut être agrandie pour les visites du week-end. Il n'est malgré tout pas nécessaire de financer un service qui ne serait pas souhaité.

Les hôtes peuvent/doivent prendre leur petit-déjeuner dans l'appartement des résidents.

**Information des utilisateurs:** la maison d'hôte doit être gérée par des professionnels et disposer de son propre site Internet.

L'offre est également disponible par le biais de sites de réservations pertinents comme <http://www.booking.com>.



## Expériences

Les utilisateurs acceptent l'équipement tel quel. Le peu de services proposés est bien accepté. Les horaires d'ouverture de la réception sont suffisants.

La maison d'hôtes est autonome d'un point de vue financier.

Les voyages d'affaires permettent une excellente exploitation de la maison d'hôte du lundi au jeudi; la maison d'hôte constitue un avantage non négligeable pour les résidents qui peuvent accueillir leurs visites du week-end.

Le taux d'exploitation tourne autour de 90%.

Les chambres familiales ne sont pas demandées par les entreprises. Elles constituent une alternative intéressante pour les hôtes qui font des réservations tardives et sont ainsi confrontés à une suroccupation de chambres.

Les chambres familiales sont très prisées par les visiteurs.

Pour l'heure, il n'a pas encore été nécessaire d'établir un règlement de priorité pour favoriser les hôtes des résidents du quartier.

# Bureaux partagés (coworking)

## L'offre

Les résidents peuvent travailler ensemble dans un espace commun. Les places de travail peuvent être louées de manière fixe ou en partage. Le paiement peut s'effectuer sous forme d'abonnement au mois ou par jour d'utilisation. Les places de travail sont équipées du WIFI, d'une imprimante, d'une photocopieuse, de l'électricité et de l'éclairage.

Le délai de résiliation de l'abonnement est fixé à 30 jours.

## Approches concernant l'organisation

- Modèle privé (Effinger, Berne).
- Par la coopérative, organisé sous forme de groupe de travail (Hunziker).
- Organisé par la coopérative (Kalkbreite, espaces flexibles).
- Dans un café, sans organisation, éven. des salles en plus pour des réunions, des manifestations, etc.

## Avantages

**Pour les familles:** les personnes en charge de jeunes enfants veulent pouvoir travailler tout en ayant la possibilité de surveiller leurs enfants (p.ex. au travers d'une vitre).

**Pour les jeunes adultes:** ils veulent profiter d'un emplacement économique, qui leur permettent d'être au contact de personnes plus expérimentées tout en menant leurs propres affaires.

**Indépendants:** ils cherchent un emplacement depuis lequel ils peuvent travailler.

**Employés:** ils cherchent l'emplacement idéal pour le télé-travail, pourvu des équipements techniques nécessaires et où l'interaction sociale est présente.

**Infrastructure utile pour tous:** WIFI, imprimante, photocopieuse, salle de pause-café, salle de réunion



## A noter

**Planification:** les surfaces doivent être planifiées de préférence à proximité d'autres surfaces affectées aux services, à un café, à des salles de réunions, à des salles d'événement.

**Construction:** les constructions en béton doivent être équipées d'une connexion WIFI de qualité.

**Exploitation:** le loyer et le service clé transitent par la réception/conciergerie.

**Alternatives:** bureaux partagés: Urbanfish (Bern-City), Impact Hub (Zürich), Effinger (Bern-City) avec

**Surfaces:** 4% des places de travail par rapport au nombre de résidents. Des surfaces de rangement sont à prévoir pour accueillir des armoires pouvant fermer à clé.

**Ressources en personnel:** la gestion peut être confiée à:

- une conciergerie/une réception/un café;
- une entreprise de service spécialisée dans la gestion d'immeuble;
- un groupe de travail/un groupe de quartier ou une association.

**Prestataire:** il est possible de trouver des prestataires de coworking dans chaque ville. Ces derniers sont souvent intéressés par des surfaces supplémentaires. L'association [coworking.ch](http://coworking.ch) offre les contacts correspondants.

[info@coworking.ch](mailto:info@coworking.ch)

[www.coworking.ch](http://www.coworking.ch)

## Information des utilisateurs

Les utilisateurs sont informés en premier lieu par le biais du site Internet dédié à l'offre. L'exploitation relative à l'occupation des bureaux partagés est gérée à l'aide d'outils informatiques comme le calendrier Google.

