
Mémoire de fin d'études : " Vivre avec le végétal, cas des 28 logements collectifs et de leur jardin partagé initiés par les "Zurbains".

Auteur : Marchal, Pauline

Promoteur(s) : Neuwels, Julie; Junger, Mathilde

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2023-2024

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/21200>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Cohabiter un jardin collectif, le cas de 10 ans d'expérience d'un habitat groupé de 28 logements en région liégeoise.

Travail de fin d'études présenté par MARCHAL Pauline en vue de l'obtention du grade de
Master en Architecture

Sous la direction de JUNGER Mathilde et de NEUWELS Julie

Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier mes deux promotrices, Mathilde Jünger et Julie Neuwels, sans qui la réalisation de ce TFE n'aurait pas été possible. Merci de m'avoir suivie malgré tous les changements de direction rencontrés lors de l'ébauche de ce TFE.

Ensuite, j'aimerais remercier tous les habitants de l'habitat groupé étudié, qui ont accepté de m'accorder du temps pour les visites et la réalisation des entretiens semi-directifs.

J'aimerais également remercier Nicolas Pairoux, mon ami et acolyte d'études, avec qui j'ai passé tout mon parcours scolaire supérieur en architecture d'intérieur et architecture, pour les heures passées ensemble à travailler, que ce soit pour la réalisation de nos TFEs, la participation aux cours ou pour tous les autres travaux, projets et examens. Merci d'avoir rendu ces moments tellement plus agréables.

Je désire aussi remercier tout particulièrement mon ami et voisin Guillaume Colle pour tout le temps qu'il m'a accordé à discuter et à m'écouter parler de mon TFE. Merci pour ton écoute attentive, tes conseils, tes points de vue et surtout pour la motivation que tu m'as apportée.

Pour terminer, je tiens évidemment à remercier de tout mon cœur ma famille et mon copain, Gregor Stranen, pour leurs encouragements, leurs conseils et leur présence tout au long de la réalisation de ce TFE, mais également durant tout mon parcours scolaire supérieur. Merci également pour leur relecture.

Table des matières

Table des matières

Remerciements.....	3
Table des matières.....	5
Chapitre 0 : Introduction	9
1. Présentation de la question de recherche.....	9
2. Contexte	10
3. Méthodologie	11
3.1. Choix du terrain.....	12
3.1.1. Rencontre avec les habitants	13
3.1.2. Entretiens semi-directifs	13
3.1.3. Le guide d’entretien.....	17
3.1.4. Relevé photographique.....	18
3.1.5. Analyse des résultats des entretiens.....	18
3.2. Limites de l’étude	18
4. Plan de rédaction.....	23
Chapitre 1 : Etat de l’art.....	24
1. L’habitat groupé : un « nouveau » paradigme de l’habitat	24
2. Un projet porté par des valeurs communes	26
3. Les réalités sociologiques et la désillusion du vivre ensemble	30

4.	La place de l'architecture et de la maîtrise de l'espace	33
Chapitre 2 : Présentation du terrain d'étude.....		37
1.	Situation, contexte général et historique du lieu	37
2.	Principes généraux de l'habitat groupé étudié et mise en place du système de fonctionnement	40
2.1.	La copropriété	41
2.2.	L'ASBL	41
2.3.	La charte.....	41
2.4.	ROI.....	41
2.5.	En pratique	42
3.	Conception de l'habitat groupé	42
3.1.	Les logements.....	42
3.2.	Les extérieurs	44
3.3.	Les différents espaces dans le jardin collectif	48
3.3.1.	Plaine de jeux pour enfants	48
3.3.2.	Espace terrain de football	49
3.3.3.	Espace bouleau	50
3.3.4.	Espace potager 1.....	51
3.3.5.	Espace potager 2.....	51
3.3.6.	Espace spirale à herbe aromatique.....	52
3.3.7.	Espace parking	53

3.3.8.	Espace serre et composte	54
3.3.9.	Espace avec obligation de servitude	55
3.3.10.	Espace parterre fleuri	57
3.3.11.	Espace cabane	57
3.4.	Les communs.....	58
3.5.	Les interfaces entre le jardin collectif et les jardins privés.....	60
Chapitre 3 : Le jardin comme seul espace d'interaction au sein de l'habitat groupé.....		61
1.	Le jardin partagé comme seul outil de pilier de l'habitat groupé.....	61
2.	Le jardin partagé comme projet commun	64
3.	Le jardin partagé sous-exploité ?.....	76
4.	Une certaine satisfaction concernant la sous-exploitation du jardin partagé	81
5.	La fierté du jardin partagé et une plus value	82
7.	L'interaction au sein du jardin partagé	84
Chapitre 4 : Des conflits au sein de l'habitat groupé		88
1.	La (dés)appropriation	91
2.	Se sentir chez soi dans le jardin partagé.....	95
3.	Des clans.....	101
Chapitre 5 : Le vivant non humain dans le jardin collectif		104
1.	Le style de jardin, un consensus général	104
2.	La tonte et l'entretien.....	105

3. Le potager et la spirale d'herbe aromatique	105
4. Une biodiversité de retour grâce une attention particulière.....	106
5. Les oiseaux.....	107
Conclusions.....	109
Bibliographie.....	112
Annexe 1 : Liste des figures	116
Annexe 2 : Liste des tableaux	120
Annexe 3 : Guide d'entretien semi-directif avec l'habitant.....	121
Annexe 4 : La charte de l'habitat groupé.....	125

Chapitre 0 : Introduction

1. Présentation de la question de recherche

Ce travail de fin d'études vise à explorer et documenter les dynamiques de cohabitation qui se déploient au sein d'un jardin commun au cœur d'un habitat groupé de 28 logements situé à Liège, en Belgique. Si les habitats groupés, qui connaissent un regain d'intérêt depuis le début des années 2000 (Demonty, 2015), semblent bien documentés dans la littérature, il demeure néanmoins difficile d'en donner une définition précise en raison de la grande diversité de ces projets. Cependant, la définition contemporaine de Roux les décrit comme « un ensemble d'initiatives diverses et plurielles, caractérisées par des habitats regroupant plusieurs ménages qui choisissent de partager certains espaces communs » (Roux, 2014).

Les recherches sur les habitats groupés révèlent que ces environnements, bien qu'imaginés pour encourager la coopération et la convivialité, peuvent être le théâtre de tensions et de désaccords, particulièrement en ce qui concerne l'utilisation des espaces communs (Williams, 2005 ; Jarvis, 2011). Les jardins et les espaces extérieurs, souvent abordés dans la littérature au même titre que les espaces communs intérieurs, semblent jouer un rôle clé dans la dynamique de ces communautés (Tummers, 2016).

Une étude exploratoire d'un habitat groupé, réalisée à travers le prisme du jardin commun, est donc conduite tout au long de ce TFE, visant à rendre compte des dynamiques internes à l'habitat groupé étudié afin d'enrichir les connaissances littéraires sur ce type d'habitat. En explorant ces dynamiques, l'étude cherche à approfondir la compréhension des relations entre les résidents, les espaces partagés, et les éléments naturels, contribuant ainsi à une réflexion plus globale sur la place du jardin commun dans les environnements de vie collective. Afin de mener à bien cette étude exploratoire, qui se veut qualitative, des entretiens semi-directifs avec les habitants dans leur logement sont réalisés.

2. Contexte

L'urbanisation mondiale connaît une accélération sans précédent, avec des projections indiquant qu'environ 68% de la population mondiale vivra en zones urbaines d'ici 2050 (Nations Unies, 2018). Le Schéma de Développement Territorial wallon s'inscrit également dans cette optique en visant à freiner l'étalement urbain, avec l'ambition d'y mettre un terme d'ici 2050. À court terme, ce schéma préconise de renforcer la densité au sein des territoires centraux, en normant des principes généraux, telles qu'un minimum de 40 logements par hectare dans des *pôles majeurs* comme celui de Liège, où l'imperméabilisation des parcelles peut atteindre jusqu'à 70 %. À l'inverse, dans les territoires plus excentrés, des normes de densité maximales sont établies, limitant à 10 logements par hectare et restreignant l'imperméabilisation des parcelles à un maximum de 30 % (Service publique de Wallonie, 2024).

Cet objectif de concentration urbaine engendre des défis significatifs pour les architectes et urbanistes, qui doivent concevoir des espaces capables de soutenir une densité de population élevée tout en garantissant la qualité de vie. Parmi ces défis, la préservation et l'intégration d'espaces verts dans les environnements densifiés revêt une importance croissante, étant donné leurs multiples effets bénéfiques, notamment dans la régulation du climat urbain en atténuant l'effet d'îlot de chaleur et en améliorant la qualité de l'air (Ferrini, F., Gori, A., & Fini, A. 2021). Outre ces effets impactant positivement l'environnement, la végétation en milieu urbain dense apporte de nombreux effets bénéfiques, notamment sur la santé physique, mentale, et sociale des habitants. Les espaces verts urbains, même petits, peuvent améliorer le bien-être en réduisant le stress, en favorisant l'activité physique, en améliorant la santé mentale globale et en créant un sentiment de communauté (Twohig-Bennett & Jones, 2018 ; Gascon et al., 2015 ; Ferrini, F., Gori, A., & Fini, A. 2021). Il semble donc crucial de permettre aux habitants urbains de garder un lien avec le végétal. Malgré tout, dans ce contexte, le modèle traditionnel de la maison individuelle avec un jardin privé, qui a dominé l'urbanisme au XXe siècle (Hall, 1998), n'est plus viable dans de nombreuses villes confrontées à une pénurie de terrains constructibles et à une demande accrue de logements (EEA, 2021). Ainsi, les urbanistes et architectes explorent des approches pour intégrer des éléments naturels dans des espaces limités et donner accès à des espaces verts. Plusieurs concepts, tels que des murs

et toits végétalisés, des parcs et micro-parcs urbains, de la renaturation d'espaces publics, des infrastructures vertes multifonctionnelles comme des couloirs écologiques, ou encore des jardins communautaires sont aujourd'hui explorés et étudiés dans la littérature scientifique (Battisti et al., 2024).

En revanche, pour certains auteurs, une ville verte n'est pas synonyme de ville désirable générant du bien-être (Guet, 2011). En effet, le concept d'espace vert ornemental, qui faute d'entretien et de valeur d'usage tourne d'autant plus vite au « délaissé », peut ainsi entraîner la déqualification de l'espace urbain adjacent et le mépris implicite des résidents. C'est notamment le cas des *grands ensembles*, dans lesquels l'espace vert est ce qui reste après le bâti et les voiries : un immense délaissé, mal délimité, qui coûte toujours trop cher à entretenir (Ibid.). C'est en réaction à ces types de modèles dominant, fonctionnaliste et standardisés, que va émerger en Europe occidentale une volonté *d'habiter autrement*, notamment via l'habitat groupé (Vignet, 2016).

Dans ce contexte actuel d'urbanisation accélérée et de densification croissante des zones urbaines, l'analyse de la problématique d'un un jardin partagé au sein d'un habitat groupé apparaît donc pertinente. L'habitat groupé répond en effet à la volonté de vivre autrement et de proposer un habitat alternatif face aux enjeux nouveaux de l'urbanisme et du logement (Loriers, 2010). De plus, à l'heure où les villes cherchent à maximiser l'utilisation des espaces disponibles tout en maintenant une qualité de vie élevée, l'intégration d'espaces verts partagés devient un enjeu central. Le jardin commun, au cœur d'un habitat groupé, offre une réponse potentielle à cette tension entre densité urbaine et besoin de nature, en permettant aux résidents de maintenir un lien direct avec le végétal, malgré les contraintes liées à l'espace.

3. Méthodologie

Dans le cadre de ce TFE, la recherche est exploratoire et se base sur un jardin partagé d'un habitat groupé caractérisé par ses 28 logements et son grand jardin partagé. Il a pour objectif de rendre compte, à travers le prisme du jardin partagé, des dynamiques internes à l'habitat groupé, en mobilisant plusieurs moyens de recherche : une collecte de documents existants

(plans, coupes, schémas, photographies,...), des entretiens semi-directifs avec des habitants de l'habitat groupé, des visites de terrain dans le jardin partagé et dans les logements des interviewés ainsi qu'un relevé photographique du jardin, des façades orientées côté jardin et des interfaces entre les jardins et les logements.

3.1. Choix du terrain

Afin de répondre à la question de recherche et de rendre compte des dynamiques internes à l'habitat groupé à travers le prisme du jardin partagé, un cas d'étude situé non loin du centre de la ville de Liège a été sélectionné. Ce dernier est un habitat groupé composé de 28 logements, accueillant environ 70 habitants. Au centre, couronné d'un côté par les logements et de l'autre par les rails du train et un coteau, se trouve un jardin de 4500 m², partagé entre les 28 logements. Adjacent à ce jardin partagé, un parking privé extérieur prend également place sur cette parcelle de 4500 m². La surface totale de la parcelle, bâtiments compris, est de 8500 m². Trois locaux communs aux 28 logements sont également présents : un local vélo, un local de rangement, ainsi qu'un local de stockage pour l'entretien du jardin collectif.

Plusieurs typologies de logements existent dans cet habitat groupé : maison, appartement, studio ou duplex. Chaque logement a au minimum un extérieur orienté côté jardin. Les logements au rez-de-chaussée possèdent tous au moins un jardin privé, plus ou moins grand selon le logement, en relation directe avec le jardin partagé. Les logements sans rez-de-chaussée ont au minimum une terrasse orientée côté jardin.

Plusieurs éléments ont conforté ce choix de cas d'étude. Premièrement, l'architecte de cet habitat groupé a accepté une première rencontre. Lors de l'entretien, il s'est montré très ouvert au dialogue et au projet d'étude. À la suite de ce rendez-vous, il a accepté de fournir les plans du lieu et a également réalisé le premier contact avec une habitante de l'habitat groupé.

Deuxièmement, ce premier contact avec l'habitante à son domicile a permis l'accès au terrain et la réalisation d'une première visite exploratoire du jardin partagé. Cela a permis une première approche et une confirmation de la pertinence de ce choix d'étude. Cette visite exploratoire a fourni une garantie visuelle que le jardin était investi et non laissé à l'abandon,

témoignant de la pertinence du cas d'étude.

Troisièmement, la composition du jardin semblait très intéressante. En effet, le collectif a pris la décision d'obliger la présence d'un jardin privé pour les logements du rez-de-chaussée afin de créer une certaine barrière entre le logement privé et le jardin collectif. Lors de la première visite, une grande variété dans la façon de travailler cette interface était présente dans ce jardin.

Quatrièmement, la situation géographique du logement était idéale pour réaliser une analyse. La proximité de l'habitat groupé permettait de prendre des rendez-vous aisément, étant donné sa facilité d'accès. Cela permettait également de remédier aisément aux imprévus des habitants et aux changements de rendez-vous.

Cinquièmement, l'habitat étant composé de 28 logements, cela permettait d'assurer un nombre suffisant d'entretiens et de points de vue pour la réalisation d'un TFE, en anticipant la non-réponse de certains habitants à ma demande d'entretien semi-directif.

Pour terminer, ces logements sont habités depuis maintenant 10 ans. Les habitants ont donc eu le temps de vivre les lieux sur une longue période.

3.1.1. Rencontre avec les habitants

Afin de respecter la vie privée des habitants, il est important de préciser qu'aucun nom ne sera divulgué dans ce TFE. Des noms de remplacement sont attribués à chaque personne mentionnée dans les extraits des entretiens semi-directifs réalisés. De plus, afin d'éviter tout rapprochement entre les personnes citées dans certains extraits et les auteurs d'autres extraits, des numéros sont attribués aux auteurs des extraits, et non des noms de remplacement.

3.1.2. Entretiens semi-directifs

Afin de réaliser l'analyse, une approche qualitative a été sélectionnée et menée à travers des entretiens semi-directifs. Cette démarche s'inscrit généralement dans les sciences sociales.

Cette technique d'enquête semble être la plus adaptée au sujet de recherche, qui a pour but de rendre compte des dynamiques internes à l'habitat groupé à travers le prisme du jardin partagé et qui est donc axé sur un enjeu social. Cette technique sert en effet « *à produire des données permettant avant tout de mieux saisir la singularité de l'expérience que des individus ou groupes d'individus ont de leurs relations avec les autres, avec les institutions, ou plus largement celle qu'ils ont des phénomènes sociaux.* » (PIN, 2023). D'autre part, le choix de réaliser des entretiens semi-directifs avec les habitants a également été motivé par le fait que ce type d'entretien offre à la personne interrogée la possibilité de parler librement et d'exprimer ses pensées sur des sujets imposés par l'interviewer (Van Campenhoudt, L., Marquet, J. et Quivy, R., 2017). Cette technique permet une approche qualitative du vécu des habitants de l'habitat groupé étudié. De plus, ayant déjà eu une première expérience d'entretien semi-directif dans le cadre d'un atelier appelé « Habitat/habiter, Les interfaces » en Master 1 Architecture, le choix de cette approche d'entretien semblait convenir davantage.

Les entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès de 13 habitants, comprenant notamment 8 femmes et 4 hommes, âgés de 42 à 83 ans. Un entretien semi-directif a également été effectué avec une fille âgée de 13 ans. À l'exception de cette fille (enfant d'une propriétaire) et de la doyenne qui est locataire, tous les interviewés sont les premiers propriétaires de leur logement. Il est bon de préciser que la doyenne de 83 ans est la belle-mère par alliance de sa propriétaire. En effet, son fils et sa belle-fille vivaient dans l'appartement juste au-dessus du sien jusqu'à récemment. Elle a été la première occupante de son logement et a participé aux choix de conception de celui-ci lors de la construction. Toutes les personnes ayant participé aux entretiens semi-directifs ont donc contribué à la conception de l'habitat groupé depuis le début et y vivent depuis sa création.

Concernant la composition des ménages des interviewés adultes, 4 femmes vivent seules dans leur logement, contre 2 qui vivent en famille avec leur conjoint et leurs enfants. 5 personnes interviewées (3 hommes et 2 femmes) vivent en couple avec leur conjoint. Un homme vit seul avec ses 2 enfants en garde alternée. Il est également à noter que 6 des 13 personnes ayant réalisé l'entretien semi-directif sont retraitées.

Concernant la proportion d'interviewés ayant un jardin privé ou uniquement une ou des

terrasses, celle-ci est équilibrée. En effet, 7 des interviewés ont un jardin privé attenant à leur logement, contre 6 qui n'en ont pas.

Afin de prendre contact avec les habitants, un flyer A5 recto-verso a été réalisé et imprimé sur du papier épais avec une qualité mate (figure 1 et 2). Le recto présente une photo du jardin réalisée lors de la première visite exploratoire. Au verso, un texte court présente rapidement la demande d'entretien semi-directif, la raison de cette demande ainsi que les coordonnées à contacter par SMS pour participer aux entretiens du TFE.



Figure 1 : Marchal, P. (2024). Recto du flyer distribué à l'entièreté des boites aux lettres de l'habitat groupé [Flyer]. Collection personnelle



Figure 2 : Marchal, P. (2024). Verso du flyer distribué à l'entière des boîtes aux lettres de l'habitat groupé [Flyer]. Collection personnelle

Ce flyer a ensuite été glissé dans chacune des 28 boîtes aux lettres des logements. Tous les participants aux entretiens semi-directifs ont envoyé un SMS, à l'exception de deux femmes et de la fillette. Pour les deux femmes n'ayant pas répondu à ma demande papier, le rendez-vous a été fixé à l'occasion d'une rencontre imprévue aux abords des logements lors de visites sur le terrain. La première désherba un parterre de fleurs dans le jardin partagé durant le relevé photographique du jardin collectif, tandis que l'autre rentra dans son logement à la fin d'un entretien semi-directif avec l'une de ses voisines. La fillette de 13 ans, elle, a été interrogée à la suite de la proposition de sa maman. Un rendez-vous a donc été fixé pour la fille lors de l'entretien semi-directif avec sa maman.

Une fois leur SMS reçu, les participants étaient contactés par appel téléphonique pour mieux leur expliquer le déroulement de l'entretien semi-directif et fixer un rendez-vous. Les entretiens semi-directifs ont été réalisés au domicile de chaque interviewé, en journée, entre mai et juin 2024. Chaque entretien s'est déroulé dans le logement personnel de la personne interrogée. Tous, sans exception, ont déplacé physiquement la conversation sur leur extérieur privé donnant sur le jardin partagé, que ce soit leur terrasse ou leur jardin privé, à un moment donné de l'entretien semi-directif. Un seul a déplacé physiquement la conversation dans le

jardin collectif. Une partie de l'entretien s'est d'ailleurs déroulée à côté du bouleau, un espace qui, nous le verrons par la suite, est le seul lieu qui permet de s'asseoir dans le jardin. Cependant, à l'exception de deux personnes qui n'utilisent pas le jardin, les interviewés ont désigné par la pointe de leur doigt des espaces dans le jardin collectif pour illustrer leurs propos.

En ce qui concerne la durée des entretiens, à l'exception de l'entretien avec la fillette de 13 ans, les entretiens duraient entre 45 minutes et 2 heures 7 minutes, avec une moyenne de 1 heure et 14 minutes par entretien semi-directif. L'entretien avec la fillette a duré 28 minutes en raison du caractère imprévu du rendez-vous, le guide d'entretien étant moins adapté aux enfants.

Avant chaque début d'entretien semi-directif, une demande de permission d'enregistrer l'échange avec l'habitant ou le parent était formulée, en leur expliquant le caractère privé et anonymisé des données collectées. Une exception est tout de même à noter lors d'un entretien où l'interviewée a explicitement demandé à plusieurs reprises de garder un anonymat complet en début de rendez-vous. Effectivement, le sujet de l'enregistrement de l'entretien n'a volontairement pas été abordé afin d'anticiper son refus ou son accord qui aurait certainement induit un climat de retenue lors de l'entretien. Cet entretien n'a donc pas été enregistré. Une quantité de notes supérieure aux autres entretiens a été relevée durant cet entretien pour compenser l'absence d'enregistrement. À la sortie du rendez-vous, du temps a également été consacré à la retranscription des notes manuscrites sur ordinateur ainsi qu'à leur complétion pour ne pas oublier les informations recueillies lors de l'entretien avec cet habitant.

3.1.3. Le guide d'entretien

Afin de réaliser les entretiens semi-directifs dans les meilleures conditions possibles, un guide d'entretien a été élaboré. Ce dernier a été imprimé au préalable afin d'en avoir une version papier lors des entretiens, permettant ainsi de vérifier l'avancement et la complétude de chaque entretien.

Le guide d'entretien est axé sur trois thèmes principaux : les généralités, le jardin partagé et les

interfaces. Il était demandé aux personnes interrogées de faire part de leur vécu et de leurs expériences sur ces trois sujets. Les questions de ce guide d'entretien servaient de cadre à la conversation entre l'interviewé et l'interviewer.

3.1.4. Relevé photographique

Des relevés photographiques ont été réalisés lors de chaque visite du jardin partagé. Un relevé de chaque façade du logement du côté du jardin a notamment été effectué.

Un relevé photographique a également été réalisé lors de chaque entretien semi-directif. Ce relevé était axé sur l'espace extérieur au logement et l'interface de celui-ci avec le jardin collectif. À l'intérieur du logement, le relevé se concentrait sur les interfaces entre l'habitation et le jardin privé ou collectif, c'est-à-dire les fenêtres et portes-fenêtres. Si certains éléments intérieurs semblaient pertinents, ils étaient également photographiés. Cela a notamment été le cas avec le choix de l'orientation des assises afin d'avoir une vue sur le jardin ou les coteaux.

3.1.5. Analyse des résultats des entretiens

À la suite des entretiens semi-directifs enregistrés, ceux-ci ont été retranscrits sur ordinateur, puis imprimés. Une fois toutes les versions papier des retranscriptions obtenues, ces entretiens ont été analysés afin d'en ressortir les informations relatives à des dynamiques internes à l'habitat groupé.

3.2. Limites de l'étude

Les limites de cette étude résident notamment dans le fait que les participants se sont eux-mêmes portés volontaires à la suite du flyer reçu dans leur boîte aux lettres. L'échantillon d'habitants interrogés n'est donc certainement pas représentatif de la totalité des environ 70 habitants de l'habitat groupé, étant donné l'abstention de réponse d'une grande partie des habitants. Par exemple, lors de la prise de rendez-vous avec les deux habitantes croisées par hasard sur les lieux, celles-ci n'avaient pas l'intention de répondre au flyer.

L'habitante n°10 avait décidé de ne pas répondre présente pour la réalisation de l'entretien semi-directif étant donné son avis négatif sur le jardin partagé.

« Ce n'est pas une question de temps, c'est vraiment... Moi, je trouve que ça ne fonctionne pas bien, donc je n'ai vraiment pas envie d'en parler quoi. Et la deuxième chose, voilà, c'est vraiment construit en mirador. C'est-à-dire que si je vais dans le jardin tout le monde me voit et donc je ne vais pas aller faire du bikini dans le jardin. C'est vraiment construit comme les trucs de prison là, je ne sais plus comment on appelle ça. En gros c'est les deux raisons. »

(Habitante n°10, une quarantaine d'années)

À la suite de la rencontre imprévue et à une explication sur le fait que tous les profils étaient intéressants pour la réalisation de l'étude, la première habitante a accepté de participer et un rendez-vous a été fixé. Selon ses dires, la deuxième habitante croisée par hasard, alors qu'elle désherbaient un parterre de fleurs, n'a pas répondu au flyer par manque de temps à accorder à l'entretien. Cette dernière a tout de même accepté de réaliser le rendez-vous après avoir été informée de la durée estimée de l'entretien.

Il est difficile d'émettre une hypothèse exacte quant à la représentativité de l'échantillon, étant donné le manque d'information sur les habitants n'ayant pas participé à l'étude. L'hypothèse la plus plausible est que l'échantillon surreprésente le nombre de personnes appréciant le jardin. Il est important de noter que la notion « d'appréciation » se réfère ici à l'utilisation du jardin. En effet, l'appréciation visuelle du jardin est perçue comme très positive par tous les habitants interrogés.

Le tableau ci-dessous (tableau 1), qui indique le nombre d'interviewés correspondant au type de rapport qu'ils ont avec le jardin collectif, met en avant qu'une majorité de personnes apprécie le jardin (8), contre une partie moins importante de personnes qui ne l'apprécient pas (4). De plus, les personnes indifférentes semblent minoritaires par rapport au reste (1).

Rapport au jardin collectif	Nombre de d'interviewés	
Evitent un maximum de se rendre dans le jardin.	3	4
N'apprécie pas le jardin et ne s'y rend pas.	1	
Apprécient particulièrement le jardin et s'en occupent régulièrement.	4	8
Apprécient le jardin et s'y rendent occasionnellement.	4	
Complètement indifférent au jardin et ne s'y rend jamais.	1	1

Tableau 1: Marchal, P. (2024). Nombre d'interviewés correspondant au type de rapport que les intervenants ont avec le jardin collectif [Tableau]. Production personnelle.

Lors des entretiens, le manque criant de fréquentation du jardin a été systématiquement abordé dans la quasi-totalité des entretiens semi-directifs, sans même que la conversation ne soit spécifiquement dirigée vers ce sujet.

« Là il pleut, mais c'est comme ça tout le temps. Il n'y a personne. [...] Vous avez la réponse derrière vous [dans le jardin]. Et donc, voilà. Il y a Lucie, il y a... Maintenant il y a trois personnes, en gros, il y a trois personnes qui vont dans le jardin. Lucie qui fait énormément, Adèle qui fait énormément, et Léa qui fait aussi. Mais à part ça... Oui, c'est-à-dire que Lucie et Adèle, oui. »

(Habitante n°1, une septantaine d'années)

« Les gens qui ont des appartements au-dessus, on ne les voit jamais, ils ne viennent pas dans le jardin. La plupart des gens, il y en a beaucoup qui ne viennent pas, on n'a aucun contact. Mais il faut faire le compte, c'est plus ou

moins une septantaine de personnes qu'on ne voit guère, quoi. »

(Habitante n°3, une septantaine d'années)

« Ce qu'il y a, c'est que je trouve dommage qu'il n'y ait pas plus de gens qui en profitent pas. Et qui est-ce qui en profite ? Les enfants. Ceux qui aiment bien jardiner, on se retrouve à 5-6 de façon très régulière. Chaque premier week-end du mois, on organise un chantier jardin pour assurer des plus gros travaux qu'on ne sait pas faire à nous 5-6. Et là, il y a sur les 70 [habitants de l'habitat groupé]... Non, j'exagère, parce que je mets les enfants. Sur les 40 adultes qu'il y a, il y en a 10-15 qui viennent y compris nous autres, donc 7 ou 8 personnes en plus du petit groupe de base, si tu veux, qui viennent aider à entretenir le jardin, à passer la tondeuse dans les sentiers, à couper, à entretenir les parterres, etc. »

(Habitant n°4, une septantaine d'années)

« Je pensais quand même qu'il y aurait plus de monde qui participerait. Là, sur 28 entités, il y a à peine une petite dizaine d'entités qui participent [au chantier jardin]. »

(Habitante n°5, une septantaine d'années)

« D'ailleurs, je pense que très peu de gens l'utilisent vraiment fréquemment. »

(Habitante 11, une cinquantaine d'années)

Il est tout à fait probable que ceux qui entretiennent une affinité particulière avec le jardin aient été plus enclins à répondre au flyer, comme le suggère l'écart notable entre les données du tableau et les témoignages recueillis auprès des habitants. Cependant, il est intéressant de noter que deux des personnes les plus investies dans le jardin n'ont pas participé à l'enquête. Selon les échanges avec les interviewés, l'une de ces personnes fait face à des difficultés personnelles, tandis que l'autre était en vacances au moment de la distribution du flyer.

