

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 questionnaire 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 informations 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 côté 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 neuves

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

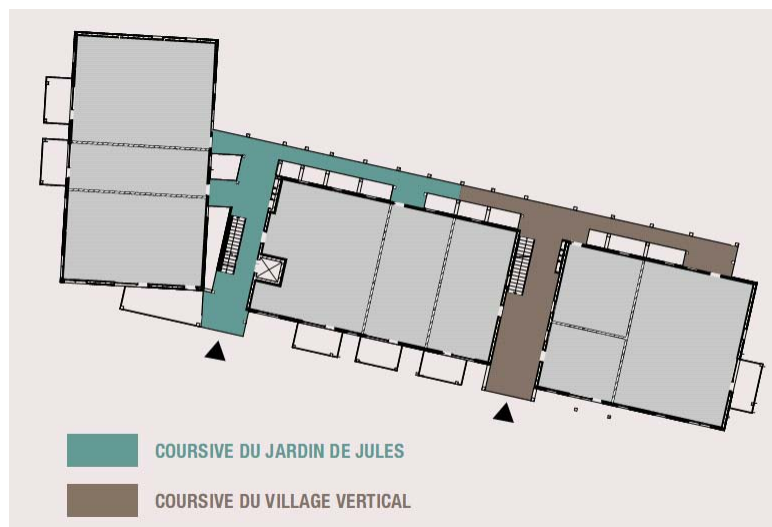
Figure 6 : Insertion du bâtiment dans la ZAC : Source Detry et Levy.



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 AIOJ (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 AIOJ 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 côté, 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. Ca 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-procede-constructif-innovant-le-jardin-de-jules-villeurbanne,85.html>

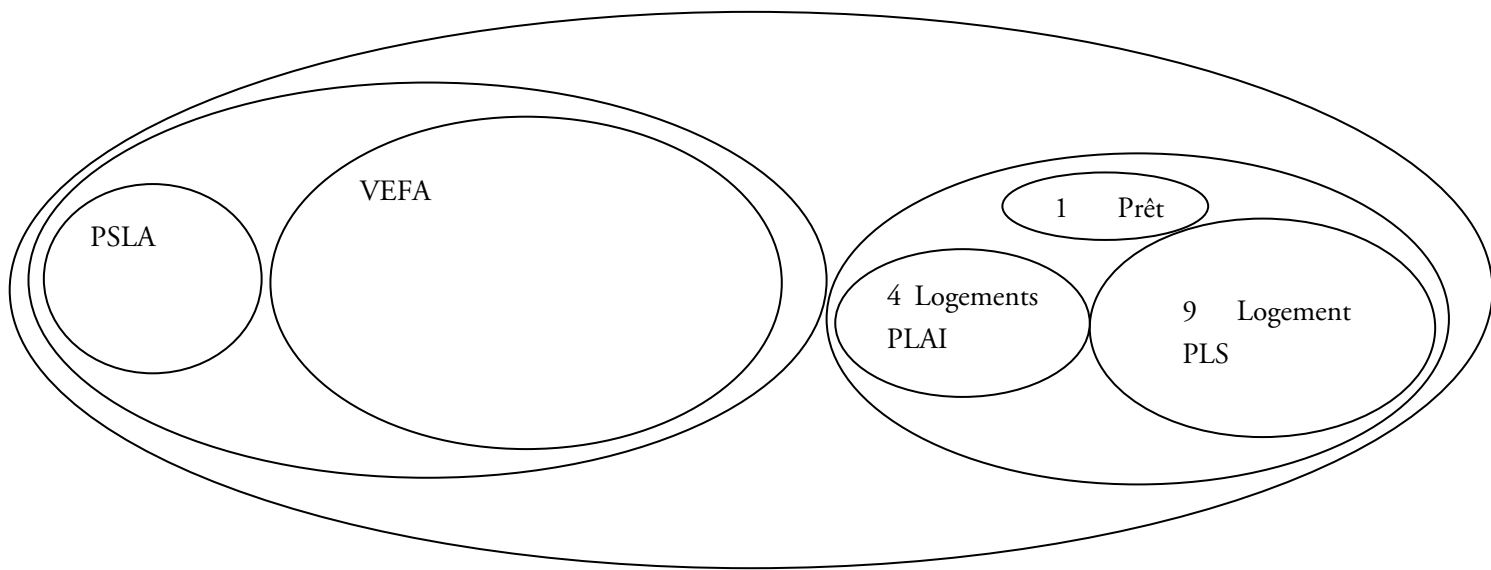
⁵⁰ Entretien du 8 mars 2012 avec Marine Morain architecte du projet.

