

A Vienne, l'immeuble participatif qui intrigue le monde entier

Situé dans la capitale autrichienne, le Wohnprojekt, un édifice en bois de huit étages, est aujourd'hui l'un des exemples les plus aboutis d'habitat participatif en Europe.

LE MONDE | 25.04.2018 à 14h52 • Mis à jour le 26.04.2018 à 09h43 | Par Jessica Gourdon ([journaliste/jessica-gourdon/](#))
(envoyée spéciale à Vienne)



Philipp Naderer

Anna Wieser termine d'inspecter la chambre. Les serviettes sont bien rangées dans la salle de bain, la pièce est aérée. Cette jeune retraitée est chargée, avec deux autres résidents, de **gérer** les trois chambres d'amis de son immeuble. Au huitième étage, celles-ci partagent une cuisine, et leurs baies vitrées donnent sur un toit terrasse commun à tous les habitants, avec grande table et barbecue.

« Ici, chacun s'occupe d'une partie commune. Moi, je gère les réservations des chambres d'amis, car chacun a droit à une douzaine de nuits par an pour ses proches. Mais en ce moment, c'est particulier, car nous accueillons dans l'une des chambres une réfugiée syrienne et ses enfants », raconte cette bibliothécaire de 64 ans. Un geste décidé collectivement par les habitants de cet immeuble pas comme les autres.

« CE PROJET EST
LA
DÉMONSTRATION
QUE CE TYPE
D'HABITAT PEUT
FONCTIONNER AU
CŒUR DES
GRANDES VILLES
»

Situé à Vienne, le Wohnprojekt a tout d'une petite utopie. Achievé en 2014, cet édifice en bois de huit étages, qui comprend 39 appartements, est aujourd'hui l'un des exemples les plus aboutis d'**habitat participatif**. Il a reçu de nombreuses distinctions, comme le prix européen de l'habitat

groupé (European co-housing award), le prix Hans Sauer de la meilleure innovation sociale, le prix autrichien du bâtiment le plus innovant...

Des caméras du monde entier sont venues filmer la centaine de résidents qui, s'ils ont chacun leur appartement, partagent une salle de jeux pour les enfants, sept voitures, deux vélos cargos, une salle de bricolage, un potager, une salle de yoga, un sauna, plusieurs terrasses, une bibliothèque, une buanderie, des espaces de stockage, une AMAP... « Ce projet est la démonstration que ce type d'habitat peut fonctionner au cœur des grandes villes. Et que les coopérations avec les pouvoirs locaux sont absolument nécessaires pour qu'ils puissent aboutir », commente le berlinois Michael Lafond, expert de ce type d'habitat, auteur du livre *CoHousing Inclusive* (non traduit).

Avec le soutien de la ville de Vienne

En effet, sans la mairie de Vienne, le Wohnprojekt n'aurait pas pu voir le jour. C'est elle qui a attribué à un petit groupe d'habitants – ils étaient quinze au début – un lot de terrains dans une zone ferroviaire en reconversion, transformé depuis en quartier moderne. La ville de Vienne souhaite en effet promouvoir ce type de promotion immobilière par des habitants, et leur ouvre ses appels d'offres. Particulièrement active sur le front du logement (60 % des appartements de la capitale autrichienne sont subventionnés par la ville), la ville a cofinancé le Wohnprojekt, à l'aide d'un prêt de deux millions d'euros.



Les futurs habitants, qui comptaient parmi eux un architecte, ont pu ainsi porter leur propre projet d'immeuble sans promoteur. Pendant cette longue phase de préparation, le groupe s'est élargi, avec une volonté de mixité : on y trouve aussi bien des familles avec des enfants que des retraités, des jeunes actifs en colocation, des couples, des célibataires. Tous ont investi une somme initiale dans la coopérative, fonction de la superficie de leur futur appartement (570 euros par mètre carré). Cette structure a pu ainsi faire construire cet immeuble à dix millions d'euros, et perçoit les loyers des résidents (9,6 euros par mètre carré), qui couvrent les coûts de fonctionnement et le remboursement du prêt. Si quelqu'un libère son appartement, il récupère une partie de sa mise initiale.

