

C'EST REPARTI...

Après une année 1990 quelque peu morose, habitée par l'incertitude des lendemains, Habitat et Participation repart sur de nouvelles bases. L'équipe "PRIME" est maintenant complète, les projets sont nombreux et le moral est restauré.

Le périodique que vous lisez, instrument du réseau que nous tentons de tisser et qui en est à sa huitième année d'existence, restera une de nos priorités : nous maintiendrons la cadence mensuelle et plus qu'auparavant il sera fait appel au réseau, à vous peut-être, pour le "nourrir".

Un premier exemple dans ce numéro, avec un remarquable dossier réalisé par Roland Mayerl, en relation depuis plusieurs années avec HeP et qui s'est proposé d'écrire une série d'articles sur différentes expériences qui se déroulent dans les pays nordiques qu'il connaît bien.

Plus que par le passé, Habitat et Participation s'ouvrira vers l'étranger par l'animation de réseaux internationaux. En effet, nous avons été récemment pressentis pour être le secrétariat européen, le "focus point", de HIC (Habitat International Coalition). HIC est une organisation composée de plusieurs centaines d'associations et de groupes de base oeuvrant pour le droit au logement; elle veut être un porte-parole au niveau mondial de ces ONGs et se faire l'avocat des pauvres et des sans-abri. Nous vous en parlerons plus longuement dans un prochain numéro. Plus récemment encore, HeP s'est vu confier la mission d'assurer le secrétariat des huit réseaux qui avaient préparé une plateforme lors de la préparation de la rencontre des ministres européens du logement en 1989. Dans ce cadre, nous animerons un réseau d'échange d'expériences, sous la forme d'un fichier informatisé et décentralisé : ce fichier sera en effet basé sur le principe du troc, puisque quiconque alimentera le fichier par la rédaction d'une "fiche" recevra la disquette contenant l'ensemble du fichier, ainsi que le logiciel d'utilisation. Plus d'informations vous seront communiquées prochainement.

Habitat et Participation repart donc le coeur plein d'enthousiasme !

Ph. DEBRY

DANS CE NUMERO DOSSIERS

Nouvelles générations d'habitat
communautaire dans les pays
nordiques en 1990
par Roland MAYERL
L'Union des Locataires en Suède
par Nic NILSSON

REVUE N° 40 - JANV.-FEV. - 1991
Bureau de Dépôt Louvain-la-Neuve
Rédaction : Habitat et Participation
1, Place du Levant
1348 Louvain-la-Neuve

"Espaces publics et Art urbain"

Les Archives d'Architecture Moderne organisaient le 25 janvier dernier une journée d'étude avec pour thème central "l'incidence de la forme sur la qualité des espaces publics".

Six acteurs d'horizons professionnels complémentaires ont été appelés à développer leurs réflexions et expériences en rapport avec l'analyse de la qualité physique et formelle des espaces publics "urbains".

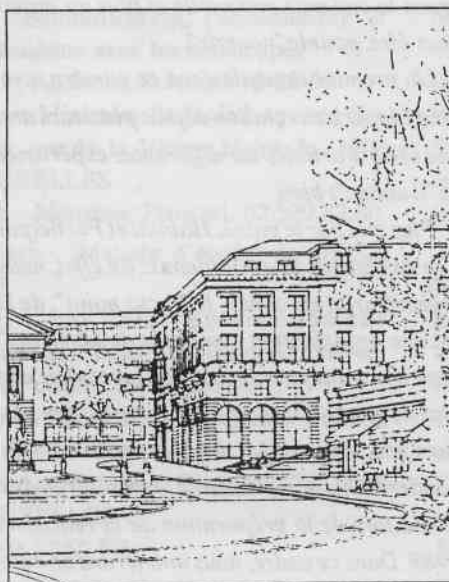
- Jean-Paul MIDANT, historien de l'art, accorde une place privilégiée - voire essentielle - à l'architecture comme élément générateur de l'espace public. Celui-ci n'en est pas pour autant un résidu mais, au contraire, construit, défini par l'architecture qui le structure dans un processus d'évolution continue. L'art urbain devient alors un "palliatif des carences de l'architecture" et peut trouver sa place dans l'espace public comme élément pédagogique de questionnement face aux ambiguïtés urbanistiques existantes ou encore, comme oeuvre d'art intégrée à l'architecture ou enfin, comme geste "éphémère".

- Jean DE SALLE, architecte urbaniste, étudie des réaménagements urbanistiques de grande ampleur en référence à la typologie historique : respect des tracés viaires anciens et des îlots correspondants. Sur cette base, la gestion du projet conjugue les dimensions financières (partenariat immobilier, régie foncière,...), politico-administratives (échelle communale, régionale,...), sociales (maintien des populations habitantes), circulatoires (réseau ferroviaire, routier)... tout en ménageant le long terme par la mise en oeuvre de solutions souples et alternatives.

- Alix VAN CAUWENBERGHE, ingénieur à l'IBSR, rappelle les thèmes sous-tendant les nouveaux aménagements routiers en milieux habités : compatibilité des usages, lisibilité de la route, approche "intégrante", sécurité objective et subjective, qualité de l'environnement et urbanité des comportements en constituent les objectifs clés. Le souci esthétique apparaît dans les solutions envisagées par l'importance accordée au cadre de vie en général et,

de façon détaillée, au choix des matériaux, des équipements publics, des essences végétales,...

- Jacques WIRTZ, paysagiste, définit ses interventions comme des actes modérateurs, des actes d'humanisation des espaces publics. Les aménagements paysagers doivent offrir des lieux intimes, simples, atténuant le climat d'agression trop présent dans notre environnement naturel et construit. La requalification des espaces se traduit notamment par une appropriation pratique des lieux - usages, fréquentations, cheminements...- mais aussi par une appropriation psychologique apparaissant dans le nom que les "utilisateurs" du lieu lui confèrent.



- Oriol BOHIGAS, architecte urbaniste, énonce le constat de la dé-formalisation de la ville liée à son ouverture urbanistique d'une part et à la priorité accordée aux spéculations foncières d'autre part : la ville en perd son nom...

Le retour à la forme urbaine dans le

souci de respecter son contenu social peut redonner à la ville un caractère de lisibilité où le groupe peut organiser son identité collective.

Les formes urbaines de référence des villes européennes sont et restent les éléments traditionnels tels que les rues, places, avenues, boulevards, jardins, îlots... L'espace public constitue l'image de la ville, sa carte de visite. La forme et la multifonctionnalité sont les conditions nécessaires pour qu'il y ait ville pour qu'il y ait vie : accessibilité, dimension "aléatoire" et conflits.

- Rob KRIER, architecte urbaniste, confirme la thèse de O. Bohigas et illustre différentes "visions"/projets sur quelques villes d'Europe. Le vocabulaire urbanistique y fait appel aux formes traditionnelles : rues, places, carrefours, îlots et habitations "identifiables" dont la variété architecturale en constitue la richesse.