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 ça fait peur, parce que ça 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. Ça 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 AILJOJ 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 AILJOJ 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 AILJOJ 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 AILJOJ 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 AILOJ ?

L'association AILOJ 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 AILOJ aux jeunes est accompagné d'un contrat d'accompagnement. Ce contrat de location dure six mois et est renouvelable. Ce cours 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'AILOJ. Le village souhaiterait effectivement que les jeunes soient déjà connus d'AILOJ, 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 a été réfléchi. 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, 5 T2, 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 ont 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.

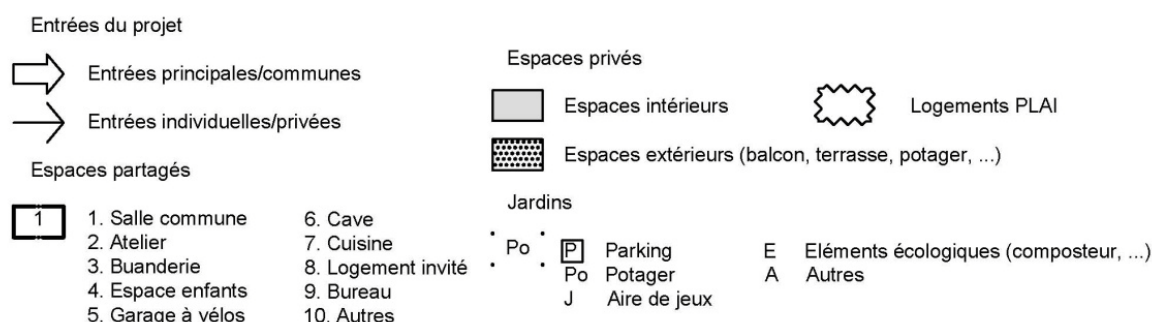
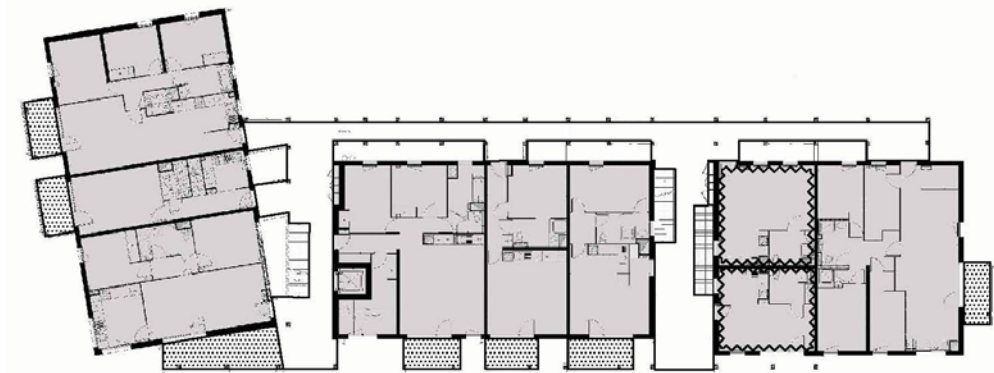
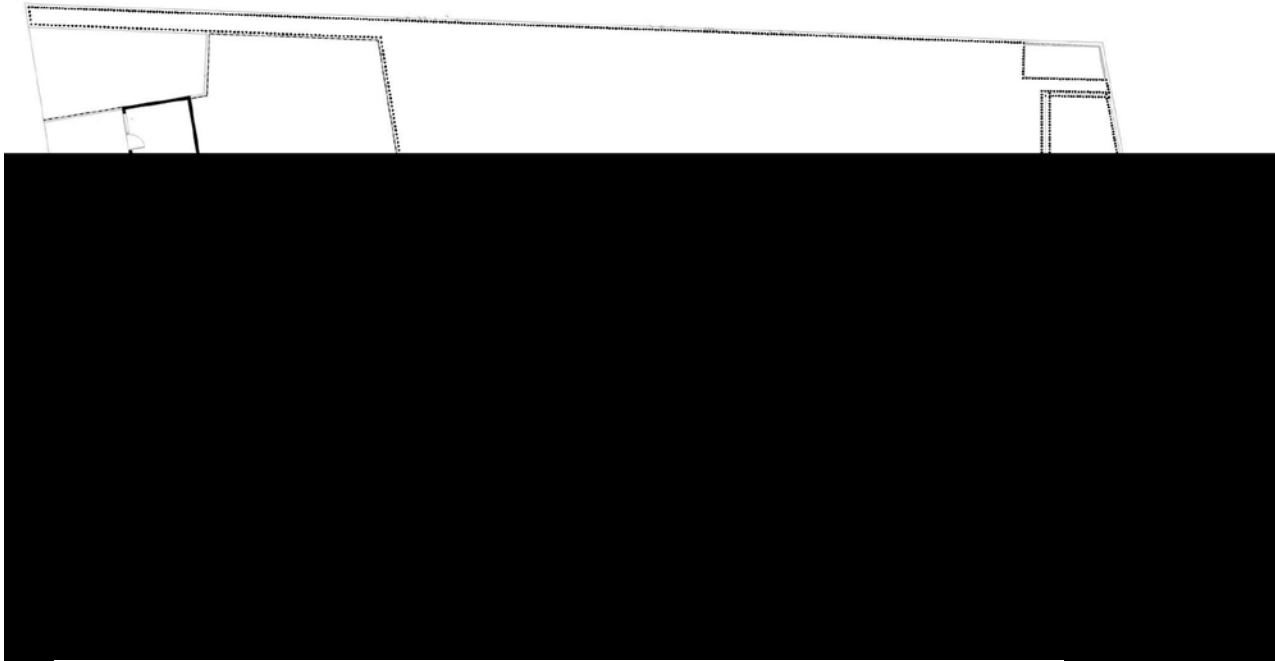
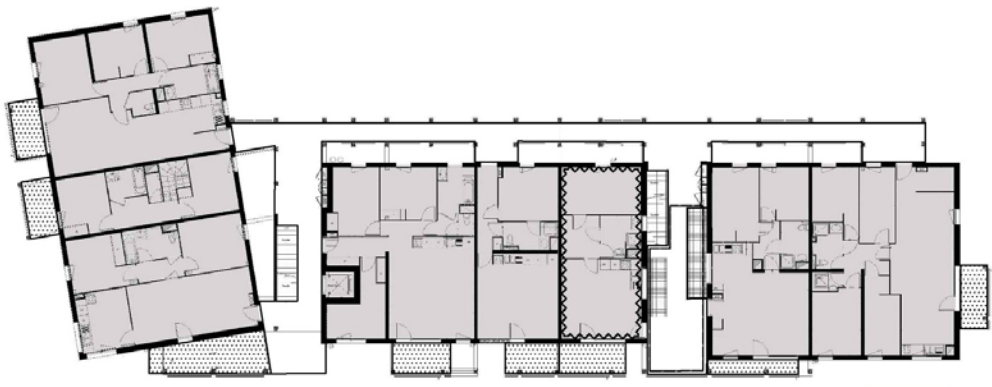


