

ZURICH/TÜBINGEN/STRASBOURG, UN PROJET DE PÉRIPLÉ TRANSFRONTALIER DE TROIS-QUATRE JOURS SUR L'HABITAT COOPÉRATIF

- ●
- Rebondissant sur une remarque de Jean Mac Biry, directeur en 2018 du
- CAUE du Bas Rhin, soulignant que les voyages transfrontaliers de découverte de l'Habitat participatif alliaient toujours la visite de Strasbourg avec celle de l'historique Quartier Vauban de Fribourg-en-Brisgau, le projet Erasmus + Coopér'actif est apparu comme une opportunité pour proposer une variante. L'opportunité d'avoir dans le partenariat le site historique de la naissance des Baugruppen, Tübingen, à seulement deux heures de routes de Strasbourg, a permis d'imaginer **cette proposition d'un nouveau circuit reliant trois des berceaux historiques de l'Habitat participatif ou coopératif : Zurich en Suisse /Tübingen, pour l'Allemagne / Strasbourg pour la France.**

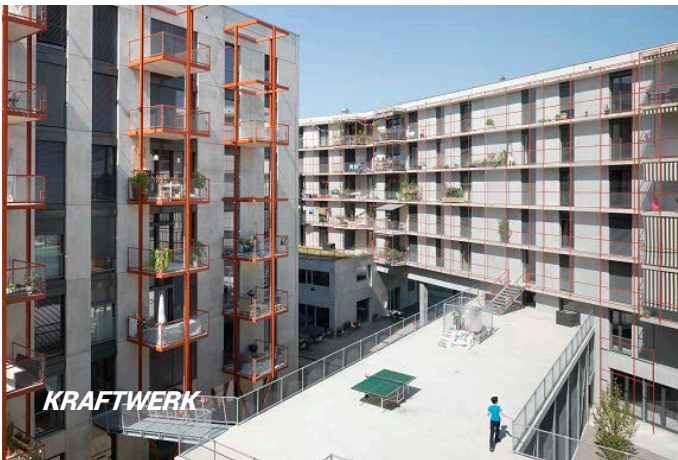
Alors qu'il était prévu un évènement de dissémination associé aux mobilités, et dont le sujet était justement celui des itinéraires culturels, la proposition fut de monter un évènement de dissémination lui aussi transfrontalier, avec un jour à Tübingen, un jour à Strasbourg. Le voyage se serait enrichi d'une dynamique d'échange, faisant ainsi bénéficier le public allemand de l'expérience strasbourgeoise et le public strasbourgeois de l'expérience allemande.

Pour les jeunes adultes français en formation au CFPPA, la découverte de Kraftwerk dans le site historique, en termes de relance des coopératives d'habitation en Suisse, était un plus et donnait à l'expérience sa réelle dimension de « **territoire apprenant à échelle européenne** ». Redescendre par Lyon et la visite du Village Vertical à Villeurbanne bouclait la boucle du voyage dédié aux sites reconnus comme pionniers. La pandémie n'a pas permis la réalisation de ce qui constitue un beau programme et devient ici une des douze offres de ce guide, à l'attention du public qui souhaite se l'approprier.



PÉRIPLE PROPOSÉ

- COOPÉRATIVE D'HABITANT·ES KRAFTWERK, Zurich
- MODULE 25, Tübingen
- LIEU COMMUN, Strasbourg
- ++ Bonus : LE VILLAGE VERTICAL, Villeurbanne



PUBLIC

Ce voyage peut être repris à l'initiative de tout groupe et tout public, autogéré, pour étudiants ou en voyage organisé pour public de professionnels ou d'acteurs potentiels de l'Habitat participatif, en s'appuyant sur les personnes ressources identifiées dans ce pré-programme (pour Zurich: Martin Lepoutre / m.lepoutre.ar@gmail.com - pour Lyon, Benjamin Pont, d'Habitat et Partage / benjaminpont@habitatetpartage.fr, pour Annemasse et les Vergers, Karine Farge / contact@karinefarge.com, du CAHP.