Il est envisageable que les personnes appréciant moins le jardin n'aient pas répondu à la

demande d'entretien semi-directif, à l'exception d'un couple et d'une femme vivant seule. Le couple semble d'ailleurs avoir anticipé la non-réponse des personnes qui n'apprécient pas le jardin :

« Vous avez les gens qui participent au jardin [dans les personnes qui ont répondu présent pour l'étude]. Jean-Michel, vous aurez l'opposition. Elle est essentielle. C'est important pour un mémoire. C'est pour ça que je vous ai répondu. Et autrement, vous avez vraiment la famille Schmits, donc Patrick et Francine, ce sont des gens qui ont été depuis... Qui ont été vraiment les... Tout au début du projet, quoi. Oui, oui, oui. »

(Habitante N°1, une septantaine d'années)

Concernant la troisième personne, celle-ci m'a contactée plus tard, à la suite d'une conversation qu'elle avait eue avec l'architecte au sujet de cette étude de cas. En ce qui concerne la quatrième personne interrogée qui n'aime pas le jardin, elle ne m'avait pas répondu initialement. C'est après une rencontre inattendue qu'elle a accepté de fixer le rendez-vous.

Les circonstances décrites ci-dessus poussent à émettre l'hypothèse que les personnes n'apprécient pas le jardin n'ont pas répondu autant que celles l'apprécient, et que par conséquent le nombre de personnes n'apprécient pas le jardin est légèrement sous-estimé. Cette hypothèse se confirme grâce aux dires des interviewés qui n'aiment pas le jardin, affirmant que d'autres personnes sont dans le même cas qu'eux. Malgré tout, ces personnes semblent plus minoritaires par rapport aux personnes indifférentes au jardin collectif et qui n'en ont pas l'usage. En effet, lors des entretiens, beaucoup de logements n'ont pas été mentionnés. Une hypothèse plausible est que ces personnes sont indifférentes au jardin collectif et que l'échantillon sous-représente fortement ces personnes.

Cela étant dit, la qualité d'enquête par entretien semi-directif ne réside pas dans la représentativité de l'échantillon, mais dans le nombre et le choix des personnes interviewées afin de récolter des points de vue différents (Pin, 2023). Or, grâce aux 13 interviewés le panel

d'échantillons est relativement varié. Effectivement, le tableau 1 montre la diversité des rapports qu'entretiennent les interviewés avec le jardin.

Pour conclure, les limites de ce TFE auraient pu résider dans le fait que l'échantillon surreprésente les personnes appréciant le jardin collectif, sous-représente légèrement les personnes l'appréciant, et sous-représente fortement les personnes indifférentes à ce dernier. Etant donné la présence de points de vue différents, cette limite n'a plus lieu d'être. Malgré tout, la lecture de ce TFE doit se réaliser en gardant à l'esprit la sur-représentation, des personnes appréciant le jardin collectif, induite par l'échantillon des personnes ayant participé aux entretiens semi-directifs.

4. Plan de rédaction

Les chapitres suivants aborderont les différentes dimensions de l'habitat groupé à travers le prisme du jardin collectif. Tout d'abord, l'état de l'art sera présenté pour situer l'habitat groupé dans son contexte historique et conceptuel. Ensuite, le terrain d'étude sera décrit en détail, mettant en lumière l'organisation de l'habitat groupé, ses principes de fonctionnement, et son aménagement architectural, avec un focus particulier sur le jardin collectif. Enfin, l'accent sera mis sur le rôle central du jardin comme espace d'interaction sociale au sein de la communauté, en examinant les dynamiques sociales qu'il génère, les défis qu'il pose, et les pistes d'amélioration envisageables pour renforcer la cohésion du groupe.

Chapitre 1 : Etat de l'art

1. L'habitat groupé : un « nouveau » paradigme de l'habitat

Si le modèle de l'habitat groupé connaît un essor de popularité depuis plusieurs décennies, il n'en reste pas moins une initiative relativement récente dans l'histoire de l'habitat et ne constitue qu'une approche minoritaire – voire anecdotique – de l'urbanisme contemporain (Vignet, 2016). Bien qu'il soit peu aisé de lui assigner une période d'émergence précise, la littérature académique s'accorde à attribuer aux années 60 et 70 les premiers développements des modèles d'habitats groupés en Europe occidentale (Beurthey & Costes, 2018). Lefebvre explique qu'au lendemain de la seconde guerre mondiale, alors que se développait un urbanisme fonctionnaliste et standardisé en réponse à la crise du logement, les habitants ont cherché à combattre ce mode de pensée urbanistique en replaçant l'utilisateur au centre de l'habitat, en encourageant la participation sociale, la création et le vivre ensemble dans la fonction d'habiter (Lefebvre, 1968).

C'est donc en réaction à un modèle dominant prônant des logiques mercantiles, favorisant l'entre-soi et l'affaiblissement du lien social, que va émerger en Europe occidentale une volonté *d'habiter autrement* (Vignet, 2016). Ce modèle émerge avec la volonté de proposer un nouveau paradigme dans la fonction d'habiter, centré sur la dimension qualitative du cadre de vie, en remplaçant la participation citoyenne au cœur de l'urbanisme (Beurthey & Costes, 2018). Loin d'avoir imposé un nouveau modèle d'habitat dominant, l'habitat groupé proposait alors une trajectoire résidentielle alternative, parfois qualifiée d'utopiste, à l'urbanisme individualiste qui faisait la norme (Roux, 2014).

Considéré comme utopique et extrêmement minoritaire, le modèle de l'habitat groupé connaît tout de même un regain d'intérêt, certes très modéré, depuis le début des 2000 (Demonty, 2015). Dans sa conception contemporaine, celui-ci se distingue par « *un ensemble d'initiatives diverses et plurielles, qui se caractérise par des habitats regroupés de plusieurs ménages choisissant de mettre en commun certains espaces* » (Roux, 2014, p. 37). La multiplication des initiatives et la diversité des projets entraînent une complexification du concept qui connaît

désormais une certaine polysémie, tantôt qualifié « d’habitat groupé », « d’habitat participatif », « habitat collectif » ou « d’écohabitat », ce qui ne facilite pas l’établissement d’une définition stricte du phénomène (Roux, 2014). La littérature académique s’étant attelée à cette tâche, il semble désormais admis que les termes « habitat groupé » ou parfois « participatif » englobe cette diversité d’initiatives, et sont aujourd’hui généralement utilisés pour désigner toutes les alternatives urbaines, pérennes et légales aux logiques mercantiles et individualistes en matière d’habitat, excluant ainsi les autres formes illégales d’occupation de logements, tels que les squats, les bidonvilles ou les « zones à défendre » (Vignet, 2016).

La littérature académique, grâce à ses recherches empiriques menées au sein de diverses initiatives d’habitats collectifs, a permis d’isoler les trois principales dimensions constitutives de l’habitat groupé, à savoir le lieu ; le groupe et le projet (Demonty, 2015). L’habitat groupé constitue un support pour les individus en intervenant sur ces trois dimensions, leur permettant d’appréhender la vie collective dans une société dans laquelle le logement individuel et unifamilial constitue la norme dominante (Demonty, 2015).

Cette typologie proposée par Demonty et organisée autour du triptyque lieu – groupe – projet, rappelle la complexité du concept et la pluridisciplinarité nécessaire à l’étude de ce phénomène. Premièrement, la mise en avant du lieu comme élément constitutif de l’habitat groupé rappelle l’importance significative du bâti et de la gestion de l’espace dans la constitution de ce type d’habitat. Avant d’être un enjeu de sociologie, l’habitat groupé présente un défi architectural, à savoir faire vivre *ensemble* un groupe – plus ou moins étendu – dans un espace délimité présentant une agrégation d’espace de vie commune et de propriétés privées. Il s’agit également, nous l’avons dit en amont, d’un défi urbanistique. L’habitat groupé répond en effet à la volonté de vivre autrement et de proposer un habitat alternatif face aux enjeux nouveaux de l’urbanisme et du logement (Loriers, 2010).

Ensuite, l’élément constitutif du *groupe* rappelle la dimension humaine de l’habitat collective et souligne l’enjeu du vivre ensemble autour des espaces communs et individuelles (Vignet, 2016). La constitution du groupe autour d’intérêts divers, la difficulté de la vie collective et la

désillusion face à la désagrégation des valeurs communes ont fait l'objet de plusieurs recherches empiriques présentées dans la littérature académique.

Finalement, Demonty souligne l'importance du projet comme élément fédérateur du groupe, permettant aux habitants d'unir leurs divers intérêts autour d'un projet immobilier, porté par des valeurs communes (Demonty, 2015). Le développement présenté en aval propose l'analyse plus approfondie de ces trois dimensions constitutives de l'habitat groupé.

2. Un projet porté par des valeurs communes

Les recherches empiriques menées au sein de diverses collectivités d'habitat groupé démontrent l'importance du lexique du « projet » dans les dynamiques de constitution des groupes d'habitants (D'Orazio, 2012). Le projet présente une fonction fédératrice des multiples intérêts défendus par les habitants du groupe et permet de pérenniser la dynamique collective (Laffort, 2018). La notion de projet intervient comme une dimension constitutive mais plurielle des initiatives d'habitat groupé. Les observations constatent que les dynamiques de constitution des groupes sont, dans la majorité des cas, portées par des projets immobiliers qui fédèrent les différences d'intérêts entre les candidats au groupe, leur permettant de s'allier autour d'une vision commune d'un habitat alternatif (Roux, 2014). Le projet et la charge de travail qui s'en dégage permet de concilier les différences d'intérêts, mais surtout d'équilibrer le degré d'engagement des acteurs, créant une force collective complexe et plurielle, marquée par un désir de changement d'habitat (Roux, 2014).

La littérature académique souligne que la constitution des groupes d'habitants est généralement réalisée grâce à une coalition d'intérêts divers, portés par les singularités des candidats au groupe, créant ainsi des convergences et des complicités dans lesquelles tout le monde tend à la réalisation du projet, dans une direction commune (Loriers, 2010). Au fil des enquêtes réalisées, il apparaît que les volontés idéologiques portées par les habitants sont bien différentes à l'entame du projet (D'orazio, 2012). Les intérêts défendus par les participants s'orientent généralement autour des mêmes principales thématiques, à savoir : l'intérêt économique, les habitants étant motivés à recourir à une forme d'habitat moins onéreuse, face

à l'augmentation des prix de l'immobilier en milieu urbain ; l'intérêt écologique, motivant les participants les moins nécessiteux mais souhaitant recourir à un habitat en accord avec leurs convictions écologiques ; et finalement notons l'intérêt politique, certains habitants cherchant à fuir la marchandisation du secteur du logement, privilégiant une dimension humaine de l'habitat (Vignet, 2016).

Si les intérêts et les trajectoires des participants peuvent sembler contradictoire à la naissance d'une initiative d'habitat groupé, la dynamique du projet et la réunion des individualités autour des enjeux qu'il présente est une contrainte nécessaire mais suffisante pour assurer la survie du groupe jusqu'à l'aboutissement de la création de l'habitat. Les discours des habitants relayés par les enquêtes de terrain démontrent un désir de conjuguer une volonté idéologique et la nécessité de faire aboutir le projet immobilier dans lequel le groupe s'est investi (D'orazio, 2012).

Au-delà du projet en tant que tel, c'est avant tout autour des valeurs communes, portées par le projet, que le groupe et ses habitants se fédèrent, créant une dynamique collective (Beurthey & Costes, 2018). Les valeurs communes et fédératrices peuvent être variées et propres à chacun des groupes, mais les initiatives d'habitats groupés étudiées dans le cadre de recherches académiques ont présenté un panel plus ou moins similaire de valeurs communes défendues à travers leurs projets. Le socle de valeurs communes permettant aux habitants de se fédérer autour d'un projet sont généralement : l'écologie ; l'économie sociale et solidaire sous-entendant une mise en commun des espaces et des biens matériels ; la dimension participative horizontale ; et l'auto-construction (Roux, 2014).

Parmi ces valeurs, donc, la dimension écologique semble s'inscrire quasi-systématiquement dans les projets d'habitats groupés contemporains, et occuper un rôle fédérateur à travers la réalisation du projet. (Laffort, 2018). L'objectif est de renforcer la résistance face à la marchandisation du secteur du logement, tout en inscrivant la démarche dans une dynamique de respect de la nature (Laville, 2011, p. 50). Les préoccupations environnementales s'inscrivent certes comme une valeur fondatrice des habitats groupés, mais elles trouvent surtout une résonance dans les réalisations immobilières des groupes, qui sont axées vers un

respect de la nature. L'habitat réalisé s'inscrit dès lors dans une démarche environnementale, privilégiant un groupement des habitations individuelles afin de limiter l'utilisation des ressources et l'étalement urbain ainsi que la création d'espaces communs orientés vers le respect et l'entretien du vivant (Vignet, 2016 p. 88). La préoccupation environnementale, plus qu'une valeur fédératrice, s'observe dans la réalisation concrète du projet d'habitat à travers les initiatives écologiques mises en place par les habitants eux-mêmes.

Les valeurs partagées par les groupes s'orientent également autour d'idées ayant une connotation politique plus marquée, généralement tournées vers une volonté de recourir à une forme d'habitat alternatif, collectif et engagé vers une solidarité accrue (Roux, 2014 p. 47). Si cette valeur est moins marquée que la protection de l'environnement, la recherche d'un habitat solidaire et alternatif face à la norme dominante du logement individualisé est présente et sert de socle commun à bon nombre de projet d'habitats groupés. L'habitat groupé revêt ainsi un rôle de « stratégie résidentielle adaptative » (Demonty, 2015, p. 33). A titre d'exemple, la recherche empirique réalisée par Loriers sur un projet d'habitat groupé à Tourcoing témoigne d'une volonté affichée par les participants d'ancrer le projet dans une démarche à caractère politique, motivée par des valeurs de solidarité et d'économie sociale (Loriers, 2010). Cette démarche qui nous sert d'exemple, démontre comment un projet porté par des valeurs politiques et par un réseau associatif fort, a pu inscrire dans la pratique la volonté de s'attaquer à la norme du logement standardisé en le remplaçant par processus neuf de co-production de logements, intégrant des opérations nouvelles de dialogue, un processus participatif, une relecture des lieux, et une forme nouvelle de création (Loriers, 2010). La réalisation de ce projet a été marquée par la mise en place de convergences, de complicités, dans lesquelles tous les futurs habitants tendaient à la réalisation du même projet, dans une unique direction (Loriers, 2010). De la même manière que la valeur environnementale, la dimension politique, solidaire et alternative sert de moteur, de valeur fédératrice aux projets d'habitat groupé. Mais celle-ci s'inscrit également dans le concret et abouti à des créations de lieux d'habitats où la fonction d'habiter y est centrale, organisés autour d'une vie quotidienne solidaire et autonome, dans laquelle les espaces communs favorisent les rencontres et les initiatives communes d'amélioration de l'habitat (Gorz, 1988).

Parmi les nombreuses valeurs véhiculées au sein des projets d'habitat groupé, une troisième dimension semble se démarquer des exemples étudiés. La dimension participative et démocratique organisée autour d'un mode de création du projet puis de la gestion quotidienne de l'habitat groupé apparaît comme une caractéristique commune et systématique aux groupes étudiés. Beurthey et Costes (2018), explique que la dimension participative apparaît comme un prérequis indispensable aux groupes qui souhaitent réaliser un habitat de ce type. Cette démarche sous-entend une mobilisation de tous les habitants, une disposition de leur part à s'engager et à mettre leur motivation au profit du projet, soit à investir leur énergie durant toutes les phases de l'opération, de la gestation à la gestion quotidienne (Beurthey et Costes, 2018).

La dimension participative se retrouve dans le concept « d'auto-construction », cher à l'habitat groupé, qui suppose une autonomie et un rôle actif du groupe dans la construction de son habitat (Demonty, 2015 p. 35). Le concept d'auto-construction s'illustre à travers la volonté des membres du groupe d'être acteurs de leur rapport à l'espace habité, à savoir définir leur mode d'habitation, choisir le voisinage, développer une maîtrise de leur habitat, etc.

La dimension participative de l'habitat durable s'illustre également dans son mode de gestion du groupe et des projets, ce qui implique un recours fréquent au mode de décision démocratique, organisé autour de la recherche systématique du consensus dans les prises de décision (Laffort, 2018). A titre d'exemple, la recherche réalisée par Vignet témoigne d'un exemple d'habitat groupé situé à Louvigny (Calvados) qui présente des valeurs autogestionnaires et qui a, comme beaucoup d'autres groupes, choisi de faire reposer son mode de gestion interne sur la recherche du consensus (Vignet, 2016). Les habitants de ce groupe expliquent que le consensus leur semble être le fonctionnement le plus adapté au mode de gestion de cette forme associative particulière, puisqu'elle s'apparente à une communauté d'individus singuliers. Si l'objectif du recours systématique au mode de décision par consensus semble louable et correspondre à la dimension participative de l'habitat durable, les modes de gestion subissent en réalité un étirement dans le temps des prises de décisions, dont souffrent les projets menés par les participants aux groupes (Laffort, 2018). Laffort explique que les habitants témoignent d'une certaine lassitude en raison d'un ralentissement conséquent de

l'avancement des projets, freinés par un mode de gestion qui nécessite l'approbation de tous (Laffort, 2018).

3. Les réalités sociologiques et la désillusion du vivre ensemble

Nous le disions en amont, les expériences d'habitat groupé sont parfois présentées comme utopiques en raison des nombreuses valeurs défendues et de la volonté de changement portés par ces initiatives. La littérature académique s'étant intéressée à cet enjeu, elle a démontré que nombre des projets d'habitats groupés semblent en effet manquer d'inertie et rencontrent des difficultés à faire perdurer dans le temps la même énergie créatrice qui motive initialement la réalisation des projets. A titre d'exemple, la recherche menée par Vignet (2016) au sujet du groupe des « Z'écobâtitseur » témoigne de la difficulté rencontrée par le groupe à réaliser concrètement les aspirations de départ, provoquant des tensions entre la volonté émancipatrice du projet de base et sa réalisation qui connaît une reproduction des normes dominantes de l'habitat (Vignet, 2016).

Cet exemple, loin d'être un cas isolé dans la littérature académique, démontre que les groupes d'habitants font généralement face à la désillusion du vivre ensemble, ce qui complique la gestion de l'habitat et la poursuite des projets. La difficulté du vivre ensemble trouve ses origines dans plusieurs facteurs et connaît de multiples conséquences. L'une des raisons à cette situation réside dans les différences d'intérêts et de préoccupations entre les individualités d'un groupe. Laffort (2018) explique que dans l'expérience d'habitat groupé qu'il étudie, le débat est vif entre les habitants qui souhaitent donner une place prépondérante à leurs convictions politiques avant les considérations environnementales, et ceux qui prônent la décroissance avant tout autre chose, leur donnant un aspect « rabat-joie » qui a tendance à démotiver le reste du groupe.

Le travail autour de la réalisation du projet d'habitat et l'engagement des habitants qui en découle est généralement insuffisant pour faire tenir le groupe. N. Roux, qui enquête sur les ruptures au sein des groupes dans les habitats participatifs, explique que le « rythme du groupe » est soutenu, que les activités sont chronophages et que le degré d'engagement varie

significativement d'un habitat à l'autre (2014, p. 41). Elle explique qu'après la période de travail intense nécessaire à la réalisation du projet, commence le temps du « faire ensemble », durant lequel presque tout le temps libre des habitants est happé par la vie en communauté, en particulier quand il y a une part non négligeable d'auto-construction (Roux, 2014 p. 42). L'investissement en temps, comme en argent, des individus est conséquent, et le degré d'engagement des acteurs devient une donnée tangible de la santé du groupe.

Dans la même idée, il est fréquemment mentionné que la dimension participative et le recours quasi-systématique au consensus dans les modes de gestion internes des groupes conduit à un étirement dans le temps des projets et induit une certaine lassitude chez les habitants les plus pragmatiques, souhaitant voir les projets avancer vite sous peine de s'y retirer (Laffort, 2018). Dans cet ordre d'idée, l'on constate que la notion du temps passé sur les projets et le degré d'engagement variable des individus produisent des désillusions à l'intérieur des groupes, dans lesquelles tous les habitants ne sont pas prêts à porter cet investissement temporel pour le projet d'habitat, alors que tout le monde n'y défend pas les mêmes intérêts.

La désillusion de la vie en communauté et les difficultés liées à la réalisation des projets de l'habitat conduisent indéniablement à une forme de replis sur soi, à la fois du groupe lui-même et des individus à l'intérieur du groupe. Cette idée se rapporte à la notion de « convivialité choisie » développée par Demonty (2015) qui décrit le type de sociabilité à l'œuvre dans ce mode d'habitat et le rapport des individus au groupe. Il explique que le groupe représente, pour l'individu, un support à la fois pratique, identitaire et rassurant. En revanche, il souligne que le rapport au collectif doit être en permanence vécu par l'individu comme un choix positif et pas comme une contrainte. Cette notion met en exergue l'ambivalence entre les valeurs de solidarité et de vivre-ensemble défendues dans les principes de l'habitat groupé, et les réalités sociologiques des groupes dont les individus choisissent de définir leur convivialité comme un support mais refuse un engagement trop marqué ou chronophage. Finalement, les individus entretiennent un rapport au groupe particulier, dans lequel le vivre-ensemble est modéré par un engagement partiel des habitants.

La difficulté du vivre ensemble s'exprime également dans l'importance accordée à la propriété privée dans la majorité des exemples d'habitat groupé étudiés. D'Orazio explique que le groupe dont elle fait l'étude repose sur une volonté de « vivre ensemble chacun chez soi » (2012, p. 3). Ce qui est mis en avant par l'auteur, c'est la volonté des habitants de maintenir un espace d'habitation privé au sein de l'habitat groupé. Si ce souhait peut sembler anecdotique à première vue, il entraîne en réalité un repli des habitants sur la sphère privée dès que la dynamique collective perd sa capacité à fédérer les individualités. A titre d'exemple, dans son étude du groupe des « Z'écobâtitseurs », Vignet explique que les habitants ont souhaité maintenir des espaces privés en construisant une maison individuelle pour chacune des familles, expliquant que le groupe ne pouvait pas « déroger à la règle de la propriété privée » (Vignet 2016, p. 99). Nous nous retrouvons dès lors face à un projet qui présente une articulation entre un espace public et des habitations privées. Une fois confrontée à certaines difficultés liées au vivre-ensemble, le groupe a connu un repli sur la sphère privée, s'illustrant notamment par une utilisation privative des espaces communs par certaines familles (Vignet, 2016). Dès que le vivre ensemble du groupe est frappé par une certaine désillusion et un abandonnement des valeurs constitutives, les habitants en viennent à délaisser les espaces publics – voire à les privatiser – et à se replier sur leur sphère privée. La vie collective prend alors un air de « corvée » et le groupe connaît un phénomène de « rupture » entre les individus qui le constitue (Roux, 2014).

Si les expériences d'habitat groupé connaissent généralement un repli des individus à l'intérieur des groupes d'habitants, la littérature souligne que les groupes eux-mêmes ont tendance à faire preuve de repli par rapport à leur environnement extérieur. Cette idée est notamment défendue par Beurthey et Costes, dont les recherches portent sur l'ouverture à la diversité sociale des expériences d'habitat groupé, notamment à la suite de la mise en place de la loi française ALUR (Accès au logement et à l'urbanisme rénové) (Beurthey & Costes, 2018). Leur conclusion témoigne que les initiatives d'habitat groupé « peinent dans leur capacité d'ouverture sociale » en raison de la tentation d'un entre soi, et des limites en désaccord avec la volonté de « faire société » (Beurthey & Costes, 2018). La « valeurs communes » chères aux expériences d'habitat groupé, excluent finalement ceux qui ne les possèdent et empêche le collectif de s'ouvrir au-delà de l'organisation « d'un agréable entre soi » (Vermeersch, 2008 p.

8). Cette idée est corroborée par les recherches de Vignet qui démontre que les expériences d'habitat groupé se construisent autour d'un groupe « sélectif » et homogène qui tend à s'ouvrir vers l'extérieur tout en préservant l'intimité et la singularité des individus, les qualifiant alors de « paracommunauté » (Vignet, 2015).

4. La place de l'architecture et de la maîtrise de l'espace

Si la sociologie a largement étudié le sujet, la science de l'architecture a également une pertinence significative dans cette matière, mais cette discipline est généralement délaissée au profit des études menées sur la vie du groupe et de son fonctionnement. L'habitat groupé, au-delà d'être un enjeu de sociologie, est également un enjeu d'architecture et de gestion de l'habitat. Certaines recherches académiques, cependant, se sont intéressées au rôle de l'espace et du bâti dans les expériences d'habitat groupé. Dans cette démarche, Loriers propose l'étude d'une expérience d'habitat groupé à Tourcoing, et explique que celle-ci consiste en la réhabilitation d'un fragment d'un quartier populaire de la ville, se faisant grâce à une « citoyenneté architecturale » (Loriers, 2010, p. 185). Elle rappelle que les expériences d'habitat groupé sont avant tout des projets architecturaux de création d'un espace d'habitat qui se substitue aux normes traditionnelles de l'urbanisme, c'est un processus neuf de co-production de logements, ce qui représente pour les architectes une « véritable leçon d'architecture vernaculaire » (Loriers, 2010 p. 189). L'architecture s'exprime dans les expériences d'habitat groupé à travers des « savoir habiter », notamment concernant l'utilisation des pièces et des espaces communs, la gestion des ressources, l'économie des énergies, les relations avec l'extérieur, etc.

La littérature insiste sur l'organisation des collectivités d'habitats autour d'espaces communs ce qui est, rappelons-le, généralement présenté comme l'un des critères essentiels d'identification de l'habitat groupé (Roux, 2014). L'organisation de l'habitat entre des espaces communs et des habitations privées, associée au principe déjà évoqué « d'habiter ensemble chacun chez soi », implique l'adaptation des pratiques architecturales aux fonctionnalités de ce mode particulier d'habitat (Beurthey & Costes, 2018). Une configuration de ce type nécessite de modeler l'espace afin que celui-ci reste en phase avec la vie collective et que la définition

des espaces communs soit adaptée aux souhaits des individualités. La configuration d'un habitat caractérisé par un juste équilibre entre propriétés privées et espaces collectifs, qui respecte les exigences des habitants, nécessite « des talents et de l'attention des architectes » (Paquot, Lussault & Younès dir., 2007 p. 15).

L'attention accordée par les architectes aux exigences définies par les membres du groupe eux-mêmes rappelle le concept central, déjà évoqué en amont, « d'auto-construction ». Ce concept rappelle la volonté des individus d'être « acteur de leur rapport à l'espace habité », l'auto-construction implique alors pour les habitants de développer une maîtrise de leur habitat, choisir leur rapport au voisinage et définir leurs façons d'habiter les lieux, ce qui constitue une forme d'autodétermination dans leur rapport à l'espace (Demonty, 2015). Cette idée est également présente dans l'analyse de D'Orazio qui traite d'une volonté défendue dans les expériences d'habitat groupé de « co-construire » son cadre de vie et de promouvoir à travers un projet immobilier une idée « d'habiter autrement » (D'Orazio, 2012 p. 3). L'implication des individus dans la construction du projet représente un défi considérable pour l'architecte qui se trouve responsable de la conciliation des envies de chacun. Il doit alors faire transparaître à travers la réalisation d'un projet immobilier, les valeurs portées par l'habitat durable tout en faisant respecter le fragile équilibre entre habitation privée et espaces collectif. La participation active des habitants à la conception architecturale, tout comme l'auto-gestion du chantier puis de la vie du bâtiment et des espaces communs, se trouve être l'un des principes fondateurs de l'habitat groupé (Laffort, 2018).

La recherche en sociologie a mis en lumière avec succès les différentes dimensions liées aux idées de groupe, de vivre ensemble et de valeurs fédératrices. En revanche, seule une part minime des recherches traitent du rôle de l'espace et du bâti comme dimension constitutive de l'habitat groupé. Les quelques recherches menées sur le sujet témoignent du rôle essentiel que joue le bâti dans ces expériences, en tant qu'espace concret dans lequel s'inscrivent les projets d'habitat ainsi que les valeurs et les ambitions du groupe.

Notons par exemple les travaux de Loriers (2010) qui, par une enquête de terrain construite via des entretiens avec des habitants, traite du rôle essentiel de l'architecte dans son étroite

collaboration avec les membres du groupe dans leur désir d'auto-construction. Notons également la recherche de Vignet (2016) qui réalise une étude de cas sur une expérience d'habitat participatif, lui aussi à travers des entretiens avec les habitants, et qui consacre une partie de son analyse au rôle des espaces et de l'immobilier. Il explique notamment que le projet s'articule autour de 13 logements individuels, d'une maison commune de 60 mètres carrés, et d'un terrain extérieur de 3000 mètres carrés mis à la disposition de tous (Vignet, 2016). A travers les entretiens réalisés, il témoigne d'un habitat qui a institutionnalisé une dimension collective et mutualisée, à travers une production d'espace d'une autre nature. Notons finalement les travaux plus précoces de Gorz qui traitent « d'un urbanisme qui favorise les rencontres, les échanges, les mises en commun » (1988, p. 255). Il cite également les types d'espaces communs qui sont généralement rencontrés dans les expériences d'habitat groupé, à savoir des potagers biologiques, des ateliers de bricolage, un espace de jeux pour les enfants, etc. Il insiste sur le caractère solidaire et autonome de ce type d'habitat organisé autour de ces espaces communs. Ce type d'habitat est alors qualifié « d'espace communautaire », car il expose les habitants au lien social tout en protégeant leur intimité, c'est un espace commun et mutualisé, « ou l'on est reconnu tout en reconnaissant, ou l'on est visible sans être exposé » (Vignet, 2016, p. 96).