## Gestion des utilisateurs

Une personne est en poste à la réception ou au secrétariat pour s'assurer du bon fonctionnement des ressources en partage (imprimante, salle de réunion, etc.).

**Coûts:** les coûts de la surface correspondent à l'offre professionnelle. Coûts supplémentaires pour le WIFI, l'électricité, l'éclairage et l'utilisation des imprimantes et photocopieuses. Les abonnements couvrent les charges sans majoration (apport financier unique).

**Prix:** par place assise: poste de travail nomade CHF 15–50 /jour; bureau fixe, fermant à clé/meuble bas CHF 150 /mois (Kalkbreite); CHF 420/mois (Bern City).

**CO<sub>2</sub>:** suffisance énergétique: les bâtiments 2000 watts disposent d'une efficacité sur le plan des émissions de CO<sub>2</sub> calculée par mètre carré. La réduction du nombre de m<sup>2</sup> par tête a une répercussion positive directe sur l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub> du logement. Un service de bureaux partagés sur place permet en effet aux habitants de renoncer à une pièce supplémentaire dans leur logement qui ferait office de bureau.



## Expériences

Les besoins sont en partie sous-estimés.

Sur le site d'Hunziker, une année après la création du groupe de quartier, un espace de travail partagé (coworking) a été aménagé dans un local commun.

# Les futurs habitants font part de leurs besoins

## De quoi parle-t-on?

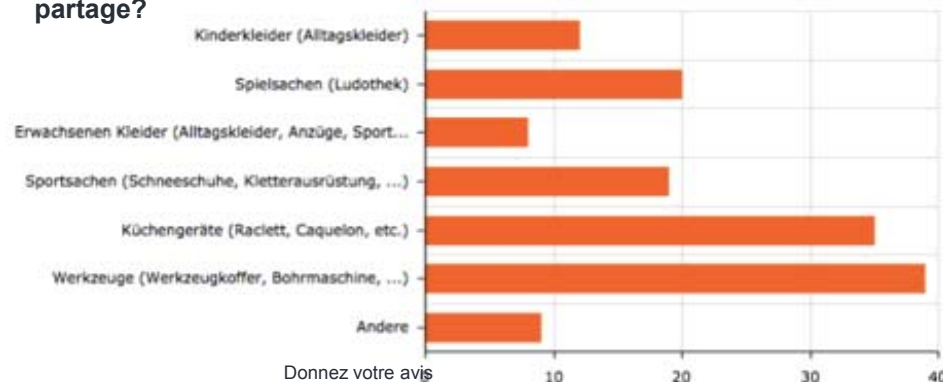
Un sondage a été effectué auprès des membres d'une jeune coopérative. Le taux de participation s'élève à environ 33%. Parmi les personnes interrogées, 87% ont un âge compris entre 30 et 70 ans (31 ans - 40 ans: 43%, 41 ans - 50 ans: 12%, 51 ans - 60 ans: 20%, 61 ans - 70 ans: 12%). La répartition hommes-femmes était relativement équilibrée avec une proportion de 55% d'hommes et de 45% de femmes. Pour une meilleure lisibilité des résultats, toutes les valeurs ont été arrondies.

**En termes d'approvisionnement alimentaire, de quel genre de services souhaitez-vous bénéficier dans votre quartier?** Une coopérative de vente: 40%; un dépôt sur site pour l'accès à une agriculture contractuelle: 40%; un marché le samedi: 13%; un magasin bio: 7%.

