



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement



Ecole d'ingénieurs
polytechnique
de l'université de Tours

CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Projet de Fin d'Etudes

LOGEMENT SOCIAL ET HABITAT GROUPE :

Le cas du Village Vertical à
Villeurbanne et du projet « Wohnen
Mit Uns » à Vienne (Autriche)



LE MOUËL Zoé

2011-2012

Directeur de recherche
BRESSON Sabrina

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES EN GENIE DE L'AMENAGEMENT

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne les mémoires à partir de la mention bien.

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur de cette recherche a signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier ma tutrice Sabrina Bresson pour son écoute et ses conseils ainsi que pour m'avoir permis d'enrichir mon séjour à Vienne en m'intéressant à l'habitat groupé. Je tiens également à remercier Lidewij Tummers ma seconde tutrice pour les réflexions qu'elle a pu m'apporter sur la question architecturale.

Ensuite je souhaite remercier Mesdames Heidrun Wankiewicz et Doris Damyanovic, enseignantes chercheuses en Autriche, pour avoir bien voulu me rencontrer et les renseignements qu'elles ont pu m'apporter sur le contexte autrichien.

Je remercie également :

Monsieur Ernst Gruber, de l'association Gemeinsam Bauen und Wohnen, pour m'avoir éclairé sur le contexte viennois de l'Habitat groupé ;

Madame Audrey Gollucio, de l'association Habicoop, pour m'avoir notamment expliqué les enjeux portés par l'habitat coopératif.

Les différents partenaires du Village Vertical que j'ai rencontré :

Madame Marine Morain, architecte du projet ;

Messieurs Gilles Comte, chargé de mission Développement et Laurent Nicolafrancesco, responsable du pôle Habitat de l'association AILLOJ ;

Madame Charlotte Le Marec chargée de mission chez Rhône Saône Habitat.

Je remercie évidemment les habitants des deux groupes de projets pour avoir accepté de collaborer avec moi. Je tiens plus particulièrement à remercier Monsieur Markus Zilker, architecte du projet, pour les nombreux documents qu'il m'a fournis et sa grande disponibilité.

Merci à l'ensemble du département aménagement de Polytech'Tours.

Je remercie enfin tous mes proches européens pour leur soutien tout au long de ce mémoire.

Sommaire

1	Introduction	7
1.1	Cadre de recherche	7
1.2	Plate forme et mise en commun d'informations, méthodologie commune	7
1.3	Un séjour d'études Erasmus à Vienne, en Autriche	7
2	Une définition difficile de l'habitat groupé qui correspond à des réalités différentes	8
2.1	Concevoir et vivre ensemble.....	8
2.2	L'habitat groupé France et à Vienne.....	9
2.2.1	En France	10
2.2.2	A Vienne	10
3	La collaboration entre organismes HLM implique-t-elle l'intégration de ménages modestes au sein des groupes ?	13
3.1	Groupe d'habitants et logement social en France et en Autriche.....	13
3.1.1	En France : du mouvement coopératif aux partenariats entre groupe d'habitants et organismes HLM	13
3.1.2	A Vienne	14
3.2	Un partenariat organismes HLM/ groupe d'habitant : pour quelles raisons ?	16
3.2.1	Intérêt général/intérêt particulier ?	16
3.2.2	Comment sont intégrés les ménages modestes au projet ?	19
4	Deux terrains d'étude emblématiques en France et à Vienne.....	23
4.1	Le Village Vertical, projet pilote d'Habicoop	23
4.2	« Wohnen mit uns ».....	23
4.3	Méthodologie	23
5	Analyse	26
5.1	Village Vertical	26
5.1.1	Présentation du projet	26
5.1.2	La coopération avec RSH : un projet aux multiples négociations.	30
5.1.3	Des statuts d'occupations variés	36
5.2	Un projet Viennois à grande échelle.....	47
5.2.1	Présentation du projet « Wohnen mit uns »	47
5.2.2	Une collaboration avec un promoteur indispensable pour accéder à un terrain	52
5.2.3	Les logements en « super förderung » ou logements très sociaux dans le bâtiment Wohnen mit Scharf	54
5.2.4	Les logements solidaires	56

6	Conclusion.....	59
6.1	Résultat Village Vertical	59
6.2	Des contextes différents entre Vienne et la France	59
6.3	Quelles questions posent l’habitat groupé à l’aménageur ?	60
7	Bibliographie.....	62
7.1	Ouvrages :.....	62
7.2	Mémoires d’étudiants/Rapports	62
7.3	Autres documents	63
7.4	Webographie.....	63
8	Table des illustrations.....	64
9	Annexes.....	65

1 Introduction

1.1 Cadre de recherche

Ce mémoire a été réalisé dans le cadre du programme de recherche Alter-prop. Ce programme de recherche, en sociologie et droit, a été financé par l'Agence Nationale de la Recherche et fait collaborer l'Université François-Rabelais du Tours et l'Université de Bretagne Occidentale à Brest. Comme son nom l'indique, il a pour objet d'étude les expériences alternatives à la propriété classique. Il s'intéresse à « l'émergence de ces nouveaux modes de vie, de ces pratiques communautaires, de ces exigences de durabilité, de cette remise en question du dogme de la croissance continue, à travers les formes naissantes d'une propriété partagée et non plus individuelle du logement, dont l'archétype est la coopérative d'habitants mais qui se déclinent sous des formes multiples. Il s'agit d'en étudier les conséquences possibles et leurs convergences ou dissonances avec les politiques concernées, en France mais également en Europe et au-delà. »¹ L'agence régionale de recherche et d'accueil international de chercheurs associés en région Centre : «LE STUDIUM®» a permis d'associer à ce programme Lidewij Tummers de l'Université Technique de Delft au Pays-Bas qui a été accueillie au sein du laboratoires CIrés, TERritoires, Environnement et Sociétés à l'université de Tours.

La démarche Alter-prop met en place une démarche collaborative, grâce à un site internet et une plate-forme collaborative permettant l'échange et le partage d'informations sur cette thématique de l'habitat alternatif.

1.2 Plate forme et mise en commun d'informations, méthodologie commune

Nous sommes huit étudiants du département Aménagement de Polytech'Tours a avoir réalisé notre Projet de Fin d'étude sur l'habitat groupé. Pour cela nous avons eu accès à l'ensemble des documents présents sur l'outil internet de collaboration. De plus nous avons mis en place une méthodologie commune, visant le partage d'informations avec des fiches de synthèse sur les projets d'habitat groupé étudié et un dossier architectural avec une légende commune.

1.3 Un séjour d'études Erasmus à Vienne, en Autriche

Enfin ce mémoire a été réalisé dans le cadre d'un séjour d'étude Erasmus, à l'Universität für Bodenkulttur, à Vienne, en Autriche. Il prend donc une dimension européenne en s'intéressant au cas de l'habitat groupé en France mais également en Autriche. Le cas des Vienne étant particulier et non généralisable à l'ensemble de l'Autriche c'est à la ville de Vienne que nous ferons allusion tout au long de ce mémoire.

¹ ALTER-PROP, *Partages des espaces habités : vers des formes alternatives de propriété*. Texte disponible sur la page <http://alter-prop.crevilles-dev.org/about>

2 Une définition difficile de l'habitat groupé qui correspond à des réalités différentes

2.1 Concevoir et vivre ensemble

Nous pouvons définir l'habitat groupé comme un type de projets d'habitat qui regroupent des hommes et des femmes souhaitant vivre ensemble dans un habitat conçu ensemble en amont. Cet habitat se caractérise par des espaces privés et d'autres espaces partagés (cuisine commune, buanderie, potager commun, etc.). L'habitat groupé peut se situer en ville ou en campagne et reflète alors des réalités architecturales bien différentes.

Cette définition implique deux choses : le « contruire/concevoir ensemble » et « le vivre ensemble » lié à la présence d'espace partagé. Une multitude de termes sont aujourd'hui utilisés pour décrire des phénomènes, plus ou moins liés ou intégrés à l'habitat groupé, dans la définition que nous en avons donné. Notons tout d'abord que le mouvement de l'habitat groupé dans les années 1970 s'appelait le Mouvement de l'Habitat groupé Autogéré. Il impliquait une dimension d'autogestion et une vie en communauté importante. Le phénomène de groupe d'« autoconstruction », lui aussi important, concerne la construction en groupe de logements. Il peut alors contenir, ou non, des espaces partagé : le groupe peut se réunir uniquement au moment de la construction. Dans son livre sur l'habitat groupé, Bruno Parasote lie les groupes d'« autopromotion » à un vivre ensemble, et au partage d'espaces. Le terme est toutefois ambiguë car il peut renvoyer à un groupe qui se forme uniquement pour faire construire un ensemble de logements et réaliser des économies, sans pour autant avoir un projet de vie commune. La « coopérative d'habitants » renvoi quant à elle à un statut juridique particulier de propriété collective. Il est à noter que la vie commune, le « vivre ensemble », promu par les groupes actuels n'est pas la vie en communauté comme on pouvait l'envisager dans les années 1960-1970. Les groupes insistent sur la démarcation entre espaces privés et espaces collectifs.

A l'inverse des termes précis que l'on a évoqués, des termes plus généraux apparaissent aujourd'hui, comme « habitat participatif » ou « habitat alternatif ». La dimension de groupe n'est alors plus aussi évidente que dans le terme d'habitat groupé et ces termes peuvent englober un nombre d'initiatives plus important.

Derrière la définition générale que l'on a pu donné de l'habitat groupé se retrouvent donc des projets différents. Bruno Parasote explique que les différentes formes d'habitat groupé se distinguent selon 6 critères : la localisation de l'habitat, le nombre de membres, l'approche sociale (comprenant le contenu social et la diversité sociale), le contenu idéologique, le statut juridique, le type d'espace commun, la démarche participative...² La multitude de termes employés peut alors correspondre à une particularité dans telle ou telle catégorie : la notion de

² PARASOTE Bruno. *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*. Editions Yves Michel. Gap : 2011. 240p.

coopérative d'habitants renvoi au statut juridique, l'autoconstruction impliquera plus de participation de la part des futurs habitants que la « simple » autopromotion...

Comme l'explique Monsieur Meyer³ les termes de « Baugruppe » et « Baugemeinschaft » sont utilisés indifféremment en allemand pour désigner un phénomène d'autopromotion. Toutefois on peut différencier ces termes par leur composition : « Baugemeinschaft », signifie littéralement collectif/communauté de construction et le terme de « Baugruppe », « groupe » de construction. La dimension communautaire semble donc plus importante dans le terme de « Baugemeinschaft » et implique un vivre ensemble plus important. Bruno Parasote considère que c'est le terme de « Baugemeinschaft » qui renvoi à ce qu'on appelle en France l'autopromotion, avec une volonté de vivre ensemble pouvant être qualifiée de plus importante. Le terme de « Baugruppe », lui, peut désigner le fait de mettre en commun des moyens pour la construction d'un bâtiment, sans que cela soit suivi d'espaces partagés. À l'inverse le terme « Wohnprojekt » signifie « projet d'habitation » et renvoi plutôt au fait de vivre ensemble, avec des espaces partagés, sans pour autant impliquer le construire ensemble.



Figure 1 : Distinction Wohngruppe/Baugruppe. Source : Hendrich P.

Comme le montre le schéma ci-dessus il existe donc des projets d'« habiter ensemble » associés à un « construire ensemble » ou non. Le terme de « Baugenossenschaft » renvoie quant à lui au statut de coopérative de construction.

Après avoir essayé de définir les termes liés à l'habitat groupé nous allons maintenant voir comment cela se traduit en France et à Vienne.

2.2 L'habitat groupé France et à Vienne.

Comme on a pu le voir lors du colloque international sur l'habitat groupé « Self-Managed *co-Housing* : born out of need or new ways of life? » qui a eu lieu à Tours les 12 et 13 mars 2012, ce mouvement est plus ou moins présent dans différents pays d'Europe, avec des réalités

³ MEYER Alain, *Pour une autopromotion en France : selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften essai de guide pratique*, Mémoire de formation Développement durable et Qualité Environnementale en aménagement du territoire, urbanisme, architecture et construction. Strasbourg, 2007.

différentes. Si en Allemagne, les « Baugruppen » sont très répandus et souvent pris en exemple que ce soit en France où en Autriche, dans certains pays comme l'Espagne le mouvement n'en est qu'à ses débuts.

2.2.1 En France

2.2.1.1 Historique

Le mouvement des Castors apparaît en France après la seconde guerre mondiale à Pessac dans un contexte de crise du logement. Après un premier projet dans la région bordelaise, le mouvement prend de l'ampleur et, d'après l'Union nationale des Castors, 12 108 logements sont construits de cette manière entre 1948 et 1952. Parallèlement, le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (M.G.H.A.) est fondé en 1977 à l'initiative de plusieurs groupes qui auraient été créés autour de 1965⁴. A la différence des Castors celui-ci ne se base pas sur le principe d'autoconstruction, mais a pour principe de concevoir ensemble un habitat avec des espaces communs. Il a pour but la construction d'un habitat alternatif, notamment contre la politique des Grands Ensembles.⁵

2.2.1.2 Un nouvel essor du mouvement

Le mouvement MGHA décline progressivement, jusqu'à un renouveau au début des années 2000, allant de paire avec l'émergence des questions de développement durable. L'association devient alors Eco Habitat Groupé, Mouvement de l'habitat groupé écologique et solidaire et prend en compte les enjeux du développement durable. Plusieurs projets se mettent en place comme le projet eco-logis à Strasbourg...En 2005, l'association lyonnaise Habicoop' est créée. Elle a pour but la mise en place d'un statut de coopérative d'habitants et l'accompagnement de groupes projet. Le statut de coopérative d'habitant consiste en l'association d'habitants collectivement propriétaires de leur logement, grâce à l'acquisition de parts au sein de la coopérative, et qui disposent individuellement d'un droit d'usage de leur logement. Ce statut permet d'introduire un principe de non spéculation sur la revente des logements. L'association fait donc un travail de lobbying important auprès des politiques afin de mettre en place ce statut (lettre aux candidats à la présidentielle, appel conjoint avec la fondation l'Abbé Pierre). Le statut de coopérative d'habitants a fait l'objet d'un projet de loi en 2009 à l'assemblée qui a été refusé.⁶

2.2.2 A Vienne

2.2.2.1 Historique

La ville de Vienne connaît au début des années 1920 un mouvement important d'autoconstruction, appelé à l'époque « Siedlerbewegung » et souhaitant répondre aux dures

⁴ BONNIN Philippe : « Habitat Autogéré -MHGA»1983 p7, auquel se réfère Emilie Cariou dans CARIOU Emilie, *Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?* Mémoire de Master 2 Administration, Management et Economie des Organisations, Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale, 2011. 142p.

⁵ Historique du MGHA sur le site www.ecohabitatgroupe.fr

⁶ Voir à ce sujet FOURQUEMIN Raphael, *Le tiers secteur de l'habitat : un nouveau concept législatif*, Mémoire de master 2 Recherche, Institut d'Urbanisme de Paris, 2010.

conditions de vie qui suivent la Première Guerre Mondiale. Le mouvement fut aidé par la ville de Vienne en termes d'accès aux terrains et matériaux. Les constructeurs, organisés en coopératives, construisirent 15 000 maisons, soit environ un dixième des nouvelles constructions de l'époque (entre 1918 et 1934).

Pendant la Seconde Guerre Mondiale, le mouvement s'affaiblit car il est en contradiction avec la politique nationale socialiste mise en place en Autriche annexée.

2.2.2.2 La Sargfabrik : figure emblématique de l'habitat groupé à Vienne

Dans les années 1970 des projets d'habitats groupés/ autogérés apparaissent. Au milieu des années 1980, deux projets importants d'habitat groupé se mettent en place à Vienne : le projet B.R.O.T. Hernals, créé par une association chrétienne et comprenant 25 logements, mais également le projet Sargfabrik mené par « *l'Association pour un mode de vie intégratif* ». Ce projet, construit sur une ancienne fabrique de cercueil, est constitué de 112 logements et d'importants espaces collectifs (salle de spectacle, café ...). La construction de la Sargfabrik se termine en 1996 et sera suivie par celle de la Miss Sargfabrik dans une rue perpendiculaire. Ce projet fait figure de projet emblématique de part sa taille et son architecture originale. La couleur orange sera d'ailleurs une sorte de « marque de fabrique » des projets de l'association.

Figure 2 La Sargfabrik (à gauche) et sa fille (Au centre et à droite).



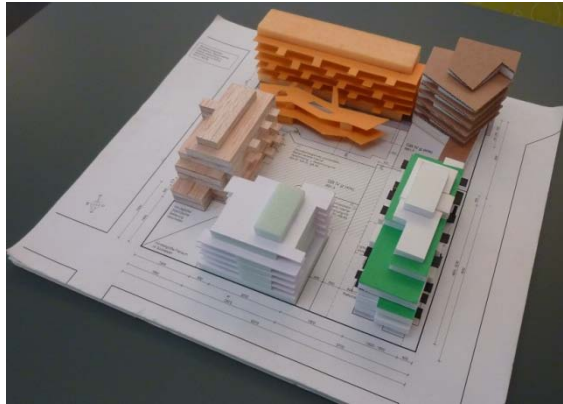
2.2.2.3 Un renouveau de l'habitat groupé depuis les années 2000 encouragé par la municipalité et qui cherche à se structurer

Suite à l'arrivée de la Sargfabrik, on assiste ces dernières années à un important mouvement d'habitat groupé. La ville de Vienne cherche à encourager ce phénomène, notamment en ayant mis en place depuis 2008 le critère de « durabilité social » dans les critères d'attribution de terrains et subventions. Pour expliquer le terme de « durabilité sociale », la ville fait, entre autres, clairement allusion aux « Baugruppen ». Plusieurs projets ont ainsi vu le jour, qu'ils soient initiés par des habitants ou par des promoteurs. En 2009 un rapport a d'ailleurs été réalisé afin de connaître plus précisément le phénomène et l'intérêt des habitants Vienne pour de tel projet.

De plus la ville de Vienne réalise actuellement un grand projet d'aménagement au nord-est de la ville (projet Aspern), dont une parcelle est réservée à cinq projets d'habitat groupé.

L'association de la Sargfabrik a constitué un groupe sur cette parcelle nommé « Orange 3 » (bâtiment en orange sur la photo ci-dessous).

Figure 3 :Maquette des projets d'habitat groupé à Aspern.



Un mouvement associatif cherche à encourager le phénomène, notamment en créant une plate-forme ayant pour but de recenser tous les projets principalement viennois. En novembre 2011 ont eu lieu les EXPERIMENTDAYS 01.WIEN,⁷ trois jours de conférences où ont été présentés plusieurs projets d'habitat groupé à Vienne, mais également à Berlin.

Le mouvement d'habitat groupé est donc aujourd'hui en plein nouvel essor, encouragé notamment par l'exemple allemand. Ce mouvement s'inscrit en France comme à Vienne par une tradition de construction collective, notamment ouvrière, datant du début du siècle et qui s'est poursuivie dans les années 1970 avec les mouvements d'habitat autogéré.

⁷ <http://experimentdays-wien.at/>

3 La collaboration entre organismes HLM implique-t-elle l'intégration de ménages modestes au sein des groupes ?

Face aux difficultés de financement, d'accès au terrain, mais aussi parfois dans un souhait d'intégrer des ménages plus modestes, des groupes d'habitants décident de collaborer avec des organismes HLM et d'intégrer des logements sociaux à leur projet. Certains bailleurs sociaux sont aussi à l'origine de certains projets.

La question initiale est donc de savoir comment se passe l'intégration de logements sociaux dans ces projets d'habitat groupé ?

Nous verrons dans un premier temps que la collaboration entre les initiatives habitantes d'accès au logement et le logement social a évolué au fil du temps, que ce soit à Vienne en Autriche ou en France, et que ces deux modes de production de l'habitat ont très souvent été liés. Nous essayerons ensuite de voir quelles sont les raisons d'un partenariat entre groupe d'habitants et organismes HLM. Enfin nous nous demanderons en quoi le partenariat avec un organisme HLM permet l'intégration de ménages modestes.

3.1 Groupe d'habitants et logement social en France et en Autriche

Le logement social « *accueille, peut accueillir ou doit accueillir les ménages qui éprouvent des difficultés à se loger dans de bonnes conditions de taille et de confort dans le cadre strict des mécanismes marchands, soit parce que l'offre nécessaire à la satisfaction de leurs besoins n'est pas présente en quantité suffisante, soit que son accessibilité est limitée notamment pour des raisons de prix* »⁸. Celui-ci n'a pourtant pas forcément les mêmes buts selon les pays d'Europe. Dans certains pays, il sert avant tout à loger les plus pauvres quand dans d'autres pays, il a plutôt pour but de réguler les prix du marché immobilier et est alors destiné à une catégorie plus large de la population.

Quels liens ont entretenu logement social et initiatives habitantes depuis leur apparition ?

3.1.1 En France : du mouvement coopératif aux partenariats entre groupe d'habitants et organismes HLM ⁹

En France la loi de 1894 sur les logements d'« habitation à bon marché » (HBM) encourage la création de coopérative HBM. Des groupes d'ouvriers se constituent à partir de 1900 afin de créer des coopératives de construction. En 1908, ces coopératives se regroupent en fédération nationale des sociétés coopératives d'habitation à bon marché. Chaque coopérateur souscrit à la coopérative et devient progressivement propriétaire de son logement par le biais de location accession. Ces coopératives ont accès aux financements HBM. Environ 10 000 logements furent construits de cette façon jusqu'à la veille de la Seconde Guerre Mondiale.

⁸ DRIANT J.-C. « Le logement social ». In : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.-C. *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Armand Colin. Paris : 2002, p 268-272.

⁹ ATTAR Michèle, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel. *Démembrement et fractionnement de la propriété, la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, PUCA, Février 1998.

Le mouvement des castors qui se crée au début de la période d'après guerre, décide tout d'abord de se constituer sous la forme de coopérative HBM afin d'avoir accès à des financements. En 1952, l'union Nationale des Castors fonde l'association Baticoop qui se tourne vers des projets d'accession à la propriété. Ces coopératives décident alors de profiter « *des financements accordés aux logements économiques et familiaux (Logécos) et de la prime "million" [et] n'éprouvent plus la nécessité de se situer dans le cadre HLM.* » ¹⁰

Parallèlement les coopératives HLM continuent à se développer. Les modes d'occupations des habitations sont alors très variés : locations-attribution, location coopérative, location simple. Leur visée évolue également vers la production de logement aidé, mais la place du coopérateur n'y est plus la même face à la croissance du nombre d'opération et donc de coopérateurs.

Aujourd'hui face au renouveau de l'habitat groupé la question de l'articulation de ces projets avec le logement social se pose de nouveau. Soit les groupes recherchent des partenaires et s'adresse aux organismes de logements sociaux, soit ce sont les collectivités locales et les organismes HLM qui décident de mettre en place un ce type de projet.

3.1.2 A Vienne

Le mouvement « Siedlerbewegung » qui apparait au début des années 1920 est aidé par la ville de Vienne, non sans mal. Il aura fallu plusieurs pétitions et manifestations pour que la ville s'engage à mettre à disposition des terrains, du matériel et une assistance professionnelle. Un bureau du lotissement est mis en place par la ville, dirigé pendant un temps par l'architecte Adolf Loos.

A partir de 1919 la municipalité communiste souhaite favoriser les habitations collectives et lance d'importants programmes de constructions. Le « Karl Marx Hof » est le bâtiment emblématique de cette Vienne Rouge, période pendant laquelle environ 61 000 appartements furent construits. Si la conception et la construction de ces logements n'est pas à l'initiative des habitants, la dimension communautaire y est importante. La petitesse de ces logements devait en effet être contrebalancée par de nombreux services municipaux introduits dans les programmes (salles de réunions, jardin d'enfants, laverie...).

¹⁰ Ibid. p21

Figure 4 : Karl Marx Hof : l'emblème de la politique du logement sous l'ère communiste.



En 1934, la guerre civile, qui oppose socialistes et conservateurs en Autriche, met fin à 15 ans de gouvernance socialiste à Vienne. Le conseil municipal est dissous et la ville est mise sous le contrôle de l'état. Après la Seconde Guerre Mondiale, la ville de Vienne continue à produire des logements communaux destinés à la reconstruction de la ville et la rénovation des quartiers anciens dégradés.

Cependant, dans les années 1970-1980 des projets de logements sociaux participatifs sont mis en place, notamment par Ottokar Uhl, qui réalise plusieurs projets dont un baptisé « Wohnen mit Kindern » (Vivre avec les enfants).

Même si cette opération semble plutôt isolée la maison de Hundertwasser et Kravina construite au début des années 1980 montre également l'intérêt que porte la ville au principe d'habiter ensemble. Ce bâtiment de logements sociaux n'est pas conçu par ses futurs habitants mais dispose de plusieurs espaces partagés (salle de jeux, jardins d'hivers...).

Figure 5 : Maison de Hundertwasser et Kravina : un « habitat groupé » prisé par les photographes !



Le début des années 1990 montre un tournant dans la politique du logement de la municipalité. Celle-ci décide de se consacrer à la gestion de son patrimoine, sans pour autant stopper la production de logement social. Pour cela, elle décide, sous certaines conditions, de financer la construction de logements et d'attribuer les terrains dont elle est propriétaire. Le service municipal du logement est réservataire sur chaque opération d'environ 30% des logements. Les critères de financement sont la qualité architecturale du projet (insertion dans le tissu urbain, structure du bâtiment, diversité des logements), sa viabilité économique et sa dimension écologique (économie d'énergie, d'eau, qualité des espaces verts...).

C'est en 2008 que la ville introduit dans ces critères de subventions le principe de durabilité sociale. Dans les critères de durabilité sociale est inclu le « vivre en communauté ». Sont évoqués les espaces de rencontres et de communication, la présence de salles communes ainsi que leur gestion et utilisation. La ville souhaite encourager « *le concept de codécision pour la conception, la construction et l'utilisation* » du bâtiment. Le terme de *Baugruppe* est alors clairement cité.¹¹

Le changement de la politique du logement au début des années 90 avait pour but de « libéraliser » le marché du logement social et d'améliorer sa qualité en faisant jouer la concurrence. Avant, la construction de logements sociaux était réservée aux promoteurs à profit limité, que l'on pourrait qualifier d'organismes H.L.M. Depuis 1995 les promoteurs privés sont également autorisés à participer aux concours d'attribution des terrains appartenant à la ville et incluent alors dans leurs programmes les 30% de logements communaux. Aujourd'hui, la ville souhaite encourager les projets réalisés avec les groupes d'habitant en en faisant des projets comme les autres.

