

## 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".

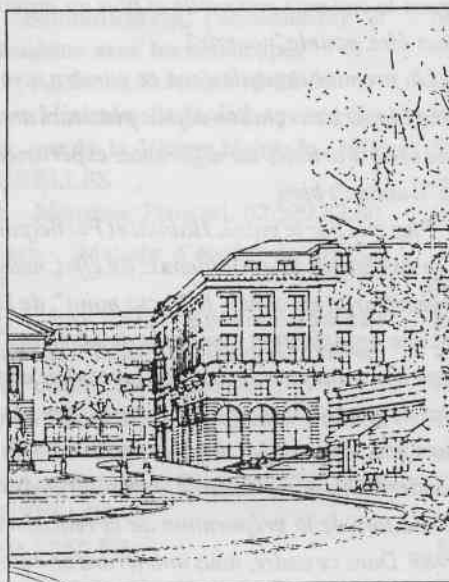
- Jean-Paul MIDANT, historien de l'art, accorde une place privilégiée - voire essentielle - à l'architecture comme élément générateur de l'espace public. Celui-ci n'en est pas pour autant un résidu mais, au contraire, construit, défini par l'architecture qui le structure dans un processus d'évolution 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 vi(II)e ? 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 vi(II)e, 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 □

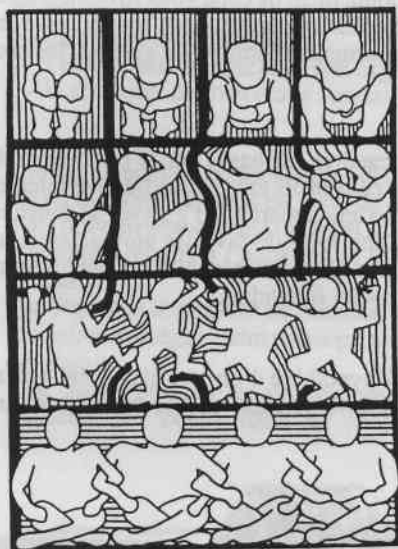


Illustration de Tusind Blomster / Kokoo 1980



## 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.

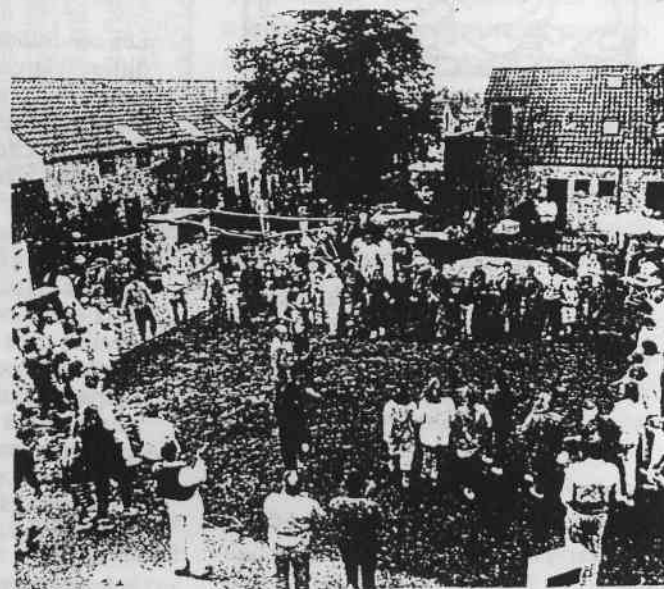
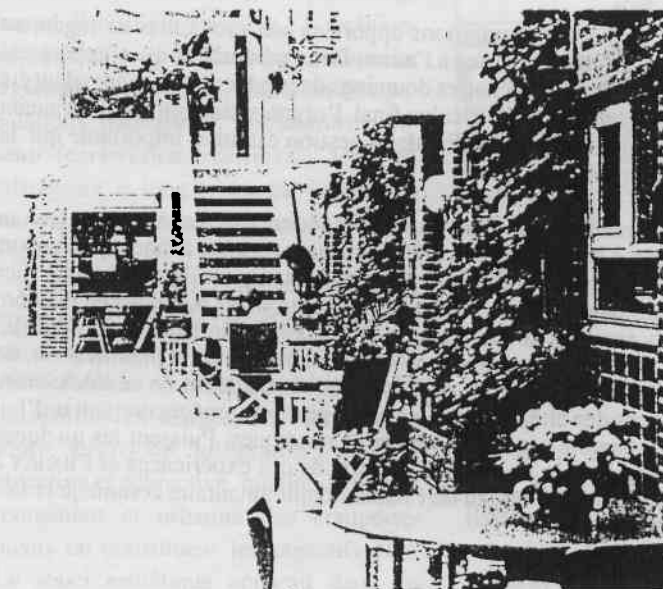
Trois modèles de fonctionnement de cette «macro démocratie» sont envisageables entre les locataires d'une part et entre les locataires et les administrateurs, l'équipe de gestion, les propriétaires d'autre part.