Initialement prévu dans le cadre du projet « Coopér'actif, Habiter ensemble autrement demain », nous proposons de le programmer, sous réserve des évolutions de la crise sanitaire, sous forme de voyage autogéré, du 5 au 8 juillet 2021, en partant de Zurich et en arrivant à Lyon pour les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif prévues du 8 au 11 juillet 2020.





LE VILLAGE VERTICAL

Ville : Villeurbanne (69), France

14 logements /Coopérative d'habitants /Projet initié à l'automne 2005 et concrétisé en juin 2013 /Superficie : 3 446 m² /Coûts : 3,85 M € HT /Immeuble construction neuve /Label BBC-Effinergie 2005 et Certification /Architecte : Marine Morain du cabinet Arbor&Sens /Projet urbain

Le *Village Vertical* est une des premières coopératives d'habitants en France. L'association Habicoop l'accompagne et en fait un projet pilote pour la Région Rhône Alpes comme pour la France, pour laquelle c'est un projet pionnier, adaptant à la loi française les statuts des coopératives suisses. L'association *Village Vertical* rassemble une dizaine de familles d'horizons divers, qui constituent le noyau dur de la coopérative.

Les « villageois » souhaitent concevoir un seul et même immeuble où disposer chacun d'un logement en mutualisant certains espaces et moyens, et créer de véritables solidarités de voisinage, dans un projet à taille

humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie.

Le projet a été mené en concertation active avec les villageois, qui sont associés à toutes les décisions liées à la construction de cet immeuble sur sa parcelle au sein de la future ZAC des Maisons Neuves, à Villeurbanne. L'architecture mise au maximum sur des matériaux et un fonctionnement écologique. Le bâtiment se veut exemplaire sur le plan écologique grâce à sa performance au-delà de la réglementation en vigueur : - Energies renouvelables (solaire, éolien, puits canadien - chaudière mixte bois/gaz - chaufferie à granulés et une centrale photovoltaïque, VMC simple flux avec récupération de chaleur pour ECS ou PAC récupérant les calories préchauffant l'ECS. Les murs sont en ossature bois et béton. La façade est conçue principalement en bois ; un compost est installé dans le jardin commun et l'eau de pluie est récupérée pour les machines de la buanderie commune.

L'immeuble comprend des lieux communs dont une salle avec cuisine, un potager, une cabane à outils, un garage à vélos, un grenier pour l'entrepôt de matériaux ou l'étendage du linge en hiver. Quatre chambres d'amis sont aménagées au rez-de-chaussée. Parfois, lorsqu'elles sont trop longtemps inoccupées, elles permettent de loger des étudiantes et étudiants sur du court terme.

le Village Vertical a été un projet « porte-drapeau » qui a permis de faire reconnaître, dans la loi ALUR en mars 2014, l'existence juridique officielle de la propriété collective non spéculative.



KRAFTWERK 1

Ville : Zurich, Suisse

Coopérative d'habitants, Kraftwerk regroupe aujourd'hui 650 personnes sur trois lieux à Zurich /1^{ère} opération habitée en 2001 ; 2^{ème} en 2012 et 3^{ème} en 2016 /terreau d'initiatives participatives.

Tout commence en 1983 qui est un peu le « mai 68 de Zurich » par la parution en Suisse d'un manifeste : Bolo'bolo. Signé des initiales P.M., ce texte devenu culte dans les milieux alternatifs invente d'A à Z un nouveau modèle de société basé sur des unités de vie autogérées.

Dix ans plus tard, rallié par les quelques 300 réponses au manifeste et par deux acteurs clés (Martin Blum, un artiste designer et Andreas Hofer, un jeune architecte) son auteur Hans Widmer décide de donner vie à son idéal avec pragmatisme et en s'adaptant à la société suisse contemporaine : Kraftwerk 1 est construit à Zurich en 2001 : un immense bâtiment composé d'espaces partagés et de 125 logements évolutifs, du studio à la colocation avec des loyers inférieurs de 30 à 50 % à ceux du marché local. Les activités de commerce et de bureaux sont côté rue et les autres bâtiments reçoivent une centaine de logements et des espaces partagés (grande laverie ouverte sur le jardin, cuisine collective et salle polyvalente sur le toit-terrasse, une chambre d'invités, un café et une épicerie tenus par des habitants bénévoles et un salarié pour gérer les stocks).