Que ce soit à Vienne ou en France, les initiatives habitante en matière d'habitat et le logement social sont historiquement liés depuis la fin du XIXème siècle.

3.2 Un partenariat organismes HLM/ groupe d'habitant : pour quelles raisons ?

Comme on l'a vu, des partenariats se mettent en place entre les groupes d'habitants et les organismes HLM. Quelles en sont les raisons ?

3.2.1 Intérêt général/intérêt particulier ?

Emilie Cariou propose plusieurs raisons de partenariat entre organisme HLM et groupe d'habitants. La première est le souhait des groupes d'intégrer des ménages modestes à ces projets. Les groupes étant « *généralement des personnes investies dans le monde associatif, ou de*

¹¹ Wohnfonds Wien, *Beurteilungsblatt*, 2009. Disponible sur le site : <http://www.wohnfonds.wien.at/>

l'ESS, le principe de mixité sociale leur apparaît donc comme un raisonnement logique ». ¹² Ce principe de mixité sociale est à rapprocher de ce que Bruno Parasote nomme « l'approche sociale » d'un projet d'habitat groupé expliquant que ¹³ « *la diversité sociale renvoie à la mixité sociale et générationnelle. Il s'agit d'associer des personnes issues de classes sociales différentes, de diverses origines, d'âges différents, ayant des handicaps ou non* » et que « *la vie de l'immeuble gagne à promouvoir cette diversité : les échanges sont plus riches, les rencontres plus inédites.* »

Sur ce sujet le « Livre Blanc de l'habitat participatif » affirme que l'habitat participatif ¹⁴ « *génère des liens sociaux, de l'entraide, de la mixité qui lui donnent une dimension d'utilité sociale* ».

Pareillement en Autriche, l'association « Gemeinsam Bauen und Wohnen » qui promeut l'habitat groupé à Vienne, parle d'effets positifs des coopératives d'habitants sur le quartier, notamment par l'aide de voisinage, l'offre de garde d'enfant et l'intégration de « groupe marginal » (Randgruppe) grâce à une offre spécifique. ¹⁵

D'après Camille Devaux les groupes semblent associer directement leur souhait d'intégration de ménages modestes à un partenariat avec des organismes HLM, estimant trop compliqué de faire du locatif social sans leur aide. Elle indique également que cette volonté de mixité sociale est présente dans de nombreux groupes.

Emilie Cariou explique aussi que les questions de crédibilité et de financements sont aussi un argument important pour le groupe d'habitants. Le travail avec un organisme HLM permettrait l'accès à un foncier au prix du logement social et à des financements de type PLUS et PLAI que ne peut pas avoir un groupe seul.

Pourtant les organismes HLM y réfléchissent à deux fois avant de s'engager dans ce type de projet. D'une part cela leur demande du temps de travail supplémentaire qui n'est pas négligeable. D'autre part beaucoup pose la question de savoir : " *En quoi l'habitat groupé relève-t-il plus de l'intérêt général que de l'intérêt particulier ?*" ¹⁶

¹² CARIOU Emilie, *Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?* Mémoire de Master 2 Administration, Management et Economie des Organisations, Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale, 2011. p49.

¹³ PARASOTE Bruno. *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*. Editions Yves Michel. Gap : 2011, p23-24.

¹⁴ OUVRAGE COLLECTIF. *Livre Blanc de l'Habitat Participatif, 2011*,p19

¹⁵ GEMEINSAM-BAUEN-WOHNEN, *FAQs zum Thema Baugruppen*. Disponible sur <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/uber-baugruppen/faq/>

¹⁶ CARIOU Emilie, *Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?* Mémoire de Master 2 Administration, Management et Economie des Organisations, Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale, 2011. 142p

Les politiques sont également très prudents pour soutenir ces projets, ainsi les réponses à la lettre ouverte envoyée aux candidats à l'élection présidentielle par Habicoop sur la création d'un statut de coopérative d'habitants ne manque pas de rappeler : « [L]es coopératives devront accueillir en leur sein des profils sociaux variés. En effet, les aides publiques, sous quelque forme qu'elles soient, doivent avoir des contreparties sociales, sous peine de perdre leur légitimité sociale, surtout si on les met en parallèle avec les besoins pressants en logement social. »¹⁷, « [U]ne démarche volontariste des pouvoirs publics en la matière n'aura de sens que si elle se réclame clairement de principes d'intérêt général : l'éco-responsabilité, la lutte contre les inégalités, les discriminations et les séparatismes sociaux, l'intégration dans des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, la recherche collective avec les professionnels concernés de la qualité urbaine et architecturale. »¹⁸

En effet, le « vivre ensemble » évoqué par les groupes est parfois interprété comme un vivre « entre-soi ». D'après Camille Devaux on peut noter que les groupes sont assez homogènes en termes de milieux socioculturels¹⁹. Elle pointe également les contradictions des groupes entre leur désir d'ouverture et leur homogénéité, contradiction dont certains ont néanmoins conscience.

Mais la volonté d'intégrer des ménages modestes n'est pas la même chez tous les groupes, certains parlant un désir de « mixité sociale » sans pour autant avoir pris réellement contact avec les organismes HLM.²⁰ Comme on l'a vu le souhait d'intégrer des ménages plus modestes est associé par les habitants avec un partenariat entre le groupe et un organisme HLM. Or comme le montre Emilie Cariou certains groupes refusent de collaborer avec un organisme HLM. Ainsi sur 231 groupes projets recensés (nombre non exhaustif), 31% des groupes ne souhaitaient pas collaborer avec un organisme HLM.

On peut donc se demander si la collaboration avec un organisme HLM implique forcément le souhait d'intégrer des ménages modestes ? Est-ce le seul argument qui pousse les organismes HLM à travailler avec les groupes d'habitants ?

A cette dernière question, Emilie Cariou propose plusieurs pistes de réflexion. D'une part l'intérêt de mettre en place une démarche participative dans le cadre d'un programme en accession. Les organismes HLM ont alors la possibilité d'être au plus près des besoins des futurs habitants. Ensuite l'implication des habitants permettrait une pérennisation de l'habitat du fait de leur performance écologique, mais également car ils sont un moyen de responsabiliser le futur habitant dans la gestion de l'immeuble. Certaines copropriétés en

¹⁷ Réponse d'Eva Joly à la lettre d'Habicoop concernant l'habitat participatif 4 avril 2012

¹⁸ Réponse du Front de Gauche à la lettre d'Habicoop, 28 mars 2012

¹⁹ DEVAUX Camille, *Concevoir les logements autrement : l'exemple des coopératives d'habitants*, Mémoire de Master 1 «Urbanisme et Territoires», Institut d'Urbanisme de Paris, 2009.

²⁰ DEVAUX Camille, *L'habitat participatif : condition pour un développement*, Mémoire de Master 2 « Urbanisme et Aménagement », Institut d'Urbanisme de Paris, 2010. p63

accessions sociales rencontrent en effet d'importants problèmes de dégradation.²¹ Enfin ce type de coopération permet d'apporter une plus-value aux projets classiques des organismes HLM. Dans le cadre de mise en concurrence des bailleurs sociaux sur certains projets c'est un point positif. On peut noter que ce dernier point est également vrai à Vienne étant donné l'introduction du critère de durabilité sociale dans les attributions de terrain.

Pourtant certains organismes HLM refusent tout de même de travailler avec les groupes projets. Ceux qui ont fait le choix de s'engager dans ce type de projet relèvent tout de même des difficultés à travailler avec les groupes qu'elles soient juridiques, temporelles ou financières.

Comment sont surmontées ces différentes difficultés ? Quelles sont les différences de point de vue qui s'articule et comment influent elles sur le projet, notamment du point de vue architectural ?

3.2.2 Comment sont intégrés les ménages modestes au projet ?

Au-delà des raisons qui poussent les groupes à travailler en partenariat avec un bailleur social et à vouloir intégrer des ménages modestes dans leur projet, comment ceux-ci seront-ils intégrés au projet ? Emilie Cariou explique que ces ménages « *peuvent ainsi participer à l'élaboration du programme architectural d'une autre forme d'habiter basée sur la coopération, la mixité sociale, culturelle et/ ou intergénérationnelle et la solidarité, notamment financière. Ils mettent aussi en œuvre leurs principes écologiques et/ ou environnementaux.* »²². Le partenariat avec un organisme HLM suffit-il à rendre possible cela ? On peut d'ores et déjà évoquer certains obstacles...

3.2.2.1 Le temps

La création d'un projet en autopromotion prend beaucoup plus de temps qu'un projet classique. Les aléas du groupe sans cesse en reformation et la prise de décision souvent au consensus augmente le temps du projet. Ainsi, il pourra se passer jusqu'à sept à huit ans entre le début du projet et l'emménagement dans les locaux. Comme le souligne Camille Devaux, les personnes en situation les plus précaires, en réelles difficultés de logement peuvent donc de fait être écartées de ce type de projet.²³ Evoquant la réunion de lancement d'un groupe projet elle explique d'ailleurs que moins de 10% des personnes présentes souhaitent changer de

²¹ Voir à ce propos REPIQUET Anne. *L'Habitat Coopératif: Solution au problème de responsabilisation sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx en Velin ?* Mémoire de Master 2, Université Lumière Lyon 2, 2005.

²² CARIOU Emilie, *Habitat Groupé et Organisme HLM: une utopie réalisable et reproductible ?* Mémoire de Master 2 « Administration, Management et Economie des Organisations », Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale, 2011. P 49

²³ DEVAUX Camille, *Concevoir les logements autrement: l'exemple des coopératives d'habitants*, Mémoire de Master 1 « Urbanisme et Territoires », Institut d'Urbanisme de Paris, 2009.p75

logement très rapidement.²⁴ On peut rappeler le taux de rotation important à l'intérieur des groupes, qui montre la difficulté de s'investir sur le long terme dans un tel projet, surtout quand d'autres opportunités de logements ont lieu.

Ces rotations peuvent également avoir un impact sur l'évolution du profil socio-économique du groupe. En effet, la stabilité du groupe est un élément indispensable pour la survie du projet, notamment en ce qui concerne le nombre de participant. Les différents partenaires souhaitent s'appuyer sur des groupes qui tiennent la route. Les départs consécutifs des uns et des autres nécessitent alors de recruter d'autres ménages, parfois très rapidement, ce qui peut également avoir une influence sur la composition sociale du groupe : « *Ces recrutements affinitaires ou fondés sur des logiques de réseaux ont des conséquences manifestes sur le profil socio-économique des ménages entrant dans le groupe et, tout en permettant l'opération de sortir de l'impasse, font largement évoluer sa finalité d'une accession pour les petites classes moyennes vers une opération logeant des classes moyennes-supérieures* »²⁵.

Comment concilier la participation de ménages plus modestes avec la durée des projets ? Quelle phase du projet est alors la plus adaptée pour intégrer les ménages pour qui la question du logement se pose de façon plus pressante ?

La dimension temporelle, cette fois-ci en termes de temps d'investissement dans le projet, est également à prendre en compte. Les nombreuses réunions, échanges de mail, dossiers à préparer etc. peuvent nécessiter jusqu'à une dizaine d'heures par semaine pour certaines personnes. Les réunions du groupe, parfois hebdomadaires, ont lieu en soirée ou le weekend. De plus le travail avec les partenaires nécessite de pouvoir dégager du temps au sein des horaires de travail. Le temps passé ensemble est nécessaire à la connaissance mutuelle des futurs habitants et à la constitution d'un esprit de groupe. Mais on peut se demander quelles professions peuvent participer pleinement au projet face à l'investissement que cela implique, notamment dans le cas d'horaires décalés ? L'INSEE explique que « *[d]'une manière générale, meilleure est la position dans le système économique, plus l'autonomie temporelle est grande et plus les semaines de travail sont standard, voire longues. Les salariés les moins qualifiés ont au contraire des semaines en moyenne plus courtes mais avec des horaires décalés et fragmentés et un très faible degré de contrôle de leur temps de travail.* »²⁶ Comment intégrer alors les plus précaires, majoritairement touchés par ce problème ?

3.2.2.2 Des « représentations sociales de l'habitat » différentes

De plus, comme l'explique Bruno Parasote, si les échanges sont plus riches ils peuvent aussi être plus difficiles. « *Plus les individus proviennent de milieux divers, plus il sera nécessaire de*

²⁴ DEVAUX Camille, *L'habitat participatif : condition pour un développement*, Mémoire de Master 2 « Urbanisme et Aménagement », Institut d'Urbanisme de Paris, 2010. p66

²⁵ BIAU Véronique, BACQUE Marie-Hélène, *Habitats alternatifs : des projets négociés ?* PUCA, 2010. P 78

²⁶ LESNARD Laurent, DE SAINT POL Thibault, « Organisation du travail dans la semaine des individus et des couples actifs : le poids des déterminants économiques et sociaux » In *ÉCONOMIE ET STATISTIQUE*, n° 414, 2008, p53-74. p 73. Disponible sur http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES414C.pdf

débatte pour s'accorder sur une vision commune du bâtiment à construire. La gestion du bâtiment devra aussi intégrer cette pluralité. Au-delà de toute vision idéologique, ce point est à appréhender sereinement et avec le temps qu'il convient par le groupe de construction, pour assurer la viabilité du projet. »

L'intégration de ménage modeste aura-t-il un effet sur le programme architectural du projet ?

3.2.2.3 Comment mettre en place des statuts d'occupation variés ?

Il peut parfois être difficile de mettre en place des statuts d'occupation variés dans les projets. Camille Devaux cite plusieurs groupes qui, dans cette optique, ont choisi une homogénéité des statuts pour « éviter les conflits »²⁷.

Cette homogénéité des statuts peut directement exclure certains ménages, surtout lorsque c'est le principe de co-propriété qui est choisi. Les ménages pour qui l'accès à la propriété est inenvisageable sont alors écartés.

Emilie Cariou explique bien que, dans le cadre du locatif social, le choix en amont d'un habitant est complexe et contraire aux règles d'attribution des logements sociaux. Les programmes en accession sociale semblent alors plus faciles à mettre en place.

D'un autre côté, un groupe parisien estime qu'en terme de montage « finalement pour intégrer les plus pauvres c'est plus facile que des gens qui sont pas vraiment riches mais qui ont un tout petit peu plus d'argent que les plafonds HLM, pour les intégrer en même temps. C'est ça qui est le plus compliqué. »²⁸

Comment certains groupes arrivent-ils à mettre en place une diversité des modes d'occupations et qu'est ce que cela implique ?

3.2.2.4 Valeurs communes et mixité ?

De plus, les habitants se regroupant autour de valeurs communes et mettant souvent en place la cooptation, la recherche de mixité est de ce fait biaisée. « [L]es groupes élaborent souvent des chartres de valeurs communes et pratiquent la cooptation. Sauf à y prêter attention, cela conduira à l'association d'un public ayant un socle culturel commun, ce qui va forcément à l'encontre d'une recherche de mixité. »²⁹

Si ce souhait de cooptation est expliqué par le souhait de garder l'esprit initial du projet, il paraît en contradiction avec le principe des commissions d'attribution des logements sociaux. De la même façon à Vienne, il rentre en conflit avec la réservation de 30% des logements d'une opération par le service logement de la commune.

²⁷ DEVAUX Camille, *L'habitat participatif : condition pour un développement*, Mémoire de Master 2 « Urbanisme et Aménagement », Institut d'Urbanisme de Paris, 2010. p63

²⁸ Entretien du 13 février 2011 avec une habitante d'un groupe projet parisien

²⁹ PARASOTE Bruno. *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*. Editions Yves Michel. Gap : 2011, p25.

Quels sont alors les solutions trouvées pour éviter cette difficulté que rencontre les groupes de projet, notamment dans le cas de logements sociaux en location ? Comment les groupes concilient alors cooptation et intégration de ménages modestes ?

L'ensemble de ces réflexions nous amènent à nous demander si la collaboration entre organismes HLM implique l'intégration de ménages modestes au sein des groupes ?

Pour cela nous nous demanderons quelles sont les raisons qui poussent les organismes de logement social et les groupes d'habitant à travailler ensemble ?

Quelles sont les conditions posées par les organismes de logement social ? Sont-ils prêts à s'investir uniquement dans un projet d'habitat groupé ou souhaitent donner une place à leurs clients habituels dans ces projets ? Quels sont alors les différences de visions du logement qui s'opère, quelle incidence cela a sur les logements ? Ensuite quelle cohabitation est possible entre les habitants du logement social et le groupe d'habitant ? Quelle intégration au groupe est possible ?

Dans un autre temps comment les groupes intègrent ils du logement social au sein de leur projet en évitant les attributions de logement ? Dans cette démarche, quelle est la volonté d'intégration de ménages plus modestes dans les groupes d'habitants ? A quel moment les habitants de ces logements sont-ils impliqués dans la réalisation du projet ? Comment sont ils intégrés a posteriori ?

4 Deux terrains d'étude emblématiques en France et à Vienne

Les terrains d'études suivants ont été choisis pour deux raisons. D'une part ils font appel tous les deux à des financements de type social. D'autre part ils ont chacun prévu d'intégrer des logements « solidaires » pour l'un, d'« intégration » pour l'autre, destiné à accueillir des ménages modestes. Comme on le verra ces projets sont mis en avant que ce soit par les collectivités ou les médias. Ce sont également tous les deux des projets en cours de construction.

4.1 Le Village Vertical, projet pilote d'Habicoop

Le Village Vertical est un projet d'habitat groupé qui a débuté en 2005 et dont la réalisation doit aboutir en 2013. Ce projet est le projet pilote de l'association Habicoop pour la mise en place d'un statut coopératif. Comme on l'a vu l'association Habicoop met en place des actions de lobbying importantes pour faire émerger ce statut. En attendant une évolution de la loi, l'association, avec l'aide de juristes, a adapté la réglementation afin de créer un SAS coopérative dont le Village Vertical est le premier exemple. Ce projet a donc fait l'objet de beaucoup d'attention et est emblématique par son aspect militant en faveur de la reconnaissance et du développement de l'habitat coopératif, et de l'habitat groupé en général.

4.2 « Wohnen mit uns »

Le projet « Wohnen mit uns » débute lui en 2009 et la construction du bâtiment devrait également se terminer en 2013. Si ce projet n'est pas aussi emblématique et innovant que la Sargfabrik, il fait toutefois l'objet d'une attention particulière. C'est un projet qui a notamment fait l'objet d'une douzaine d'articles, mais surtout qui est mis en avant par la municipalité qui le mentionne à plusieurs reprises lors de l'exposition réalisée sur sa politique d'urbanisme. La municipalité souhaite donc, avec ce projet montrer l'exemple, pour de nouveaux projets.

4.3 Méthodologie

La recherche a d'abord consisté en une recherche bibliographique sur la thématique de l'habitat groupé. Cela a été grandement facilité par la plate-forme collaborative. En ce qui concerne la littérature allemande sur le sujet, j'ai pu m'appuyer sur les deux rapports mis en ligne par l'association « Gemeinsam Bauen und Wohnen », notamment le mémoire de recherche de Petra Heindrich et le rapport rédigé par Robert Tremel du service logement de la Ville de Vienne en collaboration avec le CORA.

De plus une méthodologie commune a été mise en place avec les huit autres étudiants. Elle se traduit par une fiche de synthèse et un dossier architectural sur les deux projets étudiés. Cela m'a permis d'introduire une dimension architecturale à mon questionnement et mon analyse.

La recherche d'informations sur les projets a été rendue possible grâce à différents supports selon les terrains d'étude.

Il existe une bibliographie importante sur le village vertical. La monographie de Marie-Pierre Marchand m'a permis de récolter beaucoup d'informations sur le projet jusqu'en 2009. De

plus le site internet du Village Vertical, ainsi que ceux des différents partenaires du projet fournissent également de nombreuses informations.

Les entretiens ont été réalisés sur une semaine. Je n'ai hélas pu rencontrer qu'un seul habitant du Village Vertical car le groupe reçoit beaucoup de sollicitations de l'extérieur et a beaucoup de choses à gérer. La rencontre avec l'habitant, professionnel de la communication a eu lieu lors d'un repas au restaurant et a duré environ 2h. J'ai pu ensuite rencontrer un membre d'Habicoop pour avoir plus d'informations sur le rôle d'Habicoop dans le montage du projet. J'ai également rencontré une des architectes du projet, deux membres de l'association AILLOJ et une chargée de mission à Rhône Saône Habitat. De plus je me suis rendue sur le chantier du bâtiment.

J'ai assisté en novembre 2011 aux Experimentdays qui avait lieu à Vienne ce qui m'a permis de découvrir les différents projets sur Vienne, et notamment le groupe projet « Wohnen mit uns ». La visite des sites internet des différents groupes a permis de sélectionner ceux qui faisaient appel ou non aux aides de la ville de Vienne.

La prise de contact avec un membre de l'association « Gemeinsam Bauen und Wohnen » a pu m'éclairer sur les questions que j'avais, notamment sur les réservations de 30% de logements pour la ville de Vienne sur les opérations subventionnées. J'ai alors pu prendre contact avec des groupes de projet concerné par les subventions, seul le groupe projet « Wohnen mit uns » m'a répondu.

Contrairement au Village Vertical, il n'existe pas de littérature concernant le projet « Wohnen mit uns ». Le site internet de l'association qui contenait des articles de presses sur le groupe ainsi que sur les sites de l'architecte, du promoteur et du paysagiste ont permis d'avoir des premières information sur le projet. Un premier entretien avec l'architecte, également futur habitant, m'a permis d'avoir les contours du projet. Par la suite j'ai pu récupérer des documents techniques (plans, candidature au concours) par courriel. J'ai ensuite réalisé deux entretiens avec des habitants :

- un entretien avec une membre du groupe de travail sur les logements solidaires qui m'a reçu sur son lieu de travail (vice présidente du réseau européen contre la pauvreté).
- Un entretien avec un membre du groupe de travail sur le fonctionnement du groupe ,travaillant dans le domaine de la communication et la modération de groupe.

Il est dommage que les rencontres n'aient pas été équilibrées sur les deux projets, avec d'un coté une rencontre des seuls habitants et de l'autre d'un seul habitant et de la plupart des partenaires.

En effet, je n'ai pu choisir mon terrain d'étude à Vienne que tard, ayant mis du temps à comprendre comment cela pouvait s'articuler avec ma problématique tirée des expériences françaises. Les entretiens ont été réalisés au mois de février, dernier mois de mon séjour Erasmus à Vienne et il n'était pas possible de prendre rendez-vous rapidement avec les partenaires du projet. De plus, il est évident que la maîtrise progressive de la langue allemande

ne m'a pas permis tout de suite d'envisager des entretiens sur des sujets précis. Enfin il est difficile de comprendre le contexte socio-économique d'un pays en l'espace de six mois. J'ai donc essayé de comprendre au mieux le fonctionnement du logement social à Vienne, mais cela m'a pris du temps car il était difficile de trouver de la littérature sur le sujet.

5 Analyse

Dans cette partie nous essaierons de répondre aux questions posées préalablement. L'analyse sur le projet de Villeurbanne et celui de Vienne feront l'objet d'une analyse séparée, car les contextes différents risqueraient de brouiller la compréhension.

5.1 Village Vertical

5.1.1 Présentation du projet

5.1.1.1 Historique

L'histoire du Village Vertical commence en 2005 alors qu'un couple de trentenaires décide d'inviter une dizaine de leurs amis à discuter autour d'un projet d'habitat participatif. Suite à cela, un groupe de quatre ménages se forme et commence à rechercher un terrain, avec l'idée au départ de rénover un ancien bâtiment. Au bout de six mois, les recherches étant infructueuses, deux ménages partent du projet. Les deux ménages restant prennent alors conscience de la nécessité de se structurer et l'association « Le Village Vertical » est fondée à l'automne 2005, avec une charte de valeurs. Le groupe s'agrandit grâce au bouche à oreille : « le « recrutement » s'organise au sein des milieux alternatifs et écologiques : «des personnes rencontrées via le groupe des logiciels libres d'Attac, le réseau habitat groupé, les jardins partagés, au salon Primevère... »³⁰ Le partenariat avec Habicoop est créé en 2006. Habicoop souhaite faire du Village Vertical un projet pilote de coopérative d'habitants, en échange de quoi le Village Vertical dispose d'un soutien technique et juridique important de la part de l'association Habicoop.

Le groupe se tourne également vers les collectivités locales et des liens sont créés, notamment avec la mairie de Villeurbanne où la plupart des villageois habitent déjà et la communauté urbaine du Grand Lyon. Marie-Pierre Marchand explique l'important rôle qu'ont joué conjointement une élue de Villeurbanne sensible au projet et deux chargés de mission du Grand Lyon pour faire avancer le projet. Le rôle d'Habicoop et son action parallèle de lobbying, sur le statut coopératif, auprès des pouvoirs publics et du Grand Lyon a donc ici porté ses fruits. De plus l'aide d'Habicoop permet à l'association d'accroître sa crédibilité en lui permettant d'avoir dès 2006 une pré-étude architecturale, mais aussi de disposer d'une certaine légitimité juridique. Un rapprochement avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat a également lieu dès 2006 par le biais d'Habicoop. La coopérative soutient alors le projet sans pour autant s'y engager.

Dès 2007, l'idée d'implanter le projet dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne fait avancer le dossier concrètement. Le rapprochement avec Rhône Saône Habitat aboutit finalement à une opération groupée. Début 2008, cette implantation dans la ZAC semble actée avec un accord de la ville pour une garantie d'emprunt et l'étude de deux possibilités foncières : le bail emphytéotique ou la vente du terrain. Parallèlement le groupe souhaite

³⁰ MARCHAND Marie-Pierre, « Le Village vertical : un projet de vie « autrement » » In *Territoire*, n°508,2010, n°508, p36-37.

pouvoir intégrer dans son projet des logements en PLAI. Le groupe souhaite tout de même éviter les attributions et cherche d'autres solutions, auprès d'association d'insertion par le logement. C'est en juin 2009 que le groupe trouvera une solution grâce à un partenariat avec l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) de la région Rhône Alpes. Celle-ci accepte de s'investir dans le projet pour le financement de 4 logements en PLAI. Après l'attribution d'un terrain dans la ZAC en 2008, le travail de programmation effective avec les architectes commencent en 2009. En octobre 2010, le permis de construire est accepté. Les statuts de la S.A.S. coopérative sont déposés le 10 décembre 2010. Il est à noter que, parallèlement à la coopérative, l'association « Le Village Vertical » existe toujours. Celle-ci n'a pas les mêmes visées que la coopérative, elle gère la future vie de l'immeuble, quand la coopérative gère les décisions financières, juridiques et fiscales. Le terrain est vendu au Village Vertical et à Rhône Saône Habitat le 21 juin 2011. La pose de la première pierre symbolique a lieu en novembre 2011 et doit être achevé en 2013.