Figure 8 : Schéma du bâtiment : rez-de-chaussée, premier et deuxième étages. Architecture : Arbor&sens et Detry&Levy.



0 _____ 10m



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. Ça 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 AILOJ et deux habitantes du village. Il s'agira notamment de définir la place des professionnels d'AILOJ, 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 crée 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'infirme 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 AILJOJ. 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 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 « 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 on compte un autre projet proposant des espaces partagés !

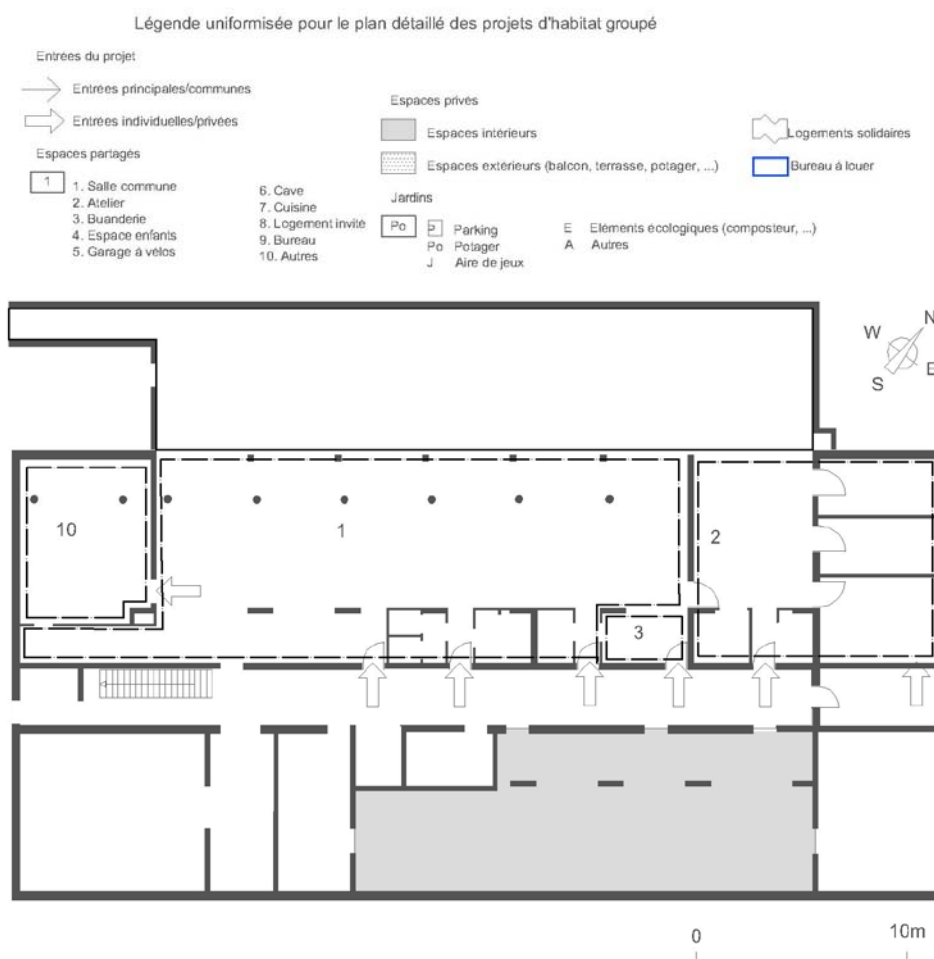


Figure 10 : Espaces partagés d'un bâtiment voisin : Bike city.

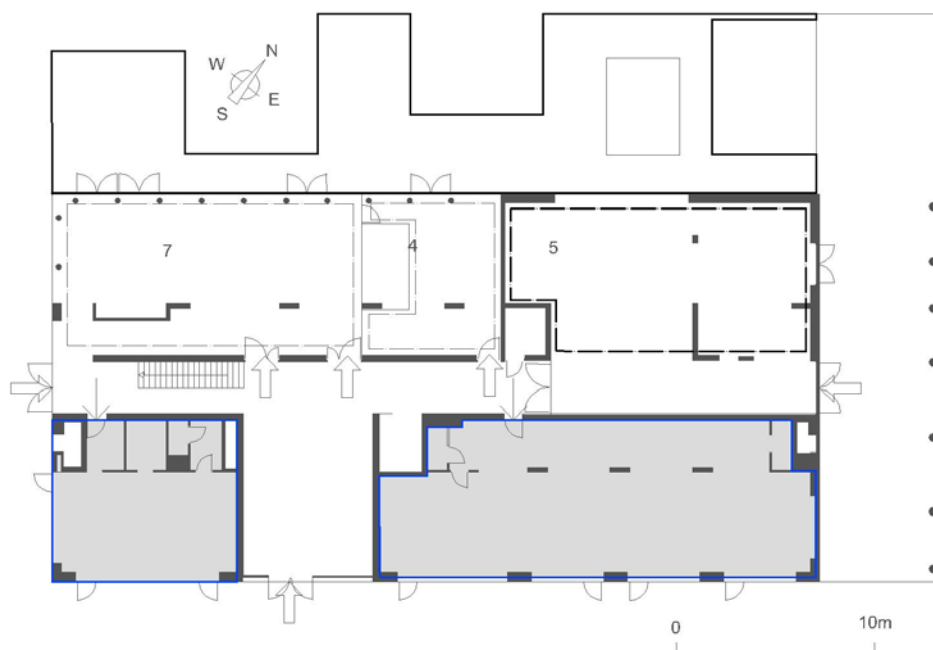
L'architecture du groupe « Wohnen mit uns » a pour but d'être une architecture « communicative ». Cela se traduit notamment par des escaliers directement sur le palier et des espaces de vide entre les différents niveaux. De plus le choix a été fait de ne disposer que d'un seul ascenseur.

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).