Un fonds solidaire permet de financer des services collectifs, comme une garderie, une cuisine collective, des voitures partagées, des espaces culturels.

Un fonds solidaire permet de financer des services collectifs, comme une garderie, une cuisine collective, des voitures partagées, des espaces culturels.

Puis Kraftwerk1 essaime, avec deux autres réalisations, différentes, innovantes. La seconde réalisation de la coopérative (2008-2012) est dans un quartier plus excentré et le projet doit composer avec deux bâtiments existants, reliés par un bâtiment neuf. L'ensemble peut accueillir 90 habitants qui se répartissent entre les appartements conventionnels, les grandes colocations et une innovation : les « clusters » réunissant plusieurs petits appartements (une ou deux pièces avec salle d'eau et kitchenette) autour de vastes espaces communs, comportant des « espaces en plus », sans fonction précise, pouvant être fermés par des portes coulissantes.

La troisième, grâce à la notoriété de la coopérative a pu être associée à deux autres investisseurs dans la réalisation d'un véritable quartier, à la périphérie de la commune, sur un terrain « difficile », à proximité de voies rapides, exposé au bruit, isolé par un ruisseau mais bien desservi par train et tramway.

Le projet est habité en 2016 par 300 occupants dans deux bâtiments en barres et un bloc central (40m x 30m) reliés par des passerelles. Le projet d'ensemble comporte un hôtel de 12 chambres et une cafeteria, dont la gestion est confiée à une structure pour handicapés mentaux, via une fondation ; un foyer pour adolescents difficiles ; des logements gérés par la municipalité à destination des réfugiés.

Aujourd'hui, 20% des logements sont dans des coopératives d'habitants à Zurich, mais le projet Kraftwerk est le plus ambitieux.

60 % des Français sont propriétaires, contre 30% les Suisses. Les Français ont culturellement une posture citoyenne moins proactive que les Suisses, habitués à une démocratie plus participative. En France, on se repose plus sur l'Etat et l'on a moins le sens du collectif. Malgré l'émergence de petites coopératives de logements (souvent de 10 à 40 personnes) il manque peut-être un grand projet pionnier en France, une vitrine, comme Kraftwerk, démontrant au grand public qu'il est possible d'inventer de nouvelles façons d'habiter ensemble autrement.



MODULE 25

VILLE : Quartier Loretto, Tübingen, Allemagne

Au cours de l'itinéraire on découvre un nouveau « baugruppe », le « Module 25 », une opération ainsi nommée car sa particularité est d'avoir intégré le « plan libre » à son cahier des charges, à savoir permettre de s'adapter aux habitants successifs, lesquels peuvent déplacer les cloisons, et même les pièces d'eau ! On remarque que certains auto-promoteurs ont pu construire deux logements, un pour habiter et l'autre pour le mettre en location.

En débat dans le groupe de visiteurs :

Le constat que, au-delà des démarches participatives, le modèle économique reste libéral et que la question du spéculatif sur le logement n'a été que différée dans le temps : les baugruppen ont pu construire des logements, au

total, de façon plus économique grâce au fait que le terrain leur a été vendu à bas prix par la Collectivité ; un avantage qui s'est additionné au processus d'auto-promotion, évitant le surcoût d'un ou plusieurs intermédiaires ; constat aussi que dans les faits beaucoup de propriétaires auto-promoteurs revendent et que les prix grimpent dans ce quartier !!

En Allemagne, il y a donc un certain nombre d'aides pour construire du logement à « caractère social », mais force est de constater qu'après 20 ans de réalisations, le parc de logement « innovant » du Quartier français rejoint la réalité spéculative d'un parc à prix libre.