#### 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.

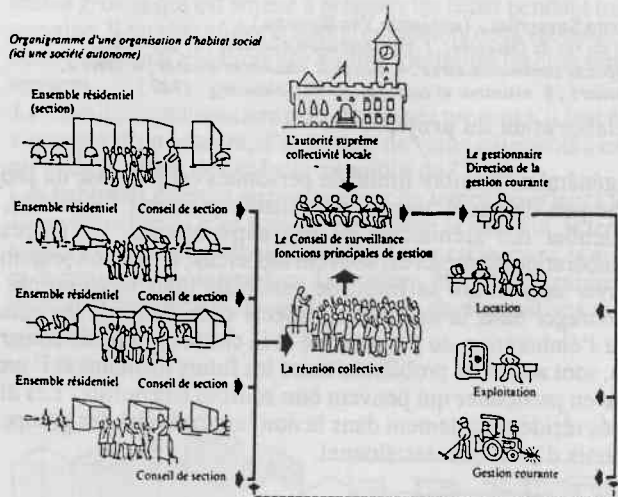
Si les aspects techniques et économiques de la communauté ont été longtemps les points essentiels pris en compte par les locataires, on peut imaginer que les mutations de notre société tournée essentiellement vers la diffusion des informations, auront également une influence sur l'organisation de notre 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



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

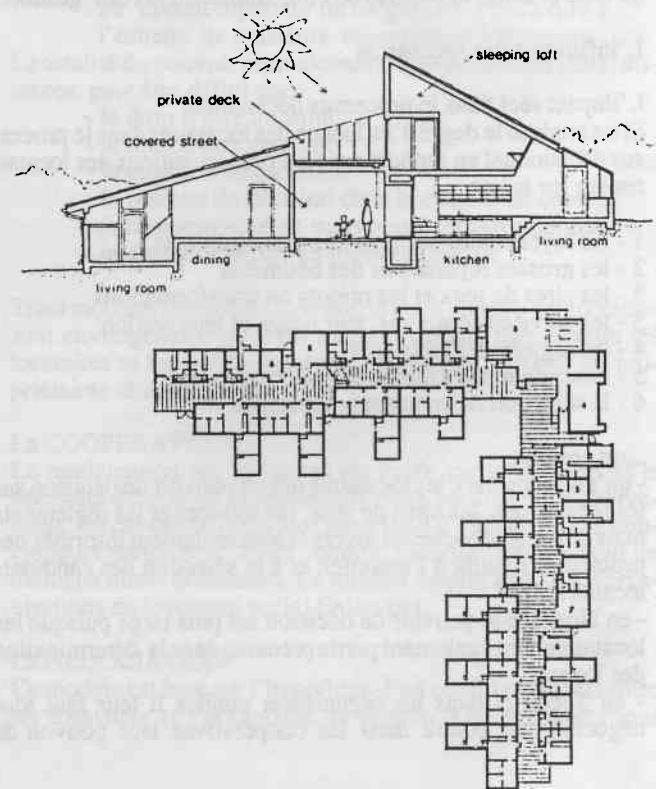
L'habitat autogéré et communautaire ou «Bofaellesskaber», est une forme d'habitat typiquement danoise. Les premières réalisations de ce type virent le jour dans les années 70. Bien des facteurs doivent être pris en compte pour expliquer le succès de cette formule parmi lesquels on discernerait l'influence 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 m<sup>2</sup> et de 60 à 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface communautaire par logement dans le premier cas et de 10 à 20 m<sup>2</sup> 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 agrmente 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.

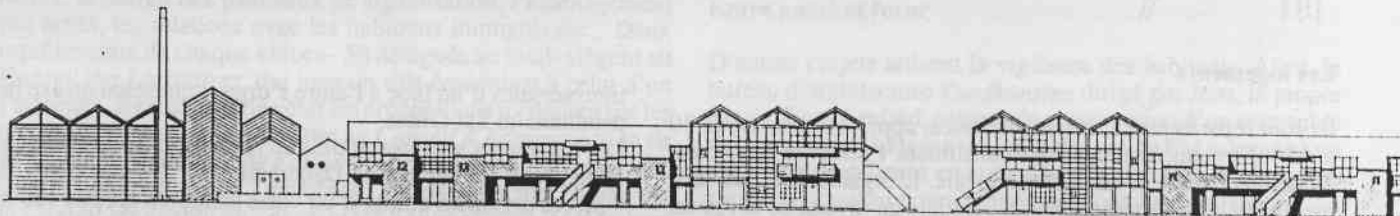
Pourtant, une attitude plutôt introvertie du groupe et son auto-suffisance sociale, peuvent également constituer un risque de sectarisme. Il arrive qu'il soit difficile de maintenir des contacts avec d'anciens amis. Habiter si proches les uns des autres, avoir tant de choses en commun, connaître presque 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