Ces interventions donnent naissance à des questions, à des questionnements sur l'urbanisme actuel : existe-t-il ? Les visions et théories trouvent rarement leur traduction dans la réalité, pourquoi ? L'architecture est-elle la seule "responsable" de la qualité des villes d'aujourd'hui ? Le traitement paysager des espaces publics doit-il générer ou s'intégrer dans la conception formelle ? Le "beau" et le "vivant" vont-ils de pair ? Jusqu'où les conflits, les tensions sont-ils porteurs de vie ? La ville est-elle un "tout" ou une addition de quartiers ? Quelle est l'importance à accorder à la dimension sociale de la ville et de ses espaces publics ?...

Le questionnement lui-même est évocateur de la complexité de théoriser et de composer des espaces publics capables d'engendrer la ville, mais il a le mérite de susciter la réflexion dans une société où la rentabilité amène à "agir à tout prix" et ce, souvent, sans prendre le temps d'évaluer ce qui a été dit, ce qui a été fait.

N. MARTIN

NOUVELLES GENERATIONS D'HABITAT communautaire dans les pays Nordiques en 1990

Une vieille idée, une approche contemporaine

EDITORIAL

Les pays nordiques commencent dès l'embarquement sur le ferry qui vous emporte des rives de l'Europe du Sud vers ces innombrables lacs et bras de mers qui protègent et enlacent si bien les âmes secrètes des gens du Nord. Rien n'y apparaît carré et en contrastes provocateurs, au contraire, les formes organiques toutes en rondeurs des mouvements de la terre et de l'eau, le mystère des forêts profondes, un sfumato à la Ingmar Bergman, désorientent nos sens souvent trop habitués à des concepts visuels clairs et sans nuances. L'approche des gens suivra ces mêmes méandres, émotions tranquilles mêlées d'interrogations et d'impressions parfois déconcertantes.

Pour approcher le monde nordique, il est nécessaire de laisser ses convictions cartésiennes au vestiaire ou au moins d'y mettre une sourdine. Il faut savoir se laisser aller, parfois au rythme de quelques bières, à une certaine mélancolie et à un discours humaniste de circonstance pour refaire le monde et, surtout, comprendre comment et pourquoi les gens du Nord arpentent déjà le chemin escarpé qui les mènera peut être un jour au bonheur.

Tout n'y est pas parfait, loin de là, mais il est réconfortant de constater qu'ils n'ont pas renoncé à entreprendre et mettre en chantier ce qu'on pourrait nommer des «utopies concrètes», pour reprendre l'expression de mon confrère Ionel Schein. Avec acharnement et méthode, sans complaisance pour les errements et les fautes commises, sans bouleversement social ou politique spectaculaire, sans tralala médiatique, ils peaufinent, en véritables stratèges du changement social, des projets de vie aussi simples que difficiles : donner sens à la vie en vivant avec les autres.

Les conditions de l'habiter et les solutions apportées aux problèmes de logement diffèrent largement d'un pays nordique à l'autre. Deux paramètres qui s'appliquent tant au domaine de l'habitat qu'à d'autres domaines de production ont cependant été relevés ces dernières années : pour le résultat final, l'organisation importe tout autant que les procédés techniques, et la qualité de la gestion est aussi importante que la qualité du produit lui-même.

L'originalité du logement social - basé sur une expérience centenaire - connaît, au Danemark, à la Suède, à la Norvège et à la Finlande une certaine avance, par rapport à ce qui se fait dans la plupart des autres pays européens, dans le domaine particulier de la «démocratie des habitants». L'idée de l'intervention des habitants de manière créative dans le processus de la construction et l'espoir selon lequel une nouvelle esthétique sociale stimulerait tout ce qui touche au domaine de la planification, de l'espace urbain et de l'urbanisme ont déjà été évoqués au début de ce siècle entre autres par les créateurs des cités-jardin. Ces principes inspirent encore aujourd'hui les promoteurs du logement social dans les pays nordiques. Puissent les quelques articles ci-après sensibiliser le lecteur à l'actualité de ces expériences et l'inciter à découvrir ces pays à travers le réseau de l'habitat communautaire comme je le fais depuis une vingtaine d'années.

roland mayerl
architecte □

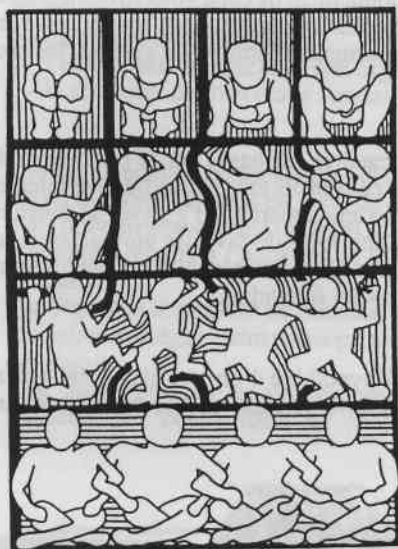


Illustration de Tusind Blomster / Kokoo 1980



le logement social dans les pays nordiques ou « les démocraties d'habitants »

Le concept du logement social

Ce concept varie selon les pays Nordiques (Danemark, Finlande, Norvège et Suède). Il va du logement locatif géré par des organismes publics à des habitations coopératives vendues sur le marché immobilier.

Toutefois, on peut lui attribuer les caractéristiques communes suivantes:

- l'objectif social est explicite
- il s'adresse à des personnes aux revenus moyens et à des groupes d'individus aux besoins particuliers
- construire sans but lucratif en est le principe de base
- le montage des opérations est contrôlé par l'Etat ou les Municipalités.

Au Danemark, l'Habitat Social est uniquement composé de logements locatifs construits et gérés par des Sociétés Publiques sans but lucratif. Les 300 000 logements de ce type représentent 17% du parc national et 41% de celui du logement locatif. Un Danois sur cinq habite donc un logement social.

En Norvège, le logement social comprend 200.000 unités - ou 13% du parc national - organisé uniquement en coopératives d'habitations, elles mêmes membres de l'Association Norvégienne de l'Habitat Coopératif. Il existe par ailleurs encore 70.000 logements réalisés dans le cadre de coopératives indépendantes.

En Suède, on trouve à la fois des logements sociaux construits par des Organismes Publics qui dépendent des Municipalités et des opérations montées par deux sociétés de construction coopératives qui ont pour noms H.S.B. et RIKSBYGGEN. Environ 750.000 logements - ou 20% du parc national - sont gérés par des sociétés publiques et 375.000 - ou 10% du parc national - par les deux sociétés coopératives.

Le principe démocratique

La participation des locataires aux décisions relatives à leur habitat est un principe de base du logement social et se pratique au moins à deux niveaux:

- au niveau de base correspondant au groupement d'habitations
- au niveau supérieur ou de gestion c'est à dire à l'échelle de plusieurs ensembles d'habitations

La totalité du pouvoir normalement réparti entre ces deux instances, peut être défini par:

- le droit d'être informé
- le droit d'être consulté
- le droit à la négociation
- le pouvoir de décision dans le cadre d'un conseil
- la responsabilité de transmettre les informations
- le droit de décider en toute autonomie.