5.1.1.2 Un bâtiment BBC premier arrivé au cœur de la ZAC des Maisons euves

5.1.1.2.1 Un emplacement idéal et négocié

Le projet du Village Vertical est situé à Villeurbanne, sur la ZAC des Maisons neuves, à la limite avec la ville de Lyon. C'est l'OPAC du Rhône qui est aménageur de la ZAC pour le compte du Grand Lyon. La ZAC est composée de 20 % de locatif social, 15 % d'accession abordable et 65 % d'accession libre.

Le choix de la parcelle au sein de la ZAC a fait l'objet de multiples négociations, l'aménageur ayant d'abord proposé au groupe une parcelle moins bien positionnée en terme d'apport solaire. Le groupe a alors négocié à l'aide d'étude de faisabilité afin d'être situé sur une parcelle initialement destinée à la propriété privée. Comme l'explique Marie-Pierre Marchand, cette concession de l'aménageur n'est pas sans conséquence puisque le manque à gagner est d'environ 100 000 euros. L'architecte rencontrée souligne d'ailleurs la qualité du terrain :

« Et donc finalement, ils ont la parcelle où ils sont plein sud, devant le mail piétons... Donc, ils n'ont pas de voitures qui passent en bas de chez eux. Non, ils ont des supers conditions. Ils ont le meilleur terrain... Honnêtement... »³¹

³¹ Entretien du 8 mars avec Marine Morain architecte du projet

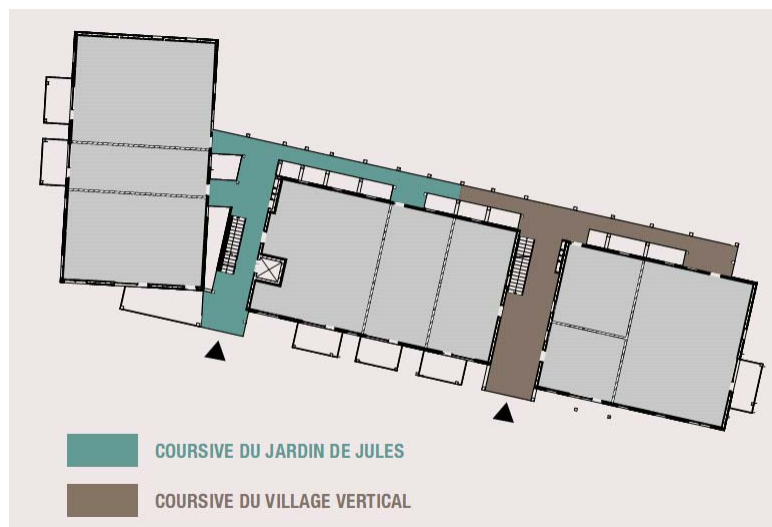
Figure 6 : Insertion du bâtiment dans la ZAC : Source Detry et Levy.



5.1.1.2.2 Un bâtiment original...

Comme on peut le voir sur le plan ci-dessous, le bâtiment unique est constitué d'une partie appartenant à Rhône Saône Habitat et d'une partie appartenant au Village Vertical.

Figure 7 : Un bâtiment "coupé" en deux ? Source : Dossier de presse Première Pierre du Village Vertical



Il est composé de trois « blocs » reliés entre eux par des structures en bois : des coursives situées à l'arrière du bâtiment permettent de desservir les logements et deux « failles » créent des espaces communs, en extérieur, à chaque étage. Au rez-de-chaussée de la partie du Village Vertical sont situés les espaces partagés du groupe : un accueil/buanderie, une cuisine/salle commune, deux chambres d'amis et deux chambres d'hôtes. De plus, en extérieur, un potager qui sera géré par le Village Vertical se trouve à l'est du bâtiment.

5.1.1.3 Structure du groupe : une majorité de famille et de travailleur de l'ESS

En 2012, le groupe est composé d'une majorité de familles avec cinq couples avec enfants et deux familles monoparentales (dont les enfants ne seront pas forcément là au moment de l'emménagement), un couple sans enfant et trois célibataires. En terme de profession, le groupe est constitué de quatre personnes travaillant dans le milieu associatif ou de l'économie sociale et solidaire, quatre personnes travaillant dans l'action sociale, le médical ou paramédical, trois artistes, une personne sans emploi en invalidité, un ouvrier spécialisé, une enseignante, un professionnel de la communication publique et une personne travaillant chez Autolib'.

Malgré l'avolution du groupe depuis 2009 ont peu encore noté que si le groupe est varié en termes de profession, des similitudes existent en ce qui concerne le milieu socio-culturel. Ce qui est souligné en 2009 par Marie-Pierre Marchand : « *Ce panorama assez varié semble plaire aux membres du Village Vertical qui se défendent beaucoup du qualificatif « d'entre-soi ». Pourtant, on pourrait tout aussi bien mettre en valeur la diversité des situations socio démographiques, des revenus et des professions que souligner les vraies proximités entre plusieurs des membres, à savoir des études supérieures, des métiers socio-éducatifs en relation plus ou moins directe avec le secteur public, etc. Cela montre bien la difficulté de catégorisation, selon qu'on regarde le niveau culturel, le mode vie ou les revenus.* »³²

5.1.1.4 Fonctionnement du groupe

Le groupe du Village Vertical fonctionne au consensus selon le principe : une personne = une voix. Les villageois se regroupent pour prendre les décisions une fois par mois, lors du conseil de village. Au moins une personne de chaque ménage doit alors être présente. Des discussions ont normalement déjà eu lieu lors de réunions hebdomadaires et des documents de travail préalables au conseil ont été rédigés. Le conseil de village permet alors d'acter les points sur lesquels tous les membres du groupe sont d'accord.

« *Il y a des discussions préalables, on produit des documents préparatoires au conseil de village et ensuite tout le monde s'exprime et soit il y a un consensus et on avance... Soit il n'y a pas de consensus et ça reste en suspend... On avance sur ce sur quoi on est tous d'accord.* »³³

Le consensus est alors formalisé par un vote. En cas de réel désaccord, ce sont les statuts de la coopérative qui définissent le type de majorité qualifiée qui l'emporte :

- « Est appelé "vote à la majorité renforcée" un vote défini par les conditions de majorité suivantes :
 - si le nombre de votes "blanc" est inférieur au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent plus de deux tiers des votes exprimés ;
 - si le nombre de votes "blanc" est supérieur ou égal au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent au moins 45% des votants.
- Est appelé "vote à la majorité simple" un vote défini par les conditions de majorité suivantes :

³²

³³ Entretien du 6 mars 2012 avec un habitant du groupe.

- si le nombre de votes "blanc" est inférieur au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent plus de la moitié des votes exprimés ;
- si le nombre de votes "blanc" est supérieur ou égal au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent au moins 45% des votants. »³⁴

Il est important de savoir que les villageois se considèrent avant tout comme des voisins et non comme des amis (ce qui n'empêche pas les amitiés au sein du groupe).

Le Village Vertical est un groupe qui a su se structurer afin de pouvoir collaborer au mieux avec les institutions locales. Le groupe se compose d'une majorité de famille et de personnes travaillant dans l'ESS, la santé etc. Il n'est donc pas composé de professionnels de l'urbanisme et de l'architecture, mais peut être considéré comme homogène d'un certain point de vue.

5.1.2 La coopération avec RSH : un projet aux multiples négociations.

5.1.2.1 Des avantages financiers évident pour le Village Vertical

Il convient ici d'expliquer les éléments de financement du projet. La partie du bâtiment appartenant au Village Vertical est financée en partie par un prêt PLS car neuf ménages sont en dessous des plafonds PLS, voir PLUS. Les quatre logements en PLAI seront loués par Rhône Saône Habitat à l'association AILJOJ (Association d'Aide au Logement des Jeunes) car Rhône Saône Habitat dispose d'un bail à construction au sein du bâtiment de la coopérative et a la possibilité, en tant que coopérative HLM, de contracter un prêt PLAI. Cela n'est pas le cas de AILJOJ qui ne dispose pas des agréments nécessaires. Le reste des locaux du Village Vertical sera financé par un prêt libre, notamment une partie des espaces communs, et un logement dont le futur occupant est au dessus des plafonds PLS. Les vingt-quatre autres logements seront financés par RSH et sont destinés à de l'accession à la propriété.

5.1.2.1.1 Economie d'échelles et accès au terrain

La coopération avec un promoteur ou un bailleur social présente un avantage financier, car il permet de réaliser des économies d'échelles. En effet, la quinzaine de logement qui constitue aujourd'hui la coopérative n'est pas une taille permettant de réaliser ces économies.

« La taille critique c'est au moins vingt logements. Donc là, si on a quatorze logements, tout seul ça ne sortait pas. »³⁵

De plus, l'accès au terrain a également été garanti par le partenariat avec Rhône Saône Habitat. En effet le comité de pilotage de la ZAC a accepté de vendre le terrain au prix du logement social à conditions que Rhône Saône Habitat s'engage à reprendre l'ensemble du projet dans le cas d'une défaillance du groupe. Il a de nouveau insisté sur cette dimension lors du changement de terrain attribué au Village Vertical.

³⁴ Statuts de la coopérative d'habitant du Village Vertical disponible sur le site

³⁵ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain architecte du projet

« Tout seul, s'il n'y avait pas le logement social à coté, ils n'auraient pas pu faire leur projet. Je sais pas si ils en sont complètement conscients tous, il y'en a qui en sont conscients, mais aujourd'hui leur coopérative, ce n'est pas viable si il n'y a pas un bailleur social qui les accompagne. Parce que la ville vend le terrain bien moins cher quand c'est du logement social. » « Et que du coup, elle ne vend pas le terrain très peu cher à un groupe d'habitant qui peut être va se planter. [...] Donc, le bailleur social a dit : « Si le groupe se plante, moi je construis quand même tous les logements et je vends quand même tous les logements. » Cette garantie là, elle est hyper importante. Le bailleur social, je pense qu'il est indissociable de la coopérative. »³⁶

5.1.2.1.2 Accès aux prêt locatif social (PLS)

De plus la coopération, avec Rhône Saône Habitat a beaucoup aidé le groupe à accéder à un prêt locatif social. Ce type de prêt devant être cautionné par une collectivité, c'est la ville de Villeurbanne et la communauté urbaine Grand Lyon qui cautionnent le prêt. Devant la réticence du Grand Lyon, Rhône Saône Habitat s'est proposé comme contre-garantie des collectivités. A priori Rhône Saône Habitat aura des parts dans la coopérative d'habitants afin de prévenir en amont le défaut de paiement de la coopérative³⁷. Cette garantie de la coopérative HLM était donc essentielle dans le montage du projet. Rappelons que neuf ménages sur dix sont sous les plafonds PLS.

« Ya autre chose c'est que d'un point de vue politique, c'est tout bête, mais là c'est une coopérative aussi sociale, c'est-à-dire qu'il y a plein de gens qui sont éligibles au logement social, donc il y a eu un financement de type social pour tous les logements sauf un. Donc c'est un prêt qui doit être cautionné. Cette caution, ce n'est pas eux qui peuvent chacun cautionner un bout du prêt. C'est la collectivité publique. Donc là en l'occurrence ça doit être le Grand Lyon. Le Grand Lyon ne cautionne pas des individus. Le Grand Lyon cautionne normalement un bailleur social assermenté par l'état pour faire du logement social. Il n'y aurait pas eu Rhône Saône Habitat. Ils n'auraient jamais eu cette caution. »³⁸

Il paraît donc aujourd'hui difficile financièrement de ne pas collaborer avec un organisme HLM, lorsque le groupe ne dispose pas de moyens financiers importants.

« Une coopérative seule elle peut marcher si elle n'est pas sur du logement social. Dans ce cas là il y faut qu'il y ait des revenus plus importants, il y a la question des banquiers aussi qui se pose etc. »³⁹

Un point de vue confirmé par Habicoop, bien au-delà de la question du prêt PLS.

« A priori nous effectivement notre montage se fera avec un bailleur social puisque l'idée pour nous de la coopérative d'habitants c'est de faire des logements accessibles à tous. Accessibles à tous ça veut dire avoir des logements pour des ménages qui ont des revenus très sociaux, des plafonds très sociaux. Et comme aujourd'hui y'a que les bailleurs qui peuvent le faire on est bien obligé de faire ça en

³⁶ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain architecte du projet

³⁷ Benoît Tracol, Rencontre nationale de l'habitat participatif 2010.

³⁸ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain architecte du projet

³⁹ Ibid.

partenariat. Donc sur le principe on est plutôt là-dessus. Après on forcera jamais un groupe à travailler avec un bailleur si il le souhaite pas. »⁴⁰

5.1.2.1.3 Une avance de frais de la part de Rhône Saône Habitat

De plus, le partenariat avec Rhône Saône Habitat a permis une avance de frais pour payer les honoraires de l'architecte, ainsi que le début des travaux. Ce prêt a été consenti par Rhône Saône Habitat avec un taux d'intérêt correspondant au taux Euribor à trois mois⁴¹. Cette avance de frais n'est pas négligeable dans la mesure où un projet en habitat groupé demande plus de temps aux architectes, ce qui a été compris par Rhône Saône Habitat.

« Sur la rémunération on est sur un projet logement social bien rémunéré. Le maître d'ouvrage RSH savait et ils ne nous ont pas saignés. Ils n'ont pas eu la démarche que d'autres ou qu'eux peuvent avoir sur d'autres projets plus simples, plus ordinaires où on va dire : « Est-ce que vous ne voulez pas me baisser d'un demi point... ». Là on a fait une proposition ils nous ont dit : « Ca c'est quand même très haut est ce que vous pouvez vous mettre à tant ». Oui mais on est vraiment sur un taux qui est élevé pour la pratique sur du logement social, habituellement on est plus bas que ça. Mais on n'est pas sur un projet où on a évalué 30% de temps en plus. On était incapable de l'évaluer avant. Ce n'était pas possible. »⁴²

Dans le cas du Village Vertical la coopération avec un organisme HLM semble donc indispensable pour assurer la viabilité du projet que ce soit en termes de financements, d'économies d'échelles et d'accès au terrain.

5.1.2.2 Un nouveau savoir-faire pour Rhône Saône Habitat

Du point de vue de Rhône Saône Habitat, le travail avec les habitants a permis aux professionnels de comprendre comment de futurs occupants pouvaient voir leur logement.

« Et de voir comment eux ils réfléchissent, comment ils envisagent leur logement nous ça nous pose des questions sur si eux les envisagent comme ça, comment notre autres client vont l'envisager. Même si les clients du village... enfin les coopérateurs du village vertical ne sont pas forcément nos clients habituels. [...] C'est des clients lambdas mais c'est pas forcément la moyenne, la majorité de nos clients. »⁴³

Cela leur a également permis d'avoir une expérience dans ce type de projet qu'ils semblent prêts à remettre en pratique, quitte à établir un certain monopole sur la région lyonnaise, pas

⁴⁰ Entretien du 7 mars 2012 avec Audrey Goluccio d'Habicoop

⁴¹ Mail de Charlotte Le Marec, voir également Benoît Tracol, Rencontre nationale de l'habitat participatif 2010.

⁴² Entretien du 8 mars avec Marine Morain, Architecte du projet

⁴³ Entretien du 9 mars 2012 avec Charlotte Le Marec, Chargée de mission à Rhône Saône Habitat

forcément de façon volontaire. Ce qui n'est pas sans poser problème pour la reconnaissance du statut de coopérative d'habitants :

« Par rapport aux partenaires publics, c'est à la fois un désavantage pour nous ou pour les groupes et un avantage pour Rhône Saône Habitat. C'est qu'aujourd'hui, le Grand Lyon quand on va les voir pour leur parler d'un projet on s'entend un p'tit peu dire derrière: « Ah bah ok, oui pourquoi pas... mais vous faites ça avec RSH par contre. Parce que... » Ils sont en train de devenir les référents. C'est un p'tit peu gênant aussi parce que du coup ça aide pas à permettre une visibilité sur le statut de coopérative d'habitants. Parce que du coup il arrive régulièrement que dans les médias, dans les colloques qu'ils soient un petit peu présentés comme ceux qui font des coopératives d'habitant et donc du coup comme ils sont une société coopérative HLM ça brouille un peu tout et en fait y'a plein de gens qui nous disent : « Ah oui l'habitat coopératif, c'est Rhône Saône Habitat qui fait ça ! » « Non ce sont des citoyens qui font ça et qui éventuellement font ça avec des bailleurs sociaux, et éventuellement ça peut être avec RSH »... »⁴⁴

5.1.2.3 Quelles incidences de la coopération RSH et village vertical sur l'architecture du bâtiment ?

Quelles sont les différences de point de vue entre un organismes HLM et un groupe d'habitant, Comment cela se traduit-il dans les choix opérés ?

5.1.2.3.1 Un projet innovant pour Rhône Saône Habitat avec une qualité architecturale originale

Dès le début de la conception architecturale Rhône Saône Habitat et les architectes ont souhaité créer un seul et même bâtiment, avec les mêmes caractéristiques notamment en termes de coût et d'exigences environnementales.

« [C]'est Rhône Saône Habitat qui nous a donné son programme qui nous a dit : » on veut la même chose que le village vertical ». C'était aussi une des conditions. Nous on a dit « on veut bien travailler sur un bâtiment mixte, conjoint, tout ce qu'on veut... mais si c'est pour faire un côté écologique et l'autre côté bas de gamme, cheap, pas cher... non ! Donc c'est forcément le même niveau d'exigence en termes de qualité etc. » [...] C'est-à-dire qu'aujourd'hui ce n'est pas deux projet. C'est un seul projet. Mais y'en a une partie qui va être pour le village vertical. Mais en termes de coûts c'est le même coût au m² partout. Mêmes exigences. »⁴⁵

Une des particularités du bâtiment repose sur son système de coursives. Comme le souligne une architecte du projet, la coopérative HLM a été très ouverte sur ce point là, encouragée par le cahier des charges de la ZAC des maisons neuves : *« C'est-à-dire que les systèmes de coursive qui parfois ne sont carrément pas souhaités là étaient fortement annoncés. [...] Ca c'est quelque chose que le village a tout de suite accepté et RSH aussi parce qu'on a un bailleur qui est ouvert. Y a des promoteurs, à Lyon qui ne veulent pas en entendre parler ! »*

⁴⁴ Entretien du 7 mars 2012 Audrey Gollucio d'Habicoop

⁴⁵ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain architecte du projet

Une caractéristique importante du bâtiment est qu'il est traversé par deux failles. Celles-ci ont été imaginées par les architectes pour coller au désir d'espaces communs du Village Vertical. Mais elles ont également été proposées du côté de Rhône Saône Habitat.

Or, les logements mis en vente par RSH se sont très vite vendus. Cette rapidité s'explique tout d'abord par une localisation avantageuse du projet (à la frontière de Villeurbanne avec Lyon) mais également par la qualité architecturale du projet et sa dimension écologique.

« On a un beau bâtiment. Enfin j'veux dire la perspective ca change, c'est pas...[...] Ecologiquement c'est vachement bien... Le bâtiment... vraiment je la trouve belle cette perspective, ca change des trucs qu'on fait partout, qui se ressemblent. »⁴⁶

L'objectif de commercialisation des logements de Rhône Saône Habitat a également eu une incidence sur l'architecture souhaité par le Village Vertical. Celui-ci a souhaité des balcons après que Rhône Saône Habitat en ait fait la demande.

5.1.2.3.2 Une logique de réduction de charges de la part de la coopérative HLM.

Rhône Saône Habitat après avoir commercialisé ses logements, se propose, au moins dans un premier temps pour être syndic de copropriété. Cette expérience de gestionnaire lui permet d'avoir un regard critique sur la pérennité de certaines innovations techniques et d'apporter dès la conception du bâtiment une volonté de réduction des charges.

« On construit, on voit la difficulté de mise en œuvre lors de la construction. On sait les trucs qui sont sympas sur l papier mais après à mettre en œuvre techniquement lors de la construction c'est galère... voir comment on peut innover pour que ce soit moins compliqué. Et en même temps on sait ce qu'il se passe, on a le retour d'expérience au niveau de la gestion du bâtiment. Ce qui est à mon avis important aussi pour notre mission sociale. Parce qu'on n'est pas un promoteur lambda, on vend quand même à des gens qui n'ont pas forcément beaucoup de moyen et donc du coup si on leur rajoute énormément de charges, c'est pas l but. »⁴⁷

La négociation autour de la ventilation double flux est à ce titre significative. Le groupe d'habitants souhaitait mettre en place cette technologie qui permet de préchauffer l'air entrant dans les logements grâce à l'air extrait des logements. Le but de ce procédé étant de réaliser des économies d'énergie. Or, ce procédé demande un entretien important et a donc été écarté par Rhône Saône Habitat.

« Mais comme on a dit qu'on mettait partout pareil, là le coté accession sociale nous ont dit « Nous on sait que nos acquéreurs ne vont jamais le faire, enfin y'en a un sur trois qui va le faire comme il faut ». Donc on sait que le système il va déjà marcher que 8 mois sur 12 et qu'en plus au

⁴⁶ Entretien du 9 mars 2012 avec Charlotte Le Marec, Chargée de mission à Rhône Saône Habitat

⁴⁷ Entretien du 9 mars 2012 avec Charlotte Le Marec, Chargée de mission à Rhône Saône Habitat

*bout de deux ans y'en aura 30% qui marchera plus et au bout de 5 ans 60%... Donc là ils ont vraiment insisté pour nous dire « Il faut trouver une autre solution. » ».*⁴⁸

Cela a donné place à de nombreuses négociations, afin de trouver un système équivalent en termes d'économie d'énergie : un système de chauffage de l'eau par l'air des VMC.⁴⁹ Ici le rôle de l'architecte est primordial pour trouver des solutions techniques pouvant concilier les deux parties, ayant chacune leur point de vue.

*« Parce qu'ils avaient en tête qu'il fallait du double flux pour faire de l'habitat passif. Toutes les maisons suisses ont une ventilation double flux. Donc pourquoi pas le leur ? Voilà. C'était vraiment ça. »*⁵⁰

Dans cette optique de réduction des charges l'installation d'un unique ascenseur commun a tous le bâtiment est également intéressante.

Pourtant, l'homogénéité du bâtiment est parfois mise de côté, sur des sujets non-négociables pour Rhône Saône Habitat. *« Alors on a réfléchi à mettre des WC secs. [C]a on ne pouvait le faire que sur [la partie du Village Vertical], Rhône Saône Habitat ne veut pas en entendre parler. »*⁵¹ Même si l'idée a du être abandonnée pour des raisons règlementaires, on voit bien que l'idée d'un bâtiment homogène ne peut pas toujours être réalisée...

*« On sait qui si un jour y'a besoin de mettre un clôture, on peut mettre une clôture là. Ça serait dommage. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, mais il nous a été demandé qu'elle puisse être mise un jour. Nécessairement ça ramenait les espaces communs du village vertical ici. De façon assez naturelle. »*⁵²

Il est important de dire que la volonté a été prise de créer un seul et unique projet architectural, avec les mêmes qualités environnementales. Comme on a pu le voir groupe d'habitants et Rhône Saône Habitat ont du trouver des compromis dans la programmation du logement. Chacun n'était pas dans la même position et n'ayant pas les même contraintes. Le rôle des architectes pour trouver des solutions techniques adaptées à chacun est alors primordial, de même que le rôle d'Habicoop sur les questions juridiques et financières.

⁴⁸ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain architecte du projet.

⁴⁹ Pour plus d'information sur le procédé, voir la page web de Rhône Saône Habitat sur le sujet : <http://www.rhonesaonehabitat.fr/un-procedé-constructif-innovant-le-jardin-de-jules-villeurbaine,85.html>

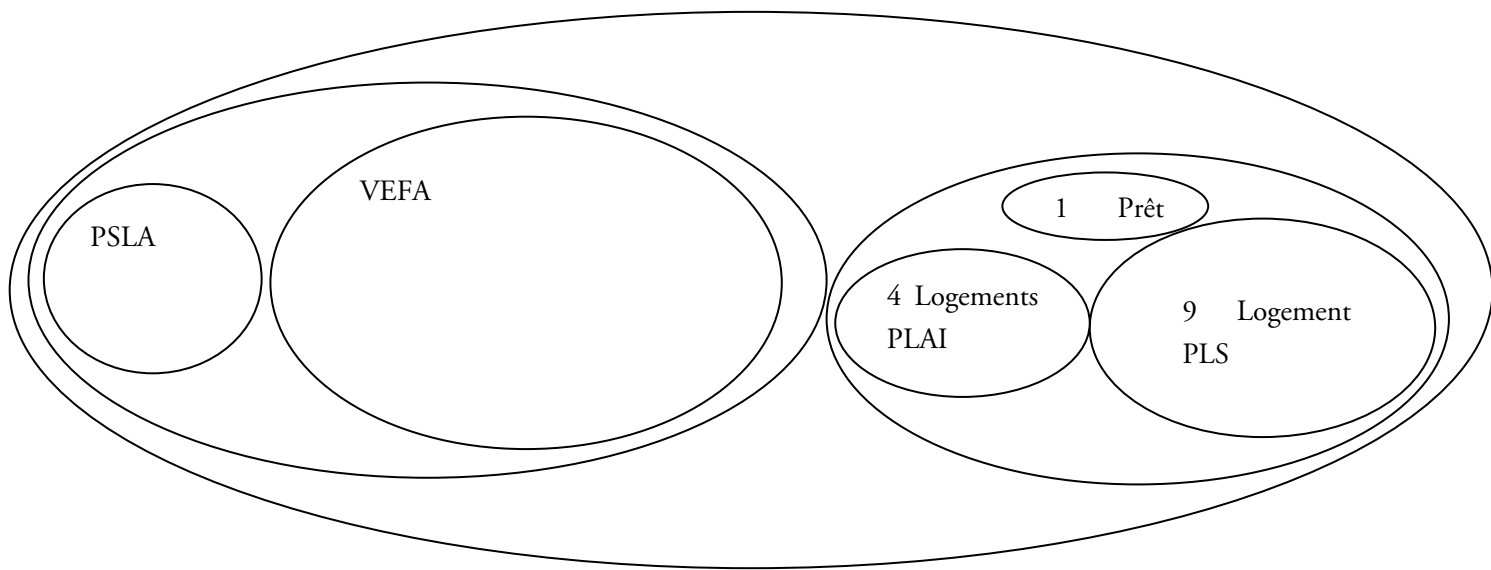
⁵⁰ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain architecte du projet.

⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid.

5.1.3 Des statuts d'occupations variés

L'immeuble accueillera des statuts d'occupation variés. Dans la partie gérée par Rhône Saône Habitat la majorité des accessions se feront en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et 5 en Prêt Social Location Accession.⁵³ Dans la partie réservée au Village Vertical tous les logements seront loués. Les PLAI appartiendront à la résidence sociale Jules Siegfried, qui sera gérée par l'association d'insertion par le logement AILOJ. Les habitants des PLAI seront sous locataires de l'association AILOJ. AILOJ sera locataire de Rhône Saône Habitat qui dispose d'un bail à construction d'une cinquantaine d'années pour les 4 logements en PLAI. Au sein de la coopérative d'habitants, les habitants seront coopérateurs c'est-à-dire qu'ils auront des parts dans la coopérative et paieront une redevance correspondant à un droit d'usage.



La mixité des statuts permet elle de créer des liens entre les différents habitants ?

5.1.3.1 La future cohabitation avec les logements en accession à la propriété

Au sein du même bâtiment la distinction entre les logements en accession à l'ouest et la coopérative d'habitants à l'est est très claire, avec notamment deux adresses distinctes et donc deux halls d'entrée. Comment la cohabitation entre les villageois et les autres habitants est elle anticipée/ appréhendée ?

5.1.3.1.1 Des difficultés anticipées : le cas du jardin

La pelouse centrale est un lieu intéressant de ce point de vue. Rhône Saône Habitat n'a pas pour habitude de rendre accessible les jardins dans les opérations qu'il commercialise, pour des raisons d'entretiens, mais également de conflit de voisinage. Si sur cette opération le jardin restera ouvert à l'ensemble des habitants, Rhône Saône Habitat a cependant gardé la possibilité de fermer la partie du jardin lui appartenant à l'aide d'une clôture. La grande pelouse centrale

⁵³ Dispositif permettant notamment de poser une option sur la vente du logement et de bénéficier d'une TVA réduite.

sera donc un lieu extérieur ouvert à tous les habitants et qui potentiellement pourra être un lieu de rencontre entre les villageois et les autres habitants.

Cependant la difficulté se pose aux villageois de ne pas imposer leur mode de vie aux nouveaux arrivants pour que la cohabitation se passe bien, et que le jardin reste ouvert. *« On a des projets dont on sait qu'ils mettront des années à aboutir. On sait qu'en termes de gestion des déchets on a tout intérêt à avoir des poules qui mangeront nos poubelles. Mais les poules ca fait peur, parce que ca peut faire du bruit, sentir mauvais etc. donc on va commencer avec des lapins qui ne font pas d'bruit et n'sentent pas mauvais... »*⁵⁴

5.1.3.1.2 Une volonté d'intégration des futurs voisins facilitée par la connaissance de certains

Les villageois souhaitent pouvoir créer des liens avec leurs futurs voisins. Ce souhait de *« former un deuxième groupe, un deuxième cercle à la taille de l'immeuble. »* est en cohérence avec la volonté affichée d'ouverture du groupe sur le voisinage, au sein du quartier. Le groupe a ainsi adhéré au centre social du quartier en avril 2012, environ un an avant leur entrée dans les locaux. *« On ne va pas faire doublon par rapport à quelque chose qui existe déjà et on ne va pas faire bande à part... Ya un centre social qui propose plein de choses au bout de la rue. Donc on va plutôt chercher à renforcer l'équipe du centre social plutôt que créer des activités parallèles a priori. »*

Les villageois ont ainsi prévu une adhésion possible à l'association du village Vertical pour les voisins, avec un statut spécial de membre *« L'association, est ouverte à nos voisins. Ce qui n'est pas le cas de la coopérative. Les gens qui n'habitent pas dans les logements que la coopérative loue ne font pas partie de la coopérative. Par contre nos voisins si ils veulent accéder à nos espaces communs, faire un atelier avec nous, organiser des sorties, travailler dans notre potager ils peuvent faire partie de l'association. Et donc là ils ont voies au chapitre pour décider ce qu'il se passe au niveau de l'association. »* L'idée est de permettre aux voisins d'accéder aux espaces communs, également pour les optimiser en termes d'utilisation et financièrement.

« On est une structure à but non lucratif, on n'veut pas façonner nos voisins pour qu'ils payent à notre place. Simplement que ce soit la salle commune ou les 4 chambres d'amis on pense que ce ne sera pas plein tout le temps.[...] Donc s'il y a des voisins qui ont des besoins, autant changer d'échelle pour avoir un taux d'occupation qui sera meilleur. Nous on paye tout, que ce soit vide ou plein, donc si on peut payer moins, ce sera plus rationnel, et écologiquement c'est aussi intéressant quand on a des espaces qui sont bien utilisés. »

Mais au-delà de l'adhésion à l'association comment créer ce groupe à l'échelle de l'immeuble ? Chaque ménage en accession a été prévenu du caractère original du projet et de la présence d'une coopérative d'habitant dans l'immeuble. Si certains ont décliné l'offre en l'apprenant, il est possible que d'autres n'en ait simplement pas tenu compte et n'adhèrent pas spécialement

⁵⁴ Entretien du 6 mars 2012 avec un habitant du groupe. (Ainsi que toutes les citations d'habitant suivantes)

au principe de coopérative d'habitants. L'accès à la propriété d'un logement de qualité, bien situé a sûrement été la principale motivation pour beaucoup de ménages⁵⁵. Les villageois semblent conscients de la difficulté qu'il y aura à créer ce nouveau groupe. « *Nous on pense surtout que certains ne comprennent pas ce que c'est. Donc ne vont pas forcément d'emblé être pour ou contre nous. Ca va être tout simplement... on va faire connaissance... Mais on comprend qu'on puisse faire peur aussi.* »

Cependant ils pourront s'appuyer sur la présence dans la partie Rhône Saône Habitat de plusieurs amis en accession et même d'un ancien ménage membre du Village Vertical. Il est également intéressant de voir que certains autres acquéreurs ne sont pas non plus des acquéreurs lambdas. « *Et puis il y en a d'autres qu'on ne connaît pas directement mais c'est des gens dont on a entendu parler qui sont des professionnels du logement, qui ont des liens politiques avec la mairie... des gens qu'on ne connaît pas, mais malgré tout dont on pense qu'on peut discuter avec. Et l'association fera une vraie place à ces gens là, s'ils souhaitent adhérer.* » De plus, beaucoup de ménages seront apparemment des familles avec enfants. En effet il y aura 3/4 T5 et 8/9 T4 sur les 23 appartements de Rhône Saône Habitat, soit plus de la moitié.⁵⁶ 3 T5, dont un ménage est un ancien du Village vertical, seront d'ailleurs regroupés au rez-de-chaussée, et auront donc un accès facilité aux espaces partagés.

La partie Rhône Saône Habitat dispose également des même larges espaces communs à chaque pallier, seront-ils également partagés comme c'est leur vocation dans la partie du Village Vertical ?

Un habitant insiste sur le fait de créer ce deuxième groupe à l'échelle du bâtiment :

« *Mais ensuite entre voisin et nous ce qui est important simplement c'est que on s'trouve pas dans une situation où les voisins ont tout pouvoir et nous mettent « dehors ». C'est justement cette seule crainte extrême qu'on puisse avoir mais après si nos voisins ont envie de développer une activité tous les soirs dans la salle commune et qu'elle est disponible, même si nous ça nous concerne pas, autant que ça gêne personne, c'est très bien.* »

⁵⁵ Les accédants sont à 39% issus du parc HLM, 44% du parc privé, 13% sont hébergés et 4% propriétaires.

⁵⁶ A l'origine Rhône Saône Habitat n'avait pas prévu autant de T5, tout en ayant demandé que soit possible le regroupement de plusieurs logements.

L'architecture du logement créé des espaces partagés entre les habitants du Village Vertical et les habitants en accession à la propriété. Les rencontres sont permises notamment dans le cadre du jardin.

Les villageois souhaitent créer un deuxième groupe à l'échelle de l'immeuble, mais sont conscients des difficultés qui pourront se présenter. L'espace partagé central qu'est le jardin peut être un élément d'échange entre les habitants comme de conflit. Il s'agira pour le Village Vertical de ne pas imposer son mode de vie mais de le concilier avec celui de ses futurs voisins qui ne partageront pas forcément les mêmes visions de l'habitat.

On peut toutefois souligner une certaine homogénéité des futurs voisins avec le Village Vertical, dans le sens où ce sont majoritairement des familles et que, étant en accession à la propriété, ils sont également sous les plafonds PLS. De plus la présence d'amis ou d'anciens du Village Vertical au sein de ces logements laisse penser que les futurs voisins seront assez proches des habitants du Village Vertical.

5.1.3.2 Logements d'insertion pour les jeunes en PLAI

L'insertion de logements en PLAI au projet du village vertical est souvent citée comme un élément d'exemplarité du projet.

5.1.3.2.1 *Les motivations du groupe : entre arrangements et militantisme*

Comme on l'a vu, le projet s'est reformé après une période de recherche à 4 ménages et s'est tourné, à ce moment là, vers les institutions. Le groupe a alors du trouver des arguments pour convaincre leurs futurs partenaires de l'intérêt de leur projet de la collectivité. C'est donc en partie sur cette nécessité que s'est fondé le projet de logements en PLAI.

« A partir du moment où l'on a compris qu'il fallait qu'on cherche des partenaires, on savait qu'il fallait être dans du donnant-donnant et parmi ce que l'on pouvait proposer à des partenaires il y avait cette idée d'être un voisinage bienveillant pour des personnes en difficulté sociale. Parce que c'était d'une part un moyen d'ouvrir des portes, ceux des partenaires d'insertion par le logement. D'autres part un moyen d'ouvrir des portes au niveau des élus, des collectivités locales parce qu'on sait que c'est un casse-tête pour ces personnes là. Et qu'en plus les élus ne veulent pas aider des gens

qui sont déjà insérer socialement... Enfin ils ont des réticences à le faire, ils ont peur de pas pouvoir le justifier... »⁵⁷

Comme l'explique Marie-Pierre Marchand l'argument a été très important pour les élus :

« Dans ce contexte, le discours sur l'accès au logement pour tous (à noter que le groupe emploie peu le terme -galvaudé à ses yeux- de mixité) développé par le Village Vertical fait mouche. Les acteurs institutionnels interrogés se sont déclarés séduits, en premier lieu, par la volonté de mixité sociale, caractérisée notamment par les logements d'insertion : « Ils se sont affichés sur l'insertion et on les attend » dit un partenaire de la communauté urbaine »⁵⁸

Au départ le groupe ne s'était pas focalisé sur des logements d'insertion pour les jeunes et avait démarché plusieurs autres associations. Le but était avant tout de pouvoir intégrer du logement très social en PLAI sans que les futurs habitants des logements soient soumis aux autres membres par des commissions d'attributions. Le but étant de ne pas dénaturer le projet et de pouvoir garder l'esprit du groupe.

« Donc au départ on ne pensait pas spécialement travailler avec des jeunes. On ne pensait pas spécialement être sur du PLAI ; On se posait pas ces questions là. Mais c'est après quand on a compris que le seul moyen de contourner les réservataires c'était de passer par les foyers soleils. Qu'on avait eu un bon contact avec l'UHRAJ, qu'on a compris que c'était ça la bonne combine. »⁵⁹

Il est important de noter que sur les quatre logements en PLAI, un est déjà réservé à une membre du village vertical. Cette dernière est en effet sous les plafonds PLAI et la coopération avec AILLOJ lui permet donc d'accéder à un logement au loyer PLAI. *« Ca fait partie de la négociation qu'on a eu avec eux de dire "Ecoutez on propose 4 logements mais on a déjà le premier occupant dans les 4". Sachant que ça va pas forcément durer 40 ans mais... eux ça leur fait moins de travail aussi, d'avoir quelqu'un qui est déjà là... »⁶⁰*. La collaboration avec AILLOJ a donc pour intérêt de pouvoir choisir les futurs habitants des logements en PLAI, mais également de permettre l'accession d'un membre du groupe à un loyer adapté à ses revenus.

« A AILLOJ ils... Nous on a traité avec l'UHRAJ, donc avec la structure départementale qui gère les FJT de Rhône-Alpes. Et ensuite il y a eu un appel à projet en interne de la structure UHRAJ c'est AILLOJ qui en est sortie. Il y avait trois associations... mais les conditions étaient clairement posées, donc si ça ne les intéresse pas il ne faut pas qu'ils signent. »

L'objectif était aussi militant, celui d'une part de ne pas rester entre soi et d'autre prendre part aux problèmes de la société. Comme on l'a vu le groupe souhaite être ouvert sur son voisinage et ne pas être vu comme un groupe de personnes souhaitant uniquement vivre entre elles. Selon un des habitants la présence de logements pour jeunes en insertion dans le projet a également pu éviter de faire venir des gens uniquement motivés par la qualité écologique du projet.

⁵⁷ Entretien du 6 mars 2012 avec un habitant du groupe

⁵⁸ MARCHANT M.-P., Monographie du projet le Village vertical, in « *Habitat Alternatif: des projets négociés* », PUCA 2010, p198

⁵⁹ Entretien du 6 mars 2012 avec un habitant du groupe

⁶⁰ Ibid.

« Et puis ca avait un intérêt essentiel qui est d'éviter que vienne dans notre groupe des personnes qui veulent être juste dans leur bulle. C'était un moyen de filtrer les personnes qui frappaient à la porte du projet [...] [S]i on m'dit : « ah bah oui mais ton voisin ce sera un p'tit jeune qui va rester là pendant deux ans, qui est stagiaire, qui est apprenti, qui a pas d'sous. Bon bah soit j'ai foi en l'humain et j'me dis que ca va bien se passer et qu'il ne va pas m'empêcher de manger mes p'tits pois biologiques. Soit j'ai peur et du coup et je ne vais pas dans l'village vertical. Voilà. Ca a assez bien fonctionné. »

Le village estime aussi qu'il doit prendre sa part aux problèmes de société. *« Mais de toute façon ces 4 raisons là n'étaient pas notre objectif. Notre objectif c'était un objectif militant. Puisqu'il y a un problème d'emploi, plus un problème de logement, si on fait de l'innovation il faut qu'on réponde aux problématiques les plus fortes. »* Dès le départ le groupe a souhaité pouvoir travailler avec une association d'accompagnement car il ne souhaitait pas se positionner comme professionnel de l'accompagnement mais comme un « voisinage bienveillant ». Cela l'a donc amené à éliminer d'office un certain type de populations : *« [O]n a posé très vite l'idée qu'on ne ferait pas d'urgence. Pas d'hébergement d'urgence. Pas de... voilà... avoir des chambres de sortant de prison, de désintoxication, femmes battues qui se cachent de leur compagnon violent etc. Parce que on est des amateurs, des voisins, des habitants et que ce n'est pas à nous de régler tous les problèmes de la société. On fait notre part. »* Si le groupe a un objectif militant il se défend d'utiliser le terme de « mixité sociale » que beaucoup lui attribue.

Une mixité générationnelle assurée

Comme on a pu le voir le village vertical est composé de beaucoup de famille et de personnes âgées de plus de trente ans. Les jeunes accueillis par AILLOJ ont entre 18 et 30 ans. Si l'expérience est reconduite dans le temps leur présence assurera donc au villageois la présence de jeunes adultes en permanence. Même si le groupe n'avait pas fixé cette tranche d'âge dès le départ, cette dimension est donc importante.

[C]'était important pour le groupe du village vertical parce qu'ils vont vieillir, mais les jeunes d'AILLOJ sont toujours jeunes puisque quand on devient vieux on sort du logement AILLOJ. Et la mixité de génération c'était important. »⁶¹

⁶¹ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain, architecte du projet.

La volonté d'intégration de logements repose d'une part sur des valeurs militantes et de solidarité du groupe. D'autre part elle montre également la faculté du groupe à s'adapter aux problématiques des partenaires publics pour soutenir ce type de projet, et de trouver une solution commune aux deux parties. Elle permet au groupe de ne pas afficher une image de personnes souhaitant vivre uniquement entre elles et facilite alors le dialogue avec les collectivités locales, animées par un souci d'intérêt général. Cependant on peut déjà voir que le groupe ne souhaite pas s'ouvrir à n'importe quel type de voisins et pose des conditions pour assurer la pérennité de son projet collectif.

5.1.3.2.2 Des logements d'insertion comment ?

Le passage pas des logements d'insertion pour les jeunes avait pour but d'éviter les commissions d'attributions et de pouvoir choisir les futurs occupants de ces logements. De ce fait, quelles sont les conditions posées par le village pour choisir ces jeunes ? Comment cela s'articule avec la mission de l'association AILIJ ?

L'association AILIJ est une association d'insertion par le logement, sa mission n'est donc pas uniquement de faire accéder les jeunes à un logement mais aussi de les accompagner dans leur projet d'intégration (formation, recherche d'emploi). Ainsi, le contrat de location qui lie AILIJ aux jeunes est accompagné d'un contrat d'accompagnement. Ce contrat de location dure six mois et est renouvelable. Ce court délai permet de s'assurer d'un véritable suivi du jeune dans ces projets. En moyenne l'association accompagne les jeunes durant une dizaine de mois.

Le travail avec le Village Vertical exige cependant d'adapter ces pratiques. En effet, pour profiter au mieux de l'expérience en coopérative il a été décidé que les jeunes pourraient rester environ deux ans dans les locaux. Une résidence sociale étant destinée à une occupation temporaire du logement. De plus le mode de « recrutement » des futurs jeunes modifie quelque peu les pratiques d'AILIJ. Le village souhaiterait effectivement que les jeunes soient déjà connus d'AILIJ, et donc si possible, des personnes déjà en accompagnement. Encore une fois les villageois ne souhaitent pas accueillir des populations trop en difficulté.

« Eux seraient prêts à nous orienter des personnes qu'ils ne connaissent pas encore. Nous on préférerait avec des personnes qui sont déjà cette année dans des FJT, donc qui sont repérés comme étant des personnes ... sérieuses... j'sais pas comment dire ça, c'est un peu nul comme terme. Mais des personnes civilisées quoi... Et qui ont à peu près la tête sur les épaules et qui croulent pas sous les problèmes divers et variés. »⁶²

⁶² Entretien du 6 mars 2012 avec un membre du groupe.

Les jeunes devraient être invités à une présentation au projet en septembre 2012. Un membre du pôle social d'AILOJ souligne que les jeunes intéressés ne seront pas n'importe quels jeunes : « *Il y a des jeunes qui font l'objet d'accompagnement depuis l'âge de 4 ans, il ne faut plus leur parler d'institution.* »

Puis une rencontre sera organisée pour les premières personnes intéressées avec une visite du chantier de construction en octobre. Les jeunes seront ensuite invités à participer au conseil de village jusqu'à l'emménagement. Ceux qui souhaitent intégrer le village vertical devraient avoir à s'engager sur certains points de la vie de la coopérative...

Une intégration spatiale réfléchie

De plus pour accueillir ces jeunes l'emplacement des logements à été réfléchis. Il est à noter que lors de la création du bâtiment les architectes n'ont pas été informés de qui allait habiter dans tel ou tel type de logements. Le groupe d'habitants a indiqué une typologie de logements aux architectes et l'attribution des logements a été faite une fois le bâtiment dessiné, et le permis de construire déposé. Les habitants ont alors pu au sein de chaque logement définir leur aménagement, avec certaines contraintes.

Le bâtiment du village vertical se compose de 2 T1, 5T2, 2 T3, 2, T4 et 3 T5. Le souhait de l'architecte, et accepté par le groupe, était de ne pas regrouper les PLAI, mais de les répartir sur différents étages. Plusieurs contraintes se présentaient d'ores et déjà pour la localisation des PLAI qui comprenaient deux T1 et deux T2. Les deux T1 pour des raisons pratiques étaient déjà situés sur le même étage, un des T2 étant réservé à une habitante en invalidité, ce logement devait être situé en rez-de-chaussée. Les logements on donc été répartis comme suit : un T2 réservée à l'habitante en invalidité au rez-de-chaussée, deux T1 au premier étage et un T2 au deuxième étage.

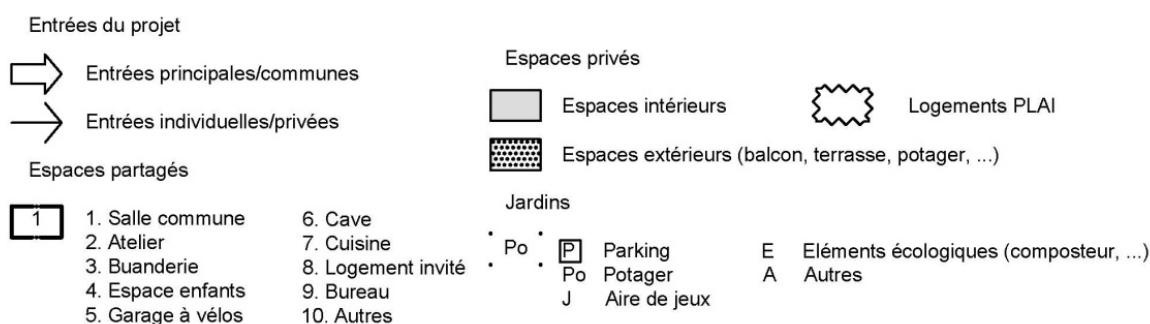
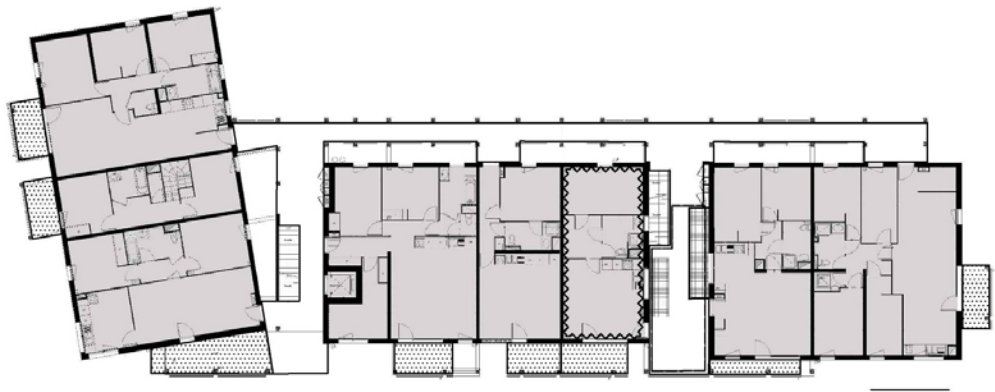
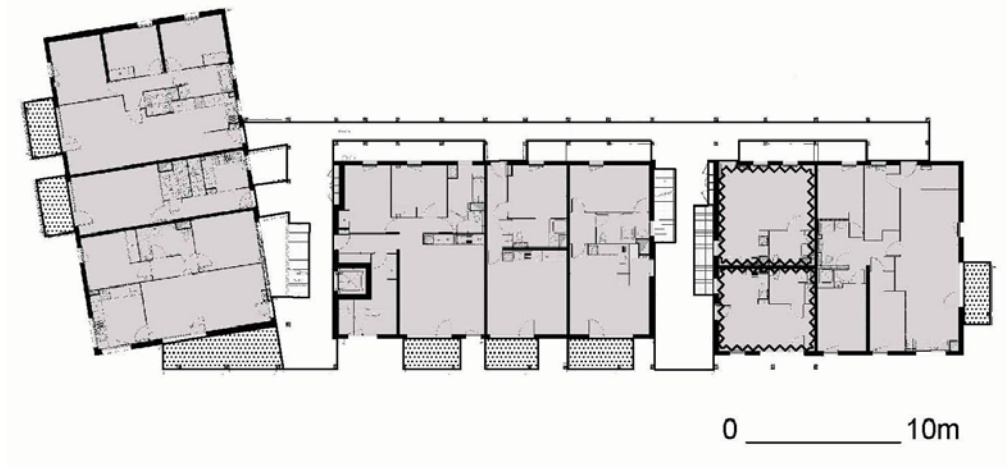
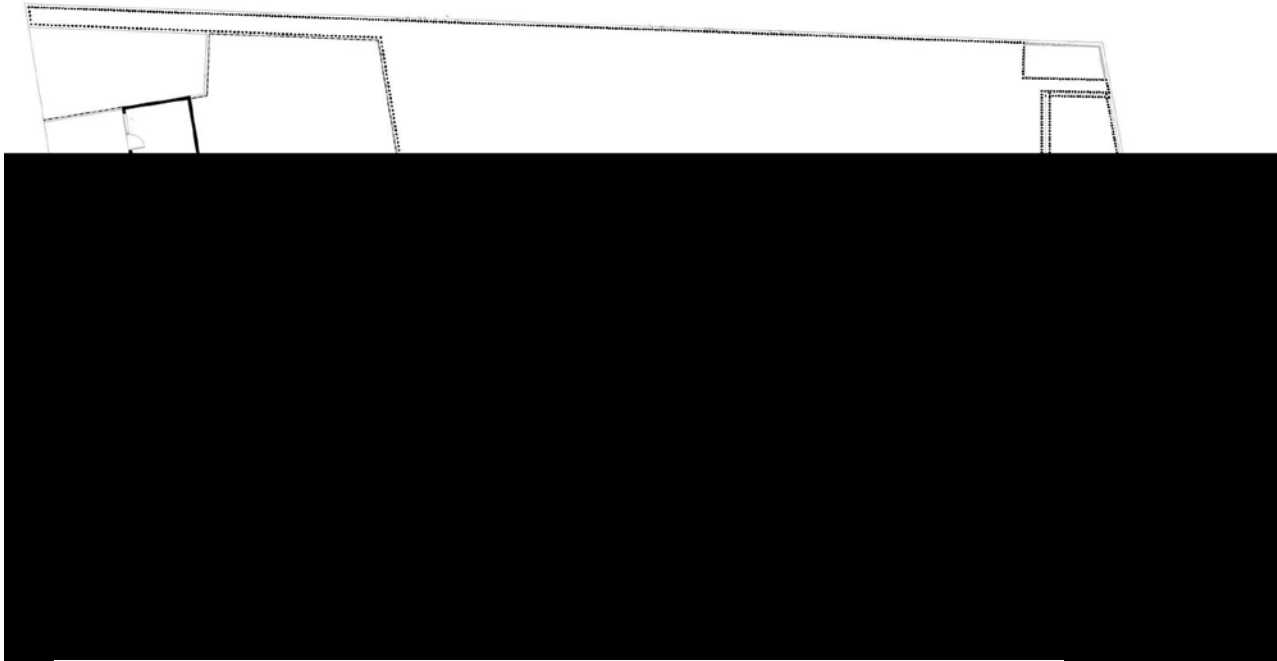


Figure 8 : Schéma du bâtiment : rez-de-chaussée, premier et deuxième étages. Architecture : Arbor&sens et Detry&Levy.