Les recherches menées sur cette matière, qu'elles soient réalisées par une démarche sociologique ou par les sciences architecturales, respectent généralement toutes la même méthodologie. Il s'agit, dans une grande majorité des exemples observés, d'études de cas portées sur une expérience d'habitat groupé particulière couplée avec une recherche empirique réalisée à travers des entretiens semi-directifs avec les habitants. Les recherches citées en amont obéissent quasi-systématiquement à cette méthodologie, ce qui souligne la pertinence de ce type de travail. En revanche, nous l'avons dit, peu de recherches sont réalisées avec un regard architectural du phénomène. Celles qui ont abordé cet enjeu, ce sont rarement aventurées à analyser le rôle et la fonction des espaces communs pour les communautés d'habitat groupé. Les thèmes de la création de ces espaces à travers un projet immobilier, la difficile construction d'un rapport équilibré entre espaces privés et lieux collectifs et les tensions émergents entre les individus ont fait l'objet d'analyses. En revanche, trop peu d'entre-elles se sont concentrées sur le rôle réel des espaces communs, comme fonction de

sociabilisation ou, au contraire, comme un lieu qui cristallise les tensions. Une étude de cas qui serait portée sur un espace communautaire particulier, témoignant de sa fonction dans la communauté, de son utilisation réelle par les habitants, et des tensions qui s’y créent, semble présenter une certaine pertinence.

Chapitre 2 : Présentation du terrain d'étude

1. Situation, contexte général et historique du lieu

L'habitat groupé étudié se situe non loin du centre-ville de Liège, sur une ancienne friche de 8 500 m² qui était inoccupée et laissée en friche jusqu'en 2009. Cette friche d'aspect quadrilatère, entourée sur 2 côtés par un mur, sur un côté par un jardin voisin et sur le dernier côté par la voie ferrée du train, est située au pied des coteaux. Durant la période de friche, le terrain était inutilisé et particulièrement sale. D'ailleurs, une volonté partagée par plusieurs habitants du quartier était de requalifier cet espace en parc public de quartier lorsque le terrain a été mis en vente.

« [Depuis que nous sommes là, il doit] certainement avoir moins de rats et de souris et de trucs comme ça, parce que ce n'était qu'un dépotoir. En fait, t'avais un mur et t'avais les gens qui jetaient leur sac poubelle par dessus le mur. »

(Habitante n°2, une septantaine d'années)

« Il y a eu des tensions [...] au départ de l'achat dans le quartier parce qu'il y avait eu des volontés dans le quartier pour que ce terrain soit ouvert comme un parc. Et donc on a été vu un peu comme les bobos qui viennent, qui privatisent de l'espace vert pour eux-mêmes. [...] Quand le terrain était en vente, il y a eu des volontés dans le quartier de pousser la ville à en faire un parc ouvert au public. Et la ville n'en a rien fait. Elle n'a pas repris le terrain, elle ne l'a pas racheté, [...] donc il n'y a pas eu de parc. »

(Habitante n°10, une cinquantaine d'années)



Figure 3 : Un habitant de l'habitat groupé (2014). Vue du jardin partagé lors du nettoyage de ce dernier [Photographie]. Collection personnelle.

Avant que cette parcelle de terrain ne soit en friche, elle était un site charbonnier où le charbon était nettoyé après avoir été extrait des mines, jusque dans les années soixante à la fin de l'exploitation de la mine de charbon.

« En fait, j'ai rencontré une vieille dame qui habitait dans la rue d'à côté. Elle a connu le début de ce terrain. C'était le terrain d'un charbonnage, où les primo-arrivants italiens nettoyaient le charbon qui venait du charbonnage, il y avait des galeries. Les wagons passaient ici sur le terrain et les travailleurs nettoyaient le charbon à grande eau. Et c'était les baraquements des Italiens qui étaient logés ici et qui travaillaient ici. Parce que quand la Belgique a fait venir les premiers travailleurs dans les mines, les Italiens, c'était des conditions infernales. Cette fille-là que je connais a raconté que sa grand-mère, qui était une primo-arrivante, elle en pleurait parce que c'était un bidonville. Donc ils logeaient dans des baraques en tôle et ils travaillaient ici. Ils lavaient le charbon. Donc notre terrain, c'était vraiment des restes de charbon, de gravats. »

(Habitant n°7, une cinquantaine d'années)

Cette parcelle de terrain, faisant anciennement partie du cycle d'exploitation du charbon pour ensuite rester au statut de friche durant une quarantaine d'années, est mise en vente en 2005, attirant l'attention d'un groupe de personnes animées par le désir de créer un habitat groupé. Toutefois, ce terrain s'avère rapidement hors de leur budget et excessivement grand pour leurs besoins. L'agence immobilière, chargée de la vente de ce terrain, intervient en mettant ce groupe en relation avec un autre groupe de personnes partageant des aspirations similaires. Sans se connaître initialement, les membres des deux groupes réalisent qu'ils partagent une vision commune. Ainsi, 14 personnes se réunissent pour acheter la friche, avec l'objectif de développer ensemble un habitat groupé.

Entre l'accord de vente, conclu pendant l'été 2005, et la passation des actes officiels en février 2006, le groupe initial s'agrandit. Cinq autres personnes, attirées par le projet, rejoignent l'initiative. C'est avec ce groupe désormais composé de 19 personnes que le choix de l'architecte est fait et que les premières esquisses de l'habitat groupé sont réalisées. En 2007, le groupe crée une structure officielle en lançant une ASBL regroupant tous les copropriétaires.

L'architecte sélectionné se lance dans la conception du projet, intégrant 28 logements au total. De nouveaux copropriétaires rejoignent alors au fur et à mesure le projet en cours d'élaboration afin de former un groupe avec des propriétaires pour chaque logement. Les travaux commencent en juillet 2009, pour enfin accueillir les premiers habitants en juillet 2014. Lorsque les entretiens semi-directifs ont été réalisés, les occupants avaient donc une dizaine d'années d'expérience dans leur logement.

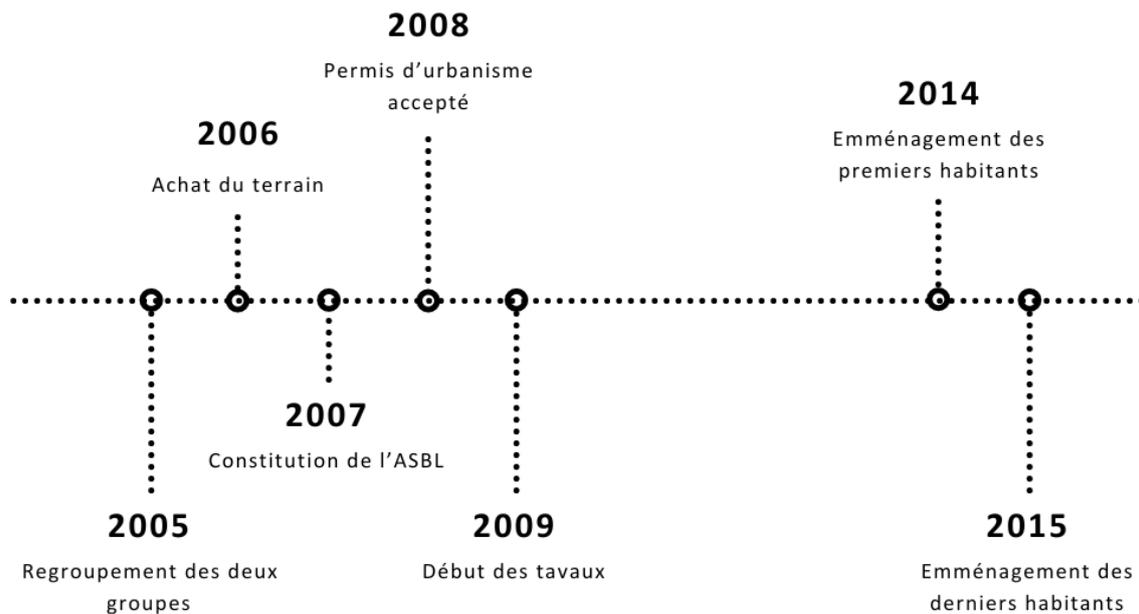


Figure 4: Marchal, P. (2024). Evolution des différentes étapes nécessaires à la constitution de l'habitat groupé [Ligne du temps].

2. Principes généraux de l'habitat groupé étudié et mise en place du système de fonctionnement

Globalement, afin de développer au mieux leur habitat groupé, les habitants ont décidé d'adopter la copropriété comme structure légale. Ajouté à cela, une ASBL, une charte et un ROI ont également été créés.

Avant de faire ces choix de structures, les habitants ont énormément échangé au sujet de leurs attentes, besoins et envies durant plusieurs réunions ainsi que pendant un week-end « au vert ». Suite à ces échanges, certaines personnes, qui considéraient qu'un écart trop grand existait entre leurs attentes et celles du groupe, ont décidé de quitter le groupe. Durant ces moments d'échange, des objectifs de départ ont été clairement définis par les habitants. En effet, leurs objectifs étaient de vivre à proximité du centre-ville et ancrés dans le tissu social de la ville en développant un projet multigénérationnel dans une optique de développement durable à prix abordable, grâce au partage des coûts et des équipements, tout en développant la participation de chacun à travers les groupes de travail.

À partir du moment où les objectifs ont été clairement définis, les personnes qui rejoignaient

le projet en cours de route connaissaient donc les objectifs cités ci-dessus. Ces objectifs s'inscrivent parfaitement dans les trois dimensions via lesquelles un habitat groupé se constitue, à savoir le lieu, le groupe et le projet (Demonty, 2015).

2.1. La copropriété

La copropriété vise à structurer la gestion collective et le processus décisionnel du groupe. Elle assure également à chaque propriétaire la possession complète de son logement. Il est intéressant de noter qu'il n'existe pas un acte unique qui relie tous les logements. En effet, à l'exception des trois maisons, les logements de type duplex et appartements sont regroupés par petits groupes, appelés micro-résidences. Ces micro-résidences sont des copropriétés. Un syndic différent est donc nécessaire pour chaque micro-résidence. Les maisons, elles, ne sont pas en copropriété. En ce qui concerne le jardin collectif, celui-ci n'est pas considéré comme en copropriété entre les 28 logements. Ce dernier est en indivision.

2.2. L'ASBL

L'ASBL créée par l'habitat groupé en 2007 avait pour but de créer une organisation qui, selon la constitution de cette dernière, avait pour objectif « l'organisation, la diffusion et la promotion de l'habitat groupé urbain à forte valeur ajoutée énergétique, intergénérationnel dans une perspective éthique, solidaire, de participation et de développement durable ».

2.3. La charte

Suite à la création du groupe, très vite, la nécessité d'élaborer une charte est apparue afin de formaliser, consolider et sécuriser le projet. La charte créée par les habitants définit alors des objectifs à suivre tout au long de l'existence de l'habitat groupé, et pas uniquement pendant la période de mise en place du projet. Elle permet de fixer les principes de base du projet commun et les règles à respecter pour assurer l'harmonie du groupe.

2.4. ROI

Dix années se sont écoulées entre les premières réunions et l'entrée des premiers propriétaires

dans leur habitation. Ces dix années, synonymes d'un long parcours, ont nécessité de nombreuses réunions, moments de confrontation, de compromis, de questionnements sur les valeurs communes, ainsi que sur les modes de prise de décisions. Afin de fixer cela, les habitants ont trouvé nécessaire d'établir un ROI (annexe 4) opposable aux tiers afin de garantir la prise en charge de la copropriété par tout un chacun, propriétaires et locataires, et de favoriser le vivre ensemble.

2.5. En pratique

En pratique, lors de la conception, afin de créer un habitat collectif répondant aux attentes de tous, des « groupes » ont été créés pour travailler sur différents thèmes et faciliter les prises de décisions quant à la création de l'habitat groupé. Les groupes tels que « jardin », « énergie », « charte », « assurance », « finances », « isolation », etc., ont été constitués. Ces groupes mettaient en avant leurs propositions et leurs recherches associées lors de séances ouvertes à tous les habitants. Chaque prise de décision concernant l'habitat groupé était ensuite votée lors des assemblées générales, qui, lors de la conception et de la construction, se déroulaient deux fois par mois. Il est bon de noter que, puisque la structure légale est le cohabitat, légalement, une majorité absolue suffit à adopter une décision. Cela signifie qu'un consensus entre tous les habitants n'est pas obligatoire.

Cette approche de prise de décision est d'ailleurs toujours d'actualité, notamment pour chaque élément dans le jardin collectif. Chaque année, un projet jardin est réfléchi et chaque élément est voté, que ce soit la plantation de végétation, la présence de chaises ou encore l'emplacement d'une plaine de jeux.

3. Conception de l'habitat groupé

3.1. Les logements

Afin de concevoir l'habitat groupé et de suivre les règles de l'urbanisme du quartier, l'architecte a aligné le bâtiment à la rue. Ce dernier est composé de 28 logements de superficies allant de 60 à 225 m², avec 4 typologies de logements : quatre maisons ainsi que vingt-quatre

appartements et duplexes. Trois pièces intérieures collectives aux 28 logements sont également présentes : le parking vélo, l'espace de rangement dans lequel chaque logement a un espace délimité pour stocker ses effets personnels, ainsi qu'un espace de rangement commun pour tout le matériel d'entretien du jardin collectif.

Chaque logement est unique et a été pensé pour les habitants, en fonction de leur budget, de leurs envies et de leurs besoins. Pour ce faire, l'architecte a tout d'abord demandé aux futurs familles, couples ou célibataires, de sélectionner 3 espaces par ordre de préférence sur lesquels ils aimeraient voir leur futur logement privé se construire afin de distribuer les différents lots. Une fois les espaces distribués équitablement, l'architecte a réussi à adjoindre aux habitants un des trois lieux qu'ils avaient sélectionnés. Ensuite, l'architecte a rencontré chaque habitant individuellement dans un café situé dans le centre de Liège. Ce rendez-vous en face à face a permis de faire ressortir les besoins personnels de chaque individu et a contribué à prendre en compte les différences d'envies et de besoins entre les différents logements ou encore au sein d'un couple, par exemple.

« En plus, tu sais ce qu'il avait fait ? Je sais pas si ils t'ont dit. Il nous a tous donné rendez-vous un quart d'heure dans un café. C'était au pied des Chiroux, là. Comment ça s'appelle ? On s'en fout. Je ne sais plus le nom. Il n'existe plus de toute façon. Donc on allait là et il était attablé à la terrasse et on venait. Et il nous posait deux questions. Ton appartement, comment tu le vois ? Donne-moi deux mots. Et moi j'avais dit lumière. Parce que pour moi c'était super important. J'avais dit lumière encore un autre truc. Et Patrick [mon mari], il avait dit deux autres, mais complètement différents. Je ne sais plus ce que c'est. J'aimerais bien me rappeler. Mais on l'a eu. On a eu ce qu'on voulait. Et moi, je trouve que ça, c'est fort. Parce qu'il avait déjà compris que dans un couple, on veut pas la même chose. »

(Habitante n°2, une septantaines d'années)

Cette approche a donc donné lieu à des logements avec 28 atmosphères et conceptions singulières.

Comme nous pouvons l'observer sur la figure 5, les logements forment donc une « demi-couronne » au sud-est et nord-est du jardin, qui est pour la majeure partie collectif aux 28 logements de l'habitat groupé. Ce dernier est fermé au sud-ouest par le jardin voisin et au nord-ouest par les voies de chemin de fer. Ce jardin collectif est donc l'espace central de l'habitat groupé et est ouvert sur l'ambiance des coteaux. D'ailleurs, chaque logement possède au minimum un extérieur privé (terrasse et/ou jardin privé).



Figure 5: Auteur anonyme (2007). Vue schématique du futur habitat groupé. [Représentation 3D. Collection personnelle.]

3.2. Les extérieurs

Plusieurs extérieurs sont présents dans cet habitat groupé. Concernant les extérieurs privés des logements, on y retrouve des terrasses et des jardins en continuité directe avec les logements. En plus de ces espaces privés, des espaces partagés sont également présents : un jardin partagé et un espace parking extérieur.

Toutes les terrasses et jardins des logements privés sont orientés côté jardin. Aucun extérieur privé ne donne sur le côté rue. Les limites de ces derniers ont toutes été conçues par l'architecte, en fonction des demandes des habitants. Par exemple, les habitants décidaient de la surface de ces espaces en fonction de leur budget et de leur envie d'entretenir ces derniers.

Ces extérieurs privés, du fait de leur orientation côté jardin, profitent donc de l'ambiance du jardin et des coteaux. Ils ont également vue sur les rails du train. En plus de ces espaces

extérieurs privés, deux espaces extérieurs partagés sont présents, à savoir le jardin partagé et le parking voiture, qui se trouvent tous les deux sur le terrain de 4 500 m².

L'espace parking, qui est extérieur et non couvert, comprend une dizaine de places. Les limites de ce dernier ont également été pensées par l'architecte. N'ayant pas autant de places de parking que de logements, un loyer mensuel est demandé aux personnes utilisant le parking, afin de bénéficier d'une place. Ce paiement sert à financer le jardin.

Si peu de places de parking voiture sont disponibles, c'est parce qu'une dérogation a été demandée à la ville afin de diminuer le nombre de places de parking requises. Les habitants ont soutenu leur demande en faisant valoir leur envie de favoriser au maximum la mobilité douce. Leur demande a été acceptée et une dérogation a été accordée pour réaliser une vingtaine de places sur la propriété privée et une quinzaine de nouvelles places en rue. Le front de bâti a donc été reculé pour réaliser ces 15 places. En échange de ce recul de bâti pour créer les places supplémentaires, la ville leur a donné un morceau de terrain à l'arrière.

Concernant les jardins privés, les habitants ont demandé la superficie voulue et c'est l'architecte qui a dessiné les jardins. Certaines tailles de jardins ont tout de même été revues à la hausse afin de garder un certain alignement avec le plus grand jardin et ne pas créer une scission dans le jardin collectif. Le jardin partagé, quant à lui, a été complètement pensé par les habitants entre eux, à l'exception des petits chemins desservant tous les jardins privés ainsi que les accès à ce jardin collectif depuis la rue, qui ont été réalisés par l'architecte. Ce sont également les habitants qui ont pris la décision d'imposer un jardin privé à tous les logements possédant un rez-de-chaussée. Ce choix était motivé par le fait que ces jardins privés créeraient une mise à distance du jardin collectif par rapport aux logements.

Il est intéressant de noter que depuis la rue, des ouvertures dans le « bandeau de logements » sont présentes. Le jardin est donc visible depuis l'espace public. Cette visibilité était une volonté de l'architecte.



Figure 7 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 6 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé et du parking depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.

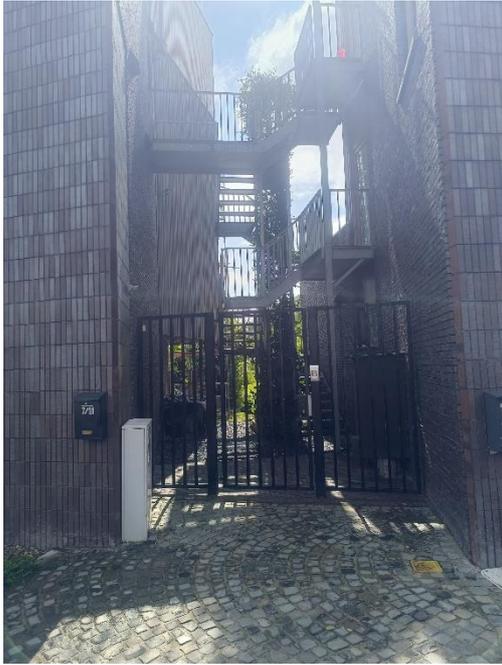


Figure 8 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 9 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.

Concernant l'aménagement du jardin collectif, ce sont les habitants qui l'ont composé eux-mêmes au fur et à mesure. Pour rappel, chaque intervention dans le jardin doit être décidée et votée. En effet, le ROI (annexe 2) mentionne que :

« Toute proposition d'aménagement est la bienvenue (et même encouragée) mais doit avant mise en œuvre être soumise à l'approbation du groupe [...]. A cette fin, le groupe de travail responsable du jardin organise chaque année une réunion pour faire des propositions d'aménagement et entendre les desideratas des autres habitants. Un document de synthèse de cette réunion sera communiqué à l'occasion d'une assemblée générale. ».

Le ROI (annexe 2) mentionne également trois autres éléments dans le point « aménagement » :

« Les méthodes peu coûteuses sont favorisées. »

« On veillera à prendre en compte les différentes générations dans les choix d'aménagement. »

« Les plantations indigènes sont privilégiées. »

3.3. Les différents espaces dans le jardin collectif

Des subsides leur ont également été accordés pour la réalisation de ces travaux dans le cadre de la « réalisation d'un jardin partagé multigénérationnel ». Ces subsides ont notamment été utilisés pour réaliser l'espace de jeu pour les enfants, mais d'autres espaces ont également été créés. Afin de donner une idée de ce à quoi ressemblent ces derniers, une courte description ainsi que des photos de ces espaces seront présentées ci-dessous.

3.3.1. Plaine de jeux pour enfants

La plaine de jeux, ayant pour objectif de divertir les enfants, est l'un des premiers espaces qui a été créé. L'emplacement de cet espace de jeux a été décidé en groupe.

« Le [groupe de travail] jardin a fait une proposition et on a fait une animation et on demandait où les gens voulaient la voir et ne pas la voir. Tout ça aussi c'était discuté voté et puis appliqué. »

(Habitante n°1, une septantaine d'années)

« Et il y a des gens, une personne particulièrement, qui quand on a dû discuter de l'emplacement de la plaine de jeu ne voulait absolument pas de la plaine de jeu en dessous de chez elle parce que ça allait tout le temps faire du bruit. [...] Nous autres on voulait mettre au départ la plaine de jeux près des parents parce que c'est quand même dans ce coin-là qu'il y a le plus de population je veux dire. C'est là aussi qu'il y avait le plus de petits parce que par là il n'y a que des grands. On voulait donc la mettre là alors ma petite fille disait : non moi je ne veux pas que la plaine de Jeux soit là je veux qu'elle soit là au bout parce que là les parents ne nous verront pas. Mais on l'a quand même laissée là. La plaine de jeu a vécu. On commence à remplacer 2-3 trucs. »

(Habitant n°4, un septantaine d'années)



Figure 10 : Marchal, P. (2024). Vue sur la plaine de jeux [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 11 : Marchal, P. (2024). Vue sur une cabane réalisée en bouleau destinée aux enfants [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.2. Espace terrain de football



Figure 12 : Marchal, P. (2024). Vue sur le terrain de foot du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.

Étant donné la pente présente dans le jardin, les habitants ont pris la décision de faire appel à un terrassier afin de niveler certains endroits pour que les enfants puissent notamment jouer.

Un terrain de foot a ainsi été réalisé.

« On voulait que tout le monde puisse s'y retrouver [dans le jardin]. On voulait que... Les garçons puissent jouer au foot et on a fait un terrain de foot un terrain plat. Parce que tout était en pente. Donc on a d'abord demandé aux terrassiers de faire le dessus plat. »

(Habitant n°4, une septantaine d'années)

3.3.3. Espace bouleau

Cet espace, nommé l'espace « bouleau » par tous les habitants, est en fait un espace aménagé avec des bancs. Il est appelé ainsi en référence au seul arbre existant sur la parcelle lors de l'achat du terrain. Cet espace a été stratégiquement placé là afin de profiter du seul lieu d'ombre offert par l'arbre. Depuis quelques années seulement, une petite haie a été plantée afin d'offrir un brise-vue depuis les logements sur cet espace. Un barbecue et un brasero sont également présents sous le bouleau.



Figure 14 : Marchal, P. (2024). Vue sur le barbecue et le brasero dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 13: Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace bouleau [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.4. Espace potager 1

« L'espace potager » est le premier espace à avoir été créé. Ce dernier est composé de bacs potagers hors terre réalisés par le groupe jardin. Ces potagers ne sont pas en pleine terre pour deux raisons. La première étant que les habitants ont remarqué, à la suite d'analyses de terrain, que le terrain était pollué à certains endroits. La seconde raison étant que la terre au sol est plein de gravas.



Figure 15 : Marchal, P. (2024). Vue sur le potager 1 dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 16 : Marchal, P. (2024). Vue sur le potager 1 dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.5. Espace potager 2

Dans un second temps, le groupe jardin a voulu essayer de faire un potager en pleine terre. C'est le « laboratoire ».

« Il y a les potagers qui sont dans les bacs, mais maintenant il y a aussi un potager au sol. Malgré les briquillons et tous les bazars qu'il y a dedans. Et ça, ça a commencé alors que les bacs étaient déjà commencés. Au moment de la pandémie, j'ai travaillé beaucoup moins. Donc j'avais de l'énergie à dépenser, j'ai commencé à creuser une grande fosse de 50 cm de profondeur, évacuer tous les cailloux, refiltrer la terre, remettre du compost, pour commencer à cultiver. C'est vraiment de la culture en pleine terre. J'ai fait analyser la terre pour être sûr qu'il n'y ait pas trop de pollution. On l'avait déjà faite analyser au départ. Et il s'est avéré qu'il n'y avait pas de soucis. Il y avait

une pollution au zinc à 6 mètres de profondeur dans ce coin-là. Donc, c'était pas... Ça allait. J'ai fait un avis, il n'y a pas de problème. Les premiers légumes que j'ai mis, c'était des poreaux et des pommes de terre. Il n'y a pas de problème non plus. Les années suivantes, j'ai même agrandi. Je ne sais pas si tu as vu quand on a monté le sentier. »

(Habitant n°4, une septantaine d'années)



Figure 17 : Marchal, P. (2024). Vue sur le potager 2 dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.6. Espace spirale à herbe aromatique

Cet espace en forme de spirale montante a été créé en pierre afin d'accueillir des herbes aromatiques. Il se trouve non loin du potager 1.



Figure 18 : Marchal, P. (2024). Vue sur la spirale aromatique du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 19 : Marchal, P. (2024). Vue sur la spirale aromatique du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.7. Espace parking

L'emplacement de l'espace parking a, quant à lui, été décidé par l'architecte et imposé par la ville lors de la création de nouveaux logements. Pour rappel, le nombre d'emplacements a pu être réduit étant donné la volonté des habitants de maximiser la mobilité douce. Il est intéressant de noter qu'une habitante de l'habitat groupé loue un emplacement couvert à des fins professionnelles. En effet, cette dernière réalise de la vannerie. Elle y stocke donc ses rameaux et ses bassines d'eau nécessaires à la confection de ses réalisations.



Figure 21 : Marchal, P. (2024). Vue sur le parking privé de l'habitat groupé [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 22 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'emplacement parking loué par la vannière [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 20 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'emplacement parking loué par la vannière [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.8. Espace serre et composte



Figure 23 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace composte du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.

Un espace compost est présent dans le jardin collectif, un peu retiré du reste. À côté de ce dernier se trouve une serre. Cette serre a été amenée par une nouvelle locataire qui est arrivée récemment et qui est très investie dans le jardin collectif. Elle habitait à la campagne et avait un grand jardin. Lorsqu'elle a déménagé, elle a apporté cette serre et l'a placée là.



Figure 24 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace composte du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 25 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace composte et serre du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.9. Espace avec obligation de servitude

Cet espace, nommé par les habitants par *la servitude*, longe les rails du train. Il n'a pas été réalisé par les habitants, car cette zone est une zone de la parcelle appartenant à l'habitat groupé sur laquelle une obligation de servitude à la ville est présente. La ville a demandé à utiliser leur droit de servitude afin de résoudre un souci d'égout d'une rue adjacente. Les habitants ont accepté en contrepartie de la plantation d'arbres et de la mise en place d'une belle clôture.

« D'abord, pourquoi une servitude ? Parce que la Compagnie des eaux avait une servitude sur ce terrain-là depuis des années, des années, des années. Donc, il y a une conduite d'eau qui court ici en dessous [...] de la servitude. Alors la ville, voyant ça, ayant un problème avec les égouts de la rue [...] là au-dessus, nous a demandé s'ils pouvaient profiter de la servitude pour faire un allongement des égouts, pour que les égouts puissent venir par ici, rejoindre nos égouts sur la place [...], pour aider à l'évacuation de la rue [du dessus] [...]. Donc on a dit oui. Donc ils sont venus avec des pelles et des machins creuser une tranchée, enfin tout. En tant qu'architecte, tu vois la profondeur à laquelle ça doit être, c'est une tranchée de 4-5 mètres de profondeur, donc c'est un

bordel ici tout le long, avec des terres retapées au-dessus et tout ça. On a dit écoutez, c'est Jasmine d'ailleurs qui avait négocié ça avec la ville, on veut bien que vous fassiez la servitude, mais on veut une contrepartie. La ville a été d'accord et ils ont été tout à fait corrects. Parce qu'au départ, le magnifique grillage qui nous sépare du chemin de fer, c'était un bazar avec des bois et des treillis à la 6-4-2. [...] D'abord, il y a une fois eu un coup de vent et une partie de la clôture s'était repliée. On a dit qu'il fallait qu'on trouve autre chose et Jasmine a négocié une clôture absolument magnifique tout du long. Et avec des plantations, qu'une fois qu'ils auraient rebouché les trous, qu'ils viendraient ressemer toute la servitude, et remettre des plantations le long du côté nord, le long de l'Est. Et alors là, ils sont venus, j'étais là quand ils sont venus planter les ouvriers de la ville [...]. On avait choisi les variétés pour que ce soit le plus indigène possible. Un agronome qui était bien inspiré, bien compréhensif, bien éclairé aussi. Et on a travaillé ça à deux.»