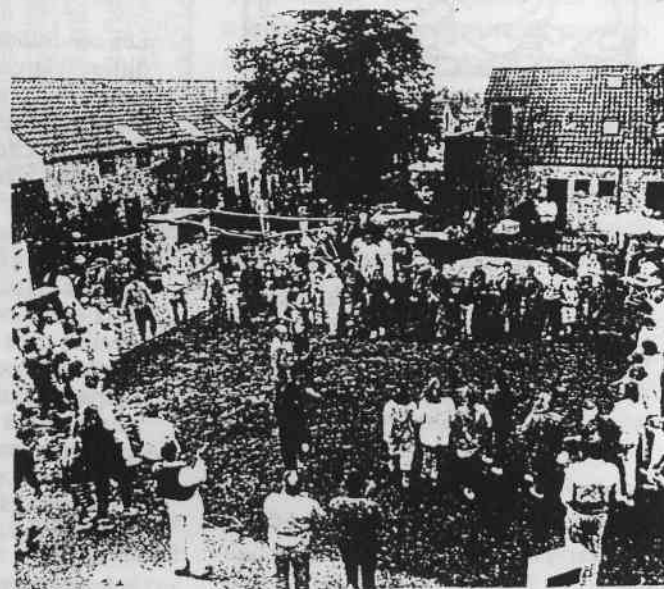
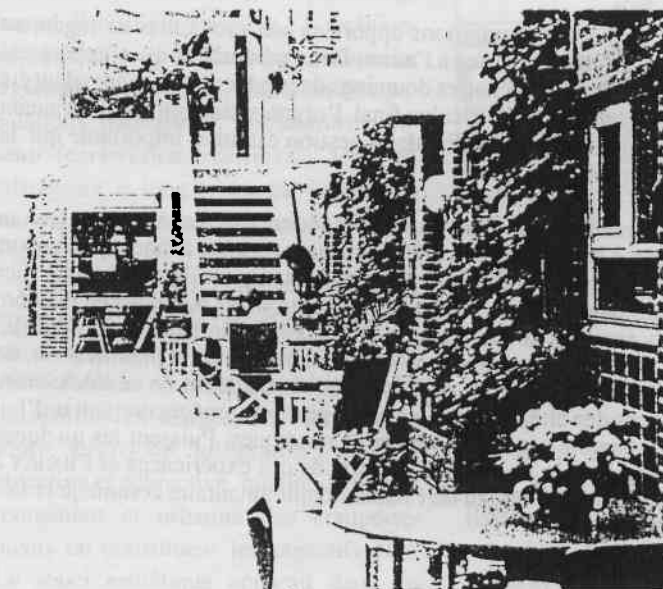
Trois modèles de fonctionnement de cette «macro démocratie» sont envisageables entre les locataires d'une part et entre les locataires et les administrateurs, l'équipe de gestion, les propriétaires d'autre part.

La COOPERATION:

La participation des locataires est basée sur le principe de la nécessité de trouver un consensus entre les différents intervenants. En cas de conflit, il leur appartient d'essayer de convaincre leurs partenaires. Cette formule favorise normalement un dialogue direct et constant. Ce modèle inspire surtout les organisations du logement social finlandais.

La NEGOCIATION:

Ce modèle est basé sur l'hypothèse d'un conflit d'intérêts entre les locataires et l'organisme de gestion. Les problèmes sont



discutés autour d'une table de négociation. Cela a pour conséquence de stimuler des organisations de locataires puissantes. Toutefois l'influence des locataires est limitée aux points présentés par l'administration comme négociables. Ce modèle est celui des organismes publics en Suède.

L'AUTO-GESTION:

Dans ce cas, les locataires disposent d'un certain pouvoir décisionnel légal face à l'organisme de gestion. Celui-ci ne peut modifier les décisions prises par la base, mais peut toutefois discuter les projets par l'intermédiaire de ses représentants. Ce modèle laisse aux locataires une large part de manoeuvre dans l'organisation de leur environnement, mais sous-entend également une formation adéquate des différents intervenants. L'auto-gestion est mise en application dans les coopératives en Suède, en Norvège et au Danemark.

Les organisations de l'habitat social peuvent se réclamer de l'un et de l'autre modèle à la fois. Par exemple en Suède la société coopérative Riksbyggen fonctionne en auto-gestion au niveau de base et selon le modèle de coopération au niveau gestion.

L'influence des locataires

L'impact réel dans le processus décisionnel

Si on analyse le degré d'influence des locataires dans le processus décisionnel en rapport avec les préoccupations des locataires sur les sujets

- 1 - les loyers et les budgets liés aux logements
- 2 - les grosses réparations des bâtiments
- 3 - les aires de jeux et les rajouts ou transformations
- 3 - les services communs, leur usage et leur gestion
- 4 - les règlements intérieurs
- 5 - l'entretien des espaces et son organisation
- 6 - la sélection des nouveaux locataires

...on constate

- qu'au Danemark les locataires ont un pouvoir de décision sur les réparations, les aires de jeux, les services et les règlements mais doivent négocier les loyers et sont seulement informés des problèmes relatifs à l'entretien et à la sélection des candidats locataires.

- en Norvège le pouvoir de décision est plus large puisque les locataires sont également partie prenante dans la détermination des loyers.

- en Suède et dans les organismes publics il leur faut tout négocier, par contre dans les coopératives leur pouvoir de

décision est total sur tous les points énumérés ci-dessus.

- en Finlande enfin leur pouvoir se limite aux problèmes liés aux jeux d'enfants, aux services et au règlement intérieur.

Qui participe ?

L'objectif n'est pas que chaque habitant participe à toutes les activités, mais bien qu'il puisse choisir toutes celles qui l'intéressent.

Le taux moyen de participation des locataires aux réunions, de l'ordre de 25 %, est assez homogène dans l'ensemble des quatre pays. Ce taux est plus important, jusqu'à 47%, dans les petites unités et tombe à 7% dans les ensembles de plus de 700 logements. Il est à noter que plus la participation est élevée au sein des structures décisionnelles, plus il sera plus facile de déterminer les besoins des habitants pour les autres activités liées aux loisirs et aux services.

Les habitants participent pendant leur temps libre qui n'est pas égal pour tous. Les parents avec de petits enfants par exemple seront moins enclins à consacrer du temps aux réunions.

Les locataires ne sont pas des professionnels en la matière et leurs connaissances techniques sont souvent insuffisantes pour bien comprendre les problèmes de gestion. De plus, ils ne sont actifs que pendant des périodes relativement courtes et ceux qui s'accrochent deviennent vite les «spécialistes» ce qui pose de ce fait de nouveaux problèmes de pouvoir vis à vis des autres. La formation des locataires apparaît en tout cas comme primordiale. Des cours intensifs sont proposés dans cet esprit par les différents organismes de construction. Le journal d'information édité par les habitants joue également un rôle capital dans la transmission des informations et des débats.

Conclusion

Le problème de l'influence des locataires résulte en grande partie de celui propre à l'organisation de notre société de consommation: chaque journée est découpée en espaces temps et géographiques distincts consacrés au travail, à la vie familiale et aux loisirs, ne laissant que peu de temps à consacrer véritablement au développement d'une vie sociale liée à l'habitat.

