

## 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.

Par [Jessica Gourdon](#) le 02 mai 2018 à 15h43



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.



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 en raison de son intégration dans le 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 modèle est-il exportable ? Si 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.

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.

<b>Nature</b>	Publication numérique
<b>Titre</b>	Wohnprojekt A Vienne, l'immeuble participatif qui intrigue le monde entier
<b>Auteurs</b>	Jessica Gourdon
<b>Date de publication</b>	2018
<b>Nombre de pages</b>	
<b>Pays</b>	Autriche
<b>Editeur</b>	Le Monde Editions
<b>Lien internet</b>	<a href="https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2018/04/25/a-vienne-l-immeuble-participatif-qui-intrigue-le-monde-entier_5290445_4811534.html">https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2018/04/25/a-vienne-l-immeuble-participatif-qui-intrigue-le-monde-entier_5290445_4811534.html</a>
<b>Lieu de consultation ou mode d'accès</b>	<a href="https://wohnprojekt.wien/">https://wohnprojekt.wien/</a>

## Note argumentaire de la contribution

A Vienne, dans la capitale autrichienne, le Wohnprojekt, un "immeuble participatif" réunit une centaine d'habitants. Il s'y dresse un édifice en bois surprenant : cet "immeuble participatif" de huit étages comprend 39 appartements privés dans lesquels résident une centaine d'habitants, ainsi que des parties communes partagées par tous. Le "[Wohnprojekt](#)", né en 2014, découle du principe de l'habitat participatif : un groupe d'individus a pensé et monté ensemble ce [projet immobilier commun](#).

Deux principaux aspects ont interpellé justifiant le choix de ce document pour la matériauthèque de Cooper'actif car il concerne un projet réalisé et habité tout à fait représentatif et exemplaire dans sa programmation interne et son intégration dans la ville :

- Le mode de vie de partage et d'animation en interne
- Les résidents réunis en coopérative d'habitat se partagent une salle de jeux, une salle de bricolage, une bibliothèque, une buanderie, une grande cuisine, des terrasses, des potagers, et même un sauna et des espaces professionnels ! Et le principe du bien commun ne s'arrête pas là : les habitants organisent des événements, des activités, des dîners dans la grande cuisine commune et se mettent même en partage des voitures et des vélos.
- La genèse de cet immeuble participatif et son ouverture sur le quartier

L'immeuble a été cofinancé par la mairie de la ville qui a octroyé aux résidents un prêt de deux millions d'euros, ainsi que le terrain de construction. Les loyers des coopérateurs et les locations d'espaces communs permettent ainsi de rembourser le prêt et d'entretenir les parties communes. L'ensemble comprend même en rez-de-chaussée, ouvert au quartier, un café-épicerie tenue par un couple de résidents.

Le Wohnprojekt a notamment été décoré de plusieurs distinctions comme le prix européen de l'habitat groupé, le prix Hans Sauer de la meilleure innovation sociale ou encore le prix autrichien du bâtiment, un édifice en bois de huit étages, le plus innovant.

## Mots-clés

AMAP - APPELS D'OFFRE MUNICIPAL - ARCHITECTE HABITANT – BATIMENT INNOVANT- BIEN COMMUN - BONNE ENTENTE - CHAMBRES D'AMIS DE L'IMMEUBLE - COFINANCEMENT - CONFIANCE DE LA VILLE - CONSENSUS - COOPERATIVE D'HABITATION – COOPERATION AVEC LA VILLE - EVENEMENT OUVERT - EXEMPLE ABOUTI - FONCTIONNER AU CŒUR D'UNE GRANDE VILLE - GOUVERNANCE - INDIVIDUALISME ET ISOLEMENT -INTEGRATION DANS LE QUARTIER - IMMEUBLE PARTICIPATIF - INVESTISSEMENT INITIAL - LOYER - OUVERTURE SUR LE QUARTIER - MODE DE VIE URBAINE - PROMOTION IMMOBILIERE HABITANTE – SOCIOCRAITIE - SOUTIEN DE LA VILLE - UN GESTE COLLECTIF - VIE DE PARTAGE ET D'ANIMATION - VOLONTE DE MIXITE

## Extraits



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.



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 terrain dans une zone ferroviaire en reconversion, transformée 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 aussi 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 d'une nouvelle volonté de vivre ensemble », 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 en raison de son intégration dans le 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 modèle est-il exportable ? Si 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.

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.