Une idée importante était également de ne pas les situer en bout de coursives mais avec des entrées donnant sur les espaces partagés. Cette dimension de localisation est importante pour l'intégration future des jeunes, même si rien n'est encore décidé.

« On ne sait pas si on va faire un système de parrainage. Qu'il y ait un lien privilégié entre un ménage et un futur voisin. On a voulu que ces logements soient répartis sur l'ensemble de l'immeuble donc il y a peut être une dynamique après par étage. Il y en aura un par étage. Ca peut être aussi une manière géographique de fonctionner. »

Une intégration au groupe forcément différente

L'intégration des jeunes au groupe fait l'objet de plusieurs réunions entre le pôle social AILLOJ et deux habitantes du village. Il s'agira notamment de définir la place des professionnels d'AILLOJ, de la place des jeunes au sein du conseil de village ...

Les villageois sont conscients des difficultés d'intégration des jeunes. D'une part les jeunes devront s'intégrer à un groupe qui existe déjà, avec des règles propres et un fonctionnement défini. *« Ceux qui connaissaient pas tout ça on eu l'temps de s'y faire alors que effectivement nos futurs voisins ils vont arriver, trois d'un coup, trois personnes et il faut qu'on créé un amalgame pour faire en sorte qu'ils ne soient pas eux d'un côté et nous de l'autre. C'est là aussi que de mon point de vue la présence de voisins du côté de RSH est importante. »* La place de ces jeunes semblent donc encore floue, car comme on la vue il s'agit de créer avec les voisins de RSH un « deuxième groupe ». Même si les jeunes seront invités à participer au conseil de village et à adhérer à la coopérative par le biais de part à 20 euros, on peut se demander s'il n'y aura pas trois groupes au final.

Cependant même si ils sont invités à participer aux conseils de village on peut se demander quelle sera leur place au sein de la coopérative. De part la rapidité de leur séjour ils n'auront par forcément la même implication dans la coopérative, avec une vue à plus court terme. Malgré le principe « une personne=une voix » ils n'auront pas non plus forcément la même influence.

« Et puis on est tous à égalité en termes de prise de décision et en termes de pouvoir. Mais on n'est pas tous à égalité en termes d'influence. C'est-à-dire que la parole de quelqu'un qui est dans le projet depuis longtemps, que tout le monde connaît, a qui tout le monde fait confiance... de toute façon elle a tendance à avoir plus de poids »

De plus malgré les rencontres préalables qui auront lieu, la question se posera comme dans le cas des logements en accession de l'importance de la dimension coopérative dans le choix du logement. *« On sait que de toutes façons on va leur demander un certains nombres d'engagements. On sait que de toutes façons ils vont signer parce qu'ils ont besoin d'un logement. »*

La solution adoptée par le Village Vertical ne permet pas une implication des futurs locataires des logements PLAI dans les processus de conception des logements. Cette observation n'infirmes donc pas la supposition selon laquelle l'investissement sur le long terme dans ce type de projet n'est pas possible dans le cas d'un besoin important en logement. Cependant si il ne leur permet pas de le faire dans le cadre du Village Vertical ont peut imaginer que cela leur permettra d'envisager de s'investir dans un tel projet lorsqu'ils auront stabilisé leur logement.

Comme on l'a vu la volonté du groupe d'intégrer des ménages modestes n'est pas uniquement lié à une recherche de « mixité sociale », terme que le groupe ne souhaite d'ailleurs pas utiliser, mais également à une nécessité d'être dans le donnant-donnant face à des partenaires locaux pouvant être frileux. L'intégration de ces ménages est néanmoins soumise à conditions. Le groupe recherche avant tout une nouvelle qualité de vie et souhaite intégrer des jeunes habitués à la vie en collectivité et au respect du voisinage.

Les modalités d'intégration au groupe des jeunes sont encore en réflexion et font l'objet d'échange avec l'association AILAJ. Les villageois ont cependant conscience des difficultés qui pourront se présenter et des différences d'investissement dans le logement engendrées par la différence de statut.

5.2 Un projet Viennois à grande échelle

5.2.1 Présentation du projet « Wohnen mit uns »

5.2.1.1 Un projet qui s'est mis en place rapidement : 2009/2013

Le projet est initié en 2009 par un homme souhaitant monter un projet d'habitat durable. Très vite un groupe se forme d'une quinzaine de personnes. L'association « *Wohnprojekt Wien - Verein für nachhaltiges Leben* » (Association pour une vie durable) est créée. Ce groupe est en contact avec l'association « *Gemeinsam Bauen Wohnen* » qui depuis 2009 souhaitent promouvoir les projets d'habitat groupé. L'association les met en relation avec le promoteur à profit limité Schwarzatal. Celui-ci accepte de travailler avec eux mais ne souhaite pas s'engager sur un projet uniquement constitué par un groupe d'habitants et exige qu'une seconde partie du projet soit réservée à des logements aidés. Le risque d'un projet uniquement basé sur un groupe d'habitants semble en effet trop important. Ils participent ensemble au début de l'année 2010 à un concours pour l'attribution d'un terrain municipal situé sur le secteur de la gare du nord. Le projet présenté est constitué de deux bâtiments, celui de la coopérative s'appelle « *Wohnen mit uns* » (Vivre avec nous) et prévoit 40 à 45 logements. Ce bâtiment est dessiné par un membre du groupe qui est architecte. En avril 2010, le terrain leur est attribué ainsi que les subventions pour la construction des bâtiments. Les terrains vendus par la ville de Vienne sont en effet destinés à accueillir des logements aidés.

Le groupe se met alors à rechercher plus de personnes pour participer au projet. Fin 2011 le groupe est au complet avec une cinquantaine d'adultes et une vingtaine d'enfants. Les travaux ont débuté en janvier 2012 et devraient aboutir à l'été 2013.

5.2.1.2 Localisation du projet/présentation bâtiment

Le projet est situé sur la zone d'aménagement de la gare du nord. L'aménagement de cette vaste zone début en 1991 avec le vote du plan directeur de la ville puis la validation en 1994 du principe directeur d'aménagement de la zone. Cette grande zone d'aménagement est principalement constituée de bâtiments d'habitation. De nombreux bâtiments ont déjà été construits. L'aménagement s'articule autour d'un grand parc.

Figure 9 : insertion du projet dans la Zone d'aménagement. Source : Ville de Vienne.



La majorité des bâtiments disposent d'espaces verts, qu'ils soient fermés ou non. Parmi les bâtiments ont compte un autre projet proposant des espaces partagés !

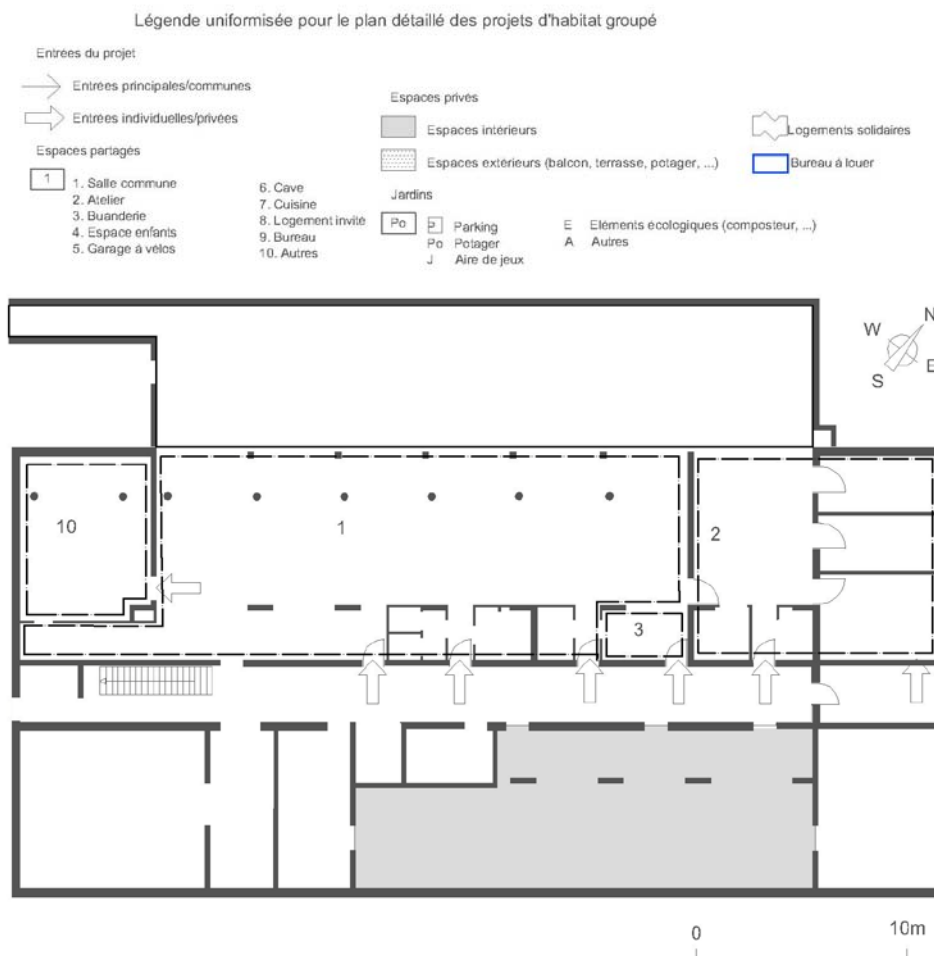


Figure 10 : Espaces partagés d'un bâtiment voisin : Bike city.

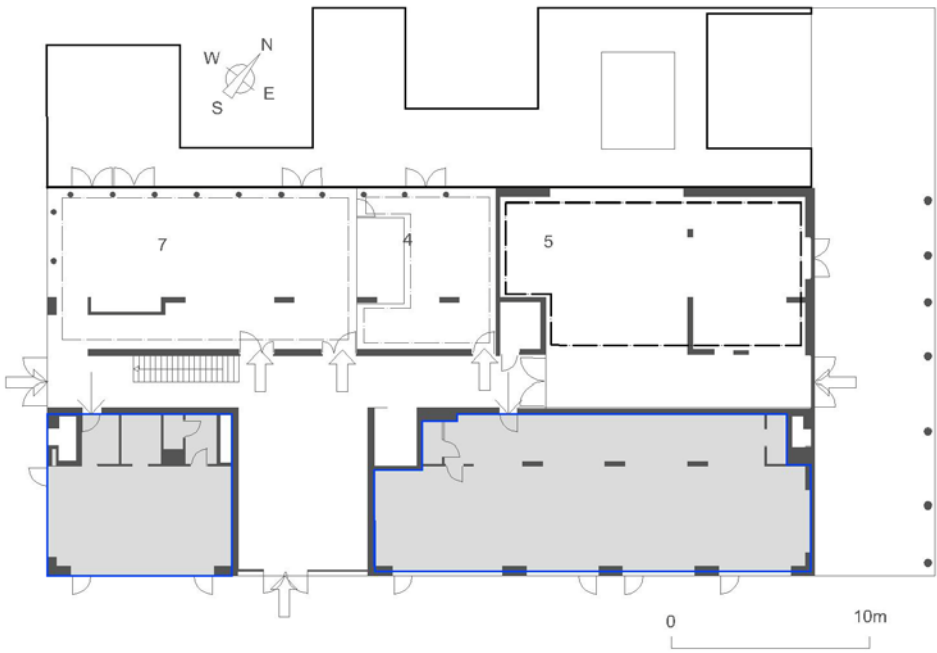
L'architecture du groupe « Wohnen mit uns » a pour but d'être une architecture « communicative ». Cela se traduit notamment par des escaliers directement sur le palier et des espaces de vide entre les différents niveaux. De plus le choix a été fait de ne disposer que d'un seul ascenseur.

La taille importante du projet qui comporte une quarantaine de logement a permis au groupe de disposer de nombreux espaces communs qui sont localisés en sous sol, en rez-de-chaussée et sur le toit. Au sous-sol sont situés une grande salle de réunion permettant d'accueillir l'ensemble du groupe (1), un atelier (2) et une salle de musique (10).

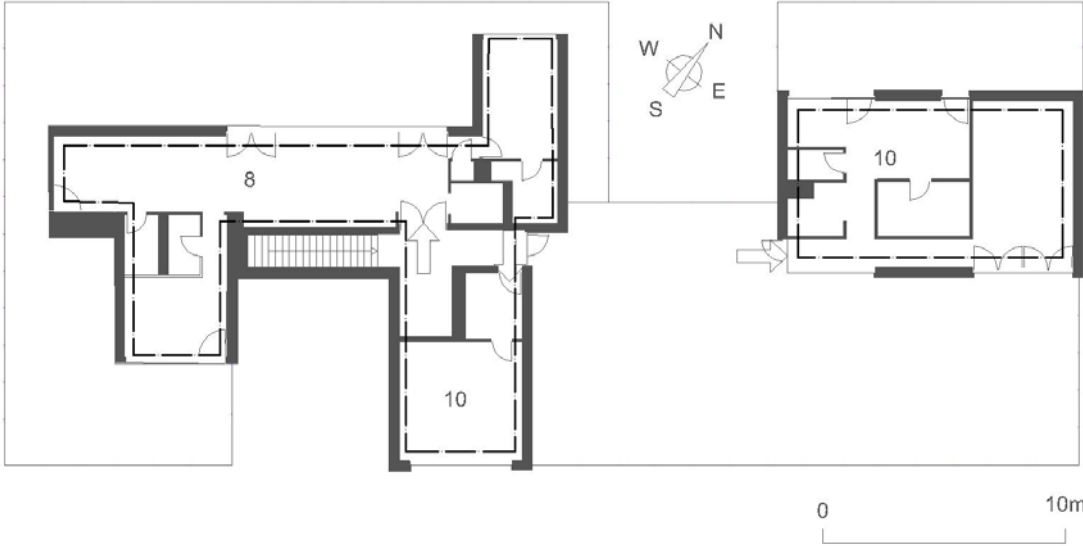
Figure 11 : Sous sol, Rez-de-chaussé et toit du projet « Wohnen mit uns ». Architecture Einzueins.



Le rez-de-chaussée est composé d'un important garage à vélo (5), d'une cuisine commune(7) et d'une salle de jeux pour les enfants(4).



Enfin sur le toit sont situés une bibliothèque, un appartement d'amis (10,8)et un sauna/salle de détente (10).



Comme on peut le voir sur la photo ci-après le groupe dispose également de deux terrasses au nord du bâtiment, situées au rez-de-chaussée et en sous sol. Le jardin est quant à lui commun au deux bâtiments.

Figure 12 : La facade nord du projet donnant sur le jardin commun aux deux bâtiments © Wohnen mit Alles



5.2.1.3 Un groupe interculturel et intergénérationnel, mais plutôt homogène du point de vue socio-professionnel.

Le projet mis en place pour participer au concours d'accès au terrain s'est basé sur le principe d'un projet interculturel. Le recrutement des personnes lors de l'agrandissement du groupe a été réfléchi pour avoir un groupe le plus diversifié possible. La page internet du groupe décrit ainsi « 56 adultes et 20 enfants entre 0 et 66 ans. Tous ensemble nous parlons 17 langues, avons 40 métiers différents, vivons seuls ou en couple, en colocation ou d'autres constellation, avec ou sans enfants, aimons homo et hétérosexuel. » Cependant si les types de profession sont variées avec notamment une kinésithérapeute, une cinéaste, une graphiste et masseuse, un mathématicien, une ingénieure en géomatique, un artiste, une ingénieure en bâtiment, un chercheur en informatique et télécommunication, un entrepreneur social, une artiste, un conseiller en investissement durable, une responsable associative,... un habitant souligne l'absence d'ouvrier dans le groupe. « C'est très varié mais il n'y a aucun ouvrier... ou pratiquement pas d'ouvrier... ».

⁶³

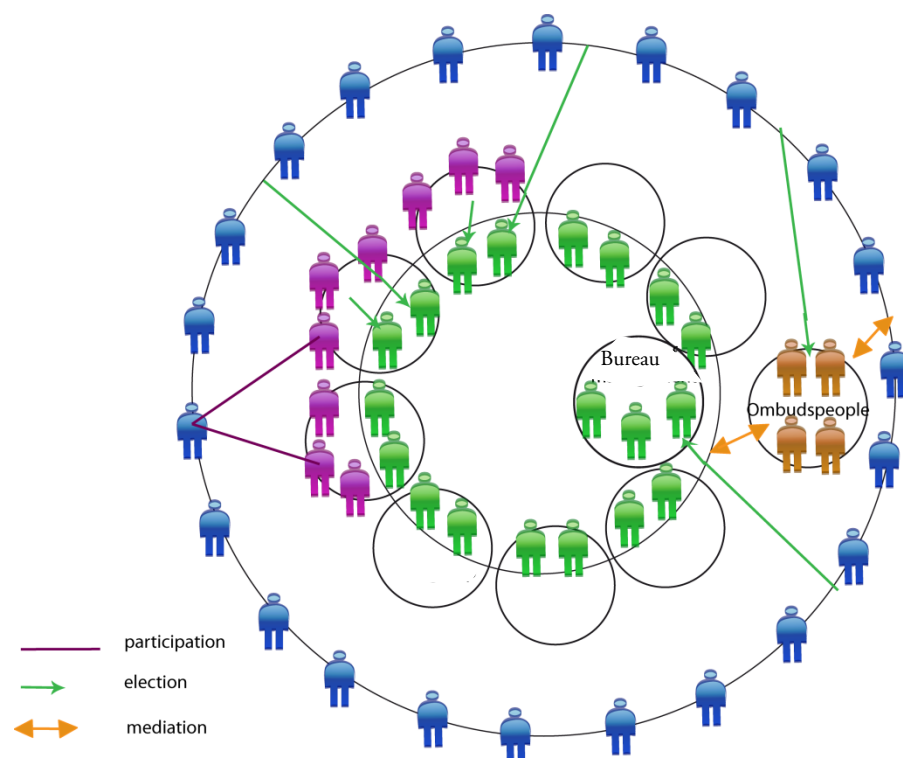
5.2.1.4 Fonctionnement du groupe en sociocratie

Le fonctionnement du groupe s'inspire de la sociocratie. Ce mode de gouvernance a été mis en place pour la première fois dans les années 1970 par un chef d'entreprise hollandais.

Il est basé sur le principe de plusieurs cercles de décision.

⁶³ Entretien du 24 février avec un membre du groupe.

Figure 13 : Fonctionnement du groupe en sociocratie. Réalisation Zoé Le Mouël



Le cercle bleu regroupe tous les membres du groupe, ici 56 adultes.

Les cercles en violet représentent les différents groupes de travail. Dans le cas de ce groupe d'habitants ces groupes de travail sont aux nombres de 8. Chaque membre du projet peut participer à un ou plusieurs groupes de travail.

Le cercle vert est le cercle de l'administration du groupe. Il est constitué de deux membres de chaque groupe de travail et de trois membres du bureau. Ces derniers et un membre de chaque groupe de travail sont désignés par l'ensemble du groupe (cercle bleu). L'autre membre de chaque groupe de travail est élu par le groupe de travail dont il est issu. Le fait d'avoir deux représentants par groupe de travail est un principe important de la sociocratie. Ceci doit permettre que dans une entreprise, contrairement à une organisation classique, ce ne soit pas la même personne qui transmette à la fois les demandes du conseil d'administration et celle du groupe de travail (service).

En sociocratie les représentants sont normalement élus sans s'être présentés. Plusieurs candidats sont désignés par les membres du groupe jusqu'à arriver à un consensus sur la personne la mieux placée. Ici les candidats ont pu se déclarer eux-mêmes, mais également être désigné par l'ensemble du groupe. Les votes ont notamment pu être effectués grâce à l'outil informatique. Pourtant le groupe utilise très peu l'outil internet. Le principe de liste de diffusion n'est pas utilisé. Il semble que le fonctionnement soit essentiellement basé sur la confiance sur beaucoup de points.

Ainsi, si les décisions très importantes sont prises en grand groupe, lors de réunions mensuelles, les décisions plus quotidiennes sont prises au sein de groupe de travail et du

conseil d'administration. Il est important de souligner que cela semble nécessaire vu la taille du groupe. Un membre du groupe de travail sur l'organisation du groupe souligne d'ailleurs « *Nous ne sommes pas un groupe, mais une organisation. Nous sommes trop nombreux pour être un groupe* ». ⁶⁴

Figure 14 : Le groupe en séance de travail. Source <http://neu.wohnprojekt-wien.at/>



Les décisions sont prises au consensus par le groupe. Le principe de la sociocratie implique qu'une décision est approuvée si personne n'est capable d'y opposer un argument contraire aux fondements et valeurs du projet. Ce principe permet au groupe d'éviter de longues discussions sur des sujets n'en valant pas la peine. Lorsqu'un argument est émis, la discussion doit mener à un compromis.

Le groupe d'habitants Viennois se caractérise par un nombre important de participants. Cela lui permet d'avoir une grande diversité de professions. Toutefois, on observe une certaine homogénéité des catégories socioprofessionnelles avec une quasi absence d'ouvrier. Le nombre important de participants lui impose un fonctionnement très structuré en sociocratie, nécessitant également des personnes ayant pour rôle de faire s'exprimer ceux qui n'y arrivent pas.

5.2.2 Une collaboration avec un promoteur indispensable pour accéder à un terrain

Selon l'étude réalisée en 2009 par la ville de Vienne sur les projets d'habitat groupé en cours, huit avait choisit d'être en partenariat avec un promoteur quand seulement deux groupes étaient autonomes. Qu'est ce qui pousse les groupes à collaborer avec des promoteurs ?

⁶⁴ Entretien du 24 février avec un membre du groupe

5.2.2.1 Des terrains attribués par la ville via un concours peu adapté aux groupes autonomes.

Comme on l'a vu, la vente des terrains lui appartenant par la ville de Vienne, doit répondre à certains critères. La ville met en place un concours pour chaque terrain. Ce concours semble a priori ouvert à tous mais est inaccessible pour un groupe d'habitants complètement autonome. Le concours demande au groupe d'habitants d'avoir un projet très élaboré notamment sur le plan technique (architecture, diagnostic énergétique, financement). Il paraît quasiment impossible pour un groupe de répondre rapidement à ce type de concours. D'une part le groupe n'a pas forcément les compétences techniques pour réaliser ce genre d'étude seul, sans financement. Ce critère, associé au temps que nécessite la prise des décisions au sein d'un groupe, fait que les groupes peuvent difficilement être dans les temps donnés pour élaborer une candidature. Surtout le risque d'investir du temps et de l'argent, pour un terrain que le groupe n'est pas sûr d'obtenir au final, risque de casser le groupe en cas d'échec. Un groupe d'habitant, s'il souhaite avoir accès aux terrains municipaux et aux subventions correspondantes, se voit donc dans l'obligation de collaborer avec un promoteur.

De plus la taille des terrains proposés par la ville pose également problème aux groupes d'habitants souhaitant réaliser leur projet seuls.⁶⁵ L'association avec un promoteur est donc quasi inévitable. Cependant, depuis 1995, ce concours est ouvert à tous les promoteurs. Il n'est donc pas obligatoire de s'associer avec un promoteur social. C'est pourtant le choix qu'a fait le groupe d'habitants « *Wohnen mit uns* ».

Face à la taille du groupe initial (15 personnes) et à la taille du terrain, le promoteur ayant accepté de collaborer avec le groupe a cependant posé la condition d'ajouter au projet un autre bâtiment (nommé « *Wohnen mit Scharf* »). Le promoteur a en effet jugé trop risqué de monter un projet si important uniquement en habitat groupé.

Néanmoins le promoteur y trouve lui aussi son compte, car la collaboration avec un groupe d'habitant étant encouragée par la ville de Vienne cela augmente ses chances de se voir attribuer un terrain.

5.2.2.2 Le statut de Wohnheim : échapper aux 30% de logements réservés

Le partenariat avec un promoteur peut également permettre, sur des programmes importants, de déplacer les obligations de réservations de logements sur une autre partie du programme.

Ce n'est pas ce qui a été choisi par l'association. Elle s'est regroupée sous le statut de « Wohnheim ». Ce statut lui permet d'être collectivement locataire (ou propriétaire) d'un bâtiment, et que chaque habitant dispose d'un droit d'usage de son logement. Cela évite la spéculation sur les logements et surtout permet d'« échapper » au 30% de logements réservés par la municipalité.

⁶⁵ Heindrich Petra,

5.2.2.3 Une sécurité financières

La coopération avec un promoteur a évidemment un grand avantage sur le plan financier. C'est lui qui gère le risque lié au projet. Aujourd'hui le groupe a choisit d'être collectivement locataire du projet. Cela a permis au groupe de ne pas avancer d'argent pour la réalisation du bâtiment. Le promoteur et le groupe se sont mis d'accord pour garder la possibilité que l'association devienne collectivement propriétaire du bâtiment, si elle le souhaite et qu'elle trouve les financements nécessaires. Cette façon de procéder permet de continuer à faire avancer le projet sans que les financements au sein du groupe ne soient encore trouvés.