Si les aspects techniques et économiques de la communauté ont été longtemps les points essentiels pris en compte par les locataires, on peut imaginer que les mutations de notre société tournée essentiellement vers la diffusion des informations, auront également une influence sur l'organisation de notre quotidien futur. De nouvelles tendances de cette démocratie des locataires apparaissent déjà dans les pays nordiques.

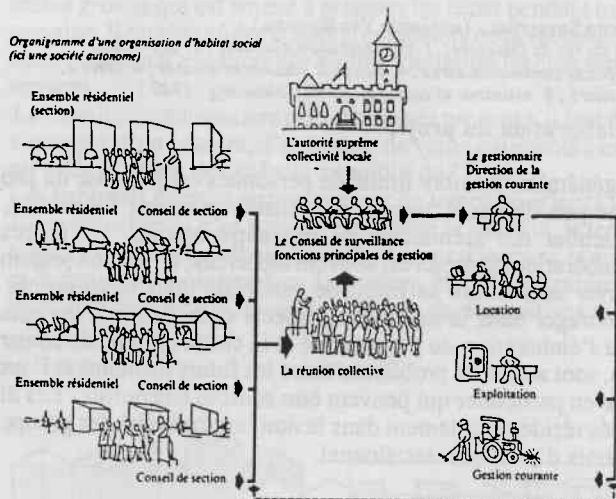
L'habitat en tant que pôle essentiel de la vie sociale

Confortés par des recherches et des publications, de plus en plus de gens sont convaincus que la vie sociale susceptible d'éclorre dans le cadre de l'habitat est seule capable de contrer la ségrégation mécanique du tissu urbain résultant du marché du logement. Il est nécessaire de repenser l'intégration dans le temps et l'espace des différentes fonctions de la vie quotidienne. Par ailleurs il faudra développer le troisième secteur économique consistant en une contribution volontaire et bénévole au fonctionnement des organisations sociales locales. Les habitants des petites unités auto-gérées apparaissent déjà comme mieux placés pour aborder ces différents problèmes.

Vers un quotidien meilleur?

L'évolution de cette macro démocratie se fera en regard de celle du quotidien de chacun: dans les années 80, un Norvégien passait déjà près de 17 heures de sa journée à la maison, à la fin de ce siècle on estime qu'il restera chez lui près de 20 heures! Le vieillissement de la population, le travail et l'enseignement à distance, devraient également favoriser le développement d'une vie sociale de quartier. Il est à parier que ces nouvelles

Organigramme d'une organisation d'habitat social (ici une société autonome)



données seront autant de défis pour les structures démocratiques dans un proche avenir et que le «quotidien meilleur» promis par tous s'échafaudera en fin de compte par les habitants eux mêmes. □

(traduction partielle d'un texte de Tarja CRONBERG, Copenhague)

L'habitat coopératif et communautaire au Danemark en 1990

«Bofaellesskaber» ou l'Habitat Autogéré

Le succès d'un nouveau modèle

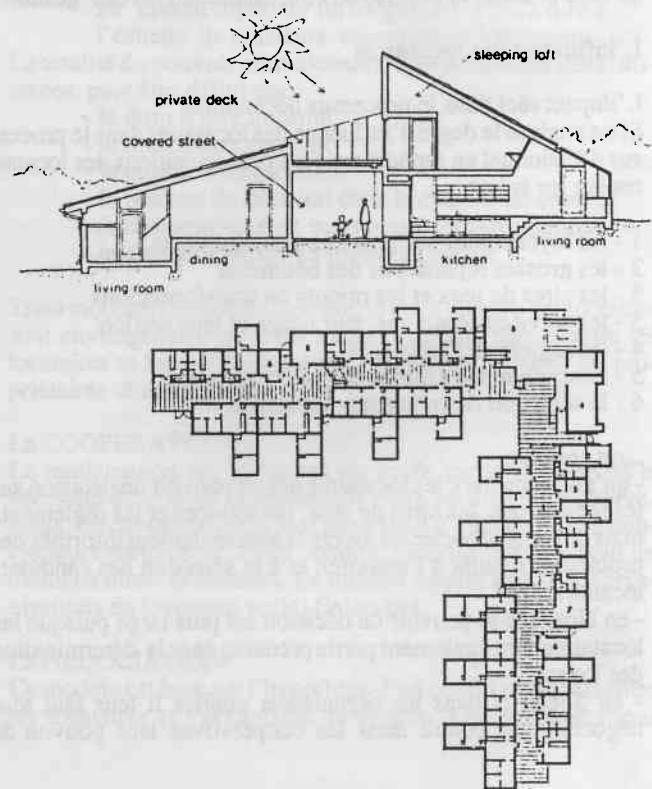
L'habitat autogéré et communautaire ou «Bofaellesskaber», est une forme d'habitat typiquement danoise. Les premières réalisations de ce type virent le jour dans les années 70. Bien des facteurs doivent être pris en compte pour expliquer le succès de cette formule parmi lesquels on discernerait l'influence des mouvements populaires des années 60, et la réaction tant aux formes de l'habitat individuel traditionnel qu'au concept de famille en tant qu'institution.

En 1971, l'Institut Danois pour la Recherche dans la Construction (CIB), organisa un concours d'idées sur le thème de l'habitat dense qui engendra, du fait d'une conjoncture économique favorable, toute une série d'expérimentations sur le terrain. L'Habitat Collectif à services intégrés, expérimenté depuis le début du siècle, servira de modèle aux principes de vie communautaire en petits groupes qui constitueront le fondement idéologique à ces projets.

Un très important facteur pris en compte est celui lié à la perception de la transformation de la notion de famille: les parents travaillent de plus en plus à l'extérieur de la maison ce qui pose le problème de la garde des enfants dans des centres appropriés, les rôles attribués aux femmes et aux hommes ont évolué également. L'Habitat Autogéré Communautaire apporte des réponses à ces mutations sociales et apparaît comme le cadre favorisant l'enrichissement du quotidien en particulier pour l'épanouissement des enfants.

L'Habitat Autogéré se présente comme un groupement d'habitations auquel est adjoint des espaces communautaires. D'une manière générale, ces réalisations sont élaborées à l'initiative des futurs habitants eux mêmes qui participent ainsi à toutes les phases de conception du projet.

Les premiers projets ont pour noms, «Saettedamen» et Skraplanet» et furent construits au début des années 70 après une longue période de gestation. Douze nouvelles unités virent le jour dans la décennie qui suivit et à partir de 1980 leur nombre croissait fortement. On en répertoriait une cinquantaine en 88, auxquels s'ajoutent un grand nombre de projets en cours d'élaboration ou en construction. Jusque dans les années 80, la majorité des projets se réalisaient dans le cadre de l'accession à la propriété. Les premiers ensembles locatifs à caractère social furent «Tingarden» et «Drejerbanken» construits en 1978. Quand en 82 il fut possible d'adopter le régime des coopératives, beaucoup adoptèrent cette forme de montage d'opération. Replacé toutefois dans le secteur de l'habitation au Danemark, ce type d'habitation reste globalement bien entendu encore marginal.