(Habitant n°4, une septantaine d'années)



Figure 26 : Marchal, P. (2024). Vue sur la servitude dans le jardin collectif [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.10. Espace parterre fleuri

Ce parterre fleuri a été réalisé entièrement par une habitante de l'habitat groupé qui est arrivée en tant que locataire il y a peu de temps. Elle trouvait qu'il manquait de fleurs dans le jardin. Elle est très investie dans le collectif et dans le jardin partagé.



Figure 27 : Marchal, P. (2024). Vue sur parterre fleuri dans le jardin collectif [Photographie]. Collection personnelle.

3.3.11. Espace cabane



Figure 28 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace cabane dans le jardin collectif [Photographie]. Collection personnelle.

L'espace cabane a été entièrement imaginé par les habitants et réalisé par eux-mêmes dans le but de créer un espace pour travailler le bois, notamment. Elle contient des outils.

3.4. Les communs

En supplément aux espaces extérieurs communs, le jardin et le parking partagé, trois locaux intérieurs sont également partagés entre les 28 logements. Tout d'abord, il y a un parking vélo intérieur situé à proximité du parking voiture. Il est à noter que cet espace a déjà fait l'objet d'une tentative de modification afin de stocker plus de vélos dans le même espace, tentative qui n'a pas abouti. Ce parking vélo est sécurisé et fermé à clé. L'entrée de ce local se trouve sous le porche du parking.



Figure 29 : Marchal, P. (2024). Vue de l'entrée du parking vélo intérieur de l'habitat groupé, signifiée par une flèche [Photographie]. Collection personnelle.

Ensuite, il y a un espace de rangement dans lequel chaque logement a un espace de stockage délimité par des plaques en bois. Cet espace avait initialement été prévu pour créer une chaufferie à pellets commune à tous les logements et y stocker les pellets. Malheureusement, la ville a finalement refusé la mise en place de ce système, car elle ne voulait pas faire passer d'impétrants suite à l'acquisition du trottoir. Des chaudières individuelles ont donc dû trouver

leur place dans chaque logement, ce qui n'était pas prévu à l'origine.

« Ici, je ne sais pas si l'architecte vous en a parlé, c'était prévu une chaufferie commune, mais on n'a pas pu la faire, donc ça a été remplacé par des locaux de rangement, ce n'était pas plus mal parce que c'est rempli jusqu'au plafond. »

(Habitant 7, une cinquantaine d'années)



Figure 31 : Marchal, P. (2024). Vue dans l'espace de rangement [Photographie]. Collection personnelle.

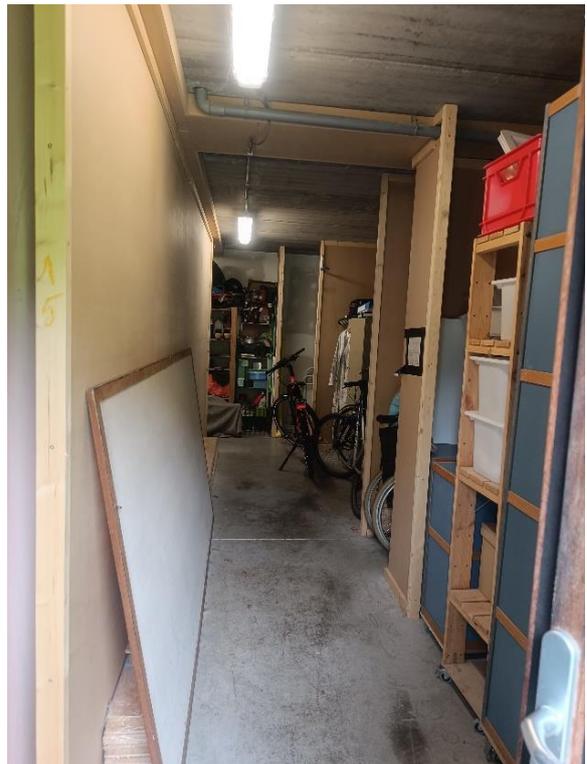


Figure 30 : Marchal, P. (2024). Vue dans l'espace de rangement [Photographie]. Collection personnelle.

Pour terminer, le dernier espace intérieur commun est un espace de rangement qui sert à stocker des outils d'entretien communs pour le jardin. L'entrée de cet espace se situe à proximité de l'entrée de l'espace commun des boxes de rangement. L'entrée de ces derniers donne directement sur le jardin collectif.

3.5. Les interfaces entre le jardin collectif et les jardins privés

Comme énoncé plus haut, la création d'un jardin privé sur toute la largeur des logements ayant un rez-de-chaussée a été une volonté du groupe ayant conçu l'habitat groupé, afin de créer une distance entre les logements et le jardin collectif.

Concernant l'harmonie entre les jardins privés et le jardin collectif, le ROI (annexe 4) stipule simplement que :

« Les plantations et arrangements privatifs ou communs veilleront à ne pas couper la vue [...] sur les coteaux (situation, hauteurs des arbres/haies/arbustes). Ceci est aussi valable pour les éventuels aménagements ultérieurs. Les éclairages nocturnes extérieurs communs ou privés ne pourront déranger les autres [...] [habitants]. »

Chapitre 3 : Le jardin comme seul espace d'interaction au sein de l'habitat groupé

Ce chapitre a pour but de mettre en évidence l'importance du jardin commun dans cet habitat groupé et d'ainsi justifier le choix d'avoir porté l'analyse de l'habitat groupé à travers le prisme du jardin collectif.

1. Le jardin partagé comme seul outil de pilier de l'habitat groupé

Tout habitat groupé induit forcément la présence d'espaces communs, qui sont partagés entre les habitants des différents logements. Ces espaces communs ne sont pas seulement des lieux fonctionnels ; ils sont généralement aussi, et surtout, conçus afin d'en faire des lieux de rencontre et de partage, qui favorisent les relations sociales et renforcent les liens communautaires. Ils permettent aux habitants de se rassembler, de partager des activités et de participer à la gestion collective de leur cadre de vie, ce qui contribue à établir une dynamique sociale. (Tummers, 2015)

Dans le cadre de cette expérience d'habitat groupé, comme évoqué précédemment, les espaces partagés se répartissent en quatre espaces distincts : l'espace extérieur (le jardin partagé et le parking), et trois espaces intérieurs. Parmi ces derniers, on trouve un parking pour vélos, un espace divisé en des zones de stockage individuelles pour chaque logement, ainsi qu'un espace de rangement commun destiné aux outils d'entretien du jardin.

A l'exception du jardin, les trois espaces communs intérieurs sont là afin d'assouvir une fonctionnalité pure : du stockage/rangement. Ces derniers, dédiés au rangement, remplissent une fonction logistique essentielle, mais n'offrent pas le même potentiel de création de liens sociaux que leur homologue extérieur : le jardin partagé. Ce dernier est donc l'unique espace qui peut favoriser l'interaction sociale entre les résidents. D'ailleurs, les résidents en sont bien conscients. Le jardin est perçu comme l'élément clé qui confère à leur résidence le statut d'habitat groupé.

« C'est la seule chose positive de cet habitat groupé [le jardin partagé]. [...] Pour moi, s'il n'y a plus le jardin collectif, alors ce n'est plus un habitat groupé. Il n'y aurait plus rien. Quand je te parlais de revoir à la baisse tous nos rêves et nos espèces d'illusions du début, c'est ce qu'il en reste. Donc si tu l'enlèves, il n'y a plus rien. Ou alors je déménage. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années).

« Le jardin collectif, c'est quand même la prolongation de l'habitat groupé. On ne peut pas avoir un habitat groupé sans ce jardin. En fait, le principe de l'habitat groupée, c'est qu'il faut avoir des espaces partagés. Et ici, c'est le jardin qui est l'espace partagé. On manque d'un endroit fermé, par exemple, pour faire les réunions, faire des fêtes ensemble, faire des ateliers ou des choses comme ça. On n'en a pas et ça manque. Et ça se sent très fort. En termes de convivialité, ça se sent. »

Habitante n°10 (une quarantaine d'années)

D'ailleurs, comme mentionné dans l'extrait ci-dessus, les habitants regrettent de ne pas avoir ajouté un espace commun intérieur. Comme souvent dans les projets d'habitat groupé en auto-promotion, les espaces partagés sont définis en fonction des attentes des futurs habitants, mais surtout du budget de ces derniers (Beurthey & Costes, 2018). Cet espace intérieur partagé dans l'habitat groupé étudié n'a pas non plus vu le jour pour une question de budget également. Certains habitants ont donc accepté de faire des concessions concernant leur envies dans l'habitat groupé afin de faire aboutir le projet immobilier dans lequel le groupe s'est investi (D'orazio, 2012).

« Mais j'ajouterais une salle commune. Ça, ça nous manque. [...] Oui [pour faire des fêtes] ou pour les réunions. Là maintenant, les réunions, on les fait soit ici [dans mon logement], soit au cabinet des docteurs [également situé dans l'habitat groupé]. Comme ils ne sont pas là, ils n'ont quasi pas de meubles, donc on vient avec nos chaises et on fait la réunion là. [...] Chacun arrive avec sa chaise. Voilà, mais parce que plus loin, il y a [...] [aussi un autre

habitat groupé], qui nous a déjà loué d'ailleurs. Ils nous ont déjà prêté une fois, une ou deux fois leur salle. »

(Habitante n°2, une septantaine d'années)

« Et puis... Et alors... Oui, donc... Il y a eu une question de budget aussi, donc on n'a pas créé de salle commune parce qu'on n'avait pas vraiment tous les finances. Donc on utilise plutôt des salles dans le quartier. Mais donc, c'est vrai qu'au départ, on pensait aller plus vers du collectif. Et que, comme ce groupe était beaucoup trop grand, ça ne s'était pas fait. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« D'abord, je voulais un appartement, un logement plus fonctionnel. Et on pensait aller beaucoup plus loin dans le projet. On pensait, par exemple, avoir des locaux communs, des machines à laver et partager beaucoup plus de choses en commun. Et puis on a trouvé ce terrain-ci qui était très grand. Donc on a dû chercher d'autres personnes qui se sont ajoutées au projet et qui n'étaient pas tout à fait dans le même esprit. Et donc on a pu renoncer à certains choix pour créer un projet commun. Et aussi parce que financièrement, on n'a pas vraiment de salle de réunion et tout ça. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

Ces extraits des habitants ci-dessus démontrent également qu'une volonté d'aller plus dans le collectif était présente mais que des concessions ont dû être faites du au budget et aux envies générales du groupe. Certains habitants imaginaient leur habitat groupé idéal avec beaucoup plus d'espaces partagés.

« [...] en fait moi j'aurais préféré qu'il y ait plus de collectifs et notamment une pièce collective, un endroit. Ben voilà, puis alors la majorité a voté contre, en se disant [...] qu'on puisse s'appliquer davantage dans le quartier et donc qu'on n'ait pas un espace commun. Le problème, c'est que l'investissement dans le quartier réduit l'expression, quoi. On est deux à aller au comité de

quartier, par exemple. Et on est très, très, très... Très peu, voire pas, à être appliquée dans la part de Geneviève, dans la vie du quartier. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

« Non, parce que l'idée qu'on avait au départ, enfin je dis nous, parce qu'on a fait la démarche avec une amie en même temps, c'était d'avoir des espaces partagés, donc des machines à laver en commun, beaucoup plus de trucs partagés. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

2. Le jardin partagé comme projet commun

Dans l'habitat groupé, le projet présente une fonction fédératrice des multiples intérêts défendus par les habitants du groupe et permet de pérenniser la dynamique collective (Laffort, 2018). Si les valeurs communes portées par le projet de construction de l'habitat groupé ont fédéré le groupe (Loriers, 2010) durant toute la conception et la construction de l'habitat groupé en autopromotion, c'est le projet jardin qui semble avoir ensuite pris le relais et tenu la dynamique collective durant quelques années encore une fois la construction terminée.

Comme généralement dans les habitats groupés, les valeurs défendues par ces projets s'orientent vers l'intérêt économique, l'intérêt écologique ainsi que l'intérêt politique (Vignet, 2016). Dans ce cas d'étude, ces valeurs étaient également présentes. Effectivement, la conception et la construction de l'habitat groupé, ainsi que la conception et la réalisation du jardin collectif ont tous les deux été portés par ces valeurs là.

La valeur économique, représentée par les habitants motivés à recourir à une forme d'habitat moins onéreuse, face à l'augmentation des prix de l'immobilier en milieu urbain, se fait ressentir dans les entretiens. Malheureusement, étant donné des mauvais calculs de projection des couts, les couts finaux étaient beaucoup plus élevés que prévu. Ces problèmes financiers associés au retard pris dans la réalisation du chantier, certains membres du groupe ont été contraints de quitter le projet.

« Parce que ça devenait trop cher. Mais ça avait été annoncé, je crois que c'était... C'était 2000 euros, c'est ça, mètre carré, hein? C'était combien? Ils avaient dit 1000 euros de mètre carré? Oui, c'est ça. Oui, 1000 euros, mais tout... Tout frais, c'était impossible à tenir. Donc il y a des gens qui ont construit les demi-châteaux, comme au-dessus, et qui n'ont pas pu suivre, qui ont dû vendre, par exemple. Et donc quand il y a eu des enjeux de cet ordre-là, les autres enjeux plus théoriques et plus utopistes, ils se sont cassés la figure. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

« Un investissement en commun. [...] Oui, c'était un des postulats au départ, c'est que ce qu'on a investi en commun, 1 plus 1 pour moi, on peut faire 3, quoi. [...] On pouvait faire des économies, ce qui n'a pas du tout été le cas finalement, [...] Ça a coûté beaucoup plus cher que prévu. Mais sinon, par exemple, un terrain de 8500 m² proche du cœur de ville, c'est extrêmement rare. En plus, le terrain a été vendu à 300 000 euros. Je le redit, mais c'est une bouchée pain. Ici, moi, j'ai une partie un peu plus grande. J'ai payé 12 500 euros, le terrain. Si vous allez à la campagne, c'est 125 000, le terrain. Ne me dites pas que c'est cher. Certains acheteurs trouvaient que c'était cher, 300 000 euros. Tout seul, c'était cher, mais à 28, c'était rien du tout. »

Habitant n°7 (une cinquantaine d'années)

« Moi, ce qui m'intéressait surtout, c'était vraiment la localisation ici et la possibilité, avec une économie d'échelle, d'avoir accès à une propriété relativement neuve, c'est-à-dire énergétiquement intéressante, et ainsi de suite, ce que, individuellement, je n'aurais pas pu me permettre, de toute façon. [...] Mais de toute façon, globalement, la valeur sociale est intéressante aussi. Et je pense qu'effectivement, il faut prendre plein de choses, enfin je crois à l'effort et à la fonctionnalité du collectif à plein de niveaux. Soit à un niveau proprement économique avec l'échelle que ça peut donner, soit au niveau social et d'échange. Et c'est une manière aussi, finalement, de faire

front à travers toute une série de choses liées à l'inflation, à une manière d'être peut-être aussi un peu dirigé par des entrepreneurs. Donc c'était intéressant, on s'est retrouvé finalement entre 27 ou 28, on avait quelque chose, un poids qu'on n'a pas individuellement, ça c'est quelque chose auquel je crois. »

Habitant n°11 (une cinquantaine d'années)

« Je pense que si ceux du début avaient pu rester, je te dis, ça a duré trop longtemps, ça a coûté trop cher. Il y en a plein, d'ailleurs, on les revoit. Il y en a une, elle est caissière aux Sauvenière, tout ça. Quand on va au cinéma elle nous dit « alors, ça va dans ma maison », parce qu'elle regrette encore toujours de ne pas être ici, mais elle n'aurait pas su financièrement rester, tu vois. »

(Habitante n°2, une septantaine d'années)

« On est les propriétaires [...]. C'était pas du tout un bon plan financier. Non. Ça nous a coûté bonbon... On a cru vraiment qu'on allait revendre notre maison et avec l'argent de notre maison acheter ça ou ça. Jusque là qu'on se l'est foutu dans l'oeil. C'était très cher, beaucoup plus cher que ce qu'on croyait. [...] [L'architecte] parlait autour de 1 000 euros du mètre carré. Nous, je sais bien qu'on est parti comme ça. On a compté combien de mètres carrés on avait droit avec l'argent qu'on avait. [...] [Mon mari] a dû travailler jusqu'à 70 ans pour pouvoir payer. On n'a toujours pas fini. Presque. Ça, au niveau financier, Dure, dure. Dure, dure. »

(Habitante n°2, une septantaine d'années)

Concernant l'aménagement du jardin, la valeur économique est également mise en avant. En effet, la charte établie par l'habitat groupé (annexe 2) précise que des méthodes peu coûteuses pour l'aménagement du terrain commun sont privilégiées. Cela conduit notamment à tirer parti de certains avantages offerts par la ville. Des subsides ont notamment été accordés par cette dernière pour l'aménagement d'un espace multigénérationnel. Divers accords ont également

été passés avec la ville pour aménager *l'espace de servitude*, comme mentionné plus haut, ainsi que les par terres sur le trottoir longeant une grande partie de l'habitat groupé. De plus, la recherche de « bonnes affaires » pour l'aménagement du jardin sont toujours les bienvenues. Par exemple, l'achat d'arbres à bas prix vendus par la ville, pas assez fournis que pour être vendus à prix plein en magasin, ont été privilégiés afin de réduire un maximum les couts.

Il est également à noter que cette charte stipule que la participation de chaque habitant est requise pour l'entretien des extérieurs. Cependant, elle précise que, faute de participation suffisante, si le groupe n'est pas en mesure d'assumer l'entretien du parc, il pourra faire appel à des professionnels. Les frais seront alors assumés par la collectivité selon des modalités décidées en assemblée générale (AG). Comme nous le verrons plus loin, en raison du manque d'investissement de nombreux habitants, le recours à des professionnels est devenu récurrent ces derniers temps.

« L'autre problème, c'est que ce ne sont que des vieux. Il n'y a personne de moins de 60 ans qui vient travailler [dans le jardin]. Donc à un moment donné, c'est un peu ce problème. Mathilde a 75, Patrick a 72, Nicole a 72 et Léa, c'est la petite jeune de 65 ans. Sans les pensionnés, il n'y a pas de jeunes qui viennent. Mais moi, je pense qu'on est partie prenante de ce truc-là. [...] C'est peut-être plus la mentalité. C'est dur. Le travail est dur. Quand il fallait tondre tout nous-mêmes, au début, c'était énorme. Vous passiez, je ne sais pas, tout le week-end à quatre personnes [...]. C'est énorme. Mais là maintenant, on fait appel à un jardinier. Il y a une société qui vient deux fois par mois. Donc les frais sont repartagés entre les différents logements. C'est ce qu'on ferait tout le temps, s'il n'y avait plus personne. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

La valeur écologique est également présente dans le projet, qui est d'ailleurs qualifié de *durable* par les habitants et certains articles de presse. Effectivement, le bâtiment a été conçu avec une certaine réflexion écologique. Une chaufferie commune à tous les logements devait être placée

à la base. Malheureusement, encore une fois cette dernière ne s'est pas réalisée. Une isolation solide est également en place.

Dans la conception du jardin, des valeurs écologiques sont également présentes. Effectivement, une attention particulière à la culture du sauvage est présente. De plus, même si certaines fois la règle est dérogée, la charte (annexe 2) impose la plantation d'espèces indigènes uniquement. Une certaine attention au développement de la faune et de la flore est également présente. De plus, malgré le fait que la charte ne le mentionne pas, l'utilisation de produits toxiques ne semblent pas la bienvenue. Certaines choses sont également refusées quand la proposition ne semble pas écologique, comme la présence d'une piscine par exemple.

« Parce qu'à un moment donné, on a voulu... Dans les grands mères, ils voulaient mettre une piscine. Et ça, par exemple, on a dit non parce que c'était pas écologique... Et ça, tout le monde était d'accord. Il y a pas de piscine. Mais voilà. Non, non, ça... C'est ce qu'il reste encore des décisions écologiques. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

« On était mortifiés de devoir employer des granulés pour les limaces. Puis on a employé des granulés qui sont normalement inoffensifs et acceptés en bio. On essaie quand même de faire ça le moins possible. J'ai trouvé ce système-là. Bon, au moins il n'y aura plus de granulés parce que ça, ça marche bien. J'en ai déjà relevé 2-3 fois. C'est franchement dégueulasse, mais ça marche bien. Ce qu'on a fait très attention au départ aussi, c'est de voir ce qu'on plante. On voulait des espèces indigènes et machin. Mais avec le réchauffement climatique, ça change tellement qu'il y a de nouveaux insectes qui arrivent. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

Concernant les valeurs politiques, certains habitants cherchent à fuir la marchandisation du secteur du logement, en privilégiant ainsi une dimension humaine de l'habitat. Par exemple, l'habitat groupé a permis à plusieurs femmes seules de se lancer dans l'achat de leur logement,

chose qu'elles n'auraient fait sans la présence de l'habitat groupé. A titre d'information, 8 femmes célibataires sont présentes sur 28 copropriétaires.

« Oui, je n'y pensais pas du tout [à habiter dans un habitat groupé]. Je ne savais même pas que ça existait. Je n'y avais jamais réfléchi. C'est une amie qui avait été à une première séance d'information, qui en a parlé, puis je me suis dit, tiens, c'est pas mal. J'avais jamais eu l'idée d'acheter. Si, j'avais eu l'idée d'acheter, mais je ne m'étais pas sentie prête de le faire. Et puis, je m'étais résolue à rester locataire. Quand j'ai entendu parler de ça, je me suis dit, tiens, c'est pas mal. C'est un projet qui m'a amenée un peu de sécurité. Je suis célibataire depuis quelques années. Et voilà. »

Habitante n°5 (une septantaine d'années)

« Le simple fait de s'être mis ensemble. Il y a beaucoup de femmes seules ici. Qui, je pense, n'auraient jamais fait construire. Tu vois ? Le fait d'être ensemble, ça sécurise un peu. »

Habitante n°2, (une septantaine d'années)

« Mon point de départ, il n'était pas vraiment lié à l'habitat groupé, c'est le fait que d'abord, je ne connaissais pas le système. Par contre, à l'époque, j'étais célibataire et j'étais en recherche d'acheter. Donc, j'avais 30 ans, quelque chose comme ça. Et je me disais, bon, oui, acheter, mais je me retrouvais avec une maison achetée seule, etc. Je n'étais pas à l'aise. Puis, je suis tombée sur un article dans le journal et je me suis dit, ça, ce serait chouette. Pour me sentir entourée, pour rencontrer d'autres gens, etc. J'aurai plus facile à construire et je trouvais l'idée intéressante de pouvoir partager. »

Habitante n°10 (une quarantaine d'années)

De plus, la dimension humaine avec laquelle les habitats ont été conçus est également quelque chose qui s'oppose totalement à la marchandisation du secteur du logement.

« C'est quelque chose qu'il faut reconnaître, c'est qu'il a réussi à faire [l'architecte de cet habitat groupé]. Enfin, chacun a pu faire ce qu'il souhaitait. Et il n'y a pas eu de programme imposé. [...] D'ailleurs, on est déjà allés visiter d'autres trucs de promoteurs. Je disais à l'agent immobilier [...] mais qu'ils n'imposent pas des choix comme ça standardisé. C'est pour une question d'argent, surtout pour des trucs à 500 000 balles. [...] Alors j'ai dit à l'agent immobilier, mais alors faites des grosses offres fermées, point. Laissez l'aménagement intérieur à l'acheteur. Ce que je dis, la première chose que je vais faire, c'est enlever les portes, enlever la cuisine que vous avez mise. »

Habitante n°7 (une cinquantaine d'années)

Ces deux projets, la construction des logements et la création du jardin partagé, portaient tous les deux des valeurs et des objectifs qui créaient un dynamique de groupe. Lorsque la construction des habitats a été terminée, c'est surtout le projet jardin qui semble avoir continué à porter le groupe. Malgré tout, le groupe semble fatigué d'avoir tenu 10 ans entre la rencontre des deux groupes et la fin des travaux. Effectivement, l'investissement de temps, entre les assemblées générales, les réunions des groupes de travail, les soucis rencontrés lors de la construction ainsi que le gros retard de fin de chantier, est conséquent. Au-delà de cet investissement de temps des habitants, des soucis financiers apparaissent chez certaines personnes, jusqu'à l'abandon de certains membres du groupe qui n'ont pas pu suivre étant donné les difficultés financières conséquentes au retard du chantier. Ces problèmes de chantier ont conduit à des tensions croissantes entre l'architecte et les habitants, aboutissant finalement à des poursuites judiciaires à son encontre. Il est important de souligner que ces poursuites sont toujours en cours de procès à l'heure actuelle. Tous ces éléments semblent donc avoir fatigué le groupe, mais le projet jardin semble tout de même maintenir une certaine dynamique de groupe et certains membres ont fait don d'un important investissement de leur temps

« J'avais déjà mes trois enfants. La dernière, elle, qui était toute petite. J'avais l'aînée qui avait 13 ans. Bref, et une de huit ans à l'époque. Et donc, voilà, c'est surtout elle qui a fait le lien avec tous les voisins au début. C'était vraiment un

bébé. Il faut dire quand on a emménagé, il y avait beaucoup de stress, beaucoup de tensions, des frustrations du chantier, de toute cette conception qui a été beaucoup trop longue et tout ça. Donc, il n'y avait pas un esprit détente et festif au départ. Il y avait, je crois, une forme d'épuisement mental. On était un peu à bout de tout ce qu'on avait donné. Puis, des constructions, des déménagements, c'est aussi des étapes très, très dures. Il y a des gens qui quittaient leur maison familiale pour rentrer dans un petit studio. Enfin, tu vois, mes parents [faisant également partie de l'habitat groupé], ils avaient déménagé deux fois depuis la revente de leur maison tellement ça avait pris du retard. Donc, eux aussi, ils ont emménagé. Ils n'avaient même pas d'escalier d'accès. Ils grimpaient à l'échelle. Oui, tout le monde était vraiment un peu dans un truc de on en a marre. Donc, j'ai envie de dire cette espèce de boutchou un peu insolant qui se baladait partout. Il y avait un côté légèreté, renouveau. C'est l'avenir, tu vois. Ça, ça faisait du bien, je me souviens. Et les deux autres filles, mes deux autres filles n'ont pas vraiment embrayé comme ça. La deuxième, je ne me souviens même pas vraiment qu'elle a été beaucoup dans le jardin. Il faut dire qu'au début, ce n'était pas agréable. Pendant un an ou deux, on a encore eu la poussière. On a fait des gros chantiers collectifs pour essayer de dépierrer. Puis après, on aensemencé. Ça a pris du temps avant de se dire, c'est chouette, on a envie d'être dehors. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

Un énorme investissement temps a donc été réalisé par les habitants durant les chantiers jardin, où beaucoup de personnes mettaient les mains à la pâte.