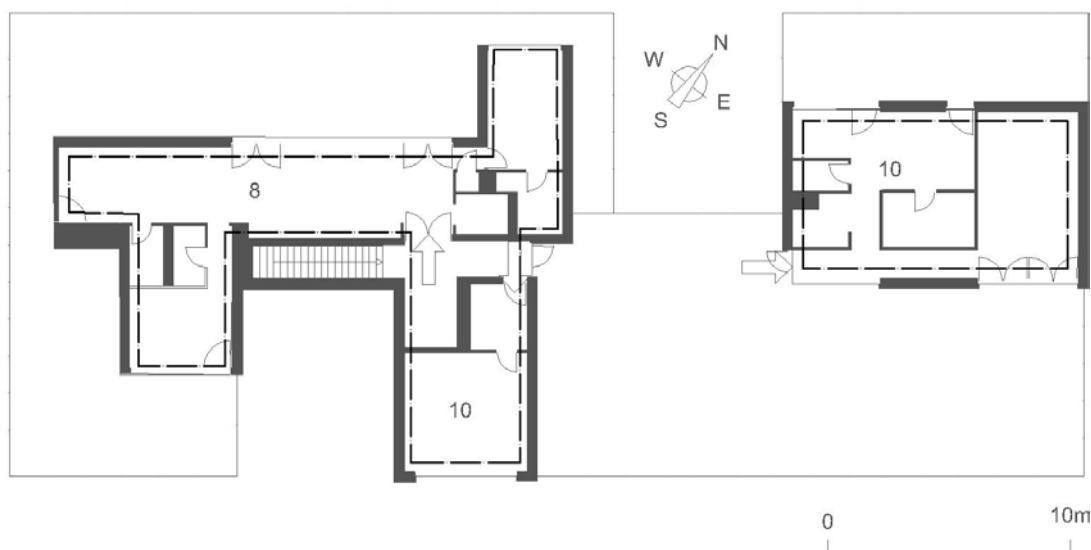
Figure 11 : Sous sol, Rez-de-chaussée et toit du projet « Wohnen mit uns ». Architecture Einszueins.



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 aux 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

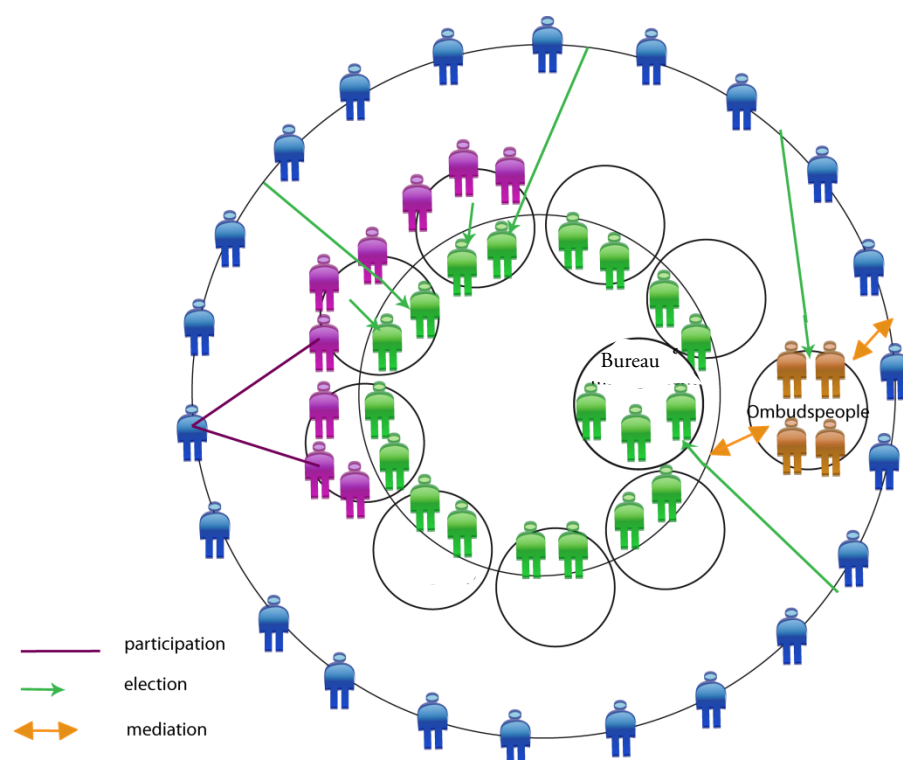
5.2.1.4 Fonctionnement du groupe en sociocratie

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 Mouél



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 choisi 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'association 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 acté 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 Einszueins.



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.