Jystrup Savaerket (architecte Vandkunsten)

Plan du rez de chaussée: 1. rue intérieure couverte, 2. bac à sable, 3. espaces communautaires, 4. stock, 5. chambres d'hôtes, 6. laverie, 7. ateliers, 8. artisanat et couture (livre Cohousing 1989)

L'élaboration du projet

En général un nombre limité de personnes est à la base du projet. Dans peu de cas d'autres intervenants prennent l'initiative, en particulier des architectes ou des entrepreneurs. Le processus d'élaboration du projet est souvent laborieux, il faut non seulement trouver un nombre suffisant de candidats mais aussi ne pas les décourager dans la durée. Les aspects économiques, les options pour l'élaboration du programme et le choix du type de construction, sont autant de problèmes entre les futurs habitants et l'architecte en particulier qui peuvent être sources de conflits. Les difficultés résident également dans la non homogénéité des groupes et le choix d'un mode décisionnel.

Typologie

La taille habituelle d'un Habitat Autogéré va de 12 à 30 logements. Leur localisation à la franche des villes leur donne une bonne relation à la nature, mais aussi les coupe assez du quartier, dans un tissu urbain composé de maisons individuelles classiques vite de toute vie citadine.

Les logements sont souvent organisés en demi-niveaux. Le séjour combiné avec la cuisine permet de gagner de la surface au profit des espaces communautaires. Dans le cas de l'accession à la propriété, les logements ont 100 à 150 m² et de 60 à 120 m² dans le cas des coopératives. Modifier l'agencement des logements en cas de divorce par exemple est souvent difficile.

Chaque logement reste normalement équipé pour fonctionner de façon autonome, les services communs ne sont considérés que comme des équipements complémentaires. La «maison communautaire» est relativement petite dans le cas des coopératives et plus importante dans le cas des opérations en accession à la propriété. On note une incidence de 7 à 10 m² de surface communautaire par logement dans le premier cas et de 10 à 20 m² de surfaces communes par logement dans le second cas. Chaque maison communautaire comprend une vaste salle à manger avec sa cuisine et un grand séjour. Des salles de jeux, un local TV, une laverie, divers ateliers et des rangements complètent en général ces équipements de base. Certains ensembles possèdent un bâtiment agricole, d'autres mettent l'accent sur la récupération d'énergies.

Les habitants

En accession à la propriété les parents, entre 35 et 40 ans, ont un ou deux enfants. Dans les coopératives on recense plus de familles mono parentales et des personnes seules. L'éventail des âges y est plus large. Des universitaires préféreront un Habitat Autogéré en accession à la propriété. Dans les deux modèles, on dénombre beaucoup d'employés du secteur public, de celui de la santé et de l'éducation ainsi que des travailleurs sociaux.

L'organisation

L'association de résidents est assez classique avec son assemblée générale annuelle à l'occasion de laquelle on présente les activités, vote le budget et choisit le comité de direction. Mais c'est à l'occasion de la réunion mensuelle que se vit pleinement la démocratie et de façon informelle lors des repas. Des groupes de travail gèrent les projets et en réfèrent au comité de direction.

Préparer les repas communs consiste l'activité première de la plupart des groupes. Très souvent il est possible de dîner 5 fois par semaine ensemble. En principe il sera nécessaire de préciser à l'avance si on désire prendre part au repas du soir, mais il y a aussi des cas où il est demandé de prévenir si on ne veut pas être présent. Les repas se préparent par roulement, les deux ou trois adultes qui les préparent se font aider par des enfants. Le prix moyen d'un repas se situe à 80 FB par adulte (moitié prix pour les enfants). Parfois on paye comptant chaque soir ou alors on verse une certaine somme régulièrement dans une cagnotte. Parfois c'est le même groupe qui est amené à préparer les repas pendant toute la semaine. Il est chargé des achats et également de la vaisselle. Dans ce cas, chacun n'est de corvée qu'une fois toutes les cinq semaines environ.

Le travail communautaire peut-être assez prenant s'il faut de plus s'occuper d'un potager, d'animaux, de vieux bâtiments à entretenir et de la garde des enfants au retour de l'école.

Les habitants devront encore trouver du temps pour leurs loisirs. Diverses activités sont souvent possibles: la natation, le tennis de table, le tennis, le handball, le football et aussi le chant, la musique et la danse, la photographie, la couture, etc... On organise régulièrement des présentations de films ou de diapositives et toute

occasion est bonne pour faire la fête. Beaucoup de groupes diffusent leur propre journal interne qui contribue à la cohésion de la communauté. Chacun profite de l'esprit d'entraide pour échanger des objets, organiser les navettes du matin ou du soir, prendre en charge des enfants pour le suivi des devoirs scolaires par exemple, organiser des sorties diverses. L'existence de multiples lieux de rencontre et de retraite éventuelle, à la fois à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, est nécessaire pour garantir cette convivialité qui se veut sans contrainte.

Toute cette variété d'activités facilite, de l'avis de tous, la vie pratique quotidienne et agrément la vie sociale. Il n'y a plus de problèmes pour trouver quelqu'un pour garder un enfant un soir et même pour de courtes vacances. On n'a plus mauvaise conscience si on est amené à rentrer tard le soir, on sait que les enfants seront pris en charge. Le temps gagné à prendre les repas ensemble sans se préoccuper de leur préparation, est considéré par tous comme un avantage certain.

Un critère de la bonne entente est perçu par le fait que les portes des logements restent souvent ouvertes, qu'il n'y a pas de clôtures, que les fenêtres sont rarement occultées.

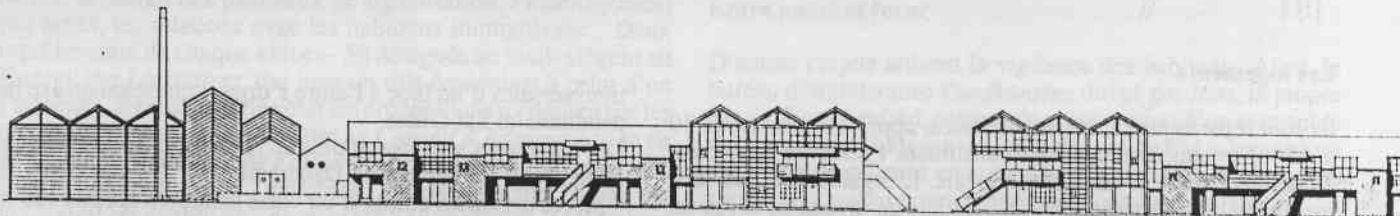
Pourtant, une attitude plutôt introvertie du groupe et son auto-suffisance sociale, peuvent également constituer un risque de sectarisme. Il arrive qu'il soit difficile de maintenir des contacts avec d'anciens amis. Habiter si proches les uns des autres, avoir tant de choses en commun, connaître presque tout de l'autre, peut également engendrer des problèmes. Eh oui, les conflits existent aussi au sein des ensembles d'habitations autogérées et le départ de l'un ou de l'autre est parfois nécessaire pour les résoudre. Mais étonnement on constate un taux de déménagements habituel pour des raisons classiques de divorce ou de changement de lieu de travail. Les grands bénéficiaires de ce mode de vie restent les enfants: ils disposent de multiples occasions pour explorer des environnements divers et d'une population d'adultes très différents et souvent disponibles à leur service.