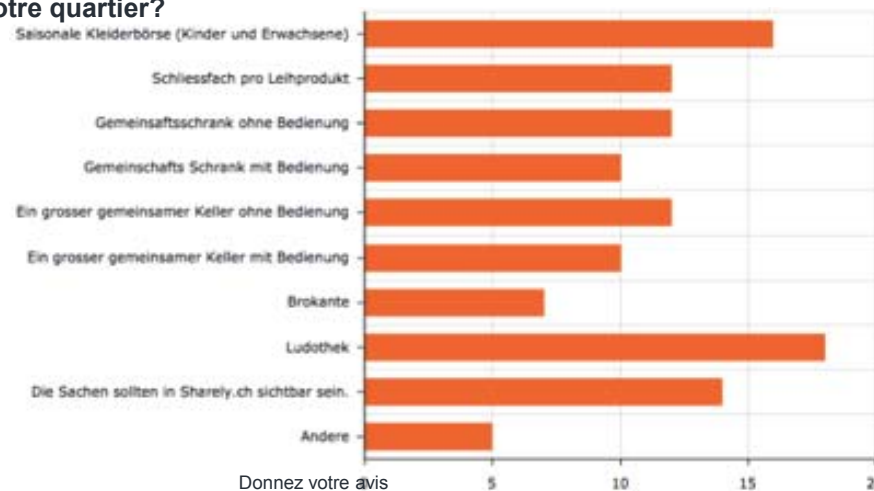
**Pour vous, qu'est-il important de pouvoir acheter sur le site?** Des aliments frais: 36%; des légumes issus de l'agriculture contractuelle: 22%; tout type d'aliments: 18%; une sélection de l'ensemble des besoins: 18%; autres: 7%.

**De quelles offres alimentaires souhaiteriez-vous bénéficier dans votre quartier?** Pour information: si vous évoquez un abonnement-repas, précisez le nombre de repas par semaine. Cela facilitera la planification des repas et évitera le gaspillage alimentaire. 93% des sondés ont une préférence pour un service de restauration professionnel. Buffet dans un café (CHF 14.– avec un abonnement): 35%, buffet très économique dans un café (CHF 10.– avec un abonnement): 23%, cuisine collective avec extras (CHF 21.– pour un menu à 3 plats avec un abonnement): 19%, formule du midi et plats à la carte: 16%. L'abonnement-repas serait pris à 41% pour 1 fois à 3 fois par semaine.

## De quel genre de produits feriez-vous usage dans le cadre d'articles en partage?



## Sous quelle forme les articles en partage devraient-ils être organisés au mieux? Citez 4 services/offres dont vous souhaiteriez bénéficier dans votre quartier?