La collaboration avec une structure de logement social, pour des raisons financières et d'accès au terrain, a permis au groupe de réaliser leur projet en quatre ans (2009-2013). Cela ne correspond alors plus réellement au principe de « Baugruppe ». Le promoteur semble considéré par municipalité comme un partenaire des groupes. D'après l'architecte du groupe, le promoteur a effectivement fait preuve d'ouverture et a laissé des marges de manœuvres au group. Il a cependant posé la condition d'un bâtiment en promotion sociale « classique » pour s'assurer de la viabilité du projet.

5.2.3 Les logements en « super förderung » ou logements très sociaux dans le bâtiment Wohnen mit Scharf

Les logements subventionnés par la ville de Vienne sont accessibles à 90% de la population. Ils permettent de réguler le marché de l'immobilier à Vienne. La critique qui leur est faite est alors qu'il ne permet pas l'accès des plus pauvres au logement. Des subventions supplémentaires sont donc attribuées aux projets visant une population moins aisée. Ces logements sont financés par une subvention appelé « *superförderung* ».

Le bâtiment situé sur le même terrain sera composé de logements en « super-förderung » et proposera donc des loyers en dessous des logements en habitat groupé. Celui ci comportera un café en rez-de-chaussée et une quarantaine de logements.

5.2.3.1 Un jardin partagé entre les différents habitants

L'espace centrale entre les deux bâtiments est un jardin qui sera partagé par les différents habitants. Le projet est d'en faire un jardin « international », le texte de candidature au concours explique « *Un jardin communautaire offre la possibilité de communication et de coopération en surmontant les frontières sociales et culturelle.* »⁶⁶

Le jardin commun au deux bâtiments sera conçu en quatre phases.

⁶⁶ Candidature au concours, Wohnen mit Alles, lot : Nordbahnhof 2, Bauplatz 15C

La première phase définit les grandes lignes de l'aménagement du jardin et la plantation des arbres. La seconde phase doit ensuite permettre l'élaboration d'un plan détaillé du jardin. Elle aura lieu trois ou quatre mois avant l'emménagement. Cette phase est ouverte à tous les futurs habitants. Or, si les habitants du projet « Wohnen mit uns » qui sont déjà investis dans le projet de jardin (avec un groupe de travail réservé à ce sujet) on peut se demander si les futurs habitants de l'autre bâtiment participeront à cette phase. La troisième phase à l'emménagement concernera la plantation des différentes plantes. La quatrième phase est l'utilisation du jardin par les habitants, invités à jardiner. Le jardin devrait normalement contenir un potager.

5.2.3.2 Des espaces partagés ouverts aux voisins

Les habitants du bâtiment « Wohnen mit Scharf » seront également invités à adhérer à l'association « Wohnprojekt Wien ». Ils devraient avoir la possibilité d'utiliser les espaces communs et le service de partage de voiture de l'association.⁶⁷

Figure 15 : coupe schématique des deux immeubles :Architectures Superblock et Einszueins .© Wohnen mit Alles



Comme on peut le voir sur l'image ci-dessus, la communication sur le projet a intégré cet objectif de liens entre les deux immeubles. Les voisins (en rose) sont invité à utiliser les parties communes (en bleues) du bâtiment à l'initiative du groupe d'habitants. Inversement la présence d'un café en rez-de-chaussée du bâtiment réservé aux logements très sociaux pourrait accueillir des habitants du groupe projet (en bleu).

⁶⁷ Candidature au concours, Wohnen mit Alles, lot : Nordbahnhof 2, Bauplatz 15C. p5

Malgré la présence de deux bâtiments distincts le groupe d'habitants affiche une volonté d'échange avec les habitants des logements sociaux voisins. Il a également conscience des différences sociales qui les séparent. On peut se demander si les bonnes volontés suffiront à faire émerger un esprit de voisinage entre ces deux bâtiments ? L'importance des bâtiments, d'une quarantaine de logement chacun, et l'ouverture sur ce grand quartier en construction permettra-t-elle aux habitants de se rencontrer ?

5.2.4 Les logements solidaires

Sur son site internet le groupe d'habitants explique qu'il a réservé au sein du bâtiment 4 logements appelés « solidaires ». Ceux-ci représentent une surface d'environ 300 m² et seront destinés à accueillir des personnes en difficulté, comme des femmes seules... Comment est née cette idée et comment les futurs habitants comptent intégrer ces ménages en difficulté ?

5.2.4.1 Une idée dès l'origine du projet mais pas actée...

L'idée de réserver des logements à vocation solidaire est émise au sein du groupe de 15 personnes à l'initiative du projet. Elle correspond alors à une des dimensions sociales du projet permettant de réaliser un logement « durable ». Pourtant si la volonté d'interculturalité est clairement annoncée dans le dossier de participation au concours, ces logements solidaires ne sont pas mentionnés.

5.2.4.2 ... qui peine à s'imposer face à l'agrandissement du groupe

Aujourd'hui, bien qu'un groupe de travail lui soit spécialement dédié, la réalisation de ces logements solidaires n'est pas encore sûre. Comme on l'a vu l'association sera collectivement locataire et n'a pas avancé de frais pour la location de l'immeuble. A l'heure actuelle l'association gère une liste d'attente de personnes souhaitant intégrer le projet.

Quatre logements ont été réservés, mais leur financement n'a pas encore été trouvé. L'association est actuellement en recherche d'associations partenaires, comme Caritas, afin de gérer ces logements. Elle souhaiterait également pouvoir trouver des sponsors afin de pouvoir financer la différence que les associations ne pourraient pas payer.

5.2.4.2.1 La dimension écologique du projet est parfois plus mise en avant pour certains que la dimension sociale. Rien n'est encore sûr pour ces logements solidaires.

Lorsque la question de ces logements a été évoquée lors d'entretiens avec les habitants, il a été frappant d'entendre systématiquement que rien n'était encore décidé, rien n'était encore sûr. Si ce projet était là dès l'origine il semble que cette question ne soit pas au cœur du projet mais plutôt comme un petit plus. Une habitante chargée du groupe de travail sur ces logements solidaires explique : « C'est juste une partie de notre projet, c'est juste quatre logements sur quarante, c'est un petit morceau. Ce n'est pas la raison principale. J'espère que ce sera fait. Il n'y a pas d'assurance. ».

Il semble beaucoup plus facile pour les habitants de se mettre d'accord et de comprendre l'importance de la dimension écologique du projet. « C'est encore très important de discuter, pour faire prendre conscience... ce n'est pas autant... J'ai le sentiment que la composante écologique est beaucoup plus clair ».

5.2.4.2.2 Une intégration spatiale non réfléchie

La localisation des logements au sein du bâtiment n'a elle pas été réfléchie. Il avait été actée qu'environ 300m² seraient réservés à ces logements solidaires, mais leur localisation n'a pas été définie. C'est donc après que la plupart des logements aient été choisis pas les futurs habitants, que la localisation de ces logements a été pensée. Il en résulte que trois sur les quatre appartements sont situés au premier étage celui-ci étant habituellement peu prisés. De plus sur les 7 logements situés à l'étage 2 sont réservés à des bureaux. Le quatrième logement sera lui situé au 3^{ème} étage.

Figure 16 : Insertion des logements solidaires dans le bâtiment. Architecte Einzueins.



Légende uniformisée pour le plan détaillé des projets d'habitat groupé

- | | | |
|-------------------|---|--|
| Entrées du projet | | |
| → | Entrées principales/communes | |
| ⇨ | Entrées individuelles/privées | |
| Espaces partagés | | |
| 1 | 1. Salle commune | |
| | 2. Atelier | |
| | 3. Buanderie | |
| | 4. Espace enfants | |
| | 5. Garage à vélos | |
| | 6. Cave | |
| | 7. Cuisine | |
| | 8. Logement invité | |
| | 9. Bureau | |
| | 10. Autres | |
| Espaces privés | | |
| ■ | Espaces intérieurs | |
| ▨ | Espaces extérieurs (balcon, terrasse, potager, ...) | |
| Jardins | | |
| Po | Parking | |
| Po | Potager | |
| J | Aire de jeux | |
| ⬭ | Logements solidaires | |
| ⬭ | Bureau à louer | |
| E | Eléments écologiques (composteur, ...) | |
| A | Autres | |

On peut se demander si la localisation non réfléchie de ces logements ne posera pas problème. D'une part pour l'intégration de ces personnes au groupe déjà très important. A la question de la place de ces personnes dans le groupe une habitante estime que cela sera la même que les

autres. Il paraît pourtant important de noter que leur arrivée a posteriori et leur présence temporaire n'implique par la même participation. D'autre part pour la recherche de partenaires : les associations sollicitées sur le tard voudront elles s'investir dans un projet où elles n'ont pas eu leur mot à dire en amont, sur le type de logement et sur leur répartition ?

La liberté financière du groupe, qui ne sait pas encore si il restera locataire ou deviendra propriétaire peut être considérée comme un plus pour l'intégration de ménage plus modestes, car aucune somme n'a encore été déboursée. Cependant dans le cas de ces logements solidaires cela entretient un certain flou sur le statut et le devenir de ces logements. La volonté d'intégration de ménages en difficulté présente dès l'origine peine à s'imposer dans un groupe passé de 15 à 56 personnes. Cela montre la difficulté de s'accorder sur des valeurs communes et objectifs communs, dans un groupe qui n'en est pas vraiment un de part son importance. Il peut aussi signifier une réelle difficulté à conserver l'esprit initial du groupe lorsque son nombre de membres fait plus que tripler.

6 Conclusion

6.1 Résultat Village Vertical

L'étude du Village Vertical nous a permis de nous rendre compte des nombreuses questions posées par l'articulation entre logement social et habitat groupé.

La collaboration avec les organismes HLM implique de trouver des compromis. Les désirs des habitants ne sont plus uniquement confrontés aux réalités financières mais également à une vision différente du bailleur en termes de construction et gestion de l'habitat. Du point de vue du bailleur, la coopération avec un groupe d'habitants permet de faire évoluer ses pratiques de conception de l'habitat.

D'autre part, la future cohabitation avec les habitants des logements sociaux appartenant à Rhône Saône Habitat semble facilitée par la présence de personnes que le Village Vertical connaît déjà. Cependant, cela est le cas car ces logements sont en accession sociale à la propriété et non pas en location. Rhône Saône Habitat vend certes ces appartements sur critères sociaux, mais l'accession à ce type de logement se fait selon la philosophie "premier arrivé – premier servi". Le cas du Village Vertical ne nous permet donc pas de généraliser sur le cas de logements sociaux en location, qui peut à priori viser une population plus précaire, n'ayant pas la possibilité d'avoir accès à la propriété et choisie par les commissions d'attribution.

Enfin si les habitants du Village souhaitent intégrer des ménages plus modestes à leur groupe ce n'est pas uniquement pour des raisons militantes qui sont réelles, mais également pour faire accepter leur projet. Ils restent d'ailleurs exigeants quant aux personnes concernées. Les jeunes devront ainsi adhérer aux valeurs du groupe avant d'intégrer les logements, cela fait écho à la réflexion de Bruno Parasote sur la difficulté d'allier cooptation et mixité sociale, si on l'entend dans sa dimension culturelle. Il n'en reste pas moins courageux de la part des habitants du Village de s'être battus pour pouvoir intégrer ces logements en insertion dans leur projet, ce qui témoigne d'une ouverture que n'ont peut être pas tous les groupes...

6.2 Des contextes différents entre Vienne et la France

Contrairement à la France, où les projets d'habitat groupé peinent à se mettre en place et à être acceptés par certains acteurs du logement, à Vienne la municipalité encourage ce type d'habitat. Cela pourrait peut-être s'expliquer par la proximité linguistique et culturelle avec l'Allemagne. Toutefois il est important de dire qu'en Autriche le mode de financement des logements sociaux est décentralisé dans les neuf états (Bundesländer). Ces états peuvent alors décider de leur politique de logement, ce qui n'est pas le cas des villes de France. C'est la façon dont sont financés les logements sociaux à Vienne, et notamment les critères de financement décidés par la ville qui permettent d'encourager ces projets.

Le mode de financement et d'accès au terrain pour ces projets posent toutefois la question de l'échelle des projets. Si en France le groupe projet s'est formé autour d'une dizaine de ménages, l'exemple viennois en compte une quarantaine et n'est pas isolé. La dynamique de groupe n'est alors plus la même. Les groupes passent de « groupe » à organisation. La définition de valeurs communes, avec ce que l'on y associe paraît donc plus compliquée à définir, mais surtout les prises de décisions impliquent de nombreux compromis.

Il est encore difficile à Vienne, comme en France, de monter un groupe en totale autonomie. Alors même que ce type de projet est encouragé, le partenariat avec l'organisme de logement social est nécessaire. On observe des deux côtés une volonté des groupes de projet de rendre possible des échanges avec les habitants du logement social, en donnant notamment accès à leurs espaces partagés.

Dans les deux cas, le groupe présente une volonté d'intégration des ménages plus modestes dans une optique de cohésion sociale, un des volets principaux du développement durable. Mais si, dans un cas, la frilosité des municipalités a, d'une certaine façon, encouragée ce projet, avec une volonté d'agir dans l'intérêt général et non pas particulier. A Vienne, la municipalité qui souhaite encourager ce type d'habitat en tant que tel ne demande pas ce type de contrepartie. Ce propos étant toutefois à nuancer car la volonté d'interculturalité au cœur du projet viennois a pu être un argument dans le sens d'une plus grande cohésion sociale. Toutefois, la volonté d'intégrer des ménages modestes semble reposer uniquement sur la volonté du groupe, volonté qui, face à l'échelle du groupe, peut avoir du mal à s'imposer.

6.3 Quelles questions posent l'habitat groupé à l'aménageur ?

Aujourd'hui l'aménageur est confronté dans sa pratique à la nécessité de mettre en place un aménagement durable, respectueux de l'environnement et favorisant la cohésion sociale. On assiste à la création d'« écoquartiers » qui ont pour but d'appliquer les principes du développement durable à la ville. Hors la cohésion sociale ne se décrète pas et il est difficile pour l'aménageur de changer les pratiques des habitants pour qu'elles évoluent vers des pratiques respectueuses de l'environnement. Face à cela, les projets d'habitat groupé montrent la capacité de certains habitants à être acteurs de leur ville en s'inscrivant dans une dynamique de ville durable. Ces groupes d'habitants sont potentiellement un levier pour insuffler une dynamique de participation et d'innovation en matière de respect de l'environnement. *« Tout le monde ne le sait pas, ou tout le monde ne veut pas l'admettre, mais on voit bien qu'on va devoir changer beaucoup de choses dans nos comportements en occident. Par où on commence ? C'est la question... Y'a des changements internationaux, des changements nationaux, des changements régionaux et puis y'a c'qui s'passe, aussi, chacun chez soi. Et c'est important d'avoir un échelon de voisinage qui permette de démultiplier les actions individuelles, de les renforcer, faut une émulation, d'échanger des idées, d'échanger des pratiques. Ça c'est aussi la recherche de cette échelle qui est importante. La recherche du petit collectif. Parce que quand c'est trop grand ça ne marche pas.*

Quand c'est trop petit on ne s'rend pas compte de l'impact de c'qu'on fait. C'est plus difficile et donc c'est une échelle qui manque. Et qui manque spécialement en ville. »⁶⁸

Toutefois ces initiatives isolées demandent un temps important. Les professionnels rencontrés ont pu évoquer les problèmes qui ont eu lieu, la question du temps des prises de décision du groupe, notamment en phase de travaux, le besoin d'être pédagogue avec le groupe etc. Pour être généralisable la question de l'accompagnement de ces projets par une structure de type Assistance à Maitrise d'Ouvrage permettant d'aider, à la fois les professionnels et les habitants notamment dans la structuration de leur groupe. Il est également nécessaire pour le professionnel de poser les bases d'une participation des habitants qui, si elle doit bousculer les pratiques professionnelles, ne doit pas engendrer des dialogues contre-productifs. De plus, l'aménageur est alors à un poste clé entre les élus et les habitants. Il doit donc pouvoir relayer la parole des habitants, tout en les conciliant avec les principes d'intérêt général pour lequel les élus ont été choisis. De ce point de vue la question de l'habitat social et de l'implication de ménages modestes dans ces projets est primordiale, notamment dans un contexte de crise du logement. Rappelons en effet que, selon le 17^{ème} Rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal logement en France « 3,6 millions de personnes sont non ou très mal logées et plus de 5 millions de personnes supplémentaires se trouvent en situation de réelle fragilité à court ou moyen terme ».

⁶⁸ Un habitant du village vertical

7 Bibliographie

7.1 Ouvrages :

ATTAR Michèle, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel. *Démembrement et fractionnement de la propriété, la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, PUCA, Février 1998.

BIAU Véronique, BACQUE Marie-Hélène, *Habitats alternatifs : des projets négociés ?* PUCA, 2010. 304p

OUVRAGE COLLECTIF. *Livre Blanc de l'Habitat Participatif*, 2011,

PARASOTE Bruno. *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*. Editions Yves Michel. Gap : 2011. 240p.

7.2 Mémoires d'étudiants/Rapports

CARIOU Emilie, *Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?* Mémoire de Master 2 « Administration, Management et Economie des Organisations », Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale, 2011. 142p.

DEVAUX Camille, *Concevoir les logements autrement : l'exemple des coopératives d'habitants*, Mémoire de Master 1 « Urbanisme et Territoires », Institut d'Urbanisme de Paris, 2009.

DEVAUX Camille, *L'habitat participatif : condition pour un développement*, Mémoire de Master 2 « Urbanisme et Aménagement », Institut d'Urbanisme de Paris, 2010. 157p

FOURQUEMIN Raphael, *Le tiers secteur de l'habitat : un nouveau concept législatif*, Mémoire de master 2 Recherche, Institut d'Urbanisme de Paris, 2010

HENDRICH Petra. *Baugruppen : Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien*, Mémoire de Master TU Wien, 2010. [En ligne]

MEYER Alain, *Pour une autopromotion en France : selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften essai de guide pratique*, Mémoire de formation Développement durable et Qualité Environnementale en aménagement du territoire, urbanisme, architecture et construction. Strasbourg, 2007.

REPIQUET Anne, *L'Habitat Coopératif : Solution au problème de responsabilisation sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx en Velin*. Master 2 Economie Sociale et Solidaire. Université Lumière Lyon 2, 2004-2005, 82 p. Disponible sur : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Memoire_hbtat_coop_Vaulx.pdf

TEMEL Robert, LORBEK Maja, *Baugemeinschaften in Wien*, Studie im Auftrag der Stadt Wien, 2009.

Contributions et articles

BACQUE M.-H. « Mixité Sociale ». In : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.-C. *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Armand Colin. Paris : 2002, p 297-298.

DRIANT J.-C. « Le logement social ». In : SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.-C. *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Armand Colin. Paris : 2002, p 268-272.

LESNARD Laurent, DE SAINT POL Thibault, « Organisation du travail dans la semaine des individus et des couples actifs : le poids des déterminants économiques et sociaux » In *ÉCONOMIE ET STATISTIQUE*, n° 414, 2008, p53-74. p 73. Disponible sur http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES414C.pdf

RUMPFHUBER A., KOLMAYR G., KLEIN M. « Vom Superblock zur Überstadt. Das Modell Wiener Wohnbau », *Dérive*, 2012, n. 46, p4-32

« Habitat coopératif : une troisième voie pour l'accès au logement ? », *Territoires*, mai 2010, n°508, p 23-37.

Communication

ROUX Nicole et DENEFFLE Sylvette, « Des locataires coopérateurs aux habitants coopérateurs. Locataire-coopérateur : un statut éradiqué en 1971, de retour en 2006... », *II Coloquio Internacional de la RULESCOOP : "Del diálogo a la puesta en práctica de soluciones estratégicas"*, 2007, Costa Rica, 10p. Disponible sur http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/contribution_Nicole_ROUX.pdf

7.3 Autres documents

Dossier de Presse sur la pose de la première pierre du Village Vertical et du Jardin de Jules, Villeurbanne, 16 novembre 2011.

Candidature au concours, Wohnen mit Alles, lot : Nordbahnhof 2, Bauplatz 15C

Statut de la Coopérative du Village Vertical

Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif, Atelier et conférences disponibles sur

<http://2010.habitatparticipatif.net/category/ateliers-et-conferences/compte-rendus/>

Wohnfonds Wien, *Beurteilungsblatt*, 2009. Disponible sur le site : www.wohnfonds.wien.at

7.4 Webographie

Association Habicoop : www.habicoop.fr

Association Gemeinsam-Bauen-Wohnen : www.gemeinsam-bauen-wohnen.org

Association Wohnprojekt Wien. <http://neu.wohnprojekt-wien.at/>

Association Le Village Vertical : <http://www.village-vertical.org/>

Ecohabitat Groupé suite du MHGA : <http://www.ecohabitatgroupe.fr/>

EXERIMENTDAYS WIEN : <http://experimentdays-wien.at/>

Anna Deltzhofer, Landschaftsarchitektur : www.detzlhofer.at

Coopérative HLM Rhône Saône Habitat : www.rhonesaonehabitat.fr

Association AILLOJ : www.ailoj.com

EINSZUEINS Architektur : www.einszueins.at

8 Table des illustrations

Les sources lorsqu'elles ne sont pas mentionnées sont d'origines personnelles.

Figure 1 : Distinction Wohngruppe/Baugruppe. Source : Hendrich P. -----	9
Figure 2 La Sargfabrik (à gauche) et sa fille (Au centre et à droite). -----	11
Figure 3 :Maquette des projets d'habitat groupé à Aspern. -----	12
Figure 4 : Karl Marx Hof : l'emblème de la politique du logement sous l'ère communiste. ---	15
Figure 5 : Maison de Hundertwasser et Kravina : un « habitat groupé » prisé par les photographes !-----	15
Figure 6 : Insertion du bâtiment dans la ZAC : Source Detry et Levy. -----	28
Figure 7 : Un bâtiment "coupé" en deux ? Source : Dossier de presse Première Pierre du Village Vertical -----	28
Figure 8 : Schéma du bâtiment : rez-de-chaussée, premier et deuxième étages. Architecture : Arbor&sens et Detry&Levy. -----	43
Figure 9 : insertion du projet dans la Zone d'aménagement. Source : Ville de Vienne. -----	47
Figure 10 : Espaces partagés d'un bâtiment voisin : Bike city.-----	48
Figure 11 : Sous sol, Rez-de-chaussé et toit du projet « Wohnen mit uns ». Architecture Einszueins. -----	48
Figure 12 : La facade nord du projet donnant sur le jardin commun aux deux bâtiments © Wohnen mit Alles -----	50
Figure 13 : Fonctionnement du groupe en sociocratie. Réalisation Zoé Le Mouël -----	51
Figure 14 : Le groupe en séance de travail. Source http://neu.wohnprojekt-wien.at/ -----	52
Figure 15 : coupe schématique des deux immeubles :Architectures Superblock et Einszueins .© Wohnen mit Alles -----	55
Figure 16 : Insertion des logements solidaires dans le bâtiment. Architecte Einszueins. -----	57

9 Annexes

Projet : Le Village Vertical.....	i
Fiche de synthèse.....	i
Dossier architectural.....	xviii
Projet : Wohnen mit uns.....	xi
Fiche de synthèse.....	xi
Dossier architectural.....	xv

Projet : Le Village Vertical

Fiche de synthèse

FICHE-SYNTHESE : Le Village Vertical

Date de saisie :

Dernière mise à jour : 02/03/2012

IDENTITE DU PROJET		
1	Nom du projet	Le Village Vertical
2	Ville	Villeurbanne
3	Code postal	
4	Département	69
5	Adresse de réalisation (si connue)	3 rue Raymond Terracher
6	Zone du projet (effective ou souhaitée)	Ville
7	Initiateur du projet	Personnes privées
8	Date de constitution du groupe	2005
9	Historique du projet Texte limité à 500 caractères	<p>L'histoire du Village Vertical commence en 2005 alors qu'un couple de trentenaires décide d'inviter une dizaine de leurs amis à discuter autour d'un projet d'habitat participatif. Suite à cela, un groupe de quatre ménages se forme et commence à rechercher un terrain, avec l'idée au départ de rénover un ancien bâtiment. Au bout de six mois, les recherches étant infructueuses, deux ménages partent du projet. Les deux ménages restant prennent alors conscience de la nécessité de se structurer et l'association « Le Village Vertical » est fondée à l'automne 2005, avec une charte de valeurs. Le groupe s'agrandit grâce au bouche à oreille. Le partenariat avec Habicoop est créé en 2006. Habicoop souhaite faire du Village Vertical un projet pilote de coopérative d'habitants, en échange de quoi le Village Vertical dispose d'un soutien technique et juridique important de la part de l'association Habicoop.</p> <p>Le groupe se tourne également vers les collectivités locales et des liens sont créés, notamment avec la mairie de Villeurbanne où la plupart des villageois habitent déjà et la communauté urbaine du Grand Lyon. Marie-Pierre Marchand explique l'important rôle qu'ont joué conjointement une élue de Villeurbanne sensible au projet et deux chargés de mission du Grand Lyon pour faire avancer le projet. Le rôle d'Habicoop et son action parallèle de lobbying, sur le statut coopératif, auprès des pouvoirs publics et du Grand Lyon a donc ici porté ses fruits. De plus l'aide d'Habicoop permet à l'association d'accroître sa crédibilité en lui permettant d'avoir dès 2006 une pré-étude architecturale, mais aussi de disposer d'une certaine légitimité juridique. Un rapprochement avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat a également lieu dès 2006 par le biais d'Habicoop. La coopérative soutient alors le projet sans pour autant s'y engager.</p> <p>Dès 2007, l'idée d'implanter le projet dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne fait avancer le dossier concrètement. Le rapprochement avec Rhône Saône Habitat aboutit finalement à une opération groupée. Début 2008, cette implantation dans la</p>