En débat dans le groupe donc, cette question essentielle à résoudre pour l'habitat coopératif : celle de pérenniser les objectifs fixés au départ, à savoir comment transmettre sans que les prix augmentent ? Ici, les réserves foncières ont été un outil d'urbanisme efficient, certes, mais la solution des baux emphytéotiques n'a pas été utilisée : la vente du foncier était la condition pour la réalisation des infrastructures par la Collectivité.

En question :

Y a-t-il eu, au-delà de l'autopromotion, de l'autoconstruction possible, et dans quelle mesure ? Autant de questions pour une visite future !



LIEU COMMUN

Ville : Strasbourg (67), France

Quinze familles entrées dans les lieux en 2018 /1090 m2 de SHAB dont 82 m2 de locaux communs /Bailleur social Habitat de l'III /Association d'usagers /coût 2096 euros /m2 TTC /Localisation dans l'Ecoquartier de la ZAC des Poteries

Il fut émouvant d'engager le projet Cooper'actif, dix jours après son lancement, par un voyage dans la ville la plus avancée en matière de construction d'Habitats participatifs, en partant à la découverte d'une innovation, la première pour la métropole : un projet de locatif social participatif.

La reconduction de ce circuit ne permettra pas d'y revivre les conditions historiques du jour de son inauguration, mais la présence de tous les acteurs du projet, habitants, bailleur, architectes, équipe municipale, et l'ancienne ministre du logement, Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la fédération des coop'HLM, fut un moment fort !

Le "trophée des opérations remarquables" qui lui est attribué atteste la volonté des coopératives d'HLM de participer et de développer encore davantage les opérations en habitat participatif. *Lieu commun* marque une nouvelle étape dans le développement de l'Habitat participatif. Avec cette rupture d'échelle, la typologie des projets s'en trouve élargie. Les habituelles opérations antérieures ont souvent été issues d'autopromotion de quelques familles, trois, quatre, voire sept ou huit. Avec Lieu Commun on passe à un véritable habitat collectif qui fait le pari du *vivre ensemble* entre des individus « locataires qui se sont choisis ».

Le projet a été conçu par les architectes de la coopérative ArchiEthik (Thomas HUGUEN), architectes du projet de coopérative d'Ivry sur Seine et de Natura concept. Ils ont proposé un bâtiment dense, de quatre niveaux et avec une façade partiellement en parement bois. Les appartements ont chacun de vastes terrasses. Le rez-de-chaussée est dédié à la salle commune, équipée d'une cuisine, à une buanderie et un atelier. Les habitants ont tous pu participer à la conception de leur logement : une architecture conviviale, « une architecture qui vit ! », telle que la décrit l'architecte.

On note la présence pour un tiers de grands logements, 3 F4 et 1 F5, et seulement un studio, le reste des F2 ou F3, dans une conception originale, adaptée à l'objectif de comporter de vastes paliers, ce qui apporte à chaque étage comme une véritable pièce à vivre supplémentaire. Egalement une salle de jeu et une extension servant de sas de transition privé/public, avec meubles de rangement pour jouets ou chaussures etc...

La compétence habitante a été pleinement reconnue dans le projet qui a bénéficié d'une assistance à maîtrise d'usage et a permis la structuration d'une association des usagers, habitants et acteurs impliqués dans le quartier. Le projet a bénéficié du lancement conjoint d'un vaste jardin partagé, mitoyen, ouvert à toute la ZAC mais dont la proximité en fait un espace partagé supplémentaire à disposition des habitants et en même temps en fait l'outil par excellence du lien entre l'opération et le quartier. Une association spécifique le gère.



Conception et coordination : MALTAE, *MEMOIRE à LIRE, TERRITOIRE à l'ECOUTE*

Odile JACQUEMIN et Jean Louis PACITTO

Mise en page et conception graphique : Maëva INGHELIS

Relectures : Jean Louis PACITTO , Christine SANDEL et Martine SCIALLANO

Photographies : Jean BELVISI

Contributions

Pour MEMOIRE à LIRE, TERRITOIRE à l'ECOUTE, Odile JACQUEMIN, Jean Louis PACITTO et Maeva INGHELIS





"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*