« En plus c'est impossible quand vous grattez le sol... Ouais il y a des pierres... C'est horrible, c'est horrible. Il y a du béton partout. La butte là que vous voyez, on a laissé parce qu'il y a un bloc de 4 mètres carrés. [...] Avant, c'était le charbonnage. [...] Le tri du charbonnage. C'était là ici qu'il y avait le charbon. Donc il y a tous les bassins et on a toujours des fondations partout, dès que vous creusez. Par contre, c'est pas très sain au niveau du sol. C'est pour ça

qu'on a fait les potagers au-dessus. Il y a des endroits qui sont un peu moins bien que d'autre. On s'est amusé avec des analyses de sol partout. Parce qu'il n'y a pas que le charbonnage, il y avait cuivre et zinc, donc il y a des petites pensées jaunes qui poussent maintenant dans le jardin. »

Habitant n°1B (Une septantaine d'années)

« On pensait faire avec ce qu'il y avait au fur et à mesure [pour la création du jardin], on s'est laissé installer de toute façon. Alors la première chose qu'on a fait, ça c'était aussi pas mal. Il y avait 26 camions de briquillons qui étaient sortis. Puis quand une entreprise de jardinage est venue pour semer, il a dit qu'il y avait encore beaucoup trop de cailloux et qu'il fallait enlever ça. Pendant deux week-ends, on a quadrillé le terrain pour enlever le plus gros des cailloux. Et alors là c'était au râteau, on avait quadrillé. Chacun avait sa zone, il fallait sortir tout. Et alors on a fait ce talus-là, bon il n'existait pas au départ. Et là, c'est l'architecte qui avait déjà, pour limiter la sortie des camions, il avait déjà fait mettre une série de crasses d'ailleurs là-dessous. C'est vrai que c'est de la terre notamment, mais aussi des briques et du béton et des machins. Nous autres, on a voulu faire la même chose et couper le terrain en deux avec tous les cailloux qu'on avait récoltés. [...] Mais au départ, le terrain a été coupé... Enfin, après notre premier gros chantier, le terrain a été coupé en deux par une espèce de butte où on avait rassemblé tous les cailloux. Après deux ans, on a dit que cette butte-là, au milieu, gênait. Ça coupait vraiment l'élan dans le jardin. Alors il y a eu là aussi un fameux chantier encore, on avait loué un container pour mettre sous le carport et alors on avait loué un petit bobcat et il y en a deux qui se sont partagés tout le travail de charger tout ce qu'il y avait au milieu et évacuer tout ce talus là. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Tout ça c'était discuté, voté et puis appliqué [les décisions concernant le jardin partagé]. Donc ça a marché au début. Et on travaillait, hein, parce que pour enlever toutes les pierres, on a beaucoup travaillé. [...] Heureusement

que la grue est venue avant pour filtrer tout avec un panier. Parce que c'était que des briques et de briquillons, quoi. Il y en a toujours, dès que vous creusez... Trouver des morceaux de charbon, des briques. Dès qu'il faut faire un trou, pour la cabane, pour faire les fondations, ça a été horrible, puisqu'il y a un mur qui a traversé et il fallait qu'on casse. Quand c'est en briques, ça va encore, mais quand c'est du béton armé, c'est une autre paire de manche. C'est tout le temps comme ça ici. Dès que vous creusez, on a peur de mettre un arbre. On se dit qu'est-ce qu'on va trouver ? C'est tout le temps de la caillasse. D'ailleurs, chaque fois qu'on doit planter un truc, on tombe que sur des pierres. Et en plus, on a beau enlever, mais elles remontent, quoi. Enfin, celle qui est plus bas remonte avec l'action des verres de terre, tout ça. »

Habitante n°1 (Une septantaine d'années)

Chaque fois qu'on creuse quelque chose pour replanter, on retrouve encore des pierres, on en retrouvera jusqu'à la fin de l'oeuvre. De toute façon, ce n'est pas un terrain facile. C'est un terrain de remblais, de toute façon.

Habitant n°4 (une septantaine d'années)



Figure 33 : Un habitant de l'habitat groupé (2015). Vue sur le jardin partagé lors du désempierrèment de la partie haute du jardin [Photographie]. Collection personnelle.



Figure 32 : Un habitant de l'habitat groupé (2015). Vue sur le jardin partagé lors du désempierrèment de la partie basse du jardin [Photographie]. Collection personnelle.

Après dix années de travail acharné, le jardin partagé commence enfin à prendre l'apparence d'un véritable espace vert. Bien qu'un jardin ne soit jamais vraiment achevé et qu'il y ait toujours des possibilités d'amélioration, l'essentiel du travail initial est maintenant accompli. Depuis environ deux ans, la nature a repris ses droits, et des arbres ont été plantés, marquant un tournant dans l'évolution du jardin. Une diminution de la dynamique de groupe est désormais ressentie. Il semble nécessaire de définir de nouveaux objectifs pour raviver cet esprit collectif. La pandémie de COVID-19 a encore affaibli cette dynamique, et bien que des projets liés au jardin

continuent d'être lancés chaque année, leur réalisation est lente. En effet, la participation aux chantiers du jardin repose désormais sur un petit groupe de personnes, au point que l'habitat groupé fait désormais appel à une entreprise de jardinage pour assurer certains entretiens majeurs, tâche devenue impossible pour un nombre aussi restreint de volontaires lors des chantiers jardin.

« Le covid, [...] ça a vraiment détendu tous les liens. Et je pense qu'il y avait comme projet le fait de construire ceci, et quand ça a été construit, il n'y a plus eu de projet. Et donc, avec le Covid, les gens se sont refermés sur eux. [...] Je pense que vraiment le collectif en a pris un coup avec le Covid et avec le fait qu'il n'y avait plus de projets concrets. [...] Autrement, on avait l'apéro [de fin de chantier jardin dans l'espace bouleau] [...] jusqu'au Covid. Les autres, même ceux qui n'avaient pas participé, pouvaient venir [prendre l'apéro]. En hiver, et on était là aussi... Pas tout le monde, évidemment, mais ça pouvait aller jusqu'à une dizaine de personnes même en hiver. Maintenant, je crois qu'ils sont 5 et encore. [...] Donc oui, je pense que vraiment le collectif en a pris un coup avec le Covid et avec le fait qu'il n'y avait plus de projets concrets. [...] Tant qu'il y avait de la construction, il y avait le collectif. Mettre le jardin en place. Là on a réussi, ça a aussi continué avec des confits mais ça c'est normal. Et puis il faudrait un projet, n'importe quoi, je ne sais pas quoi mais pour redynamiser quoi. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

« Parce que le Covid a foutu la merde. Des trucs qu'on avait tellement difficile à mettre en place, et puis le Covid est arrivé et a tout foutu par terre. »

Habitante n°2 (une septantaine d'années)

« C'était bien gai, c'était bien gai [les évènements organisés dans le jardin partagé]. Ce qu'il y a, c'est que la pandémie a mis un arrêt à ça, Et puis, maintenant, il faut essayer de relancer quelque chose. [...] En ce moment, ils

sont quatre, cinq, a essayé d'organiser une fête pour les dix ans d'occupation, dix ans de présence habitante, je vais dire comme ça. Ça fait dix ans que la plupart sont là. [...] Mais sinon, depuis le Covid il n'y a plus d'évènements. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

3. Le jardin partagé sous-exploité ?

Tous les habitants interrogés ont partagé un constat unanime : le jardin collectif est largement sous-exploité et rarement utilisé. À y regarder de plus près, il apparaît que les rares moments où le jardin s'anime sont principalement dus à la présence des enfants, qui en sont les principaux utilisateurs. Parfois, ils sont accompagnés par leurs parents ou grands-parents, qui les surveillent tout en profitant de l'occasion pour boire un verre lorsqu'il y a des invités.

« Mais comme les petits enfants étaient petits, j'étais tout le temps sur la plaine de jeux à pousser sur la balançoire. Maintenant, beaucoup moins. Je ne vais jamais dans le jardin. »

Habitante n°2 (une septantaine d'années)

« Oui c'est ça. Mais alors, par contre les petits enfants quand ils commencent à jouer au foot et tout ça, le plus grand, il y a un terrain de foot là. Et donc là, mais surtout dans ce qu'il y avait ici, il y a deux ados qui sont tout le temps là-bas. Et si mon fils vient, il va jouer avec mes petits enfants, moi j'ai pas l'énergie, il va jouer au foot. Mais voilà, s'ils vont jouer là-bas alors, aux raquettes ou tout ça, on va jouer là-bas. Oui. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Les fêtes d'anniversaire, en général, se terminent toujours ici [dans le jardin partagé]. Et on fait des matchs de foot familial sur le terrain. Les enfants profitent énormément. Si tu t'imagines, ils se cachent dans les herbes sont assez hautes, ils se cachent dedans, ils sont petits. Personne ne les trouve. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Lire, parfois, je le fais ici [dans mon logement], mais pas dans le grand jardin. Et jouer, j'y vais quand il y a des fêtes ou quand je suis avec des amis. Parfois, on va sur les balançoires, on joue à cache-cache. Parfois, on joue au foot, sur le terrain de foot. »

Habitante n°9 (une dizaine d'années)

« En général, on se prend un verre là-bas, ou parce que les enfants, s'il y a d'autres enfants, donc ils vont jouer. Peut-être qu'on les suit, mais on les suit peut-être pas toute la soirée, ça dépend un peu. Après, s'il faut manger, emmener tout un matériel pour manger là-bas, c'est un peu lourd, donc forcément, on va plutôt privilégier la terrasse ici. C'est plutôt dans ce sens-là. Mais ça arrive qu'on prenne un apéro là, ou voir même quand il fait vraiment très beau, le soir, un dernier verre au milieu, parce que quand le ciel est chouette, c'est aussi assez bien. »

Habitant n°11 (une cinquantaine d'années)

« Oui, et alors avec ma petite-fille quand elle vient, je fais, avec tous les enfants, il y a des enfants qui étaient là quand on s'est installés. Je me promène avec eux dans le jardin, par exemple. Je promène avec ma petite fille et je dis, tiens, ça, c'est ça, c'est de la lavande, c'est ceci. Alors, on fait tout le tour du jardin avec la petite. Je lui montre qu'il ne faut pas toucher ces baies-là et tout ça parce que c'est du poison. On fait tout le tour et on passe à côté de la serre. Il y a un petit passage comme ça. Et on revient par là. Et elle court, elle va sur ses jeux, voilà. »

Habitante n°8 (une quatre-vingtaine d'années)

« Donc, mon fils, il est copain avec [...] un autre voisin de l'habitat groupé]. Donc, ils font des matchs de foot. On a aussi utilisé le jardin pour les enfants, pour les anniversaires, ça oui. Les enfants y allaient beaucoup parce que jusqu'à [...] l'école primaire il y avait [des filles de l'âge de ma fille]. Il y avait

beaucoup de transferts va et vient avec ma fille. Et donc elles descendaient [jouer dans le jardin]. Il n'y n'avait pas de soucis. »

Habitante n°10 (une quarantaine d'années)

« Oui, voilà, on fait des jeux avec des enfants de temps en temps. Enfin, les jeux style... Je ne sais pas, pétanque, enfin, smolque ou je ne sais pas quoi. Ils jouent quelquefois au foot. Mon fils, il est sur le terrain de foot là à longueur de temps avec un des voisins. Ma fille, elle utilise les jeux. Elles font des cabanes là dans l'arrière. Elle fait une série de choses. »

Habitant n°11 (une cinquantaine d'années)

Mis à part ces moments, les adultes fréquentent le jardin presque exclusivement pour des tâches de jardinage, de cueillette ou d'entretien, certaines personnes y passant même plusieurs fois par jour pendant plusieurs heures.

« D'ailleurs, je pense que très peu de gens l'utilisent vraiment fréquemment. Sauf pour y travailler. Mais c'est comme dans leur propre jardin. Les gens y travaillent, mais ne s'assoient jamais. »

Habitant n°11 (une cinquantaine d'années)

« Oui, elle vient même le matin à 6h, même si elle veut en pyjama ou en robe de nuit, elle vient, elle va enlever les limaces. Tous les jours, elle y est. [...] Comme elle fait le potager, la serre, il y a des boulots. Donc elle fait tous les jours comme elle faisait chez elle, comme je faisais avant aussi quand j'avais mon jardin. C'est tous les jours un jardin. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

« Oui, je passe tous les jours. Parce qu'il y a le compost tout au bout. J'ai des choses à mettre au compost. Je vais faire mon tour en pyjama le matin. Ça tu ne dois peut-être pas le noter. [rires] C'est vraiment très comique. On est à peu près 3 à faire ça. Et c'est elle qui a fait un petit parterre de fleurs. Ça c'est

nouveau. Et on se retrouve, parce que quand tu vois quelqu'un, on sort, on fait des échanges. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Utiliser ou y être ? Parce qu'utiliser, c'est plutôt le jardin qui m'utilise, je vais dire comme ça. Il y a des besoins. Moi, je suis presque tous les jours dedans. Maintenant, je suis pensionné en plus. Sinon, c'était quand même au moment de la saison, parce que maintenant qu'on a les bacs à légumes, il y a toute une série d'entretiens, de récoltes, de ressemis, etc. Là, c'est toute la belle saison, on est presque tous les jours dedans. Les dames arroseuses, parce qu'il y en a 4-5 qui doivent se relayer pour arroser quand il fait vraiment trop sec. Là, c'est tous les jours, évidemment, tous les soirs. Mais moi c'est 4-5 fois sur la semaine. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Mon mari, il aime encore bien, il est très feu de camp. Donc lui, il a beaucoup insisté pour cette zone feu de camp. Et ça arrive qu'avec des amis, qu'on finisse au feu de camp [près du bouleau]. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

Une exception notable était une résidente atteinte d'Alzheimer, qui trouvait dans le jardin une forme de thérapie en y marchant régulièrement. En dehors de cela, pour les adultes, le jardin semble être perçu davantage comme un espace de « faire » que comme un lieu de détente.

« Profiter du jardin, je veux dire le fait d'y être et d'y travailler, pour moi j'en profite. Mais vraiment, profiter, m'y relaxer, tout ça c'est... Ça arrivera peut-être un jour. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Moi, j'y vais peu, m'y poser, je ne m'y pose jamais, je dirais. Je me souviens qu'en temps de Covid, on l'a utilisé vraiment pour voir les parents. Parce qu'on

ne pouvait pas aller chez eux, donc on se donnait rendez-vous sous le bouleau. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

« Mais du coup, j'y travaille en fait [dans le jardin partagé], ce n'est pas tellement que j'y suis pour aller lire un livre. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

Il est également intéressant de noter que le jardin est souvent utilisé comme simple chemin de passage pour se rendre au parking voiture, ou encore pour atteindre une sortie dans la direction vers laquelle l'habitant se dirige. Le jardin est également un lieu de passage lorsqu'un habitant va rendre visite à un de ses voisins. Une autre utilité propre à une seule habitante est le fait qu'elle utilise l'extérieur commun lieu de travail.

« Moi, je l'utilise des fois professionnellement. Je donne des ateliers vanneries dans le jardin. Et donc, j'ai demandé l'autorisation pour me tenir pareil dans la zone du bouleau. Depuis 3-4 ans, je loue un espace moto là dans le carport pour mettre mes osiers. Et du coup, je suis beaucoup dans cette zone à l'arrière. Mais du coup, j'y travaille en fait. Ce n'est pas tellement que j'y suis pour aller lire un livre. En fait, je vais toujours être ici dans mon jardin. Si je veux la paix, on va dire, ne pas être interpellée et tout ça. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

Les fêtes dans le jardin collectif ne se produisent que lors d'événements spécifiques, comme des fêtes entre les habitants de l'habitat groupé, qui étaient initialement annuelles qui depuis le covid ont disparues, ou encore comme les anniversaires d'enfants où les camarades de classe sont invités, ou lors de fêtes privées qui se déroulent dans un logement ou jardin privé mais qui se prolongent dans le jardin.

« On a fait une ou deux fois la fête des [de l'habitat groupé] [...]. On a invité quelqu'un qui faisait des pizzas. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Non, je vais en faire un tour. Je vais leur montrer le jardin. Justement, dimanche, je fais partie d'un groupe depuis 30 ans, on va faire petit-déjeuner à plusieurs familles. Donc c'est ici. On va aller faire un tour d'un jardin collectif. Mais on va manger ici ou sur la terrasse. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

Depuis que les enfants ont grandi et ne fréquentent plus aussi souvent le jardin, ce dernier est devenu bien plus calme. Néanmoins, quelques enfants et petits-enfants continuent d'y jouer de temps en temps, maintenant ainsi une certaine activité dans cet espace qui, autrement, serait encore moins fréquenté.

Il est tout de même important de souligner que les entretiens semi-directifs ont majoritairement inclus des personnes ayant un intérêt marqué pour le jardin. Les usages décrits ci-dessus le sont seulement par un groupe restreint de résidents. En réalité, beaucoup de personnes interrogées ne le fréquent jamais. Cette sous-utilisation est d'autant plus notable lorsqu'on considère que le jardin est censé être un lieu de vie partagée, mais selon les habitants, il ne bénéficie que de la fréquentation de quelques personnes.

Malgré tout, avec vision extérieure de ce qu'il se passe dans le jardin, les habitants surestiment potentiellement la sous-exploitation de celui-ci. Cela est certainement dû à leurs attentes vis-à-vis d'un espace partagé. Il est tout de même vrai que l'usage du jardin est clairement investi par seulement un petit groupe de personnes, et ce, à une fréquence qui n'est pas très élevée.

4. Une certaine satisfaction concernant la sous-exploitation du jardin partagé

Malgré la déception d'une partie des habitants d'observer la sous-exploitation de leur jardin collectif, d'autres y voient un côté positif malgré tout.

« Et moi, je suis super étonnée et super contente qu'il soit si calme [le jardin collectif] parce qu'il y a 70 personnes quand même ici, plus ou moins. 28 logements, mais il faut faire le compte, c'est plus ou moins une septantaine de personnes qu'on ne voit guère, quoi. Moi, ça m'arrange. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Si. On imaginait, je crois, plus de vie quand même. On avait les zones enfants, les zones ados, les zones foot et tout ça. Dans la réalité, pour moi, c'est sous-exploité, ce jardin. Maintenant, c'est magnifique parce qu'il est du coup très calme. Il y a un côté très... C'est comme une carte postale, limite. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

5. La fierté du jardin partagé et une plus value

Le sentiment de fierté à l'égard du jardin collectif est généralement partagé par les habitants interrogés. De plus, certains habitants abordent cet espace partagé également comme une plus value aux logements.

« Et ça, c'est commun à tout le monde, une certaine fierté d'habiter ici. [...] C'était une horreur. On a sorti soixante camions de crasses. C'était... Un chancre, mais vraiment un chancre. Et ça, bon, excuse-moi, mais... Hein ? Donc, il y a au moins la valeur d'avoir sauvé un chancre urbain. Non voilà, de quoi on est fiers. De ça je pense. Surtout d'avoir sauvé un grand morceau de Liège. Tu vois ? Un grand morceau de Liège d'abord. Et que ça interpelle les gens. Toi, tu viens, t'es pas du tout la première étudiante à venir. Moi, j'ai déjà eu des gens que je sortais de chez moi. « Madame, on peut rentrer voir le jardin ? ». Et alors oui, quand j'ai des invités je marche, je montre [le jardin alors que je n'y vais jamais], je fais ma charlatane. Je vais montrer le jardin. »

Habitante n°2 (une septantaine d'années)

« Alors, globalement, oui, je l'aime bien parce qu'il est beau. Les gens qui mettent de l'énergie... Même sans ça, il est beau dans la... [coup de téléphone] Oui, donc globalement, oui, je l'aime bien. J'aime bien la philosophie du terrain, qui est d'avoir un terrain fort, bazar, pas trop d'entretiens, etc. Je le trouve vraiment beau comme ça. Très nature. J'en suis un peu... Je suis un peu fière qu'il y ait cet espace vert, même s'il est privé. Je sais qu'au moins, quand il y a des gens, quand les gens se promènent sur le terrain [d'à côté] [...], ils le voient, ça accompagne les coteaux. »

Habitante n°10 (une quarantaine d'années)

« Est-ce que chacun se rend compte que quand il revendra son logement, avec le jardin dans l'état où il est maintenant par rapport à avant, c'est une plus-value énorme. Ça, c'est rien qu'au point de vue argent immobilier, évidemment. Mais c'est... Ça, au centre-ville, tu sais, tu marches pendant un quart d'heure, tu te places Saint-Lambert, tous les gens qui rentrent ici le disent. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Oui, je trouve que c'est très beau. Là, tout est vert. Je dois tailler tout ça. Mais on sait... Comme les choses ne sont pas super bien passées, on a cherché ailleurs, on a acheté ailleurs. On n'aura jamais ça en ville. »

Habitant n°7 (une cinquantaine d'années)

« En fait, c'est pas vraiment sur le jardin, mais c'est ce qu'on voit de là. C'est l'ouverture avec la perspective qui est là. Ça, c'est super. En ville, en plus du fait qu'il n'y a pas un vis-à-vis, je trouve que je suis assez... J'ai l'impression que personne ne me voit, mais je peux voir très loin. Mais c'est pas le jardin que je vois en premier, c'est plutôt l'échappée là-bas. Puisque là aussi je m'approche forcément, mais ma place privilégiée est plutôt là, donc c'est plutôt ça que... Mais a fortiori, le vert en soi, c'est une plus-value, évidemment. »

Habitant n°11 (une cinquantaine d'années)

7. L'interaction au sein du jardin partagé

Malgré tout, finalement le jardin partagé est tout de même un vecteur d'échange entre les habitants de l'habitat groupé qui utilisent le jardin.

« Par exemple, les gens qui ont des appartements au-dessus, on ne les voit jamais, ils ne viennent pas dans le jardin. La plupart des gens, il y en a beaucoup qui ne viennent pas, on n'a aucun contact, je ne vais pas leur sonner pour leur dire bonjour. Donc c'est vraiment des gens qui viennent dans le jardin en général [les gens avec qui j'ai des échanges]. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Et alors, ce qu'on a fait aussi, [...] on a fait quelques fêtes, on avait décidé de faire une fête annuelle pour [les habitants] [...]. C'est une nouvelle boulangerie qui existe depuis 3-4 ans, qui s'est établie ici, [...] au coin de la rue. Et lui, il a un four à pizza mobile. Alors, il était venu se mettre ici, puis on avait mis des tables et des chaises et des machins, et chacun pouvait amener. Lui, il amenait les pâtes, si tu veux, et nous autres, on devait amener chacun les ingrédients, puis cuisiner les pâtes. Imagine, on buvait on mangeait. Mon beau-fils a souvent sa guitare, etc. »

Habitant n°7 (une cinquantaine d'années)

« Elle adore le jardin aussi elle. Elle est tout le temps avec [mon mari]. [...] Et même quand c'est pas les jours du jardin, ils sont dans le jardin. Alors ils sont très rigolos parce qu'ils sont avec la brouette là. Tu dirais prof là, tu vois, dans les sept nains. »

Habitante n°2 (une septantaine d'années)

« Oui, du moins ceux qui, enfin surtout ceux qui viennent dans le jardin. Les autres, je vais les croiser plutôt dans la rue ou à des événements extérieurs. Il y en a que je ne vois jamais. [...] [Ceux qui ne fréquentent pas le jardin], on se

dit bonjour, mais on se connaît honnêtement moins. Tandis que, oui, les personnes qui constituent le groupe Jardin, c'est vraiment devenu des très proches. On se connaît bien. Ça dépasse même le cadre du Jardin. »

Habitante n°5 (une septantaine d'années)

« Ce n'est pas tellement que j'y suis pour aller lire un livre [dans le jardin partagé]. En fait, je vais toujours être ici dans mon jardin. Si je veux la paix, on va dire, ne pas être interpellée et tout ça. Je vais toujours être ici. Et encore, tu es quand même interpellée par le voisin qui passe et qui veut te dire un truc. Nous, on a une terrasse en haut. Si tu ne veux vraiment pas être vue, alors il faut aller là. Pour avoir vraiment ton intimité et te dire, voilà, personne ne me parle. Il y a quand même des gens qui passent dans le jardin régulièrement. En fait, moi je suis entre les deux copines. Donc, Joséphine, ici et Nicole là bas. [...] Et donc, toute la journée, elles vont l'une chez l'autre comme ça. Donc, tu les vois. Au moins 3-4 fois par jour, je ne sais pas. Elles vont se dire des trucs, s'apporter des choses. C'est super à voir. C'est deux femmes seules qui, je pense, se soutiennent vraiment dans la vie. Moi, je suis entre elles deux. C'est assez fort. Et puis là, on a une nouvelle voisine qui est une locataire. Elle, c'est vraiment une madame jardin. Elle est assez âgée aussi. Elle a plus de 70 ans, je crois. Elle vient d'une maison où elle avait un grand jardin. Donc, quand elle est arrivée ici en appartement, elle s'est dit mais attends, il n'y a même pas de fleurs ici. Donc, tout nouveau par terre, là, très fleurie, c'est sa création. Donc, moi, je l'aide. Mais je n'ai pas autant de temps qu'elle pour être dehors. Mais elle vient tout le temps me consulter. Oui, [...] je vais faire ça, qu'est-ce que tu en penses ? J'adore. C'est vraiment quelqu'un qui a amené une nouvelle aide. Mais c'est clair que les gens dans le jardin, c'est toujours les mêmes. C'est une poignée de personnes. Et puis, tu as tous ceux qui n'y mettent vraiment jamais un orteil. J'entends juste leur voix de leur fenêtre et c'est tout. Oui. Ceux qu'on ne voit pas dans le jardin, on ne les voit pas. On ne leur parle pas, si tu veux ou alors parfois, tu vas rencontrer quelqu'un sur le trottoir. [...] D'ailleurs, en hiver, on a toujours le sentiment qu'on ne se voit plus [avec les personnes qui

fréquentent le jardin partagé]. Et puis c'est en printemps qu'on a de nouveau des nouvelles de tchic et de tchac. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

« Ben forcément, à partir du moment où... La sociabilisation entre les habitants se fait surtout et de manière régulière avec ceux qui participent à l'entretien de ce jardin, donc ce fameux premier week-end du mois. Et donc, c'est à ce moment-là que se nouent des relations qui seraient autres et qui ne seraient pas le simple croisement où les choses se font. Il y a forcément le fait de travailler ensemble. Ça, forcément, ça crée certains liens qui ne seraient pas les mêmes si on ne fait que se croiser dans les couloirs, enfin, pas dans les couloirs ici spécialement, mais sur un trottoir. Ça met en place d'autres choses, effectivement, mais plus liées à l'entretien qu'au vrai. Cela dit, ça va ensemble, puisque à partir du moment où on y a travaillé, on s'y pose à la fin, on prend des bières, c'est ça qui fait aussi l'ambiance générale avec ceux qui y participent, ce qui n'est pas l'entière des gens. Ceux qui n'y viennent pas, effectivement, c'est globalement des gens que je vois moins. »

Habitante n°10 (une quarantaine d'années)

« Quand la voisine fait ses plantations, puisque c'est ma voisine en plus, qu'on s'entend bien, Elle me dit les plantes qu'elle met. Parce que je n'y connais rien. Et c'est ça, quand j'ai besoin d'elle, je dis, [...] qu'est-ce que je dois faire avec ça? Regarde un peu, c'est trop. On va les déplanter il y en a trop. Elle me dit on va les mettre autre part. Mais voilà. [...] Il y en a une qui m'a donné une plante, je l'ai repiquée. Elle m'a donné de l'aloé vera, les tiges, je l'ai dans des pots. »

Habitante 8 (une quatre-vingtaine d'années)

« Franchement, il y a quand même une très bonne ambiance avec toute une série de personnes. Et je crois qu'au rez-de-chaussée, c'est plus facile d'avoir des contacts que quand on est à l'étage. Tous les matins, je suis dans mon

jardin, même le soir. Et on se voit, c'est pas clôturé. Avec ceux qui s'impliquent dans le jardin, on a plus de contacts. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

Par contre, il est à noter que les rencontres avec les personnes fréquentant moins ou pas du tout le jardin commun, se réalisent la plupart de leurs échanges sur le trottoir ou dans le quartier, soit dans un environnement extérieur à celui de l'habitat groupé.

« Mais [quand je rencontre mes voisins ce n'est] jamais dans le jardin, c'est toujours sur la rue. [...] C'est au hasard. Au magasin, au Delhaize, au magasin de quartier, au cinéma, on en voit. »

Habitante n°2 (une septantaine d'années)

« On se dit bonjour. [...] C'est un voisinage, tout ce qu'il y a de plus classique. Oui, moi j'ai toujours dit, il y en a, ce que certains peut-être regrettent, moi j'ai dit, c'est une copropriété, c'est pas une communauté. [...] Les affinités se feront ni plus ni moins que si nous étions voisins, [...] dans des maisons unifamiliales séparées. Il y a des affinités, plus qu'avec d'autres, comme dans n'importe quelle rue. Peut-être qu'il y en a certains qui souhaitaient une vie plus communautaire, mais je n'en fais pas partie. »

Habitant n°7 (une cinquantaine d'années)

Chapitre 4 : Des conflits au sein de l'habitat groupé

Ce chapitre vise à mettre en lumière les causes et les impacts des conflits sur la dynamique de l'habitat groupé.

Comme énoncé précédemment, la majorité absolue suffit pour adopter une décision au sein de l'habitat groupé, sans qu'il soit nécessaire d'atteindre un consensus complet. Ce mode de prise de décision, se distingue de la plupart des autres méthodes de gestion collective qui privilégient le consensus. Si ce dernier vise à inclure toutes les voix, il entraîne souvent un allongement des délais pour la réalisation des projets, induisant parfois une certaine lassitude chez les habitants les plus pragmatiques, qui souhaitent voir les initiatives progresser rapidement, sous peine de se désengager (Laffort, 2018). En revanche, la prise de décision par majorité absolue semble permettre ici une progression plus rapide des prises de décisions au sein du groupe. Toutefois, cette méthode a régulièrement engendré des tensions au sein de la communauté, ralentissant parfois même la mise en œuvre des décisions, même après leur adoption, notamment en ce qui concerne les projets annuels liés au jardin collectif, où chaque élément est soumis au vote des habitants.