L'évolution de l'habitat autogéré ?

La réduction du temps de travail hebdomadaire, l'abaissement de l'âge de la retraite, le nombre croissant de personnes âgées habitant chez eux, les desideratas particuliers des familles mono-parentales de plus en plus nombreuses sont autant de facteurs qui conditionneront à l'avenir nos rapports avec l'autre. L'Habitat Autogéré de ce point de vue a l'avantage de proposer un cadre physique et social pour en débattre. Déjà dans certaines grandes opérations immobilières suscitées par les municipalités, ce type d'habitat y est inséré en tant que catalyseur de la vie sociale de quartier. □

(Texte élaboré à partir du rapport de l'institut SBI -> Rapport 187". Statens Byggeforskningsinstitut 1988 «Bofællesskaber - En eksempelsamling»)

ci- dessous vue de TINGGARDEN (Architecte Vandkunsten)



FARUM MIDTPUNKT

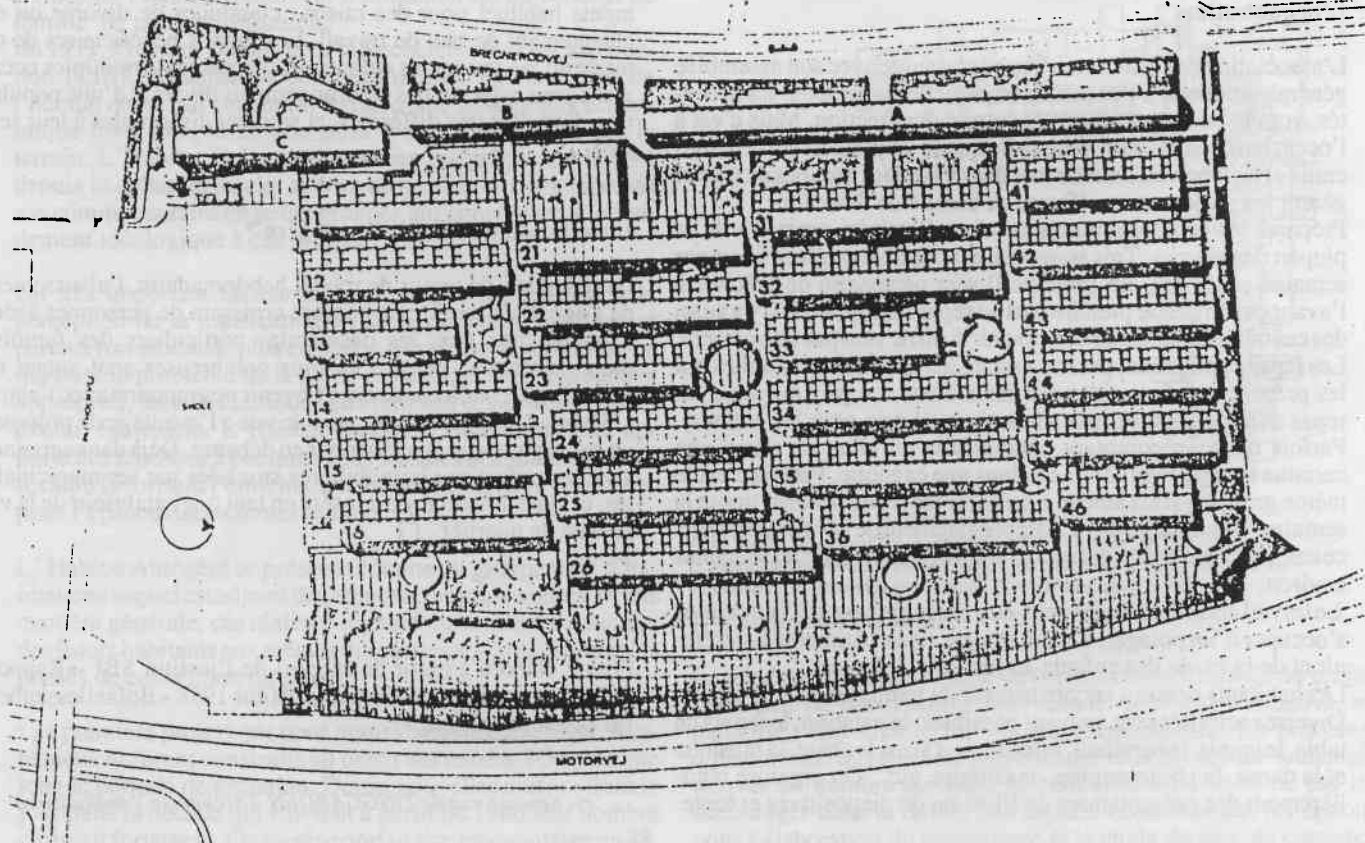
La plus grande démocratie d'habitants
en Europe a déjà 20 ans !

Quelques chiffres

L'ensemble danois de «Farum Midtpunkt» est situé à 20 km à l'ouest de Copenhague et comprend 1640 logements à loyer modéré qui appartiennent à la *Société Immobilière de la Ville de Farum* mais sont gérés par une *Société Immobilière de Logements à Loyer Modéré de Copenhague*. Le projet a été élaboré de 1966 à 1969 et sa construction a débuté en 1970. Les premiers locataires y emménagèrent le 1er juin 1972. Cette réalisation valut un premier prix d'architecture à Tyge Arnfred, un architecte danois aujourd'hui à la retraite. Le projet fait explicitement référence aux critères d'urbanisation appliqués partiellement par Le Corbusier dans son Unité d'Habitation de Marseille, aux principes constructifs et à l'esprit communautaire des bâtiments soviétiques des années 20 (galerie centrale desservant 3 niveaux) ainsi qu'aux exigences de rationalisation de la construction modulaire des années 70.

Le terrain d'environ 30 ha bordé d'un côté par une voie rapide, dont il n'est séparé que par un immense talus, et de l'autre côté par une voie de desserte, constitue de ce fait une entité géographique complètement séparée de la commune voisine. Avec 173.000 m² de surface de plancher, dont 8.500 m² affectés aux commerces, aux bureaux administratifs et aux espaces communs, et une densité de l'ordre de 73 habitations à l'hectare, le projet ressemble à un immense navire rouillé posé sur une forêt de pieux en béton. La préfabrication par éléments modulaires caractérise en effet l'aspect extérieur : les façades, recouvertes de plaques de métal en acier corten de teinte rouille, donnent à l'ensemble son aspect très particulier, un peu triste par temps de pluie, mais rayonnant dès le printemps lorsque les terrasses et les toitures débordent de verdure.

Plan masse de l'opération
A,B,C bâtiments avec services
11 à 46 "blocs" 30 à 40 logements



Les logements

Ils sont répartis en 27 entités distinctes, appelées «blocs», de 30 à 40 logements chacune, qui constituent l'unité de base dans laquelle s'exerce la démocratie locale. L'organisation des bâtiments obéit à un même schéma : la dalle au niveau de la rue est réservée aux accès et aux parking, tandis que la plateforme supérieure est exclusivement piétonne. Tous les "blocs" ainsi leurs ruelles intérieures étant orientés Nord-Sud, les liaisons

transversales d'un bloc à l'autre s'organisent selon un axe perpendiculaire Est-Ouest.