		<p>ZAC semble actée avec un accord de la ville pour une garantie d'emprunt et l'étude de deux possibilités foncières : le bail emphytéotique ou la vente du terrain. Après l'attribution d'un terrain dans la ZAC en 2008, le travail de programmation effective avec les architectes commencent en 2009. En octobre 2010, le permis de construire est accepté. Les statuts de la S.A.S. coopérative sont déposés le 10 décembre 2010. Il est à noter que parallèlement à la coopérative, l'association « Le Village Vertical » existe toujours. Celle-ci n'a pas les mêmes visées que la coopérative, elle gère la future vie de l'immeuble quand la coopérative gère les décisions financières, juridiques et fiscales.</p> <p>Le terrain est vendu au Village Vertical et à Rhône Saône Habitat le 21 juin 2011. La pose de la première pierre symbolique a lieu en novembre 2011 et doit être achevée en 2013.</p>
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Oui, nom du ou des réseaux : Habicoop
AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS		
11	Recherche du terrain ou du bâtiment	Acquis
12	Programme architectural (cahier des charges)	Défini
13	Propositions architecturales (dessin)	
14	Montage financier (description, apport, emprunt, etc.) Texte limité à 500 caractères	<p>La partie du bâtiment appartenant au Village Vertical est financée en partie par un prêt PLS car neuf ménages sont en dessous des plafonds PLS, voir PLUS. Les quatre logements en PLAI seront loués par Rhône Saône Habitat à l'association AILLOJ car Rhône Saône Habitat dispose d'un bail à construction au sein du bâtiment de la coopérative et a la possibilité, en tant que coopérative HLM, de contracter un prêt PLAI. Le reste des locaux du Village Vertical sera financé par un prêt libre, notamment une partie des espaces communs, et un logement dont le futur occupant est au dessus des plafonds PLS. Les vingt-quatre autres logements seront financés par RSH et sont destinés à de l'accession à la propriété.</p> <p>De plus la coopération, avec Rhône Saône Habitat a beaucoup aidé le groupe à accéder à un prêt locatif social. Ce type de prêt devant être cautionné par une collectivité, c'est la ville de Villeurbanne et la communauté urbaine Grand Lyon qui cautionnent le prêt. Devant la réticence du Grand Lyon, Rhône Saône Habitat s'est proposé comme contre-garantie des collectivités. A priori Rhône Saône Habitat aura des parts dans la coopérative d'habitants afin de prévenir en amont le défaut de paiement de la coopérative</p>
15	Montant total TTC du projet (prévu)	<p>Frais de construction Y compris frais additionnels (honoraires, etc) 3 850 000 € HT</p>
16	Montant total par logement (coût par foyer)	Les villageois paient une redevance mensuelle qui permet de rembourser l'emprunt bancaire collectif et de payer toutes les charges, y compris chauffage, fluides, provisions pour gros travaux... Cette redevance permet de financer également les

		grands espaces communs. Pour les logements sociaux (PLS), cette redevance est estimée à 11 €/m ² , ce qui est un peu en dessous du prix du marché actuellement dans l'agglomération. Toutefois la comparaison avec le prix d'autres locations a peu de sens, car l'habitat coopératif n'a pas d'équivalent. Cette redevance ne suivra pas les prix du marché, mais l'évolution du coût de la vie. Environ 20% de cette somme seront récupérés sous forme de rente aux héritiers, quarante ans plus tard. ¹
1 7	Partenariat	Collectivités territoriales Bailleurs sociaux Autres : Association d'insertion des jeunes par le logement
1 8	Accompagnement	Aucun Réseau Consultant Nom de l'accompagnateur ou de l'association : Habicoop
1 9	Etat du groupe constitué → FILTRE	Statuts déposés
2 0	Date de dépôt des statuts	2010
2 1	Nature des statuts déposés	SAS coopérative

REALISATION DU PROJET

2 2	Date d'acquisition du terrain ou du bâtiment ; du bail d'usage ou de la mise à disposition	21 juillet 2011
2 3	Permis de construire	Accordé
2 4	Date de livraison (ou date prévue)	1er semestre 2013
2 5	Date d'emménagement	
2 6	Insertion dans un projet urbain	ZAC
2 7	Surface du terrain en m ²	3600
2 8	Coefficient d'occupation des sols ($COS = SHON / surface\ terrain$)	0,9572...
2 9	Maîtrise d'ouvrage	En discussion
3 0	Architecte	L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de deux cabinets d'architectes Arbor&Sens et Detry&Lévy. Ces deux équipes sont spécialistes de l'architecture environnementale avec une spécificité d'ingénierie énergétique et environnementale pour Arbor&Sens.

ECO-CONSTRUCTION

3 1	Normes de construction, réglementation thermique	RT 2005
3 2	Matériaux de construction	Béton Bois
3 3	Isolation (matériaux)	

¹ Site Village vertical

3		
3 4	Energie	50 KWh/m ² / an en energie primaire prévu (BBC effinergie)
3 5	Chauffage	Source : chaufferie centrale au bois, panneau photovoltaïque Système de distribution
3 6	Eau chaude	Source : VMC (pompe à chaleur Ecociat)
3 7	Réseau sanitaire / recyclage d'eau	Récupération de l'eau de pluie pour le jardin et la lessive (filtrage)
DESCRIPTION DU PROJET		
3 8	Type de projet	Construction neuve
3 9	Type d'habitat	Appartement (en immeuble)
4 0	Exigences architecturales (texte limité à 500 caractères)	Il est composé de trois « blocs » reliés entre eux par des structures en bois : des coursives situées à l'arrière du bâtiment permettent de desservir les logements et deux « failles » créent des espaces communs, en extérieur, à chaque étage. Au rez-de-chaussée de la partie du Village Vertical sont situés les espaces partagés du groupe : un accueil/buanderie, une cuisine/salle commune, deux chambres d'amis et deux chambres d'hôtes.
4 1	Nombre de logements	14 ??
4 2	Surface totale des logements (SHON)	1360
4 3	Type de logements et surface moyenne par type ²	Nombre de T1 :2 Nombre de T2 :5 Nombre de T3 :2 Nombre de T4 :2 Nombre de T5 et plus :3
4 4	Usages des espaces partagés	
4 5	Espaces communs partagés	Buanderie, salle commune, logement invité, garage à vélo,cuisine
4 6	Surface espaces communs	157,96
4 7	Jardins	Collectifs Potagers
4 8	Equipements ou moyens mutualisés	
4 9	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Chambres d'hôtes
GROUPE D'HABITANTS		
5 0	Différences entre le groupe initiateur et le groupe d'habitants actuels	Groupe initiateur de 4 ménages, il n'y en a plus que 2 aujourd'hui
5 1	Evolution du groupe habitant / turn over	noyau de base stable (7 des 11 ménages actuels ont intégré le projet dans l'année et demie suivant son lancement) ³
5	Mode de « recrutement »	Cooptation

² Conférence de Presse Village vertical Habicoop 27 Janvier 2010 p 6

³ En 2010 : Habitat Alternatifs projets négociés

2		Autre:
5 3	Nombre de ménages	Le Village Vertical est prévu pour quatorze ménage
5 4	Population totale résidente	17 adultes et 10 enfants
5 5	Composition des ménages	Nombre de personnes seules : 4 Nombre de familles monoparentales : 1 Nombre de couples sans enfant : 1 Nombre de couple avec enfants : 4
5 6	Hétérogénéité des âges / générations	30-50
5 7	Composition sociale (lister les professions)	Associatifs, economie sociale et solidaire 4 Action sociaal, medical, paramedical 4 Artistes 3 Ouvrier 1 Invalidité 1 Artisan 1 Autolib 1 Enseignante 1 Professionnel Communication 1
5 8	Vie du groupe d'habitants (temps collectifs, réunions, activités, etc.) (texte limité à 500 caractères)	
5 9	Organisation du groupe (commissions, répartition des responsabilités, fréquence des réunions, etc.) (texte limité à 500 caractères)	<p>Le groupe du Village Vertical fonctionne au consensus selon le principe : une personne = une voix. Les villageois se regroupent pour prendre les décisions une fois par mois, lors du conseil de village. Au moins une personne de chaque ménage doit alors être présente. Des discussions ont normalement déjà eu lieu lors de réunions hebdomadaires et des documents de travail préalables au conseil ont été rédigés. Le conseil de village permet alors d'acter les points sur lesquels tous les membres du groupe sont d'accord.</p> <p>Le consensus est alors formalisé par un vote. En cas de réel désaccord, ce sont les statuts de la coopérative qui définissent le type de majorité qualifiée qui l'emporte :</p> <p>« Est appelé "vote à la majorité renforcée" un vote défini par les conditions de majorité suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le nombre de votes "blanc" est inférieur au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent plus de deux tiers des votes exprimés ; - si le nombre de votes "blanc" est supérieur ou égal au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent au moins 45% des votants. <p>Est appelé "vote à la majorité simple" un vote défini par les conditions de majorité suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le nombre de votes "blanc" est inférieur au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent plus de la moitié des votes exprimés ; - si le nombre de votes "blanc" est supérieur ou égal au tiers du nombre de votants, une décision est adoptée si les "pour" représentent au moins 45% des votants. »
VALEURS		
6 0	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui
6	Contenu de la charte	Charte du Village vertical - novembre 2009

1	(texte limité à 500 caractères)	<p>Le Village Vertical est un lieu en propriété collective, investi par tous ses habitants, géré démocratiquement et sans but lucratif. Les villageois verticaux le font vivre en mettant en pratique au quotidien les valeurs qui les réunissent :</p> <p>Coopération Le Village Vertical est un lieu dans lequel l'entraide, le partage, les échanges de savoir et de services sont favorisés au maximum, et organisés équitablement.</p> <p>Écologie Dans le dialogue et la convivialité, les villageois cherchent à diminuer autant que faire se peut les atteintes à l'environnement provoquées par leur habitat et leurs modes de vie (construction, énergies, eau, déchets, transports etc.). Le Village Vertical constitue un laboratoire d'écologie urbaine, c'est-à-dire un espace d'expérimentation, d'observation et de valorisation.</p> <p>Démocratie Chaque villageoise, chaque villageois participe activement aux décisions collectives, grâce à des pratiques reposant sur la concertation, la recherche du consensus, le respect de l'opinion de chacune et de chacun. Nous favorisons la rotation des responsabilités et la gestion collective de nombreuses tâches. Le Village Vertical est un espace laïque et indépendant de tout groupe de pensée.</p> <p>Privé/public L'équilibre entre espaces privés et espaces collectifs est au coeur de notre projet. Les espaces privatifs sont clairement identifiés. La vie privée de chaque personne est respectée.</p> <p>Le Village Vertical est destiné en priorité au logement social. Il accueille en particulier des ménages en insertion par le logement. Il rayonne sur son quartier d'implantation et développe des réseaux, pour promouvoir largement les valeurs de l'habitat coopératif.</p>
---	---------------------------------	--






Dossier Architectural

Plans d'insertion

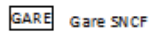
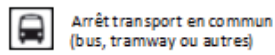
Insertion du projet dans le tissu urbain

Premier plan

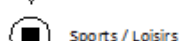
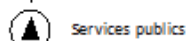
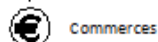
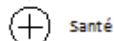
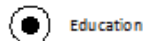
Type de quartier

	Centre-ville
	Ville
	Agglomération
	Péri-urbain
	Rural

Relation transport public








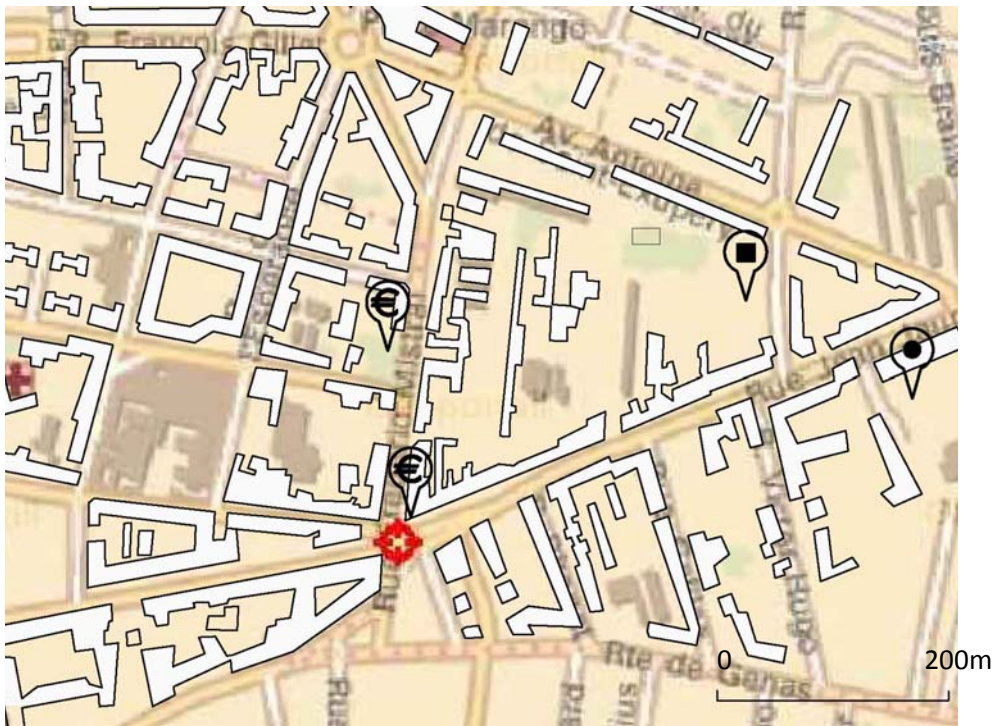
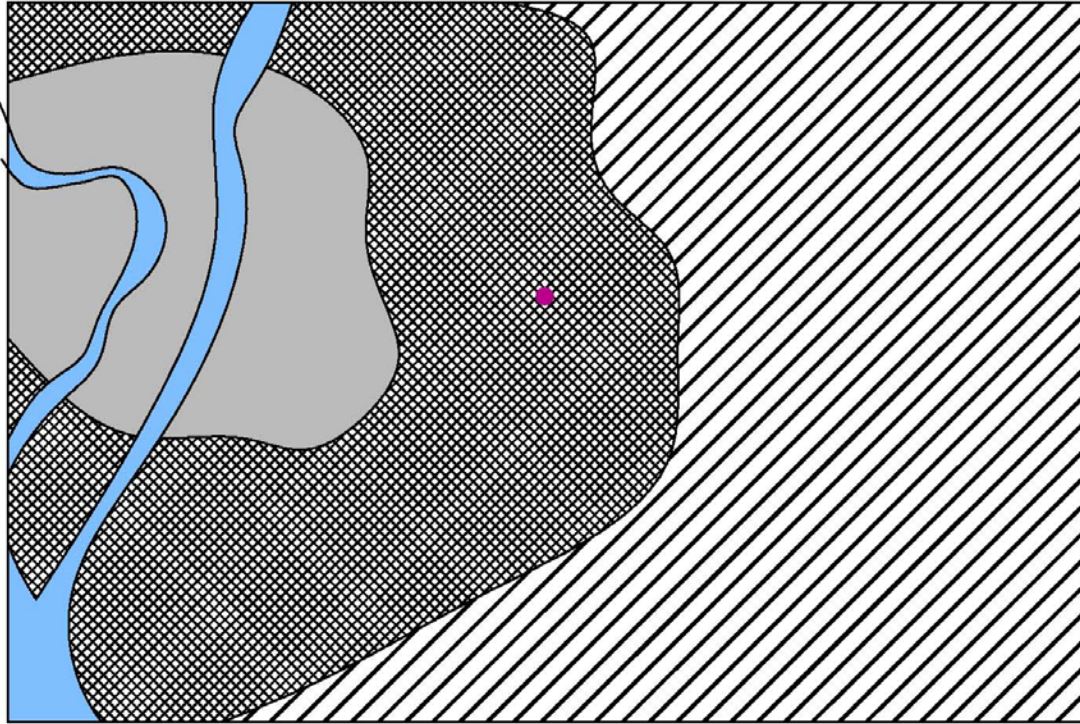
Relation services de proximité



Second plan : Morphologie

Typologie du projet et de son environnement

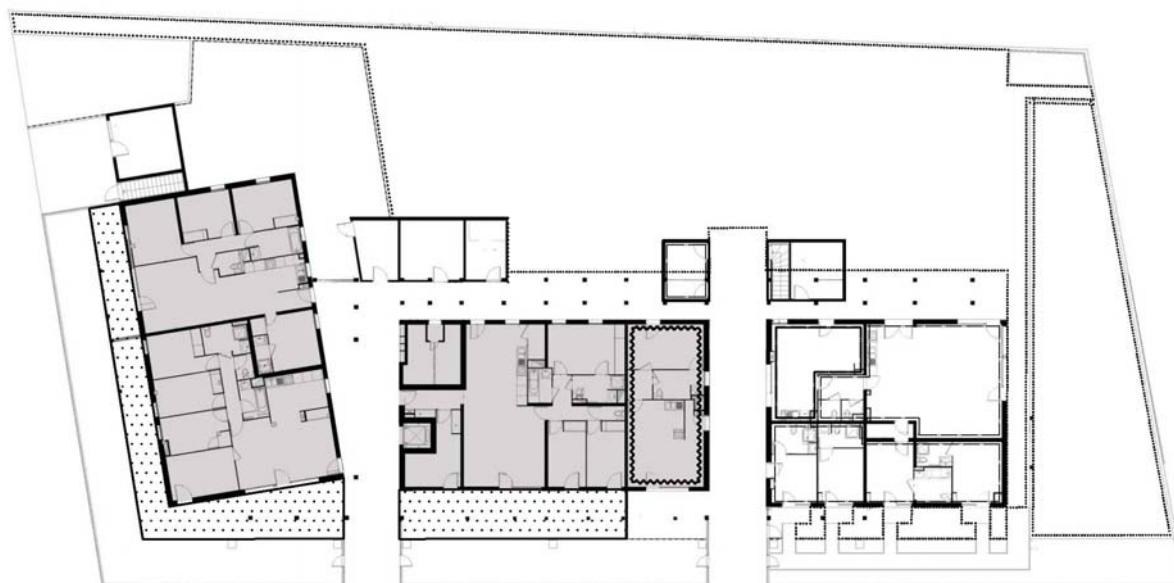
	Contour du projet
	Maisons
	Maisons mitoyennes (par 2)
	Maisons de ville (plusieurs accolées)
	Appartements



Plan du bâtiment

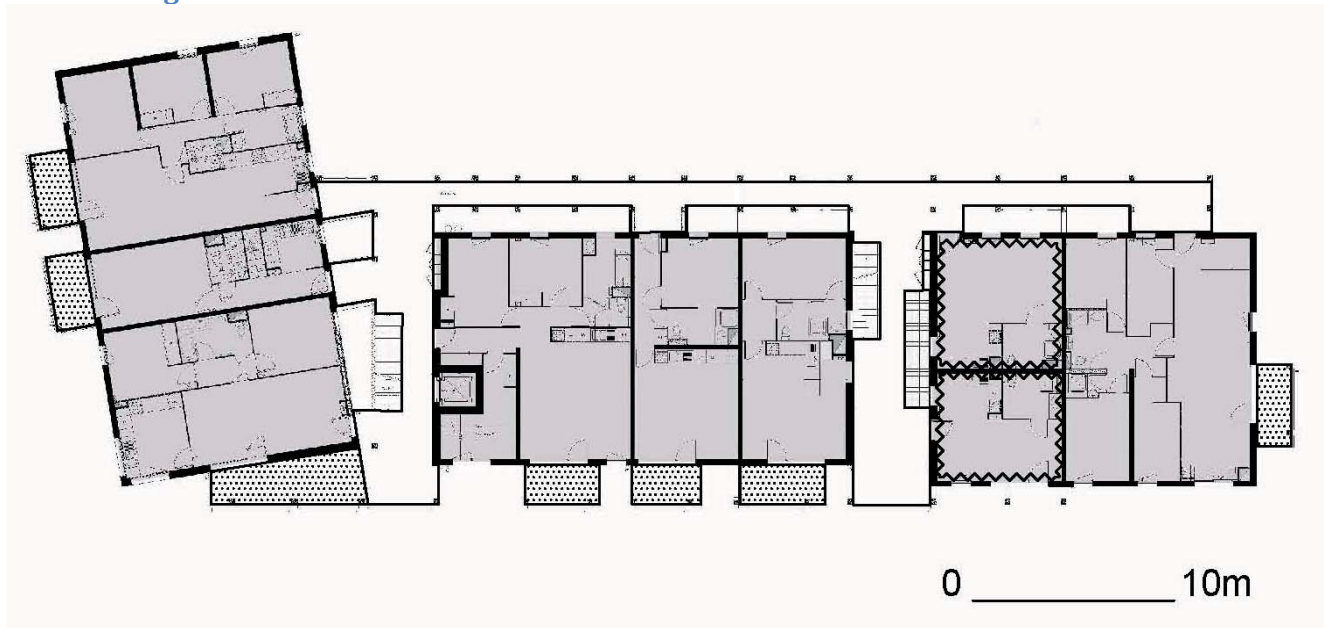
Rez de chaussée :

- Entrées du projet
- ➔ Entrées principales/communes
 - ➔ Entrées individuelles/privées
- Espaces partagés
- 1 1. Salle commune
 - 2. Atelier
 - 3. Buanderie
 - 4. Espace enfants
 - 5. Garage à vélos
 - 6. Cave
 - 7. Cuisine
 - 8. Logement invité
 - 9. Bureau
 - 10. Autres
- Espaces privés
- Espaces intérieurs
 - ▨ Espaces extérieurs (balcon, terrasse, potager, ...)
- Jardins
- Po Parking
 - Po Potager
 - J Aire de jeux
- Logements PLAI
- ⬡ Logements PLAI
- Eléments écologiques (composteur, ...)
- E Eléments écologiques (composteur, ...)
 - A Autres

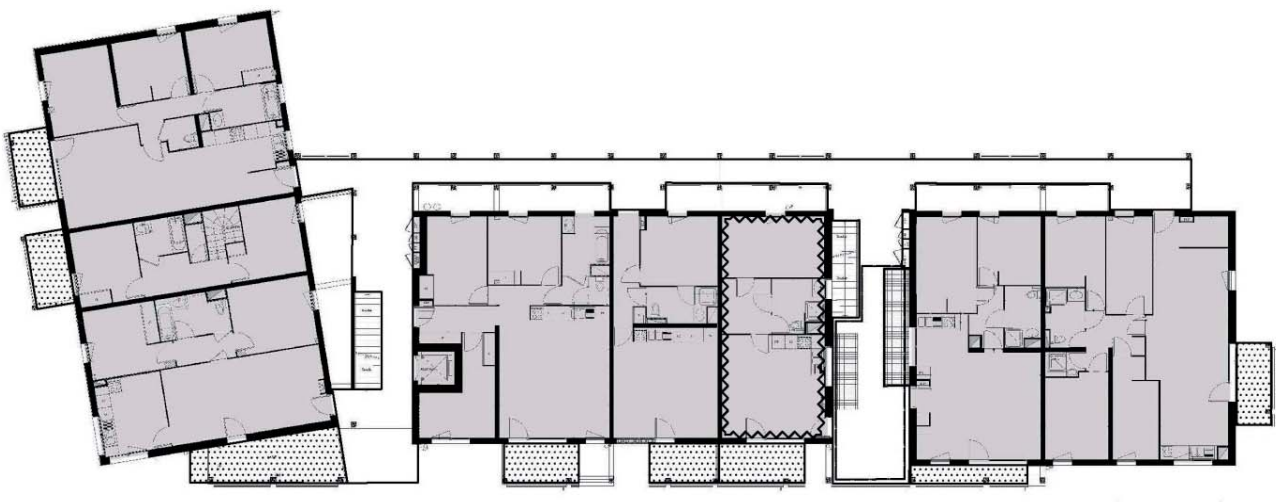


0 _____ 10m

Premier étage



2ème étage



Projet Wohnen mit Uns

Fiche de Synthèse

FICHE-SYNTHESE : *Wohnen mit uns (Vienne)*

Date de saisie :

Dernière mise à jour : 13/05/2012

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Wohnen mit uns
2	Ville	Vienne
3	Code postal	1020
4	Département	Ville de Vienne
5	Adresse de réalisation (si connue)	Krakauer Strasse 19 /Ecke Ernst-Melchior-Gasse
6	Zone du projet (effective ou souhaitée)	Ville
7	Initiateur du projet	Personnes privées
8	Date de constitution du groupe	2009
9	Historique du projet <i>Texte limité à 500 caractères</i>	<p>Le projet est initié en 2009 par un homme souhaitant monter un projet d'habitat durable. Très vite un groupe se forme d'une quinzaine de personnes. L'association « <i>Wohnprojekt Wien - Verein für nachhaltiges Leben</i> » (Association pour une vie durable) est créée. Ce groupe est en contact avec l'association « <i>Gemeinsam Bauen Wohnen</i> » qui depuis 2009 souhaitent promouvoir les projets d'habitat groupé. L'association les met en relation avec le promoteur à profit limité Schwarzatal. Celui-ci accepte de travailler avec eux mais ne souhaitent pas s'engager sur un projet uniquement constitué par un groupe d'habitants et exige qu'une seconde partie du projet soit réservée à des logements aidés. Le risque d'un projet uniquement basé sur un groupe d'habitants semble en effet trop important. Ils participent ensemble au début de l'année 2010 à un concours pour l'attribution d'un terrain municipal situé sur le secteur de la gare du nord. Le projet présenté est constitué de deux bâtiments, celui de la coopérative s'appelle « <i>Wohnen mit uns</i> » (Vivre avec nous) et prévoit 40 à 45 logements. Ce bâtiment est dessiné par un membre du groupe qui est architecte. En avril 2010, le terrain leur est attribué ainsi que les subventions pour la construction des bâtiments. Les terrains vendus par la ville de Vienne sont en effet destinés à accueillir des logements aidés.</p> <p>Le groupe se met alors à rechercher plus de personnes pour participer au projet. Fin 2011 le groupe est au complet avec une cinquantaine d'adultes et une vingtaine d'enfants. Les travaux ont débuté en janvier 2012 et devraient aboutir à l'été 2013.</p>
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Oui, nom du ou des réseaux : <i>Gemeinsam Wohnen Bauen</i>

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain ou du bâtiment	Acquis
12	Programme architectural (cahier des charges)	Défini
13	Propositions architecturales (dessin)	