« LES GENS SE
RENDENT
COMPTE QUE LES
MODES DE VIE
URBAINS SONT
ALLÉS TROP LOIN
DANS
L'INDIVIDUALISME,
ET CONDUISENT À
TROP
D'ISOLEMENT »

Barbara Nothegger se souvient des débuts, où, avec l'architecte, « chacun pouvait dessiner le plan de son futur appartement ». En s'installant dans le Wohnprojekt avec son mari et ses deux enfants, cette journaliste de 40 ans voulait avant tout « avoir plus d'espace, sans pour autant aller dans une maison individuelle », et mener une vie « plus solidaire, et plus écologique », dit-elle en surveillant d'un coin de l'œil Julius, son fils de 2 ans, qui disparaît dans un couloir de l'immeuble : « Ici tout le monde le connaît, il n'y a aucun danger. »

« Les gens se rendent compte que les modes de vie urbains sont allés trop loin dans l'individualisme, et conduisent à trop d'isolement. La montée en puissance de l'habitat participatif partout en Europe est le reflet de cette nouvelle volonté », analyse l'auteur Michael Lafond.



Le déjeuner du midi, dans la cuisine commune. Andrea Pollach

La réussite du Wohnprojekt vient sans doute d'une certaine forme de discipline. Chaque adulte est membre d'un groupe de **travail**, et consacre onze heures au minimum par mois à la vie de l'immeuble. L'esprit collectif est alimenté par certains rituels comme les projections en plein air sur la terrasse, ou des déjeuners quotidiens, en bas dans une grande cuisine commune. Chaque jour de la semaine, deux volontaires préparent à **manger**, en fonction du nombre d'inscrits sur une liste bouclée le matin à dix heures. Chacun donne trois euros par repas.

Si le projet marche, c'est aussi sans doute car il s'est intégré dans son quartier. Loin d'être une communauté repliée sur elle-même, les habitants organisent dans leurs salles du rez-de-chaussée des événements ouverts – ils les louent aussi à des **entreprises** ou des associations pour des réunions, et dégagent ainsi des revenus. Le Wohnprojekt abrite aussi, dans un local qui donne sur la rue, un café-épicerie coloré, tenu par un couple de résidents.

Ce projet est-il exportable ailleurs ? Ce type d'habitat intrigue, « *il reste très compliqué à **mettre en place*** » reconnaît Camille Devaux, chercheuse de l'université de **Caen** qui a étudié ces formes d'habitat. Elle évoque les difficultés pour accéder à du foncier en ville, faire **assurer** ces projets en auto-promotion, **trouver** des modes de gouvernance... Mais malgré cela, de plus en plus de projets sont lancés : en **France**, la plate-forme HabitatParticipatif recense 153 projets achevés (dont le Village Vertical, à Villeurbanne, près de **Lyon**), et 200 en cours. « *Depuis la loi ALUR de 2014, qui a permis de **stabiliser** le cadre juridique, les villes et les bailleurs sociaux se sont mis à s'intéresser à ces sujets, et à **soutenir** des projets* », abonde Camille Devaux.

Lire le reportage dans un habitat coopératif à Villeurbanne (en Abonnés) : Un immeuble pour tous ([/a-la-une/article/2014/04/03/un-immeuble-pour-tous_4394748_3208.html](http://a-la-une/article/2014/04/03/un-immeuble-pour-tous_4394748_3208.html))

Reste que ces groupements, qui reposent beaucoup sur la volonté et la disponibilité d'individus, sont souvent fragiles, et qu'il y a souvent « *des dynamiques qui explosent en vol* », constate Camille Devaux. Pour **prendre** des décisions, les habitants du Wohnprojekt n'utilisent pas un système de vote majoritaire, mais la « sociocratie », un principe de **gouvernance** né aux **Pays-Bas** tourné vers la recherche du consensus. C'est l'une des clés qui explique, selon Barbara Nothegger, la bonne entente du groupe. D'ailleurs, depuis 2014, seule une **famille** a quitté le navire.

« *Le Monde* » organise à Lyon jeudi 17 mai un événement sur les villes inclusives et les innovations urbaines. **Inscription et programme ici (gratuit)**. (http://abonnes.lemonde.fr/smart-cities/article/2018/04/23/les-villes-intelligentes-reduiront-elles-les-inegalites-une-conference-du-monde-a-lyon-le-17-mai_5289475_4811534.html)

Sur le même sujet Un événement du « Monde » à Lyon le 17 mai : Les « villes intelligentes » réduiront-elles les inégalités ? ([/smart-cities/article/2018/04/23/les-villes-intelligentes-reduiront-elles-les-inegalites-une-conference-du-monde-a-lyon-le-17-mai_5289475_4811534.html](http://smart-cities/article/2018/04/23/les-villes-intelligentes-reduiront-elles-les-inegalites-une-conference-du-monde-a-lyon-le-17-mai_5289475_4811534.html))