Les logements sont très grands au regard des normes du logement social en vigueur au Danemark : 1/3 des logements, des 4 pièces organisés autour d'un vaste patio, ont près de 129 m², un autre tiers, qui se superposent aux premiers en duplex avec de belles terrasses privatives, ont une taille similaire, un dernier tiers est constitué de studios de 54 m². Les 6 % de

logements restants sont regroupés dans des «blocs» plus élevés situés à l'ouest du site : on y dénombre 116 logements de 2 et 3 pièces ainsi que 66 logements pour les jeunes et quelques chambres d'hôte à la disposition des locataires. Tous les logements sont de grande qualité et d'entretien facile : revêtement en polyester dans les salles de bains, parquets en bois de hêtre dans les autres pièces, boiserie intérieure peintes ou laquées, grandes terrasses avec de nombreux bacs à fleurs assurant l'intimité des espaces privatifs.

Les services et espaces communautaires

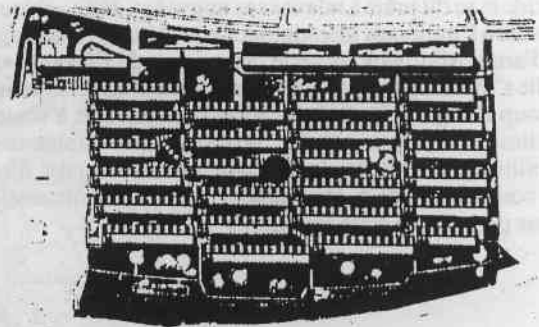
Dans chaque «bloc», la rue intérieure et les espaces communs attenants, constituent l'axe nerveux qui stimule la vie sociale. Tous les aménagements concourent à l'appropriation des lieux par les habitants : les espaces tampons entre les logements et la rue intérieure sont la carte de visite de chacun, les boîtes aux lettres ou les panneaux en bois à côté de chaque entrée sont autant d'opportunités d'affirmer sa singularité. Dans chaque bloc, les espaces communs de près de 300 m² divisés en trois lieux distincts, sont à la disposition de la communauté qui décide de leur utilisation. En vingt années, ils ont eu de multiples vocations, avec des périodes d'abandon lorsque le courage de quelques meneurs s'émeussait. Les services collectifs à l'échelle de Farum Midtpunkt sont regroupés le long d'une allée centrale. Les habitants disposent d'une laverie accessible au moyen d'une carte magnétique qui sert également au décompte des frais, un restaurant-bar «Spiesehuset», une superette, une antenne administrative pour les alcooliques anonymes, une radio locale... Il faut y ajouter une série d'activités régulières comme une imprimerie, des clubs du 3^{ème} âge, de nombreuses associations. Les travaux administratifs, d'entretien et d'évacuation des ordures (par un système pneumatique) sont assurés par 23 employés permanents.

Les garderies d'enfants aménagées au départ dans l'opération ont été récupérées par la municipalité et sont maintenant installées à proximité du site.

Les habitants

FM compte aujourd'hui près de 4000 habitants issus de classes d'âges et de milieux socio-culturels assez variés. La principale originalité de FM - et sa plus grande fierté - réside dans son système de démocratie interne. Les locataires disposent en effet d'une influence réelle sur la gestion de leur environnement et près de 17% d'entre eux sont effectivement actifs (contre 7% pour le logement social classique de cette taille). C'est essentiellement à l'occasion des réunions mensuelles des locataires de chaque «bloc» que s'exerce la démocratie. Au cours de ces réunions, les habitants décident de l'aménagement des espaces communautaires de leur «bloc», du règlement intérieur, des dépenses en rapport avec le budget disponible, etc. On y discute des problèmes ou des projets présentés par d'autres «blocs» via le mensuel *Midtpunkt* publié par le *Conseil des Locataires*. Chaque problème fait l'objet d'un débat, que ce soit pour l'installation d'un nouveau type de chauffage central, la pose de nouvelles fenêtres, l'aménagement d'une aire de jeux, l'aspect et l'emplacement de nouveaux luminaires, le design des panneaux de signalisation, l'aménagement des accès, les relations avec les habitants immigrés, etc... Deux représentants de chaque «bloc» - 56 délégués au total - siègent au *Conseil des Locataires* qui joue un rôle équivalent à celui d'un Parlement. Il est chargé de voter les propositions formulées par les locataires avant de les soumettre au *Conseil d'Administration de la Société Immobilière de Farum* qui détient le pouvoir exécutif. Celui-ci est composé de 7 membres : 2 d'entre eux sont choisis par le *Conseil Municipal de Farum* et les 5 autres parmi les membres du *Conseil des Locataires*.

Des membres du *Conseil des Locataires* nous ont dit : «Les ennemis de notre démocratie favorisent son bon fonctionnement».



L'opposition de la Municipalité a régulièrement joué le rôle de catalyseur, obligeant les habitants à s'intéresser à leur quartier pour mieux en défendre l'existence. La couleur politique de Farum est plutôt de droite et voit en Farum Midtpunkt le creuset d'idées socialisantes. En 1980, il fut même question «d'assainir» cette enclave communautaire en détruisant un bloc sur deux et en privant les habitants de tout pouvoir auto-gestionnaire. «A chaque fois», nous ont dit des locataires, «nous sommes descendus dans la rue pour défendre nos acquis. Nous étions très nombreux, les immigrés en tête, pour faire valoir nos droits».

Le fossé des générations

De la première génération d'occupants, il ne reste que peu de monde. La plupart ont quitté FM : des couples se sont disloqués, l'âge les a conduits en des lieux plus retirés, les enfants ont grandi, les appartements sont devenus trop grands. Quelques inconditionnels sont restés et sous-louent une partie de leur appartement. Le problème de communication avec les jeunes de la nouvelle génération n'est pas facile à résoudre : ceux-ci rejettent l'organisation des «anciens» qui ont manifestement beaucoup de mal à passer le relais. Les longs couloirs ont été repeints en blanc pour effacer les traces et les marques des générations précédentes. Farum : an zéro (bis). Des jeunes ont proposé, moyennant finance, de «bomber» les murs. Ils s'impliquent à leur manière dans cette communauté, revêtu par des adultes qui n'ont pas très bien vu le temps passer. On leur a suggéré la création d'un parlement de jeunes!