« Et en fait, au lieu d'avoir une culture, un peu comme quand [...] il y a quelqu'un qui lance une idée et on capitalise sur les idées [...], ici, c'est pas ça. Si quelqu'un apporte une idée, elle doit être approuvée par une majorité. Si elle n'est pas approuvée, elle est jetée. Alors que le collectif, il ne peut pas être beau, il ne peut pas être esthétique, puisque c'est une somme de personnes. Alors oui, il y a des trucs qui sont moins chouettes, je pense à l'histoire du fil à linge. Il est pensé par des personnes qui n'ont pas réfléchi. On va le mettre là. Ok, on va le mettre là. Tu te dis que là il y a le jardin, mais là il y a ça, mais là il y a ça. Est-ce que tu ne penses pas qu'il serait peut-être mieux à un autre endroit ? Il faut réfléchir en termes de collectif, pas en termes de nous. [...] Si l'idée elle passe au collectif et qu'il y a une majorité, la majorité, en fait, a la main mise sur tout. Et ça, c'est dommage. Enfin, voilà... Voilà comment je le vois. Et donc là, ceux qui ont la majorité ne se disent pas, est-ce que mon idée

est bonne pour le collectif ? C'est, est-ce que mon idée est bonne ? J'ai rallié une majorité, on est plusieurs à vouloir ça, alors c'est génial. Le raccourci est trop rapide. Et dans l'autre sens, les idées individuelles, si elles ne plaisent pas à une majorité, elles sont abandonnées. On ne se dit pas, tiens, il y a un chouette truc à creuser là-dedans. Oui, ça pourrait être chouette d'avoir ça ou ça. Alors, il y a eu des trucs qui sont bien, par exemple les tentes en osier [...], Hélène elle fait du tressage d'osier. Mais voilà, ça c'est une belle réussite. C'est pensé pour le collectif, elle l'a proposé en termes de, est-ce que c'est intéressant pour le collectif, [...] et donc ça a fait une unanimité, et c'est bien réfléchi, elle a posé des questions. Je mettrais plutôt là l'histoire de la tente, l'espèce d'iglou tente en osier qui est dans le jardin. Elle a dit, tiens, là, ça pourrait être chouette. Est-ce que ça conviendrait près du parc pour les enfants, etc. Donc, tout ça, c'est des questions qu'elle a posées aux autres. Et donc, pour moi, ça, c'est une réussite. Il y en a beaucoup d'autre où ce n'est pas amené comme ça. Je pense notamment au fil à étendre le linge parce que c'est le dernier en date, mais il y en a, c'est votre choix, quoi. »

(Habitante n°10, une quarantaine d'années)

Une divergence entre les modalités juridiques et la philosophie du projet de base est donc constatée, ce qui engendre des frustrations et une certaine mise à distance de la coopération puisque cette approche de prise de décision ne pousse pas à la recherche de consensus.

Un autre problème engendré par la copropriété est également apparent. Cette dernière étant la structure légale de l'habitat, elle domine sur la charte et l'ASBL, et a pour conséquence que les copropriétaires ne sont pas juridiquement liés. Ils jouissent du plein droit de leur logement. Donc, s'ils décident de vendre, il n'est pas dit que le nouveau propriétaire adhèrera à l'esprit de l'habitat groupé. La vente se fait à qui veut, ce qui va à l'encontre du contenu de la charte.

« [Dans un habitat groupé que j'ai visité], c'est encore autre chose. Et là, par exemple, tout le monde a le droit de discuter quand un nouveau locataire vient. Il faut que tout le monde soit d'accord pour que le nouveau locataire

vienne. Tandis qu'ici, dans notre charte, soi-disant, on a ça aussi, mais ça n'a aucune valeur de loi. Et donc, on s'est déjà retrouvés à des réunions, mais avec des gens qu'on n'avait jamais vus. On ne savait pas qui c'était. [...] Il s'avère que c'est un monsieur charmant, mais on ne l'avait jamais vu. Et c'est lui et son frère qui ont acheté. Tu vois, c'est ça. C'est anti-habitat groupé. C'est des gens qui ont fait ça pour investir leur argent. Ils n'en font même pas partie. Ça, c'était dans les rêves du départ. Ça, c'est zéro, zéro, zéro. Ça a beaucoup nuit, je pense. Je pense que si ceux du début avaient pu rester, je te dis, ça a duré trop longtemps, ça a coûté trop cher. »

(Habitante n°2, une septantaine d'années)

La pérennité du projet est donc d'une certaine façon mise à mal, ce qui d'ailleurs inquiète certains habitants.

« Et l'autre question que je me pose, c'est quand je pense à la dynamique des urbains en termes de pérennité. Moi, je plaide pour qu'on réfléchisse à des syndicats extérieurs, des fonctionnements avec l'extérieur, comme passer en copropriété [pour le jardin collectif]. Je sais qu'on n'est pas prêts, ce n'est pas le moment, mais je me dis, quand des gens comme Philippe Schumacher ne seront plus là, Marc, c'est tôt, on n'y est pas. Mais quand il va y avoir des reventes, je ne suis pas sûre que... Enfin, il faut se le manger, que vous allez revendre et que vous qui avez acheté, vous êtes tenu de, en hommage, enfin... Voilà, la personne qui va racheter, elle se dit, moi je m'en fous, j'ai racheté un appart. Oui, il y a le jardin, mais il y a une copropriété, un immeuble. On fait venir... Oui, si on a envie, c'est sympa, mais en gros, on fait venir des jardiniers, on paye une entreprise. Enfin, voilà. On ne va pas se casser la tête, quoi. Donc, voilà. Ça, c'est des questions et je ne vois pas comment ça peut être pérennisé. Mais voilà, je n'en suis pas encore là. »

(Habitante n°10, une quarantaine d'années)

1. La (dés)appropriation

Ces choix de gestion compromettent certains aspects de l'habitat groupé, mais un élément en particulier dans la stratégie de prise de décision engendre beaucoup de conflit : chaque composant du jardin doit être soumis au vote et approuvé par une majorité absolue. Que ce soit pour l'ajout d'une simple assise, la plantation d'un nouvel arbuste, ou même l'installation d'un fil pour étendre le linge, chaque détail doit passer par ce processus. Or, pour qu'un espace puisse être habiter, ce dernier doit être approprié matériellement et émotionnellement (Serfaty-Garzon, 2003). De plus, dans un habitat partagé, il est essentiel de trouver un juste milieu entre les bénéfices du partage et des relations sociales d'une part, et le respect de l'intimité et de l'indépendance individuelle d'autre part (Heath et al., 2018 ; Simon et Roederer, 2019).

Cette règle, selon laquelle chaque élément du jardin doit être soumis au vote, complique l'appropriation matérielle individuelle du jardin partagé par les habitants, car tout doit passer par ce processus formel. En conséquence, certaines personnes contournent cette règle en utilisant des stratagèmes d'évitement. En effet, elles s'approprient discrètement certaines parties du jardin en y apportant des modifications subtiles, de manière à ne pas attirer l'attention de leurs voisins.

« J'ai planté un truc en stoom parce qu'on m'avait laissé une espèce de pousse comme ça, je ne savais pas quoi en faire étant donné que je n'ai pas de jardin privé. »

Habitant n°11 (une quarantaine d'années)

« Je m'occupe d'une seule partie, mais que personne n'a vue. C'est mon secret que je ne dirai pas. Il est là. Et j'ai dû vider la maison de ma tante. Et ma tante, elle avait sur son seuil des... Comment on appelle ça ? Oh, ça porte un nom. Enfin, ma grand-mère disait que c'était des plantes grasses, mais c'est pas ça le mot. En fait, c'est des plantes, bien gentilles, qui vivent leur vie toutes seules, qui ne demandent rien à personne. Pour moi, c'est un jardin

de rêve ça, où chacun vit sa petite vie et n'ennuie personne d'autre. Et j'ai ramené trois plantes comme ça. Et j'ai fait un petit trou là, et j'ai les ai mises là. Oui, oui, je vais leur dire bonjour. Parce que je sais que les plantes ont besoin d'affection, ça je le sais. Et alors je vais leur parler. C'est où tu as deux, trois petites marches pour monter là où il y a la cabane tu vois. »

Habitante n°2 (une septantaine d'années)

D'autres personnes choisissent de s'approprier le jardin ouvertement aux yeux de tous, sans passer par le processus de vote. Cette démarche, perçue comme un contournement des règles établies, crée des tensions au sein de la communauté. En effet, la règle selon laquelle chaque intervention dans le jardin doit être votée commence à être jugée trop rigide par certains, ce qui les pousse à agir de manière autonome. Toutefois, cette attitude n'est pas acceptée par tous. Le non-respect des règles établies engendre des conflits, créant ainsi des tensions chez les personnes qui souhaitent un respect strict des règles. Ces interventions ressemblent à des tentatives de négociations sur l'usage des communs dans l'objectif inconscient de parvenir à des accommodements mutuels entre les différentes attentes en présence (Eleb et Bendimérad, 2018).

« Un magnolia, c'est magnifique mais ce n'est pas indigène [donc on ne peut pas en planter], alors que j'adore. [...] Ça, c'est un aspect qui est embêtant dans le collectif. C'est un peu le côté dictature du collectif. C'est que les individualités n'ont pas de place. Donc, moi, je ne me l'approprie pas parce que je ne peux pas me l'approprier. Donc, je n'y vais pas. Je ne vais pas aller prendre le risque. J'ai eu une anecdote il y a quelques années où, quand on est arrivé, je rêvais d'avoir un magnolia, on m'a dit non. Et puis, je demande... Est-ce que je peux mettre un lilas ? Et donc, j'en parlais [à une personne qui travaille] [...] dans le jardin, il me dit, bah oui, pourquoi pas. Donc je vais acheter un lilas, je plante mon lilas et il y a Christine qui a fait ses étages, qui est allée dans le jardin, qui est arrivée, elle a dit, mais à qui as-tu demandé l'autorisation pour planter ton lilas ? [...] Et j'ai dit, bon, ben, écoute, le lilas, on va le... C'est bon, quoi, on va le plier. Mais 20 boules de lilas, tu vois, je vais me

les manger toute seule. Et ce genre de truc, je trouve que voilà, il y a un truc comme ça, un peu, dictature du collectif. [...] Maintenant, des personnes comme Christine, c'est les femmes plus anciennes qui ont vécu des trucs plus... 68, écolo 68. Et c'est cette mentalité-là. [...] Alors elles ont raison dans le sens où on fait pas n'importe quoi parce que c'est ouvert. C'est vrai mais en même temps, il n'y a pas la place, je trouve, pour... En dehors du jardinage, il n'y a pas de place pour la créativité. Il n'y a pas de place pour prendre une autre place que ça. Moi, le jardinage, ça ne m'intéresse pas. J'ai abandonné. Il ne faut pas pousser beaucoup non plus pour arrêter. Mais entre les tensions qu'il y avait dans les AG, des trucs comme ça, j'ai plié l'affaire. »

Habitante n°10 (une quarantaine d'années)

« Ca c'est [le par terre de] [...] fleurs. Au début, c'était un petit morceau et puis après c'était à chaque fois plus. Ca n'a jamais été décidé. En plus, à l'origine c'était notamment des plantes autochtones et donc moi j'étais tout à fait preneuse de ce projet là, ça ne pouvait pas être des plantes exotiques. [...] Bon, on voit les marguerites, là. C'est des coquelicots. Ils ont fait tout un grand carré, qui faisait un mètre carré au départ. Et maintenant je ne sais pas combien de m² il y a... Mais ça n'a jamais été décidé. Ben voilà, c'est pas laid, hein, mais ça n'a pas... Enfin, moi, j'aime pas du tout ce qu'il y ont mis mais... Mais voilà. Après ça se défend aussi. Ils y travaillent, ils font ce qu'ils veulent, il n'y a personne d'autre qui y va. Donc ça se défend, hein, voilà. Les chaises, c'est la même chose aussi. On avait voté contre. Moi, j'étais plutôt pour parce que je la trouve jolie, mais on avait voté contre. Mais ma voisine trouvait que c'était quand même une bonne idée, alors elle les a mises. Et elle l'a fait quand même. C'est comme ça. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

De plus, certaines appropriations, non votées mais tout de même appliquées se voient (involontairement) détruites par d'autres habitants, certainement dû à une non-explicitation de l'intervention.

« Tu vois, par exemple, ici, j'ai planté des digitales. Et puis, je suis revenue ce printemps, quelqu'un me les a arrachées, quoi. Ça m'énerve vraiment. C'est quand tu mets un peu... Moi, mon jardin, c'est un peu... Ce n'est pas mon âme, mais c'est... J'adore, quoi. Chaque petite plante, elle a sa raison d'être. J'y réfléchis. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

« Où la petite joue [...], il y avait un banc, vous savez ils ont acheté des bancs, mais après il est reparti là au bouleau. Donc moi quand la petite joue là je ne sais pas m'asseoir, elle [ma voisine] m'a amené un [...] c'est mon fauteuil. Alors j'ai ri, une fois je vois partir un voisin, qui transportait le fauteuil, je me dis je ne cours pas après, je me dis il va peut-être s'asseoir un peu loin. Et puis ma voisine me dit, « T'as vu le fauteuil, il est parti ». Ben, je lui dis oui, je lui explique. Oh, qu'elle me fait ! Je l'ai revu depuis le monsieur, je lui ai dit, « Il est où le fauteuil qui était dans le jardin ? » Ben, je l'ai porté à un ami qui vit dans une caravane. Ben, je dis, écoute, le fauteuil, Mme une telle me l'a donné. Enfin, me l'a mis pour que je reste quand la petite est là. Ben, oui, il dit, je croyais que c'était là comme ça. Ben, je dis, écoute, tu vois bien qu'il y a des jeux. Je dis, il y avait un banc et une table. Elle est partie là au-dessus, c'est normal, ça ne me gêne pas. Mais, Cyrielle m'a dit voilà un fauteuil pour toi. Alors je dis j'aimerais quand même bien le garder et il est revenu le fauteuil. Oui parce que je joue bien avec la petite mais bon quand je dois la pousser trop longtemps tout ça, je ne fais plus toujours d'attaque non plus donc je m'assieds, elle joue dans le sable. »

Habitante n°8 (une quatre-vingtaine d'années)

Cette règle, qui tend de plus en plus à être dérogée par certains car ces derniers la considèrent trop stricte, met à mal l'appropriation du jardin collectif et crée des conflits.

2. Se sentir chez soi dans le jardin partagé

Ces conflits ont un tel impact sur la vie de certaines personnes, qu'elles ne s'autorisent plus à aller dans le jardin ou à avoir un usage quelconque de ce dernier. Dans ces cas-là, le jardin collectif n'est pas considéré comme « chez eux ». Leur lieu de repli, de stabilité, de sécurité et d'expression identitaire se trouve seulement être à l'intérieur de leur logement (Amphoux et Mondada, 1989 ; Serfaty-Garzon, 2003). Les habitants en viennent à délaisser les espaces communs et à se replier sur leur sphère privée, à la recherche d'intimité (Vignet, 2016).

« Lui, le monsieur là-bas, il ne parle à presque plus personne. Il s'est disputé aussi avec tout le monde. Et donc il s'est isolé sur sa terrasse en mettant pleins de plantes. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

Par ailleurs, l'habitante n°12, dont l'entretien n'a pas été enregistré, a exprimé une demande particulière à l'architecte concernant sa balustrade. En raison de l'orientation nord-est de son appartement et des vents fréquents, elle peine à faire pousser des plantes afin de se camoufler sur sa terrasse et des vues qu'on les voisins de chez elle. Son souhait est de retrouver une forme d'intimité avec sa demande de réhausse de balustrade à l'architecte, car elle se sent exposée, notamment lorsqu'elle prend ses repas. Cette sensation d'être observée la gêne considérablement.

En ce qui concerne l'interface entre les logements et le jardin partagé, il est intéressant de constater que les résidents qui apprécient ce jardin ne sont pas dérangés par le fait que leur espace privé soit visible depuis le jardin. Pour certains, cela semble même les divertir.

« Oui, ça ne me dérange pas [que les personnes qui passent dans le jardin voient mon intérieur]. Oui, ça ne me dérange pas ça, sauf quand je fais ma colo. Quand je fais ma colo, je baisse tous mes stores pour qu'on ne me voie

pas. Parce que je mets un plastique. Il y a quand même ça, parce que je fais ma colo. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Non il n'y a personne, donc non [ça ne me dérange pas qu'on me voit]. Tout le monde s'occupe de tout le monde, c'est comme dans un village Il n'y a pas d'intimité réelle. Ça n'existe pas. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

Qui pourrait nous voir ? Oui, il n'y a pas assez de personnes qui passent dans... Non. Pendant la journée il paraît qu'on ne voit rien. Il y a le soir, oui, il voit sûrement qu'on a allumé mais bon qu'est-ce que tu veux voir.

Habitante n°2 (une septantaine d'années)

J'ai un store-bateau que j'ai dû enlever parce qu'il y a un truc qui était cassé. De temps en temps je le mets parce qu'il y a trop de soleil. Mais je ne suis pas gênée par la vue que les gens peuvent avoir chez moi.

Habitante n°5 (une septantaine d'années)

« C'est uniquement contre soleil les stores. Aussi non c'est toujours ouvert. D'ailleurs, il y a du bazar chez moi. Mais je me dis tant pis, je m'en fous. La journée, je laisse tout ouvert comme ça. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

Concernant certaines personnes, qui ne participent pas à l'entretien du jardin, ces dernières se sentent parfois illégitimes à utiliser le jardin ou à en profiter.

« Je vais parfois chercher des aromates et des framboises [dans le jardin]. Oui, je vais, parce que je considère que j'y ai droit, puisque comme je mets ma voiture là, et que le parking sert de source de finance ou pour le jardin, ben voilà. C'est les framboises, c'est les herbes. Mais j'envisage, si un jour

quelqu'un réagit, puisqu'on ne participe plus, d'en remettre sur ma terrasse. Parce que je n'ai pas envie de me discuter avec les gens, mais on est vraiment très déçus »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

« Le jardin récolte au fur et à mesure, parce qu'on va aller voir, il y a la serre avec les tomates. On les ramène dans un panier, près des bacs à potager. C'est pour les gens qui veulent, même ceux qui ne viennent pas. Mais les gens qui ne vont pas travailler dans le jardin sont un peu gênés. Mais ils pourraient. Les fruits et légumes sont là. Prends qui veut. Et souvent, on a trop. Parce que je dis, les gens sont un peu gênés. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Donc on fait ça, [un petit feu dans le brasero] fin du chantier jardin, le dimanche soir [...]. Un petit feu, une petite bière, des chips, enfin, des d'apéritifs, quoi. Mais alors là, on est... Ceux qui ont fait le chantier jardin, parfois il y en a un ou deux qui osent s'aventurer avec nous, mais ils ne sentent pas le droit parce qu'ils n'ont pas fait le week-end jardin. Tu vois, c'est tout ça qui me chagrine, qui me chipote. Je voudrais bien que les gens sentent plus libres par rapport au jardin, qu'ils ne se sentent pas... Obligés de. C'est bien s'ils participent. Mais le jardin, ils peuvent venir, ils peuvent... Il n'y a aucune... Enfin... bon. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Oui, mais moi je ne m'installe pas. Quand ils ont travaillé dans le jardin tous, ils se remettent là au bout et ils boivent un verre, manger des chipoteries. On me dit viens avec nous, mais je dis non, moi je ne travaille pas dans le jardin. »

Habitante n°8 (une quatre-vingtaine d'années)

Par ailleurs, l'habitante n°12, dont l'entretien n'a pas été enregistré, exprime un sentiment de ne pas être légitime à fréquenter le jardin partagé, car elle

ne contribue pas activement à son entretien, hormis par sa participation financière pour payer le jardinier. Lors des rares occasions où elle se sent autorisée à s'y rendre, elle est souvent confrontée à des questions intrusives et malveillantes, ce qui la dissuade de s'y installer.

De plus, une grosse scission existe entre la perception du jardin privé et celui du jardin collectif. Effectivement, le jardin privé est considéré pour la plupart des habitants comme une extension de chez eux, totalement approprié, contrairement au jardin partagé, et dans lequel l'intimité des foyers s'extériorise dans un espace extérieur en prolongement du logement (Paris, Wieczorek, 2010).

« Oui, mais je me sens plus chez moi [dans mon jardin privé]. Quand on a fait une fête de famille. On la fait sur la terrasse et les petits enfants, on a mis des œufs de lapin, je les ai mis dans le jardin privé. C'est vrai que dans le jardin collectif, on est quand même moins chez soi. Les enfants vont jouer quand même tout le temps. Si je dois planter des trucs dans le jardin collectif, on en parle au groupe jardin, on décide ensemble. Ici, je fais ce que je veux. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Ben manger, tu vois, on mange dehors. Et la plupart de nos fêtes, nous c'est ici, tu vois, un goûter d'anniversaire. On ne va jamais aller s'installer plus loin. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

« C'était les fêtes des enfants. Donc ce n'était pas mes fêtes privées. De nouveau, tout ce qui était privé, j'organise ici. Mais c'était les fêtes quand j'invitais les 10 gosses pour faire l'anniversaire. Et voilà, il y a le jardin et je faisais la fête des enfants là-bas. »

Habitante n°10 (une quarantaine d'années)

« [Quand j'imaginai les futurs usages du jardin collectif, je m'imaginai] faire

des fêtes, évidemment. Et forcément, m'y asseoir. Ce que finalement je fais plutôt rarement, je le fais plutôt ici [sur ma terrasse]. Cela dit, c'est vrai que globalement, ça commence à changer maintenant, depuis deux ans. Mais avant, il y avait peu d'espace ombragé. Il y avait peu d'arbres où c'était moins touffu. Maintenant, je crois que ça va devenir aussi plus agréable, plus aéré. Je l'utiliserai sans doute plus souvent. »

Habitant n°10 (une quarantaine d'années)

« Et même ici, quand il fait bon, c'est comme une pièce en plus, tu vois. Le seul problème ici, moi, je n'aime pas le soleil, j'ai des problèmes de vue. C'est fort ensoleillé l'après-midi. Là, je mets mon parasol. Et ça me protège du soleil, d'abord. Et puis, quand on veut manger dehors, l'embêtant, même si on s'entend quand même avec les gens d'en haut, c'est qu'on n'a pas beaucoup d'intimité, parce que les terrasses sont comme ça. Et donc, le fait d'avoir un parasol, ça crée quand même un peu plus d'intimité. Parce que ça, je n'étais pas habituée. Quand on a une maison, on n'est plus chez soi. Ici, t'as vraiment des gens au-dessus de ta tête. Il faut s'habituer un petit peu. On est habitué aux voisins de gauche et de droite, mais ceux du dessus, il faut quand même le faire. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

« Ben manger, tu vois, on mange dehors. Et la plupart de nos fêtes, nous c'est ici, tu vois, un goûter d'anniversaire. On ne va jamais aller s'installer plus loin. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

Bien que les jardins privés et le jardin collectif soient visuellement connectés, une certaine intimité est tout de même ressentie dans les jardins privés grâce aux barrières végétales qui délimitent ces espaces. Ces frontières naturelles offrent une limite visuelle entre le jardin privé et le collectif. De plus, malgré la disposition de l'habitat qui fait que l'on est aussi visible dans les jardins privés que dans le jardin collectif, les habitants se sentent beaucoup plus observés

lorsqu'ils sont dans l'espace commun extérieur. D'après l'opinion d'une habitante interrogée, cette sensation influence le confort et l'expérience des habitants dans cet espace partagé.

« C'est vraiment construit en mirador. C'est-à-dire que si je vais dans le jardin [partagé], tout le monde me voit et donc je ne vais pas aller faire du bikini dans le jardin. C'est vraiment construit comme les trucs de prison là. Même quand je faisais les anniversaires des enfants, etc, j'avais l'impression d'être un peu l'attraction, du voisinage. Et en fait, ça a le même effet que les cours intérieurs des immeubles, et qui a le même effet que les places dans les villages, etc. Donc, il y a le côté très chouette, c'est très convivial, mais il y a le côté un peu... Il n'y a pas de volonté de contrôle social, c'est pas la question. Mais ça a le même effet, c'est que ça a un effet contrôle social. Et tout cet aspect-là fait que, ben non, je ne vais jamais mettre en bikini, faire du bronzage au milieu du jardin. Comme le font d'autres dans les jardins privés, comme la fille de mon voisin là-bas. J'ai une vue plongeante sur son jardin, mais elle est chez elle. Elle est enfermée dans son jardin, tranquille. Elle est tranquille chez elle, quoi. Même si je la vois, ça ne la gêne pas. Elle est tranquille. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

Notons tout de même que d'une certaine manière, les dames qui se promènent en pyjama dans le jardin le matin doivent tout de même se *sentir chez elles* dans le jardin collectif.

Malgré la non-appropriation dans le jardin collectif et le fait qu'une grosse différence de statut est présente entre le jardin privé et collectif, le jardin commun est tout de même ressenti comme un espace sécurisé par toutes les personnes interrogées. Effectivement, les enfants s'y promènent seuls et les personnes âgées se sentent plus en sécurité en comparaison avec l'espace public. Par contre, le sol pas toujours régulier rebute certaines personnes âgées de s'y promener une fois le soleil tombé.

3. Des clans

Les conflits présents sont également notamment la cause d'apparition de clans, terme d'ailleurs utilisé par plusieurs personnes lors de l'entretien semi-directif. Plusieurs types de clans apparaissent dans différentes situations. Ces clans apparaissent notamment entre plusieurs personnes ayant la même vision communautaire (Heath et al., 2018 ; Simon et Roederer, 2019 ; Thompson, 2019). Dans le cas de cet habitat groupé, les clans sont très présents et se créent notamment dû à plusieurs facteurs. Le tout premier facteur réside dans la position du logement au sein de l'habitat groupé. Effectivement, les personnes partageant la même micro-résidence ont tendance à s'accorder sur plusieurs points et s'entendent beaucoup mieux qu'avec le reste de l'habitat groupé (Figure 34, en bleu). De plus, certaines personnes perçoivent également des différences de comportements entre les habitants des deux ailes de l'habitat groupé (figure 34, en rouge).



Figure 34 : : Auteur anonyme (2007), Marchal (2024)). Vue schématique du futur habitat groupé et les tendances des clans formés au sein de l'habitat groupé. [Représentation 3D]. Collection personnelle.

« Il y a beaucoup d'entraide, en tout cas, dans notre côté. Sûrement, ça se passe chez les autres aussi. Mais je pense quand même qu'on est plus soudés. Que d'autres habitants. Enfin, du fait du jardin. Et puis ici, on a ce centre-là.

Là-bas, les jardins sont privatifs, prennent beaucoup de place. Et puis, bon, ça fait un peu une haie. »

Habitante n°5 (une septantaine d'années)

« Et puis, je vais au yoga. C'est déjà bien que je vais au yoga. Et ça, c'est entièrement gratuit. C'est Jeanne pour les femmes des groupe. Enfin même pour les hommes, c'est parce que les hommes ne viennent pas. Mais oui, c'est un service qu'elle donne à la communauté. Elle, ça, c'est une vraie [habitante d'un habitat groupé] [...]. Et ça, c'est une qui va... Quand tu es malade, elle vient voir si ça va. Elle t'apporte une petite soupe. C'est bizarre hein, mais il y a dans [l'habitat groupé] [...], il y a la rue et la place. Et c'est deux mondes. Il y a beaucoup plus de philanthropes là que nous ici c'est tous des individualistes. Je me demande dans quelle mesure, enfin je ne sais pas si tu connais mais pour moi, ça c'est le feng shui. Tu vois, les énergies, des maisons, tout ça, je pense que c'est pas du tout la même énergie ici ou là. [...] Parce que ça ne se justifierait pas à ce point-là. Mais ici, ce sont tous des gens tranquilloux, qui n'ont pas... Qui ne sont pas tchouf-tchouf, mais qui ne sont pas en guerre. Enfin, ils ne sont pas en guerre là-bas, mais là-bas. Où ils s'aiment, ou ils se détestent, mais voilà. »

Habitante n°2 (une quatre-vingtaine d'années)

« Si, si [on s'entend bien]. On est en train de retaper avec les voisins, on refait toute la façade arrière, avec le voisin du dessus, les deux voisins là. Il y a la micro-résidence ici. [...] Oui, oui, oui, quand même, on s'entends bien dans la micro. De temps en temps, on prend de l'apéro. Il y a eu des soucis avec pleins de gens. Puisqu'on s'est décidé, voilà, qu'est-ce qu'on fait ? On s'en va, on reste. Et à partir du moment où on reste, on a dit, ben voilà, on garde des bons contacts, on n'en veut à personne. On garde des contacts interpersonnels solidaires avec le reste des voisins. Et je suis allée conduire la voisine du dessous à l'hôpital, enfin voilà. Je vais aller m'occuper des plantes quand ils vont partir en vacances donc voilà, mais ce qui est commun, c'est fini. »

Habitante n°1 (une septantaine d'années)

De plus, des clans se sont formés suite aux actions en justice poursuivies à l'encontre de l'architecte. Effectivement, deux groupes se sont formés : celui dont les personnes défendent l'architecte et celui dont les personnes sont d'accord avec les poursuites engagées.

De plus, un certain rapprochement est particulièrement marqué entre les personnes particulièrement investies dans le jardin partagé. Ils considèrent le jardin partagé comme un espace convivial et relationnel (Remy, 2015).

Chapitre 5 : Le vivant non humain dans le jardin collectif

Le vivant non humain, constitué notamment de la faune et de la flore, émerge comme un élément central dans le jardin partagé, unissant l'avis de la majorité des participants et suscitant un quasi-consensus général. Ce sujet, qui attire une attention particulière, révèle une diversité des connaissances parmi les habitants. Certains, plus familiers avec le vivant non humain, y accordent une importance accrue et partagent volontiers leur expertise. Les autres, moins avertis, écoutent et intègrent ces connaissances, bien que leur degré d'attention puisse varier. Ce chapitre se propose d'explorer les dynamiques qui se tissent autour de cet aspect fondamental du jardin partagé, en mettant en lumière les dynamiques associées au sein de cette communauté. Néanmoins, malgré l'accord général et la réintroduction progressive de la nature sur un terrain autrefois dégradé, des tensions subsistent, alimentant des discussions et des divergences entre les habitants de l'habitat groupé.