1 4	Montage financier (description, apport, emprunt, etc.) <i>Texte limité à 500 caractères</i>	Les futurs habitants n'ont pour l'instant pas avancé de frais. Lors du contrat avec le promoteur ils ont conservé la possibilité de devenir collectivement propriétaires mais cela n'est pas sur du tout. Ils peuvent s'ils le souhaitent être collectivement locataire du bâtiment.
1 5	Montant total TTC du projet (prévu)	Frais de construction Y compris frais additionnels (honoraires, etc)
1 6	Montant total par logement (coût par foyer)	11/m ² /mois
1 7	Partenariat	Bailleurs sociaux
1 8	Accompagnement	Consultant Nom de l'accompagnateur ou de l'association : Raum & kommunikation
1 9	Etat du groupe constitué → FILTRE	Statuts déposés
2 0	Date de dépôt des statuts	2009
2 1	Nature des statuts déposés	Association « <i>Wohnprojekt Wien - Verein für nachhaltiges Leben</i> »

REALISATION DU PROJET

2 2	Date d'acquisition du terrain ou du bâtiment ; du bail d'usage ou de la mise à disposition	Attribution du terrain avril 2009
2 3	Permis de construire	Accordé
2 4	Date de livraison (ou date prévue)	Eté 2013
2 5	Date d'emménagement	Eté 2013
2 6	Insertion dans un projet urbain	ZAC
2 7	Surface du terrain en m²	4781m ² (à diviser par deux le terrain étant partagé)
2 8	Coefficient d'occupation des sols (COS=SHON/surface terrain)	1,84
2 9	Maîtrise d'ouvrage	Nom : Schwarzatal
3 0	Architecte	Nom : Einszueins Architektur

ECO - CONSTRUCTION

3 1	Normes de construction, réglementation thermique	53,95 kWh/m ² /a
3 2	Matériaux de construction	Béton écologique
3 3	Isolation (matériaux)	
3 4	Energie	43,68 kWh/m ² /a prévu (énergie finale)
3 5	Chauffage	Source Système de distribution : chauffage urbain, circuit induit
3 6	Eau chaude	Source : WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert
3	Réseau sanitaire / recyclage d'eau	

7		
DESCRIPTION DU PROJET		
3 8	Type de projet	Construction neuve
3 9	Type d'habitat	Appartement (en immeuble)
4 0	Exigences architecturales <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	L'architecture du groupe « Wohnen mit uns » a pour but d'être une architecture « communicative ». Cela se traduit notamment par des escaliers directement sur le palier et des espaces de vides entre les différents niveaux. De plus le choix a été fait de ne disposer que d'un seul ascenseur. La taille importante du projet qui comporte une quarantaine de logement a permis au groupe de disposer de nombreux espaces communs qui sont localisés en sous sol, en rez-de-chaussée et sur le toit.
4 1	Nombre de logements	40
4 2	Surface totale des logements (SHON)	Logements : 3215m ² environ, bureau :347m ²
4 3	Type de logements et surface moyenne par type	Nombre de T1 : 2 Nombre de T2 : 8 Nombre de T3 : 13 Nombre de T4 : 15 Nombre de T5 et plus : 2
4 4	Usages des espaces partagés	
4 5	Espaces communs partagés	Buanderie, salle commune, logement invité, espaces enfants, ateliers, garage à vélo, cuisine, sauna, bibliothèque.
4 6	Surface espaces communs	854m ²
4 7	Jardins	Potagers Espaces enfants
4 8	Equipements ou moyens mutualisés	voiture
4 9	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Cabinet psychotérapeute, 4 bureaux
GROUPE D'HABITANTS		
5 0	Différences entre le groupe initiateur et le groupe d'habitants actuels	Le groupe initiateur était composé d'un quinzaine de personnes. Après avoir remporté le concours le groupe s'est élargi pour remplir les logements restants et arriver à 56 adultes et 20 enfants.
5 1	Evolution du groupe habitant / turn over	Premier groupe de 15 personnes, puis agrandissement du groupe à 56 adultes
5 2	Mode de « recrutement »	Annnonce diffusion large Cooptation
5 3	Nombre de ménages	40
5 4	Population totale résidente	76
5 5	Composition des ménages	Nombre de personnes seules : Nombre de familles monoparentales : Nombre de couples sans enfant : Nombre de couple avec enfants :
5 6	Hétérogénéité des âges / générations	Entre 0 et 66 ans

5 7	Composition sociale <i>(lister les professions)</i>	une kinésithérapeute, une cinéaste, une graphiste et masseuse, un mathématicien, une ingénieure en géomatique, un artiste, une ingénieure en bâtiment, un chercheur en informatique et télécommunication, un entrepreneur social, une artiste, un conseiller en investissement durable, une responsable associative
5 8	Vie du groupe d'habitants (temps collectifs, réunions, activités, etc.) <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	Voyages deux fois par an pour apprendre à se connaître.
5 9	Organisation du groupe (commissions, répartition des responsabilités, fréquence des réunions, etc.) <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	Le fonctionnement du groupe s'inspire de la sociocratie. Il est basé sur le principe de plusieurs cercles de décision. Le grand cercle regroupe tous les membres du groupe, ici 56 adultes. Plusieurs petits cercles représentent les différents groupes de travail. Dans le cas de ce groupe d'habitants ces groupes de travail sont aux nombres de 8. Chaque membre du projet peut participer à un ou plusieurs groupes de travail. Le cercle central est le cercle de l'administration du groupe. Il est constitué de deux membres de chaque groupe de travail et de trois membres du bureau. Ces derniers et un membre de chaque groupe de travail sont désignés par l'ensemble du groupe. L'autre membre de chaque groupe de travail est élu par le groupe de travail dont il est issu. Le fait d'avoir deux représentants par groupe de travail est un principe important de la sociocratie. Ceci doit permettre que dans une entreprise, contrairement à une organisation classique, ce ne soit pas la même personne qui transmette à la fois les demandes du conseil d'administration et celle du groupe de travail (service). Ainsi, si les décisions très importantes sont prises en grand groupe, lors de réunions mensuelles, les décisions plus quotidiennes sont prises au sein de groupe de travail et du conseil d'administration.

VALEURS

6 0	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui Non
6 1	Contenu de la charte <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	





Dossier Architectural

Plans d'insertion

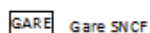
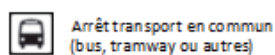
Insertion du projet dans le tissu urbain

Premier plan

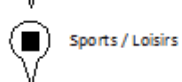
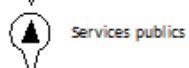
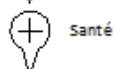
Type de quartier

-  Centre-ville
-  Ville
-  Agglomération
-  Péri-urbain
-  Rural

Relation transport public








Relation services de proximité



Second plan : Morphologie

Typologie du projet et de son environnement

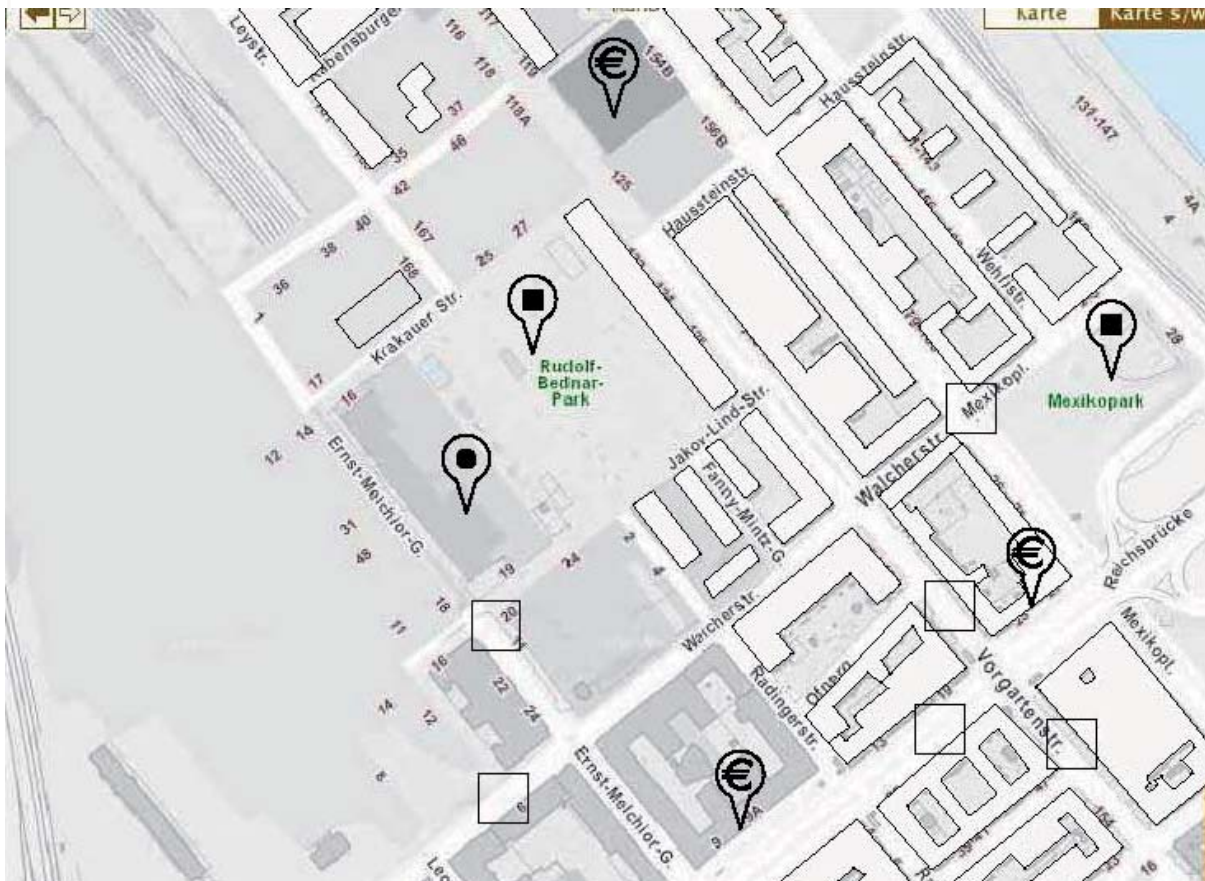
-  Contour du projet
-  Maisons
-  Maisons mitoyennes (par 2)
-  Maisons de ville (plusieurs accolées)
-  Appartements



Type de quartier

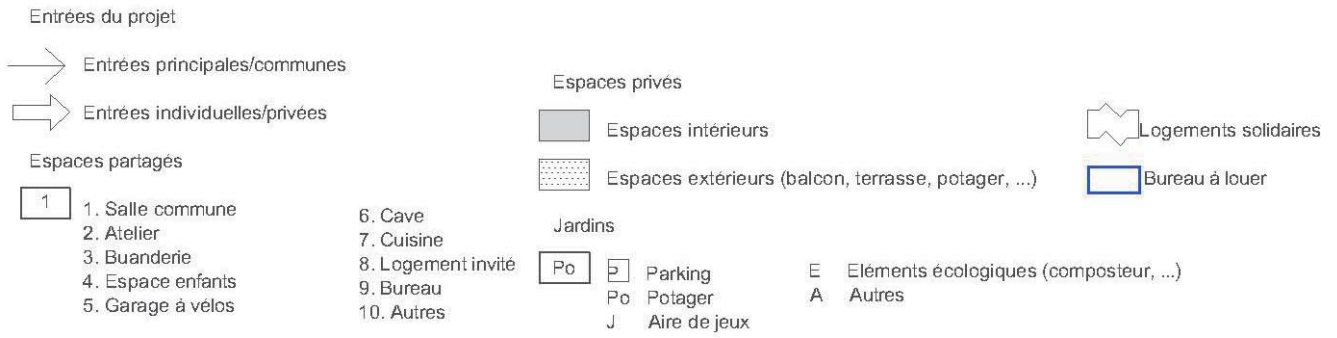
0 1km

- | | | |
|--|---|---|
|  Centre-ville |  Agglomération |  Rural |
|  Ville |  Péri-urbain | |

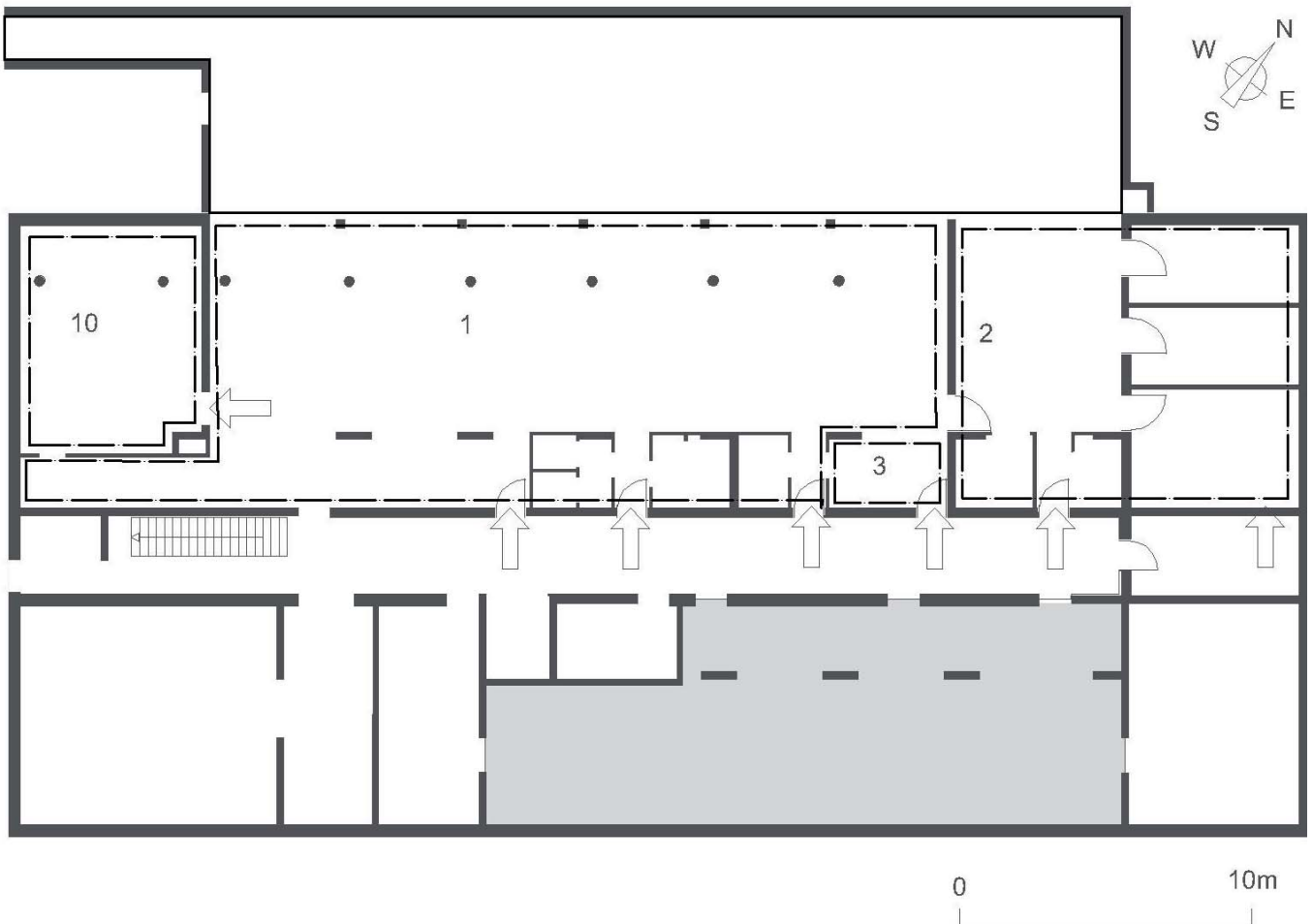


Plan du bâtiment, Architecte Einszueins

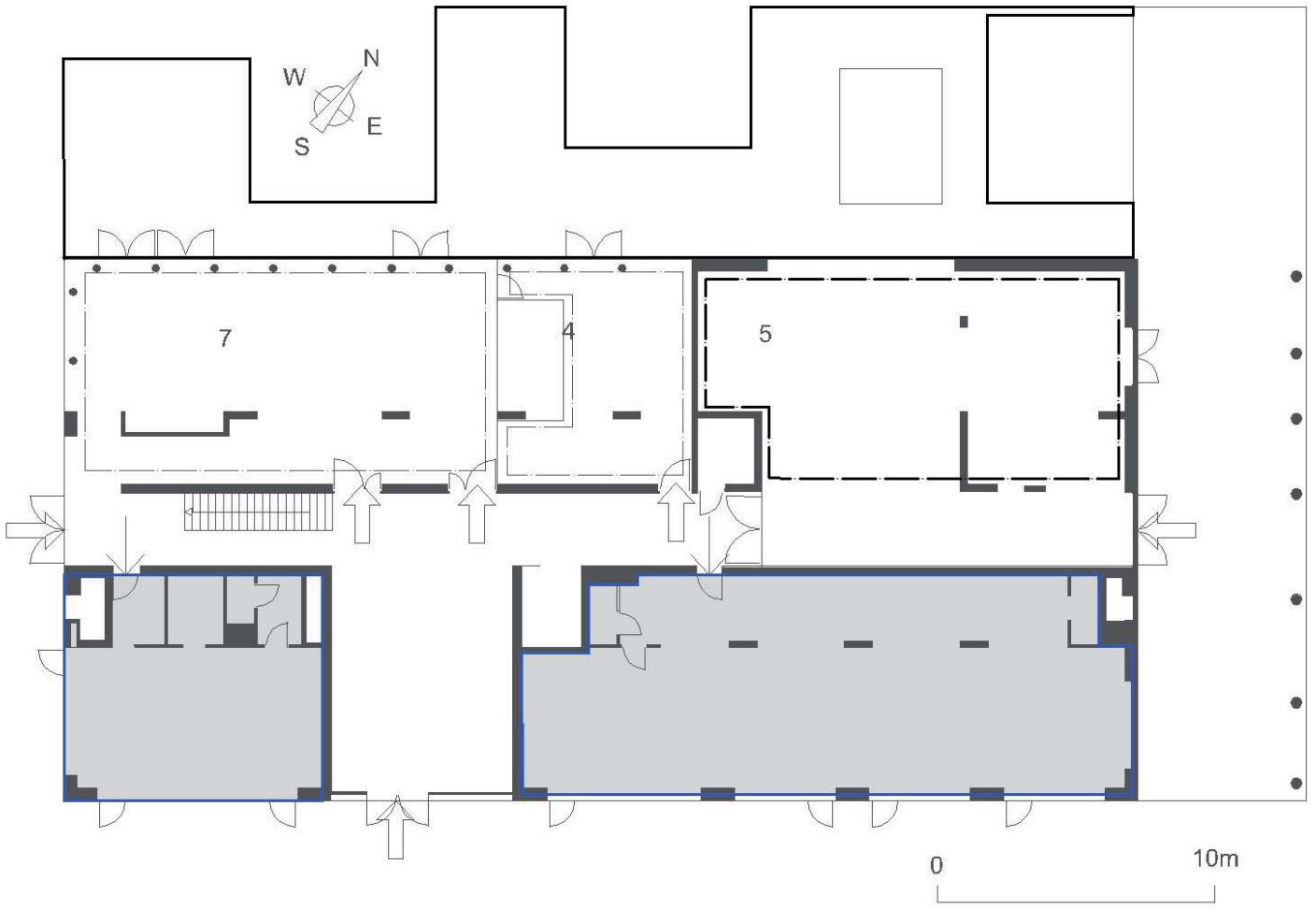
Légende uniformisée pour le plan détaillé des projets d'habitat groupé



Sous-Sol

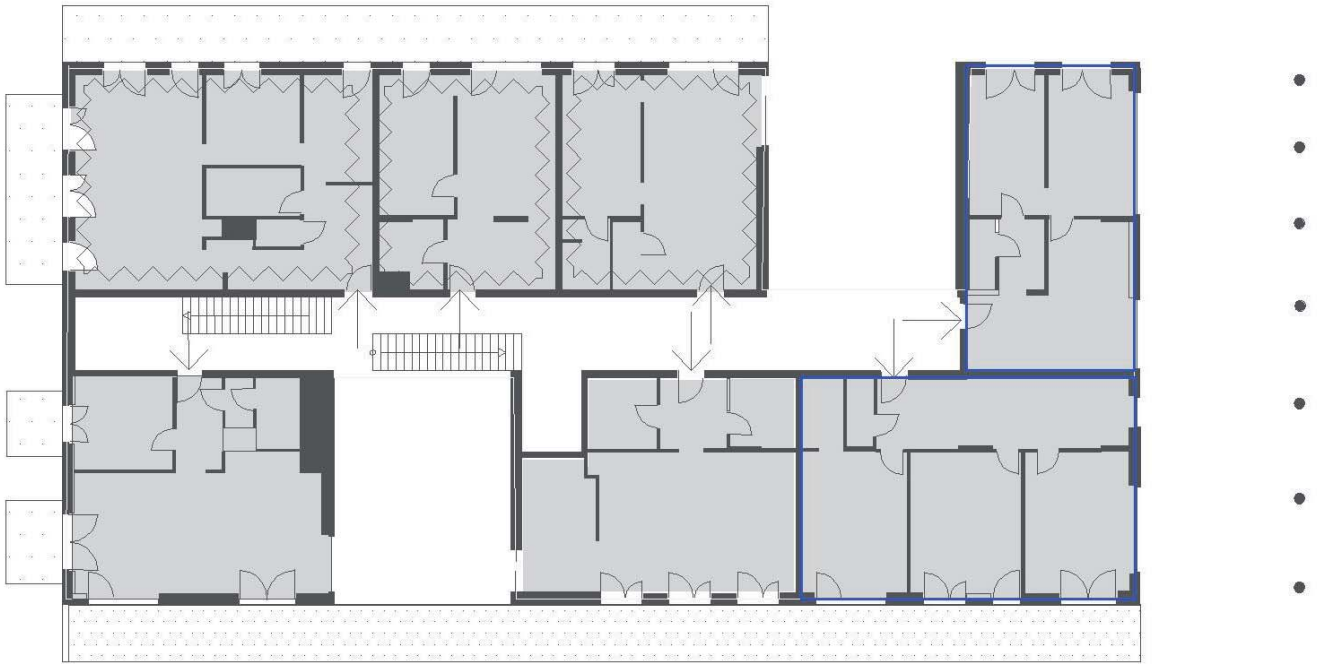
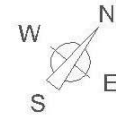


Rez-de-chaussée

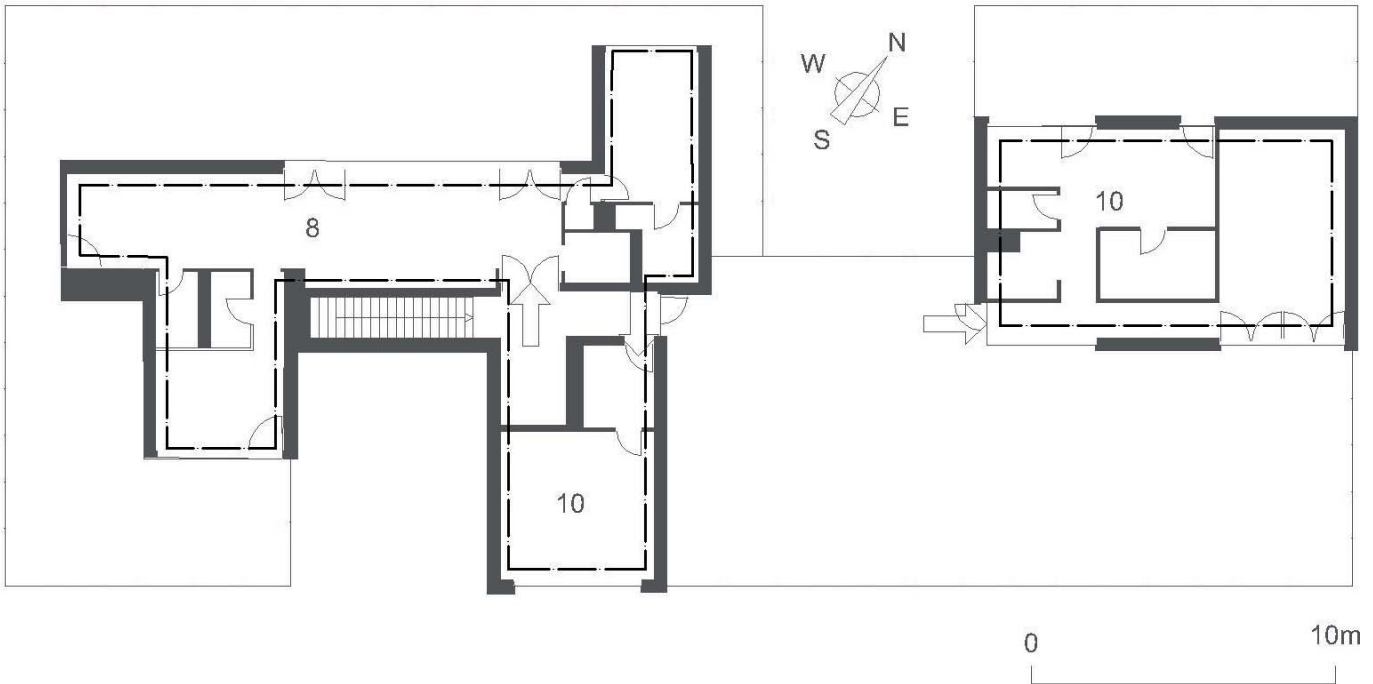


1^{er} étage

0 10m



Toit



Directeur de recherche :
Bresson Sabrina

Le Mouël Zoé
Projet de Fin d'Etudes
DA5
2011-2012

Habitat groupé et logement social : Le cas du Village Vertical à Villeurbanne et de du projet « Wohnen Mit Uns » à Vienne (Autriche)

Résumé :

Ces dernières années on observe un renouveau des projets d'habitants souhaitant réaliser ensemble des logements de qualité et retrouver une dimension de voisinage forte.

Ce Projet de Fin d'Etude montre les différentes interactions qui existent entre le logement social et ces projets à travers l'étude de deux cas : le projet du Village Vertical à Villeurbanne et le projet « Wohnen mit uns » à Vienne (Autriche). Il décrit dans un premier temps les moyens dont disposent les groupes d'habitants pour intégrer du logement social dans leur projet et les différentes motivations qui les ont poussés à travailler avec un organisme de logement social. Il montre également que la volonté d'intégration de ménages modestes à des groupes de compositions socioculturelles plutôt homogènes, n'est pas la même selon les groupes et prend des formes différentes.