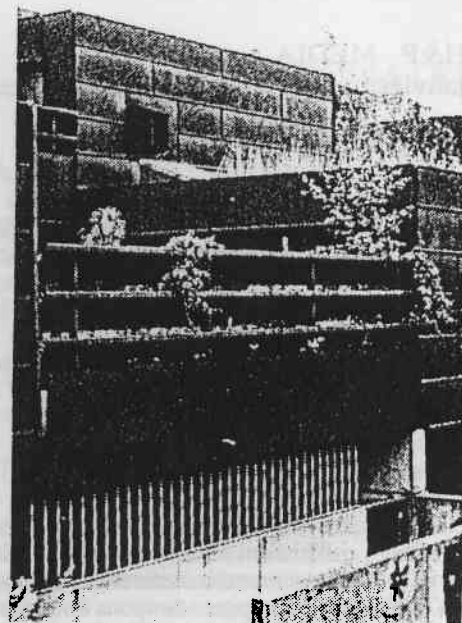
La liaison intergénérationnelle est assurée surtout par le bulletin mensuel, un quatre couleurs d'une trentaine de pages imprimé sur place. Il est lu par 68% des habitants qui apprécient l'information dans la bonne humeur. On y relate actuellement les projets de rénovation des bâtiments qui ont assez mal vieilli. Un budget énorme, équivalent au coût de la construction, a été alloué à cette tâche. Il est par exemple question de remettre en état l'isolation thermique des parkings qui a servi de matière première aux oiseaux pour la réalisation de leurs nids! Une dizaine de solutions sont testées sur place en vue non seulement d'assurer une meilleure isolation thermique mais aussi de permettre aux oiseaux de continuer à nidifier en paix!

Entre passé et futur

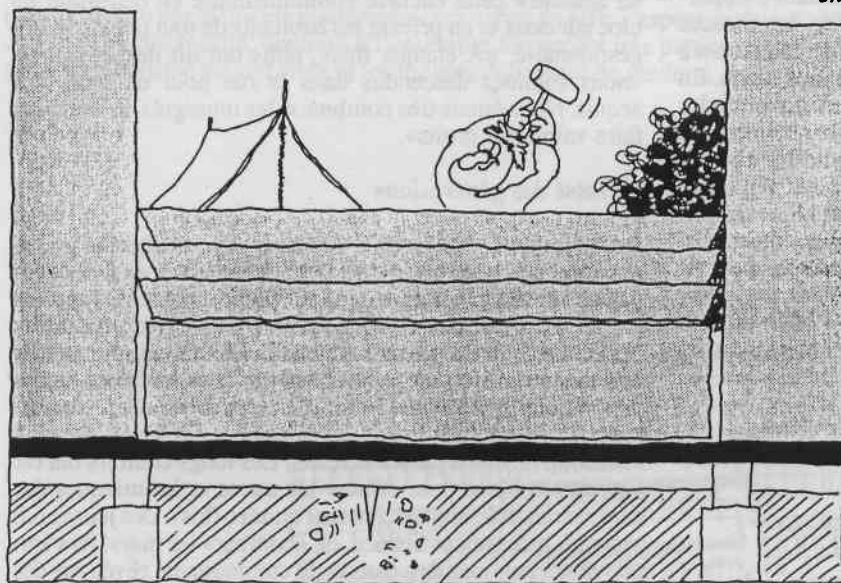
D'autres projets attisent la vigilance des habitants. Ainsi, le bureau d'architecture *Vandkunsten* dirigé par Jens, le propre fils de Tyge Arnfred, projette la construction d'un immeuble de bureaux de 11 étages sur l'aire de jeux de FM associée à un ensemble de cabanes en auto-construction. Les rangs se resserrent à nouveau pour de nouveaux combats...

Qui sont les nouveaux venus? Des «étrangers», pour la plupart des travailleurs immigrés d'origine turque, et des «cas sociaux», jeunes et moins jeunes au chômage ou sans ressources. Tous sont «envoyés» à Farum par les communes avoisinantes qui ne veulent pas héberger ceux qu'elles considèrent comme

des «perdants» et des «gêneurs». Les logements laissés vacants par la première génération, sont maintenant occupés par des habitants qui n'ont pas choisi Farum pour ses caractéristiques politiques et sociales. Il y a des incontestablement des problèmes «d'intégration» du fait de fossés difficiles à combler entre différentes catégories sociales et culturelles. L'équipe d'animation est lucide et se dit prête à relever ces nouveaux défis : «Nous refusons de nous soumettre à l'impératif idéologique de la réussite et des gagnants.» Et d'ajouter : «Farum Midtpunkt reste le dépositaire de l'époque «peace and love» à laquelle s'identifia toute une génération de danois. Nous avons relativement beaucoup d'argent, l'administration était ouverte à toutes les expériences nouvelles, elle laissa prendre la parole aux habitants et leur donna la possibilité de concrétiser leurs espoirs de démocratie directe, leur désir de vivre conformément à leur slogan : 'ici et maintenant'. A Farum, nous voulons poursuivre cette tradition.»



Les façades sont recouvertes de tôles en acier Corten de teinte rouille



Tout est permis ou presque !

Jane et Morten nous rappellent les fêtes et les discussions sans fin qui embrasèrent littéralement Farum dans les premières années. Nous nous souvenons avec eux avoir refait le monde au rythme des bouteilles de bière vides qui tapissaient les tables. Les enfants trouvaient mille parents susceptibles de les écouter dans les périodes où ils détestaient les leurs. Mais leur fils Thomas qui y a vécu enfant et adolescent se rappelle qu'il était allergique à la poussière du béton, et qu'à la fin des années 70, les réunions étaient souvent annulées faute de participants. Aujourd'hui, Thomas a 20 ans. Il vit avec Tina dans un immeuble de Copenhague qu'ils ont transformé en coopérative avec leurs voisins. Ils reconduisent en quelque sorte l'esprit de Farum mais à une plus petite échelle, "plus humaine", nous ont-ils précisé.

(Roland Mayerl avec l'aide de l'équipe de F M et des "ex", Jane, Morten, Thomas et Kim)

Les agglomérations intégrées ou comment encourager de nouveaux styles de vie

à BALLERUP

le concept de l'unité de voisinage

renu et corrigé version 1990

Habitat et mode de vie

L'habitat actuel est assez inadapté à l'émergence de nouveaux styles de vie. Au cours des deux dernières décennies, la plupart des logements ont été construits sans tenir compte des changements intervenus dans les structures familiales comme dans les types d'emplois. La réalité des ménages danois a radicalement changé entre 1970 et 1989 : le nombre de célibataires sans enfants s'est accru de 40% et représente 33% des ménages, tandis que le nombre de ménages avec enfants a diminué de 25% et ne constitue plus que 35% de tous les ména-

ges. Or, la planification du logement repose encore en grande partie sur le modèle de la famille nucléaire composée de 2 adultes et de 2 enfants, un modèle familial qui est de moins en moins d'actualité.

Les zones d'habitat créées jusqu'ici paraissent également du principe que les habitants n'étaient pas à la maison durant la journée. Une enquête récente a prouvé que la réalité était différente puisque, 40% des hommes et 55% des femmes, auxquels il faut ajouter des enfants de tous âges, pas

sent un bon moment de la journée dans leur maison. Il peut s'agir de personnes sans emploi ou de travailleurs et travailleuses à temps partiel ou à domicile. En dépit de leur nombre pourtant important, toutes ces personnes sont «invisibles», tout se passant comme si ces zones d'habitation étaient inoccupées durant la journée, et cela quel que soit le type de logement concerné. Cette situation est due principalement au fait que le saupoudrage des fonctions urbaines isolées les unes par rapport aux autres a conduit au compartimentage