1. Le style de jardin, un consensus général

Le style du jardin, qui vise à offrir l'apparence d'une nature sauvage maîtrisée, semble faire l'unanimité parmi les résidents. Bien que certains expriment une préférence pour le caractère plus structuré de la parcelle de terrain où une servitude a été accordée à la ville, lui conférant un aspect de jardin à l'anglaise, aucun désaccord notable n'émerge quant à la direction à suivre pour composer la végétation du jardin partagé. Ce dernier se distingue par ses chemins d'herbe tondu, serpentant au milieu d'herbes hautes, où le sauvage est intentionnellement cultivé.

« [Il y aurait pu y avoir] des gens qui demandent que ce soit plutôt un jardin entretenu avec des sculptures, style art déco, tout ça et qu'ils voudraient entretenir. Donc, ça pourrait être très compliqué à gérer. Et ici, ça va quand même, les gens sont sur la même longueur d'onde. »

Habitante n°3, une septantaine d'années

2. La tonte et l'entretien

La tonte et l'entretien de ce jardin, comme mentionné précédemment, posent un problème en raison du manque de participants aux chantiers jardin. Pour pallier cette insuffisance, une société de jardinage intervient plusieurs fois par an. Le groupe jardin a pris la décision de confier uniquement la tonte basique de l'herbe, celle qui trace les chemins et les plaines. En effet, ils préfèrent maintenir eux-mêmes l'entretien du reste du jardin, étant donné qu'ils adoptent une approche réfléchie, comme la culture du sauvage. Ils estiment qu'il serait trop complexe de transmettre leur méthode d'entretien à des intervenants extérieurs. Malgré ce choix, certains désaccords apparaissent notamment sur la façon de tailler la végétation présente.

« Il y a un groupe jardin dont je fais partie, notamment. Donc, on se réunit tous les mois pour voir un petit peu les travaux qu'il y a à faire pour l'entretien du jardin. Et puis, on propose un atelier, l'entretien du jardin, à ceux qui veulent bien venir. En général, c'est pas des masses. Donc au début, on s'est dit, on va faire payer ceux qui ne viennent pas, comment on va calculer les heures. On a tout laissé tomber parce que tu ne sais pas obliger les gens à être motivés. Ce qu'on demande, c'est jusque quand des gens font une fête familiale, c'est qu'ils préviennent. Qu'ils préviennent qu'on sache qu'il y a des gens dans le jardin. »

Habitante n°3 (une septantaine d'années)

3. Le potager et la spirale d'herbe aromatique

La spirale d'herbes aromatiques rencontre un grand succès auprès des habitants, bien plus que le potager. Grâce à la pérennité et à la générosité de ces plantes, même ceux qui ne participent pas activement au jardinage se permettent d'en cueillir régulièrement. En revanche, le potager est moins fréquenté, car il nécessite un entretien constant de la part d'un petit groupe de personnes dévouées. Les habitants qui ne s'en occupent pas n'osent donc pas se servir. Une seule voix dissidente s'est élevée, exprimant des réticences à consommer les produits issus du jardin. Cette personne a fait part de ses doutes concernant la qualité de la terre utilisée dans

les potagers surélevés, et elle critique le manque de transparence des jardiniers. Elle craint, par exemple, que des produits chimiques puissent être employés sans qu'elle en soit informée, ce qui alimente sa méfiance vis-à-vis d'une consommation éventuelle de produits en provenance du jardin. Elle évoque également le manque de transparence sur les résultats obtenus à la suite de l'analyse de pollution des sols du jardin partagé. Elle préfère donc aller se fournir au magasin bio.

« Le jardin récolte au fur et à mesure, parce qu'on va aller voir, il y a la serre avec les tomates. On les ramène dans un panier, près des bacs à potager. C'est pour les gens qui veulent, même ceux qui ne viennent pas. Mais les gens qui ne vont pas travailler dans le jardin sont un peu gênés. Mais ils pourraient. Les fruits et légumes sont là. Prends qui veut. Et souvent, on a trop. Parce que je dis, les gens sont un peu gênés. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

« Il y a des endroits qui sont un peu moins bien que d'autre. On s'est amusé avec des analyses de sol partout. Parce qu'il n'y a pas que le charbonnage, il y avait cuivre et zinc, donc il y a des petites pensées jaunes qui poussent maintenant dans le jardin. »

Habitant n°1 (Une septantaine d'années)

4. Une biodiversité de retour grâce une attention particulière

La biodiversité du jardin occupe une place importante dans les préoccupations des habitants, qui sont bien conscients des différentes espèces vivant dans leur espace. Ils ont d'ailleurs observé avec satisfaction un retour impressionnant de la biodiversité, tant au niveau de la faune que de la flore, au cours des dernières années. Le respect des périodes de taille, soigneusement appliqué pour protéger la faune, ainsi que la culture du sauvage, sont sans doute les principaux facteurs de ce regain de vie. Une attention particulière est portée à l'accueil de cette biodiversité, et des initiatives sont mises en place pour l'enrichir davantage. Par exemple, une décision a été prise récemment de créer une mare dans le jardin, afin de renforcer le maillage

existant qui favorise la présence de grenouilles aux alentours. Cependant, malgré l'approbation de ce projet, sa réalisation tarde en raison du travail que cela implique et du manque de participants. Le bac est déjà sur place, il ne reste plus qu'à l'installer pour finaliser ce nouvel habitat pour la faune locale.

« Il faut quand même se dire qu'on est au centre-ville. C'est exceptionnel ce qu'on a là au niveau de la taille, de la biodiversité qu'on a pu ramener. Je veux dire, ça aurait été toute autre chose si t'avais des petits couloirs, je crois. Ça n'aurait pas été le même dégagement, le même intérêt. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

« En plus ça aurait fait un maillage [la mise en place de la marre] parce qu'il y a d'autres et il y a déjà eu des grenouilles ici. Donc finalement il y a des gens quelque part qui ont des marres. Donc c'était un maillage et c'était intéressant. Voilà il y a un bac là mais personne ne met l'énergie donc voilà. »

Habitant n°1 (une septantaine d'années)

« Je crois que chez Mathilde il y en a un petit peu [des grenouilles]. Mais dans le jardin, on voudrait bien en attirer par l'installation d'une petite mare. On a la structure de la mare, mais on doit se décider sur l'endroit. C'est beaucoup creusé. Si on était un peu plus nombreux, je crois que ça se ferait. Mais comme ça retombe toujours sur les mêmes et qu'on ne rajeunit pas, ça va se faire un jour sûrement. »

Habitant n°4 (une septantaine d'années)

5. Les oiseaux

Les oiseaux, de plus en plus nombreux à fréquenter le jardin, suscitent une attention particulière de la part des habitants. Avec les années, de nouvelles espèces se sont installées, offrant un spectacle fascinant aux passionnés d'ornithologie. Cependant, cette observation minutieuse à la jumelle a parfois engendré des tensions. Une habitante, qui a installé des

baignoires pour oiseaux sur le rebord de son balcon afin de les attirer, se sent mal à l'aise et épiée. Elle accuse un voisin, fervent observateur des oiseaux, de l'espionner sous couvert de son passe-temps, créant ainsi un conflit autour de la cohabitation entre l'admiration de la nature et le respect de la vie privée.

« On imaginait, je crois, plus de vie quand même [dans le jardin partagé]. On avait les zones enfants, les zones ados, les zones foot et tout ça. Dans la réalité, pour moi, c'est sous-exploité, ce jardin. Maintenant, c'est magnifique parce qu'il est du coup très calme. Il y a un côté très... C'est comme une carte postale, limite. Et je pense qu'on ne le regrettera jamais, de toute façon. Puis là aussi, il y a toute une biodiversité qui revient. Donc, on peut profiter des oiseaux. »

Habitante n°6 (une quarantaine d'années)

« La population des oiseaux est différente. D'année en année, il y a des choses qui apparaissent. [...] On voit des espèces différentes. [...] Il y en a d'autres depuis 2-3 ans qui n'étaient pas là au début. Il y a des fauvettes qu'il n'y avait pas avant. Les merles, ça il y a toujours eu. Rouge-gorge. Les mésanges, bien sûr. En fait, il y a toute une série d'espèces qui viennent. Oui. Rouge-noir. Non, il y a beaucoup de choses dans les oiseaux qui passent. Oui, des goélands, ailerons. Des pics verts qu'on eut aussi, pique et pêche, sittelles, pinçons... Il y en a, je crois qu'il y a 40 ou 50 espèces. [...] Oui, on ne croirait pas. Les renettes, les sangs-jupés, des choses plus rares... Oui, c'est étonnant. Des souris, des rats... [...] C'est calme, franchement à part le train, on entend des oiseaux, on n'est vraiment pas à un kilomètre du centre-ville. »

Habitant n°1 (une septantaine d'années)

Conclusions

La conclusion de ce travail de fin d'études marque l'aboutissement d'une recherche sur les dynamiques de cohabitation au sein d'un habitat groupé, examinées à travers le prisme du jardin collectif. Cette analyse exploratoire, menée à l'aide d'entretiens semi-directifs réalisés avec les habitants dans leurs logements respectifs, s'inscrit dans une démarche qualitative des données et a permis de prendre en compte les différents points de vue des utilisateurs des lieux.

Tout au long de cette étude, il est apparu que le jardin partagé, pensé à la base comme un espace central de convivialité et de lien social, ne remplit pas toujours pleinement cette fonction. Si l'idée initiale derrière ce jardin était de favoriser l'interaction entre les résidents, la réalité est plus nuancée. Loin d'être un simple lieu de rencontre et de détente, le jardin collectif s'est révélé être un véritable microcosme des relations humaines complexes, où se cristallisent à la fois les aspirations communes et les divergences individuelles.

Cette recherche a mis en lumière des aspects cruciaux de la vie en communauté. D'une part, le jardin partagé est un espace où se rencontrent différentes visions de la vie collective, reflétant tantôt une volonté de solidarité et de partage, tantôt une quête d'intimité et de repli sur soi. Les résultats montrent que, bien que ce jardin soit un atout indéniable pour certains résidents qui y voient un espace de fierté et de plus-value pour leur habitat, il reste sous-utilisé par une majorité, ce qui soulève des questions sur l'efficacité des dispositifs de cette cohabitation collective.

Les tensions et conflits observés autour de l'appropriation de cet espace commun révèlent également des défis majeurs liés à la gestion de la vie collective. En effet, ces conflits sont souvent le reflet de divergences profondes entre les idéaux collectifs et les réalités individuelles. Ils soulignent la difficulté d'établir un véritable consensus sur l'utilisation des espaces partagés, une problématique d'ailleurs récurrente dans de nombreux projets d'habitat groupé. Cela amène à repenser les conditions nécessaires pour que ces espaces deviennent réellement inclusifs et propices à la vie en communauté.

Malgré ces défis, l'étude montre aussi que le jardin collectif conserve un potentiel important en tant qu'espace de socialisation et de développement du lien social. Il incarne une certaine vision de l'habitat, où le partage et la coopération sont au cœur de la vie quotidienne. Toutefois, pour que cet espace puisse pleinement jouer son rôle, il semble essentiel de mettre en place des dispositifs de gestion participative qui permettent à chaque résident de se sentir impliqué et entendu.

En outre, cette recherche invite à une réflexion plus large sur le rôle de l'architecture et de l'urbanisme dans la création de lieux de vie collectifs. L'architecture ne se limite pas à la conception d'espaces physiques ; elle doit aussi prendre en compte les dynamiques sociales qu'elle génère. Les espaces communs, lorsqu'ils sont bien conçus et gérés, peuvent devenir des lieux privilégiés de rencontres et d'échanges, favorisant le vivre-ensemble. Toutefois, cela nécessite une véritable volonté collective, ainsi qu'une adaptation constante aux besoins et aux attentes des résidents, qui évoluent au fil du temps.

Par ailleurs, cette étude souligne également les défis contemporains auxquels sont confrontés les projets d'habitat groupé dans un contexte urbain en mutation. Alors que la densification des villes et la raréfaction des espaces verts posent de nouveaux enjeux pour les urbanistes et les architectes, il devient crucial de repenser les modèles d'habitat pour qu'ils répondent non seulement aux besoins fonctionnels des habitants, mais aussi à leur besoin fondamental de lien social et de bien-être. Le jardin collectif, en tant qu'espace de verdure au cœur d'un habitat dense, représente une réponse potentielle à ces enjeux, à condition qu'il soit véritablement intégré dans la vie quotidienne des résidents.

En conclusion, ce travail de fin d'études ne se contente pas d'analyser un cas spécifique d'habitat groupé, mais s'inscrit dans une réflexion plus globale sur les nouveaux modes d'habitat et leur capacité à recréer du lien social au sein de nos villes. Il rappelle que l'architecture et l'urbanisme ont un rôle clé à jouer dans la construction de communautés durables et solidaires, où les espaces partagés sont vécus non pas comme des contraintes, mais comme des opportunités de renforcement du tissu social. Pour cela, il est essentiel de favoriser une gestion participative et inclusive, où chaque résident peut s'exprimer et contribuer à la vie

collective, garantissant ainsi la pérennité et le succès de ces projets innovants.

Bibliographie

Amphoux, P., Mondada, L. 1989. Le chez-soi dans tous les sens. *Architecture et Comportement/Architecture and Behaviour*, 10(2), 135-152.

Battisti, A., Piselli, C., Strauss, E. J., Dobjani, E., Kristo, S. (Éds.). 2024. *Greening Our Cities : Sustainable Urbanism for a Greener Future: A Culmination of Selected Research Papers from the International Conferences on Green Urbanism (GU) – 6th edition and Urban Regeneration and Sustainability (URS)*, Springer Nature Switzerland. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-49495-6>

Beurthey, R. & Costes, L. (2018). Habitat participatif, Habitat groupé: Vers une ouverture à la diversité sociale ?. *L'Homme & la Société*, 208, 269-293. <https://doi.org/10.3917/lhs.208.0269>

D'orazio, A. (2012). La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation. *Métropolitiques*, 16 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-lhabitat.htm>

Demonty, F. (2015). Aménager son autonomie en habitat groupé. *La Revue nouvelle*, 3, 32-36.

EEA, 2021 European Environment Agency (EEA) (2021). "Urban Land Use: Pressures and Opportunities in Europe"

Eleb, M., Bendimerad, S. 2018. *Ensemble et séparément. Des lieux pour cohabiter*, Bruxelles, Mardaga.

Ferrini, F., & Gori, A. . (2021). Cities after covid-19: how trees and green infrastructures can help shaping a sustainable future. *Ri-Vista. Research for Landscape Architecture*, 19(1), 182–191. <https://doi.org/10.13128/rv-8553>

Gascon, M., Triguero-Mas, M., Martinez, D., Dadvand, P., Fornas Guzman, J., Plasència, A., & Nieuwenhuijsen, M. (2015). Mental Health Benefits of Long-Term Exposure to Residential

Green and Blue Spaces : A Systematic Review. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 12, 4354-4379. <https://doi.org/10.3390/ijerph120404354>

Gorz, A., 1988. *Métamorphoses du travail*. Critique de la raison économique, Paris, Gallimard

Guét, J.-F. (2011). Ville désirable ou ville durable : Quelle place pour les espaces verts ? *Métropolitiques*, 14 septembre 2011. URL : <https://metropolitiques.eu/Ville-desirable-ou-ville-durable.html>

Hall, P. 1998. *Cities of tomorrow: An intellectual history of urban planning and design since 1880*, Hoboken, Wiley-Blackwell.

Heath, S., Davies, K., Edwards, G., Scicluna R. 2018. *Shared housing, shared lives*, Oxford, Routledge.

Jarvis, H. (2011). Saving Space, Sharing Time: Integrated Infrastructures of Daily Life in Cohousing. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 43(3), 560-577. <https://doi.org/10.1068/a43296>

Laffort, B. (2018). La pratique de la démocratie au quotidien. Un exemple dans un projet d'habitat partagé. *Sciences & Actions Sociales*, 9, 137-153. <https://doi.org/10.3917/sas.009.0137>

Laville, J-L. 2011. *Agir à gauche*, Paris, Desclée de Brouwer.

Lefebvre, H. 1968. *Le Droit à la ville ; suivi de Espace et politique*, Paris, Anthropos.

Loriers, M. (2010). Rue Stephenson, mon amour. *Spécificités*, 3, 185-190. <https://doi.org/10.3917/spec.003.0185>

Paris, M. & Wieczorek, A. 2010. « L'intimité au sein des espaces extérieurs de l'habitat individuel dense. Rêve ou réalité ? » In : Bendimérad, S. (éd). *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*. Paris, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), 39-56.

Pataki, D. E., Alberti, M., Cadenasso, M. L., Felson, A. J., McDonnell, M. J., Pincetl, S., Pouyat, R. V., Setälä, H., & Whitlow, T. H. (2021). The Benefits and Limits of Urban Tree Planting for Environmental and Human Health. *Frontiers in Ecology and Evolution*, 9, 1-9. <https://doi.org/10.3389/fevo.2021.603757>

Pin, C. (2023). L'entretien semi-directif. *LIEPP Fiche méthodologique*, (3), 1-5.

Remy, J. 2015. *L'espace, un objet central de la sociologie*, Toulouse, Érès.

Roux, N. (2014). Habiter autrement, un autre rapport au temps. *Écologie & politique*, 48(1), 37-47. <https://doi.org/10.3917/ecopo.048.0037>

Serfaty-Garzon, P. 2003. *Le Chez-soi : habitat et intimité*, Paris, Editions Armand Colin.

Simon, F., Roederer, C. 2019. When social intrusiveness depletes customer value: A balanced perspective on the agency of simultaneous sharers in a commercial sharing experience. *Psychology and Marketing*, 36 (11), 1082-1097. DOI: 10.1002/mar.21258

SPW. (2023). *Production de logements neufs—État de l'environnement wallon*. Etat de l'environnement wallon. http://etat.environnement.wallonie.be/cms/render/live/fr_BE/sites/eew/contents/indicators/heets/MEN_2.html

Tummers, L. (2015). Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?. *Urban Research & Practice*, 8(1), 64-78.

Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023-2040.

Twohig-Bennet, C., & Jones, A. (2018). The health benefits of the great outdoors: A systematic review and meta-analysis of greenspace exposure and health outcomes. *Environmental research*, 166, 628-637. <https://doi.org/10.1016/j.envres.2018.06.030>

United Nations Department of Economic and Social Affairs. (2019). *World Urbanization Prospects The 2018 Revision*. 123. <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-Report.pdf>

Van Campenhoudt, L., Marquet, J., & Quivy, R. 2017. *Manuel de recherche en sciences sociales (5e éd. entièrement revue et augmentée)*, Malakoff, Dunod.

Vermeesch, S. 2008. « Changer l'espace pour changer la vie : couche moyenne et habitat », in Y. Bonny et al. (dir.), *Espaces de vie, espaces enjeux. Entre investissements ordinaires et mobilisations politiques*, Rennes, PUR, p. 2-10.

Vignet J., 2015, « Les associations comme paracommunauté et espace intermédiaire », *Interrogations*, 20, 1-15.

Vignet, J. (2016). L'habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l'économie solidaire ?. *RECMA*, 341, 88-102. <https://doi.org/10.3917/recma.341.0088>

Williams, J. (2005). Designing Neighbourhoods for Social Interaction : The Case of Cohousing. *Journal of Urban Design*, 10 (2), 195-227. <https://doi.org/10.1080/13574800500086998>

Annexe 1 : Liste des figures

Figure 1 : Marchal, P. (2024). Recto du flyer distribué à l'entièreté des boites aux lettres de l'habitat groupé [Flyer]. Collection personnelle	15
Figure 2 : Marchal, P. (2024). Verso du flyer distribué à l'entièreté des boites aux lettres de l'habitat groupé [Flyer]. Collection personnelle	16
Figure 3 : Un habitant de l'habitat groupé (2014). Vue du jardin partagé lors du nettoyage de ce dernier [Photographie]. Collection personnelle.....	38
Figure 4: Marchal, P. (2024). Evolution des différentes étapes nécessaires à la constitution de l'habitat groupé [Ligne du temps].	40
Figure 5: Auteur anonyme (2007). Vue schématique du futur habitat groupé. [Représentation 3D. Collection personnelle.]	44
Figure 7 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé et du parking depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.....	46
Figure 6 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.....	46
Figure 8 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.....	47
Figure 9 : Marchal, P. (2024). Vue du jardin partagé depuis la rue [Photographie]. Collection personnelle.....	47
Figure 10 : Marchal, P. (2024). Vue sur la plaine de jeux [Photographie]. Collection personnelle.....	49
Figure 11 : Marchal, P. (2024). Vue sur une cabane réalisée en bouleau destinée aux enfants [Photographie]. Collection personnelle.....	49

Figure 12 : Marchal, P. (2024). Vue sur le terrain de foot du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	49
Figure 13: Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace bouleau [Photographie]. Collection personnelle.	50
Figure 14 : Marchal, P. (2024). Vue sur le barbecue et le brasero dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.	50
Figure 16 : Marchal, P. (2024). Vue sur le potager 1 dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	51
Figure 15 : Marchal, P. (2024). Vue sur le potager 1 dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	51
Figure 17 : Marchal, P. (2024). Vue sur le potager 2 dans le jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	52
Figure 19 : Marchal, P. (2024). Vue sur la spirale aromatique du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	53
Figure 18 : Marchal, P. (2024). Vue sur la spirale aromatique du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	53
Figure 22 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'emplacement parking loué par la vannière [Photographie]. Collection personnelle.....	54
Figure 20 : Marchal, P. (2024). Vue sur le parking privé de l'habitat groupé [Photographie]. Collection personnelle.....	54
Figure 21 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'emplacement parking loué par la vannière [Photographie]. Collection personnelle.....	54
Figure 23 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace composte du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	54

Figure 25 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace composte du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	55
Figure 24 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace composte et serre du jardin partagé [Photographie]. Collection personnelle.....	55
Figure 26 : Marchal, P. (2024). Vue sur la servitude dans le jardin collectif [Photographie]. Collection personnelle.....	56
Figure 27 : Marchal, P. (2024). Vue sur parterre fleuri dans le jardin collectif [Photographie]. Collection personnelle.....	57
Figure 28 : Marchal, P. (2024). Vue sur l'espace cabane dans le jardin collectif [Photographie]. Collection personnelle.....	57
Figure 29 : Marchal, P. (2024). Vue de l'entrée du parking vélo intérieur de l'habitat groupé, signifiée par une flèche [Photographie]. Collection personnelle.....	58
Figure 30 : Marchal, P. (2024). Vue dans l'espace de rangement [Photographie]. Collection personnelle.....	59
Figure 31 : Marchal, P. (2024). Vue dans l'espace de rangement [Photographie]. Collection personnelle.....	59
Figure 32 : Un habitant de l'habitat groupé (2015). Vue sur le jardin partagé lors du désempierrement de la partie basse du jardin [Photographie]. Collection personnelle.....	74
Figure 33 : Un habitant de l'habitat groupé (2015). Vue sur le jardin partagé lors du désempierrement de la partie haute du jardin [Photographie]. Collection personnelle.....	74
Figure 34 : : Auteur anonyme (2007), Marchal (2024)). Vue schématique du futur habitat groupé et les tendances des clans formés au sein de l'habitat groupé. [Représentation 3D]. Collection personnelle.....	101

Annexe 2 : Liste des tableaux

Tableau 1: Marchal, P. (2024). Nombre d'interviewés correspondant au type de rapport que les intervenants ont avec le jardin collectif [Tableau]. Production personnelle. 20

Annexe 3 : Guide d'entretien semi-directif avec l'habitant

Matériel à prévoir en vue de l'entretien :

- La base de la carte mentale.
- De quoi dessiner et écrire sur la carte mentale.
- Mon téléphone chargé ainsi qu'un enregistreur et des piles.
- Mon guide d'entretien imprimé avec un support rigide pour écrire facilement l'avancement de mon entretien ainsi que des éléments qui me semblent particulièrement importants.
- De quoi prendre note si la personne n'accepte pas d'être enregistrée.

Je commencer par demander si l'habitant accepte que j'enregistre notre échange afin que je ne perde aucune information lors de notre conversation. Je précise que cet enregistrement restera en mon unique possession et qu'à aucun moment cet enregistrement ne sera utilisé autrement que pour la rédaction de mon TFE.

Je précise également que par soucis de protection de leur vie privée, leur adresse et leur nom ne seront pas mentionnés dans mon TFE. Un nom de substitution sera employé lors de la rédaction du TFE.

GÉNÉRALITÉS

- Etes-vous à l'origine du projet de cet habitat groupé ?
 - o Si non :
 - Depuis quand habitez-vous ici ?
 - Est-ce que le fait que votre logement se trouve dans un habitat groupé a pesé dans votre choix de logement ?
 - Avant d'emménager, comment perceviez-vous un jardin partagé ? Aviez-vous des attentes particulières ? Aviez-vous des craintes ?
 - o Si oui :

- Quelles étaient vos motivations pour participer à la création de cet habitat ?
 - Quelles valeurs portiez-vous à cette initiative ?
 - Au tout début, comment imaginiez-vous votre future habitation en habitat groupé ?
 - Quelles demandes particulières avez-vous faites pour la construction de votre logement ?
 - Si vous désiriez un extérieur, quelles étaient vos demandes concernant celui-ci ?
 - Que pensiez-vous de l'idée d'un jardin partagé au départ ? Quelles étaient vos attentes concernant ce dernier ? Aviez-vous des craintes ?
- Considérez-vous que votre habitat groupé défende certaines **valeurs** ?
 - o Si oui, lesquelles ?
 - Quel est **l'historique de votre vécu dans ce logement** ? Avec qui y avez-vous habité et avec qui y habitez-vous actuellement ?
 - Comment se **compose** votre logement (nombre de chambre, quel est l'espace extérieur,... ?)

JARDIN PARTAGÉ

- De manière générale, **appréciez**-vous le jardin partagé ?
- Quels usages faites-vous de ce jardin partagé ?
- A quelle **fréquence** l'utilisez-vous ?
- **Investissez**-vous du temps dans ce jardin partagé ?
- **Appropriez**-vous certaines parties du jardin partagé ?
- Que **préférez**-vous dans ce jardin partagé ?
- Qu'aimez-vous le moins dans ce jardin partagé ?
- Quelle **relation** entretenez-vous avec vos voisins ?
- Pensez-vous que le **jardin partagé a un impact sur les relations** que vous entretenez avec vos voisins ?
 - o Si oui, lesquels ?

- Si non, ne pensez-vous pas mieux connaître vos voisins grâce à ce jardin partagé par exemple ?
- Comment **la gestion du jardinage** dans le jardin partagé est-elle faite ? Est-il interdit d'utiliser certains produits ? Faut-il une autorisation pour planter ? Y-a-t-il des ateliers jardinages entre voisins ? Qui jardine ? Qui tond ?
- Comparé à l'**idée** que vous vous faisiez d'un jardin partagé avant de commencer à l'occuper, qu'est-ce qui y a changé ?
- Si vous deviez changer quelque chose dans ce jardin partagé qu'est-ce que ça serait ?
- Si l'espace extérieur devait être complètement repensé, laisseriez-vous une partie de jardin partagé ?
- Savez-vous s'il y a une occupation non humaine particulière dans ce jardin ?

LES INTERFACES

- Si vous avez **un jardin privé** :
 - Quelle utilisation en faites-vous ?
 - Comment gérez-vous la limite de votre jardin privé avec le jardin collectif ?
 - Comment gérez-vous la limite de votre jardin privé avec les autres jardins privés accolés au vôtre ?
 - De quelle manière et où vos échanges avec les voisins se déroulent-ils ?
 - Vous arrive-t-il de vous rendre dans le jardin privé de vos voisins ? Est-ce qu'il arrive que vos voisins pénètrent votre jardin privé ?
 - Pensez-vous que vous utiliseriez plus le jardin partagé si vous n'aviez pas de jardin privé ?
- Depuis quelles pièces de votre habitation vous avez **vue sur le jardin collectif** ?
- Appréciez-vous les **vues** sur le jardin collectif depuis votre logement ?
- Est-ce que vous mettez en place des **brises vues** pour que les personnes du jardin collectif ne vous voient pas dans votre logement ?
 - Si oui, lesquelles ?
 - Si non, est-ce que c'est parce que ça ne vous gêne pas d'être vue ou est-ce que c'est parce que vous pensez qu'on ne vous voit pas/qu'on ne prend pas le temps

de regarder à travers votre logement/qu'il n'y a jamais personne dans le jardin collectif ?

Annexe 4 : La charte de l'habitat groupé

Règlement de copropriété ordinaire

I. AVANT-PROPOS

Le projet est né à l'initiative d'une dizaine de personnes (familles, couples, célibataires) de générations et d'horizons divers ayant comme souhait commun la réflexion et la concrétisation d'un mode d'habitat différent.

Le concept d'habitat groupé (HG) a été choisi.

Ce groupe de départ s'est progressivement agrandi au fur et à mesure de l'évolution du projet.

Entre les premières réunions et l'entrée des premiers propriétaires dans leur habitation, 10 années se sont écoulées.

Il s'agit d'un long parcours ayant nécessité de nombreuses réunions, moments de confrontation, compromis, questionnements sur nos valeurs communes, ainsi que nos modes de prises de décisions.