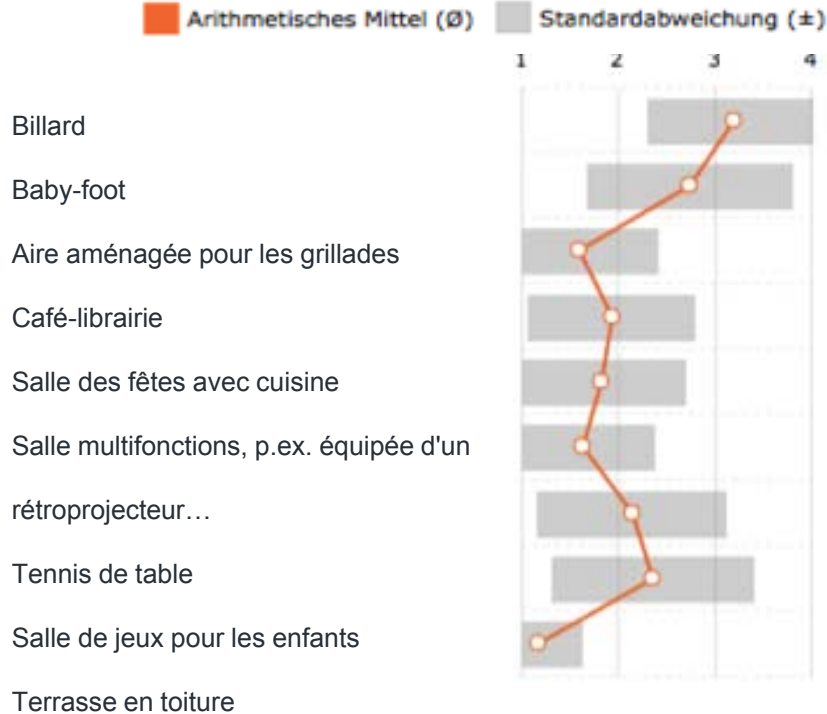




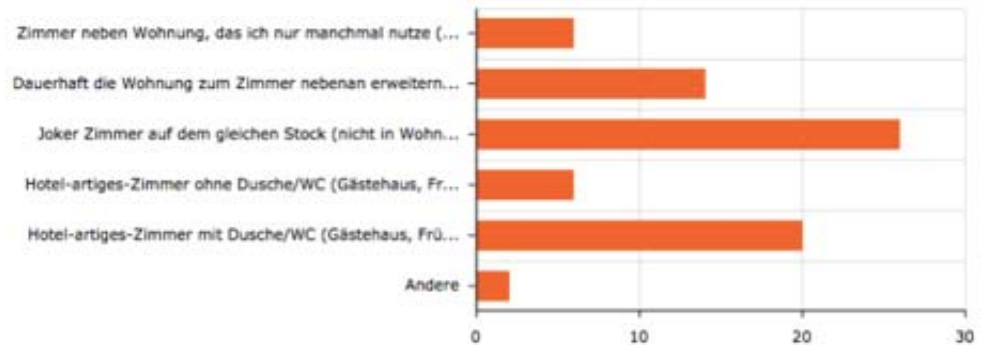
# 75% des habitants sont prêts à verser un supplément de CHF 50.–/mois.

Si vous pratiquez de temps à autre le home office ou si vous travaillez en tant qu'indépendant, de quelle manière souhaiteriez-vous de préférence travailler? Sur un bureau, depuis votre chambre à coucher: 12%, depuis une pièce de votre appartement aménagée en bureau (pour autant que cela soit possible): 7%, depuis un café situé sur le site (en dehors des heures de repas): 5%, dans une pièce dédiée au coworking, dans la zone commerciale/industrielle du site (avec armoire personnelle fermant à clef): 62%, n'importe où sur le site: 14%.

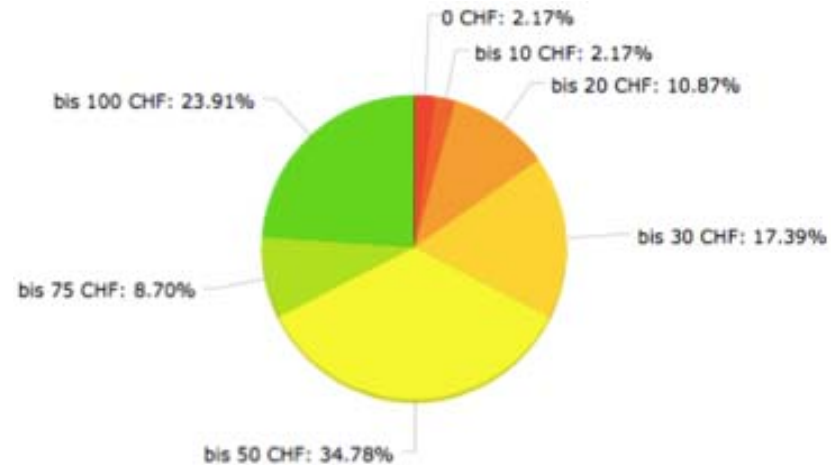
## Quelles activités de loisirs souhaiteriez-vous en priorité sur le site?



Parmi les offres suivantes, lesquelles souhaiteriez-vous utiliser? Par exemple lorsque vous avez de la visite, que vos enfants viennent pour le week-end ou que la famille s'agrandit.



Combien seriez-vous prêt à payer chaque mois pour bénéficier d'une offre de services en partage? (sur la base d'un loyer net de CHF 1000.–).



# Impressum

## **Mandant:**

Office fédéral de l'énergie (OFEN)  
ES / Section Bâtiments  
CH-3003 Berne  
www.bfe.admin.ch

## **Traduction:**

Acta Conseils Sàrl

## **Cofinancement:**

MojaConsult GmbH

## **Mandataire:**

MojaConsult GmbH  
Wabersackerstrasse 105  
3098 Köniz

## **Auteur:**

Olaf Zanger,

MojaConsult GmbH – Cleantech Consulting.

Seuls les auteurs du présent document sont tenus responsables de son contenu et des conclusions qui y sont présentées.

## **Suivi du projet:**

Ricardo Bandli,  
OFEN / SuisseEnergie, Section Bâtiments,  
Heinrich Gugerli,  
Direction du projet des Sites 2000 watts  
Thomas Blindenbacher,  
Direction des secrétariats régionaux de la Société à 2000 watts

Page de couverture: Zürich West Puls 5 © Hochbauamt Zürich