Très vite, la nécessité d'élaborer une charte nous est apparue afin de formaliser, consolider, sécuriser le projet. L'installation des habitants entraîne à présent la nécessité d'établir un ROI opposable aux tiers pour garantir la prise en charge de la copropriété par tout un chacun, propriétaires et locataires et favoriser le vivre ensemble.

II. PHILOSOPHIE

Le but de cette aventure humaine est de :

- construire ensemble (sans promoteur) un habitat groupé multi-générationnel ;
- situé en ville ;
- dans une optique de développement durable ;
- impliquant une participation active de chacun.

L'une des spécificités de l'HG est le partage et la responsabilité des lieux ainsi que du matériel (outils, bancs ...) communs. Cela implique la collaboration de tous(tes) pour entretenir et aménager ces espaces et infrastructures afin que cet entretien soit réparti équitablement.

Le choix de l'habitat groupé répond aussi au souhait de développer des relations de voisinage conviviales et solidaires.

Le terrain constitue un lieu propice aux échanges. Les moments collectifs prévus pour son entretien favorisent les rencontres.

Par ailleurs, un moment convivial et festif annuel sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle.

III. SITUATION DE L'HG - REPARTITION DES ESPACES

Notre HG dénommé [REDACTED] est situé [REDACTED] à Liège, dans le quartier [REDACTED] [REDACTED] le long des coteaux [REDACTED] et de la ligne de chemin de fer.

Le terrain était jadis occupé par les bâtiments administratifs du charbonnage du Bâneux. Le parc n'est pas repris comme espace constructible.

Le terrain se divise en parties privatives et en parties communes.

Les biens privatifs sont les logements (28 habitations : maisons unifamiliales - appartements – duplex) ainsi que les jardins privés.

Les biens communs sont ceux appartenant à tous comme le parking autos/ motos, les locaux de rangements, le local bricolage, le local vélos, le parc, les entrées au parc ainsi que d'autres éventuels aménagements communs futurs.

La destination du parc est de rester un espace vert, commun, indivisible dont tous [REDACTED] jouissent.

Règlement administratif

1. Administration de la copropriété en indivision des [REDACTED]

La copropriété en indivision [REDACTED] est administrée par l'assemblée générale qui désigne, en vue d'assurer l'exécution de ses décisions et la gestion quotidienne, un conseil de gérance.

1.1. L'assemblée générale

1.1.1. Pouvoirs :

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires de la copropriété et, le cas échéant, de ses utilisateurs.

Ses décisions, régulièrement prises, lient les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui s'opposent aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

1.1.2. Assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire se tient d'office au mois de mai de chaque année en tout lieu précisé dans la convocation.

Elle délibère notamment sur la nomination, la démission ou la révocation des membres du conseil de gérance, sur le compte de la gérance, le rapport du conseil de gérance, la décharge aux membres du conseil de gérance, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations.

1.1.3. Assemblée générale extraordinaire :

En dehors de l'assemblée générale ordinaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du président de l'assemblée générale :

- Soit d'initiative aussi souvent que nécessaire ;
- Soit à la demande du conseil de gérance
- Soit à la demande de copropriétaires représentant vingt pour cent des voix de l'assemblée générale.

A défaut pour le président de l'assemblée générale d'avoir convoqué l'assemblée générale dans le délai de sept jours francs suivant une demande de convocation qui lui aurait été notifiée par lettre recommandée dans les conditions ci-avant requises, l'assemblée peut être convoquée valablement et directement, soit par le conseil de gérance, soit par les copropriétaires qui en ont demandé la convocation.

1.1.4. Mode de convocation :

Les convocations sont adressées à chacun des copropriétaires à l'adresse mail qu'ils ont déclaré être la leur, quatorze jours (ou sept jours en cas d'urgence) francs avant la date fixée pour sa réunion. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Outre les copropriétaires, sont également, le cas échéant, convoqués, dans les mêmes formes, ceux qui, bien que dépourvus de la qualité de copropriétaires, peuvent également prendre part à l'assemblée générale, avec voix délibérative, ainsi que les membres du conseil de gérance.

1.1.5. Ordre du jour :

Chaque convocation contient l'ordre du jour arrêté par celui ou ceux qui convoquent l'assemblée générale.

Les points portés à l'ordre du jour doivent être libellés d'une manière claire et complète dans la convocation.

Il peut également prévoir un point libellé sous la rubrique divers pour des points non prévus à l'ordre du jour qui requièrent l'urgence ou qui portent sur des questions de détails. Ces points pourront faire l'objet d'une décision, sauf si le président de l'assemblée générale exprime un veto à la prise de décision.

La convocation doit également préciser si les points inscrits à l'ordre du jour ont fait l'objet d'une dissension et/ou s'ils sont soumis à une majorité qualifiée.

Le copropriétaire, ainsi que tout autre personne susceptible d'être convoquée à l'assemblée générale qui s'absentent plus d'une semaine, communiquent préalablement au conseil de gérance les coordonnées de la personne qu'ils mandatent pour les représenter et l'adresse mail à laquelle cette personne peut être convoquée. A défaut, ils sont valablement convoqués à l'adresse mail où ils ont déclarés pouvoir être atteints.

1.1.6. Représentation :

Les copropriétaires peuvent se faire représenter à l'assemblée générale par tout autre copropriétaire de leur choix muni d'un mandat écrit ou tout autre ayant droit de leur choix bénéficiant d'un lien familial ou légal et également muni d'un mandat écrit .

Un mandataire ne peut représenter, outre l' « entité » dont il est propriétaire, qu'une seule autre « entité ».

Les autres personnes susceptibles d'être convoquées à l'assemblée générale doivent y comparaître personnellement et ne peuvent s'y faire représenter.

Le mandat doit, dans tous les cas ci-avant énumérés, être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi le mandat sera réputé général.

1.1.7. Présidence :

Chaque assemblée générale est présidée par son président ou, à défaut, par le membre majeur de l'assemblée générale le plus jeune.

Le président est désigné par l'assemblée générale, au sein des copropriétaires, à une majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées, pour une durée de 2 ans. Ce mandat est renouvelable une fois consécutivement sauf dérogations décidées en assemblée générale à la majorité simple.

Ce président :

- Convoque l'assemblée générale, fixe l'ordre du jour et préside les débats ;
- Est veilleur de l'application des décisions prises par l'assemblée générale ;
- Représente la copropriété vis-à-vis des tiers ;

Il peut être révoqué *ad nutum* par l'assemblée générale dans les mêmes conditions.

A l'occasion de chaque assemblée générale, le président désigne le secrétaire, en l'absence du secrétaire du conseil de gérance, qui exerce d'office cette fonction lorsqu'il est présent.

1.1.8. Composition de l'assemblée générale :

L'assemblée générale est composée de l'ensemble des copropriétaires.

S'il existe pour une même « entité » plusieurs propriétaires, indivis, usufruitiers ou nu-propriétaires tant majeurs que mineurs, ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, ils devront tous être convoqués et auront le droit de participer à l'assemblée générale avec voix consultative. Ils devront élire l'un d'entre eux qui aura seul voix délibérative et votera pour la collectivité qu'il représente.

Les locataires ou occupants de la partie principale d'une « entité » depuis plus d'un an ou qui, sans l'avoir occupée durant une telle période, ont conclu avec le propriétaire un bail de plus de trois ans, sont subrogés au propriétaire de cette « entité ».

Toutefois, ils ne peuvent prendre part au vote si la décision implique financièrement le propriétaire de l' « entité », ou si cette décision requiert l'unanimité. Dans ce cas, le propriétaire conserve le droit de participer à l'assemblée avec voix délibérative sur ce point.

Sont en outre convoqués à l'assemblée générale avec voix consultative :

- Les membres du conseil de gérance non propriétaires ;
- Les enfants des copropriétaires, ou de ceux qui les subrogent, ayant atteint l'âge de douze ans et résidants sur le site ;
- Les autres habitants qui y résident depuis un an au moins, tels les locataires qui ne réunissent pas les conditions de subrogation, ou les personnes hébergées.

A condition que cela soit expressément motivé, celui qui convoque l'assemblée générale, peut prévoir de limiter celle-ci à la présence des seuls copropriétaires. Dans cette hypothèse, il en sera fait mention, comme de la motivation, dans la convocation, et en cas de contestation d'un seul des copropriétaires, l'assemblée générale restreinte devra, avant d'aborder l'ordre du jour, statuer sur ce point à la majorité des deux tiers et à défaut une nouvelle assemblée générale ouverte devra être convoquée pour statuer valablement sur l'ordre du jour.

1.1.9. Délibérations :

1.1.9.1. Nombre de voix :

Chaque « entité » donne droit à une voix à l'assemblée générale. Si un même propriétaire possède plusieurs « entités », il n'a pas droit à plus d'une voix à l'assemblée générale.

1.1.9.2. Quorum des présences :

Sauf dispositions contraires du présent règlement, l'assemblée générale des copropriétaires délibère valablement si elle réunit un nombre de copropriétaires présents ou représentés et ayant voix délibérative représentant au moins deux tiers des « entités ».

Les décisions qui requièrent l'unanimité des membres sont subordonnées à la présence ou à la représentation de tous les copropriétaires.

Si l'assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée dans les conditions ci-avant énoncées et elle peut valablement délibérer quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

1.1.9.3. Quorum des votes :

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions qui ne requièrent pas l'unanimité des voix sont prises selon la technique du consensus.

Pour être effective, la décision par consensus doit répondre aux conditions suivantes :

- Après avoir été formulée par écrit en vue de figurer comme telle au procès-verbal, avoir été, lors de l'assemblée générale appelée à statuer, soumise au tour de table préalable ;
- Avoir reçu, lors de cette assemblée, à l'occasion de la discussion du point mis à l'ordre du jour, l'approbation de tous ceux qui étaient en droit de prendre part au vote sans qu'une opposition à la prise de décision ne se soit manifestée ;

En cas de dissension constatée au cours de l'assemblée générale et donc d'impossibilité d'obtenir un consensus sur la décision à prendre, une nouvelle assemblée générale est convoquée, et statue à la majorité simple sur l'opportunité de soumettre la décision au vote.

Une décision de ne pas soumettre la décision au vote est considérée comme une décision de poursuite de recherche de consensus.

La décision de recourir au vote a pour effet de reporter la décision à une assemblée générale ultérieure convoquée comme en cas de quorum des présences insuffisant, sauf si l'urgence le justifie, ce qui est laissé à l'appréciation de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

Les décisions intervenant par vote en l'absence de consensus suite à opposition ou à dissension, sauf disposition contraire des présents statuts, quel que soit le nombre de propriétaires présents, sont prises à la majorité des trois/quart des voix.

La majorité des 4/5ème est requise pour les décisions relatives :

- À la modification du règlement lorsqu'elle porte sur :
 - o La répartition des charges
 - o La charte
- À des travaux impliquant des améliorations ou des modifications des parties communes, dans la mesure où ils portent sur le gros-œuvre ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages

1.1.10. Procès verbaux :

Sauf procès-verbal établi par acte authentique, les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signé par le président et par le secrétaire, ainsi que par les copropriétaires qui le demandent.

Le procès-verbal indique la liste des copropriétaires présents ou représentés et les procurations y sont, le cas échéant, jointes. Il fait également mention de la présence ou de la représentation de ceux qui ont été appelés à assister à l'assemblée générale avec voix consultative. Il est établi sur le champ et approuvé à l'issue de la réunion.

Une copie du procès-verbal est remise ou adressée à chacun des copropriétaires dans les formes et délais prévus pour les convocations.

Ce procès-verbal est considéré comme définitivement approuvé lorsqu'aucune remarque n'est portée à la connaissance du président par un membre ayant pris part à l'assemblée ou y ayant été représenté, dans les sept jours de sa communication.

En cas de remarques, il est approuvé préalablement à l'examen de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, à la majorité des trois/quart des voix, à défaut de consensus.

Tout copropriétaire ou ayant droit, ainsi que tout autre habitant, peut demander de consulter le registre des procès-verbaux selon les modalités fixées ou à fixer dans le cadre du règlement d'ordre intérieur.

1.2. Gérance.

1.2.1. Conseil de gérance :

Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, le conseil de gérance assume les missions suivantes :

- Il exerce la gestion journalière de la copropriété, veille au bon entretien et au bon fonctionnement des services communs ;
- Il examine les travaux à effectuer et fait des propositions à l'assemblée générale, dont il exécute les décisions ;
- Il accomplit tout acte conservatoire ou provisoire que l'urgence justifie
- Il élabore une proposition de budget annuel à présenter lors de l'assemblée générale statutaire ;
- Il instruit les contestations relatives à la copropriété vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ; il en fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, il prend toutes mesures conservatoires.

1.2.1.1. Composition :

La copropriété est administrée par un conseil de gérance composé d'au moins cinq membres et de sept membres au plus , copropriétaires ou non, nommés pour une période de deux ans par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils sont rééligibles une fois, consécutivement sauf dérogations décidées en assemblée générale à la majorité simple.

Ce mandat est en principe gratuit. Toutefois, l'assemblée générale peut décider de rétribuer une prestation particulière qui occasionnerait aux membres du conseil de gérance un travail important.

1.2.1.2. Présidence

La présidence est assurée par le président de l'assemblée générale.

1.2.1.3. Secrétariat

Un secrétaire est désigné par l'assemblée générale, au sein des copropriétaires, à une majorité des trois quarts des voix.

Ce secrétaire :

- Consigne les délibérations et décisions prise par l'assemblée générale dans un procès-verbal ;
- Met l'original dans le registre des procès verbaux et assure sa communication à tous les copropriétaires ;
- Tient à jour le registre des règlements particuliers édictés par l'assemblée générale ;

1.2.1.4. Trésorier

Un trésorier est désigné par l'assemblée générale, au sein des copropriétaires, à une majorité des trois quarts des voix.

Ce trésorier :

- Gère et le cas échéant, ouvre les comptes de la copropriété ;
- Tient la comptabilité de la copropriété de manière simplifiée ;
- Prépare et présente à l'assemblée générale un budget prévisionnel ;
- Adresse aux copropriétaires les invitations à payer leurs contributions aux frais qui découlent de la gestion de la copropriété, selon les quotités établies ;
- Tient le relevé des paiements et des non paiements, rappelle leurs obligations aux retardataires et, au besoin, active la partie du règlement relative au recouvrement des charges communes, repris ci-dessous sous ce titre ;

1.2.1.5. Mandataires

1.2.1.5.1. *Mandataires des locaux communs (α , δ , ϵ) (alpha, delta, epsilon) (locaux vélo, rangement 1, rangement 2)*

Un mandataire par local commun est désigné par l'assemblée générale, au sein des copropriétaires, à une majorité des trois quarts des voix. Ce mandataire ne peut être un des copropriétaires de la copropriété dont fait partie le local commun.

Un même copropriétaire peut cumuler au maximum deux postes de mandataires des locaux communs.

Ce mandataire :

- Exécute les décisions prises par l'A.G. ;
- Demande les devis des travaux prévus en conséquence ;
- Suit l'exécution de ces travaux ;
- Représente l'ensemble des copropriétaires dans l'assemblée générale de la copropriété (micro-résidence) ;
- Participe à la tenue des comptes et de l'établissement du budget avec les autres mandataires, le syndic du lot 0 et le trésorier ;
- Signe, au nom des copropriétaires, les engagements qu'ils prennent auprès des entreprises qu'ils chargent de réaliser les aménagements qu'ils décident au sein du local concerné ;
- Est habilité à prendre toute décision urgente ou conservatoire concernant le local pour lequel il est mandaté à condition qu'elle n'engage pas les copropriétaires pour un montant de plus de 10 euros par entités.

D'une manière générale, il veille à la bonne circulation, par des moyens adaptés, des informations relatives aux usages du local concerné et sa situation au sein de la copropriété (micro-résidence).

1.2.1.5.2. *Syndic du lot 0*

Un syndic pour le lot 0, est désigné par l'assemblée générale, au sein des copropriétaires ou non, à une majorité des trois quarts des voix.

Ce syndic :

- Est chargé de la gestion journalière du lot 0 ;
- Exécute les décisions prises par l'A.G. ;
- Demande les devis des travaux prévus en conséquence ;
- Suit l'exécution de ces travaux ;
- Participe à la tenue des comptes et de l'établissement du budget avec les autres mandataires et le trésorier ;
- Signe, au nom des copropriétaires, les engagements qu'ils prennent auprès des entreprises qu'ils chargent de réaliser les aménagements qu'ils décident ;
- Est habilité à prendre toute décision urgente ou conservatoire concernant le lot 0 à condition qu'elle n'engage pas les copropriétaires pour un montant de plus de cent euros par entités.

1.2.2. Paiements des sommes dues à la copropriété

Toutes les sommes réclamées par le trésorier pour le compte de l'association des copropriétaires sont payables au plus tard dans les 20 jours calendrier suivant l'envoi du décompte ou de la demande de provision. Ces sommes sont valablement réclamées par l'envoi d'un simple courrier électronique.

Passé ce délai, un rappel de paiement est adressé au copropriétaire-débiteur. Ce rappel est valablement adressé, via l'envoi d'un simple courrier électronique.

En cas de non-paiement dans les 8 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le trésorier adresse un second rappel, par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception, donnant au copropriétaire-débiteur un dernier délai de 8 jours pour effectuer son paiement.

Passé ce délai, le dossier est transmis par les soins du trésorier à un avocat pour recouvrement judiciaire.

Toute somme non payée à l'échéance des 20 jours visés à l'alinéa 1, est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de 12%/an, jusqu'au paiement complet, sans préjudice du remboursement par le copropriétaire-débiteur des frais de rappel et de recommandé.

A défaut pour tout copropriétaire de payer les sommes réclamées par le trésorier dans les 8 jours et du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste et dont mention à l'alinéa 3 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété, de plein droit et sans mise en demeure, d'une indemnité de retard forfaitaire équivalente au taux de 15% du montant demeuré impayé à l'expiration du délai précisé ci-avant, avec un minimum de deux cents euros, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

L'indemnité de retard forfaitaire est due pour tout envoi recommandé adressé conformément à la procédure décrite à l'alinéa 3, pour autant que le paiement n'ait pas été exécuté dans les 8 jours de l'envoi.

En vue du recouvrement de sommes impayées, le trésorier est dûment autorisé par l'association des copropriétaires à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire de son choix les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au trésorier par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillant envers l'association des copropriétaires. Le locataire ou l'occupant ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le trésorier lui aura donné quittance.

1.2.3. Responsabilité :

Pour autant qu'il agisse dans les limites de sa mission, le conseil de gérance agit au nom de la copropriété et engage tous les copropriétaires par ses actes.

1.3. Arbitrage

En cas de conflit entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et la gérance au sujet de l'interprétation ou de l'application du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur ou des décisions de l'assemblée générale, le ou les différends soulevés, avant d'être portés devant les juges et tribunaux, seront soumis :

- Dans un premier temps, aux bons offices du président de l'assemblée générale
- Au cas où le ou les différends n'auraient pas été aplanis par l'intervention du président de l'assemblée générale, ou n'ont, pour raison d'incompatibilité, pas pu lui être soumis, à la requête de la partie la plus diligente, ils seront soumis à un arbitre désigné de commun accord par les parties et, à défaut d'accord au Président du Tribunal de première instance de Liège.

Les frais de cette conciliation seront avancés par parts égales par chacun des intervenants.

1.4. Dispositions transitoires

Toutes les décisions prises en assemblée générale avant cette date sont réputées avoir été prises en conformité avec le présent règlement.

R.O.I.

2. Règlement d'ordre intérieur

Le R.O.I. a pour but de fixer les droits et les obligations de chacun.es . Avec le règlement administratif, dont il est le complément, il sert de référence pour l'organisation de l'utilisation du terrain et des infrastructures communes, la gestion de situations conflictuelles et fixe les droits et obligations de chacun des propriétaires et locataires.

Son application garantit la pérennité de la philosophie de notre habitat groupé.

Il pourra au besoin être modifié selon les modalités définies dans l'acte de base de la copropriété (3/4 des voix).

L'achat d'un logement suppose l'acceptation et l'engagement à respecter ce R.O.I.. La signature, lu et approuvé, du nouveau propriétaire attestera de son adhésion. Ce R.O.I. signé par le nouveau propriétaire sera remis au/à la président.e du conseil de gérance.

Le R.O.I. peut être consulté sur un blog dont le code d'accès sera communiqué à chaque propriétaire par le/la secrétaire du conseil de gérance.

2.1. LOCATIONS

En cas de location de son bien le propriétaire s'engage à communiquer et à faire signer le R.O.I. à son locataire. Copie du R.O.I. signé sera remis au/à la président.e du conseil de gérance.

Par ailleurs, les baux contiennent explicitement l'engagement des locataires à respecter le R.O.I. des

██████████

En cas de modification du R.O.I., les propriétaires leur communiqueront la nouvelle version dans un délai de maximum 1 mois à dater de la modification.

En ce qui concerne d'éventuelles locations saisonnières (du type gîte, etc.), la jouissance du terrain commun par ces locataires ponctuels se fera sous la responsabilité du propriétaire du bien mis en location.

2.2. FONCTIONNEMENT DES ██████████

2.2.1. Participation active de chacun et groupes de travail

En fonction des nécessités, des groupes de travail sont mis sur pied.

Chacun est amené à y participer. A tour de rôle chaque ██████ participe à l'un ou l'autre groupe de travail selon les besoins et en fonction de ses compétences propres. Pour plus de transparence, un système de répartition équitable des tâches sera établi.

Ces groupes veillent à se renouveler. Ils se constituent soit spontanément, soit lors de l'AG annuelle

Ils choisissent leur rythme et leur méthode de travail.

Ils font rapport de leurs réflexions au conseil de gérance et en informent régulièrement l'ensemble des copropriétaires.

Ils n'ont pas de pouvoir décisionnel.

Les propositions des groupes impliquant les [REDACTED] de manière financière sont soumises au vote en assemblée générale ou par e-mail selon leur importance estimée par le conseil de gérance.

Une autonomie décisionnelle peut cependant leur être confiée sur des points précis définis en assemblée générale.

2.2.2. Communications internes et externes

Elles se font par mails.

Le blog avec accès sécurisé (mot de passe) reprend les PV, actes et informations diverses. Il est tenu à jour par la/le secrétaire du conseil de gérance qui informe l'ensemble [REDACTED] de tout nouveau document déposé.

Un blog public existe également à l'adresse suivante :

http: [REDACTED]

2.2.3. Du commun

2.2.3.1. Terrain commun

Ce terrain ainsi que tout ce qu'il contient est la co-propriété de tous les [REDACTED]

- **Aménagement**

Les méthodes peu coûteuses sont favorisées

On veillera à prendre en compte les différentes générations dans les choix d'aménagement.

Les plantations indigènes sont privilégiées.

Toute proposition d'aménagement est la bienvenue (et même encouragée) mais doit avant mise en œuvre être soumise à l'approbation du groupe des [REDACTED]. A cette fin, le groupe de travail responsable du jardin organise chaque année une réunion pour faire des propositions d'aménagement et entendre les desideratas des autres [REDACTED]. Un document de synthèse de cette réunion sera communiqué à l'occasion d'une assemblée générale.

- **Gestion de la co-propriété et entretien du terrain en co-propriété et des espaces en co-propriété:**

Comme spécifié au point II, la philosophie du projet implique une participation de chaque [REDACTED] à cet entretien.

Ainsi chaque [REDACTED] s'engage à y prendre part dans la mesure de ses possibilités. En cas d'empêchement régulier un arrangement équitable sera pris avec le conseil de gérance.

Faute d'une participation suffisante, si le groupe n'est pas en mesure d'assumer l'entretien du parc, il pourra être fait appel à des professionnels. Les frais seront dès lors assumés par la collectivité selon les modalités décidées en AG.

- **Sécurité**

Les [] et leurs locataires se portent garants de ce que les grilles des passages communs et privatifs accédant au terrain restent fermées. Il en est de même pour les portes donnant accès aux locaux vélos et de rangement.

2.2.3.2. Locaux communs

- **Local vélo**

Situé au rez de la micro-résidence []

Ce local est exclusivement destiné au rangement des vélos des []

Sans exclure certains frais exceptionnels, une participation aux charges usuelles de ce local (eau, électricité, assurances ...) déterminée par le mandataire alpha est exigée à chaque propriétaire. Il sera éventuellement prévu un montant de location par vélo déterminé par l'Ag annuelle afin de couvrir les frais d'entretien, d'eau et d'électricité du local.

En cas de difficulté liée au manque de disponibilité d'emplacements par rapport à la demande, une solution équitable devra être trouvée et approuvée en assemblée générale.

- **Espaces rangements**

Ils sont situés au rez de la micro-résidence []

Si chaque propriété s'est vue attribuer un espace de 3 m2 dans le local Epsilon, il est cependant rappelé que ces espaces continuent à faire partie de la copropriété en indivision des []

Chaque [] veillera à respecter l'espace qui lui est dédié sans empiéter sur celui de ses voisins ou sur les passages.

Chaque [] veillera également à disposer de son espace en respectant la tranquillité de ses voisins et plus particulièrement de ceux qui ont leur logement à l'étage de ces locaux de rangement.

Il est aussi demandé aux [] de respecter les règles élémentaires de vie en commun et de sécurité définies au point 2.3.

Sans exclure certains frais exceptionnels, une participation aux charges usuelles de ces locaux (eau, électricité, assurances ...) déterminée par le mandataire epsilon est exigée chaque année.

Des accès à l'eau et à l'électricité sont prévus à l'intérieur et/ou à l'extérieur des locaux de rangement et vélos. Mis à part les prises et robinets attenants au local vélos dont chaque propriétaire et locataire peut faire un usage raisonnable pour l'entretien de ses vélo/moto/voiture, les accès à l'eau et à l'électricité sont exclusivement réservés à l'entretien du commun, sauf accord pris avec le conseil de gérance qui en fera rapport à l'AG annuelle de la copropriété.

2.2.3.3. Espaces extérieurs communs

- **Espace vélos/motos**

Situé à l'extérieur sous la micro-résidence [REDACTED]. Il est destiné, comme son nom l'indique, au rangement de vélos et de motos. D'autres usages ponctuels restent possibles moyennant l'approbation du groupe suite à une demande formulée au conseil de gérance s'ils devaient devenir habituels.

- **Carport**

Situé sur le terrain commun en face de la micro-résidence [REDACTED]. Il est destiné au parking de véhicules à moteur (voiture, camionnette, moto) des résidents. Les [REDACTED] qui désirent y parquer leur véhicule s'acquitteront d'une location auprès du responsable du lot 0 dont le montant est défini par l'AG ordinaire chaque année, si le nombre de demande excède le nombre de places de parking il sera procédé à un tirage au sort en AG des numéros de plaques demandeurs d'une place de parking. Celles tirées au sort auront droit à une place pour l'année en court.

Les montants de ces locations servent à alimenter un fond destiné à l'entretien de la copropriété.

Il est demandé à chaque utilisateur de veiller à se parquer de façon à ne pas gêner les autres utilisateurs.

Chaque utilisateur sera aussi particulièrement attentif à ne pas omettre de refermer la grille après son passage.

2.2.3.4. Outils communs

[REDACTED] partagent des outils en commun situés en un lieu défini en dehors des espaces de rangement attribués à chaque entité.

Les outils communs non motorisés peuvent être utilisés à des fins privées pour autant qu'ils soient rangés propres et en bon état après usage. Tout dommage sera signalé au conseil de gérance.

L'usage des outils communs motorisés sera limité à l'entretien du collectif sauf accord préalable pris avec le conseil de gérance.

2.3. Vie en commun

- ***Harmonie entre jardins privatifs et terrain commun***

Les plantations et arrangements privatifs ou communs veilleront à ne pas couper la vue des [REDACTED] sur les coteaux (situation, hauteurs des arbres/haies/arbustes). Ceci est aussi valable pour les éventuels aménagements ultérieurs.

Les éclairages nocturnes extérieurs communs ou privés ne pourront déranger les autres [REDACTED].

- ***Animaux***

Les chiens devront être tenus en laisse dans les espaces communs et ne seront admis qu'à titre de tolérance. Leurs propriétaires sont responsables et seront vigilants quant au ramassage des excréments.

- ***Engins motorisés***

Hormis le matériel nécessaire à l'entretien du jardin (tondeuse, débroussailluse...) tous les engins motorisés sont interdits dans les espaces communs.

- ***Encombrants***

Les [] respectent les règlements communaux en matière de déchets et encombrants et ne déposent pas ceux-ci anticipativement dans les parties communes. En cas de surcharge, ils auront recours aux recyparcs.

- ***Événements festifs extraordinaires***

Tout événement festif extraordinaire dans les parties communes sera soumis à l'approbation du conseil de gérance qui en informera l'ensemble des [].

- ***Sécurité***

Les infrastructures (jeux enfants, bancs...) et engins communs motorisés seront vérifiés par leurs utilisateurs.

La clôture du chemin de fer et toutes les grilles extérieures seront vérifiées une fois l'an par le syndic du lot 0.

- ***Gestion des conflits***

En cas de conflits concernant le non-respect du présent ROI, il en sera référé au conseil de gérance qui tentera de concilier les parties.

Si nécessaire, le recours à un médiateur ou au juge de paix pourra être introduit.

- ***Responsabilité/assurance en cas d'accident sur le terrain commun***

Chacun y est présent sous sa propre responsabilité.

Les enfants et leurs invités y jouent sous la responsabilité de leurs parents.