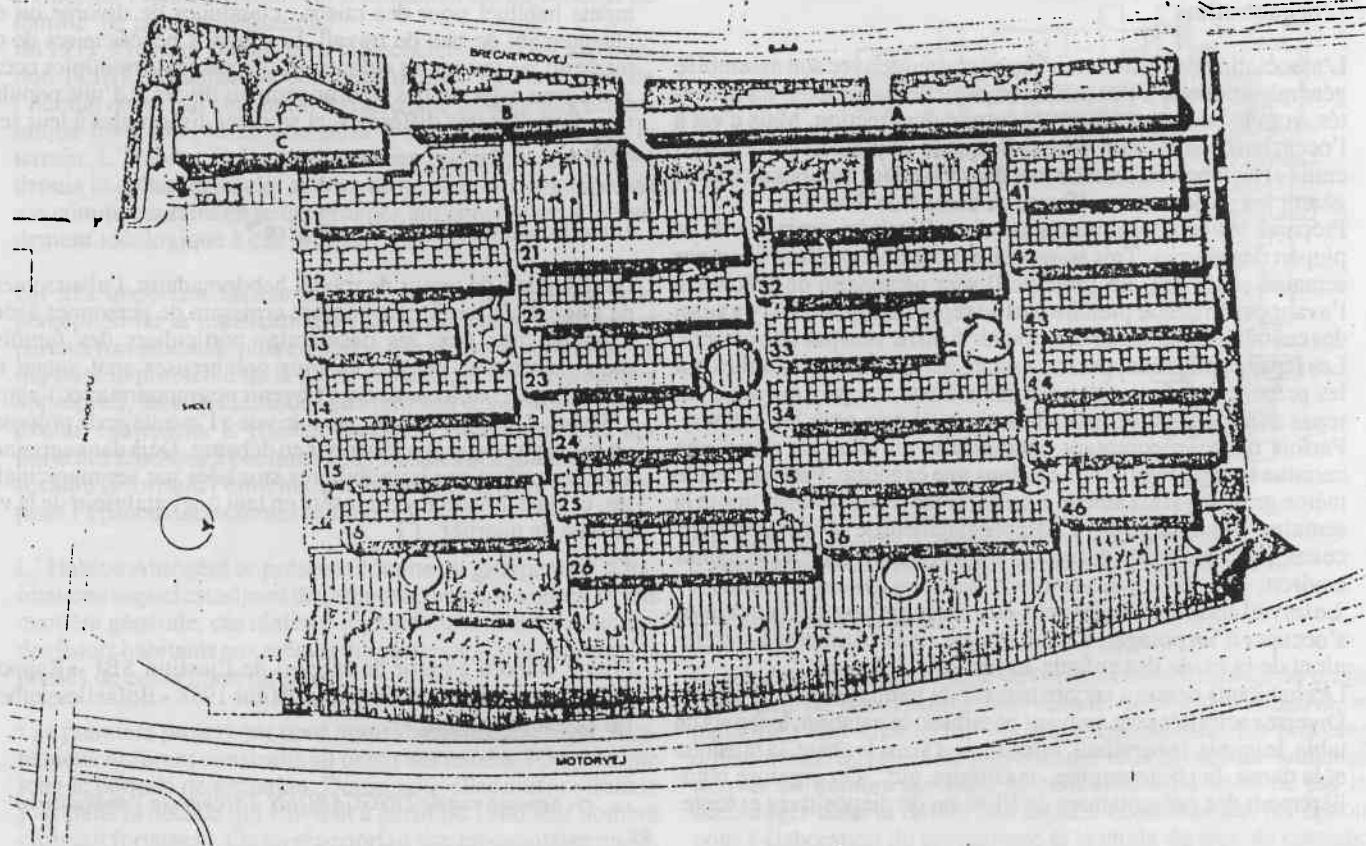
La plus grande démocratie d'habitants  
en Europe a déjà 20 ans !

## 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 8.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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, boiseries intérieures peintes ou laquées, grandes terrasses avec de nombreux bacs à fleurs assurant l'intimité des espaces privatifs.

### Les services et espaces communautaires

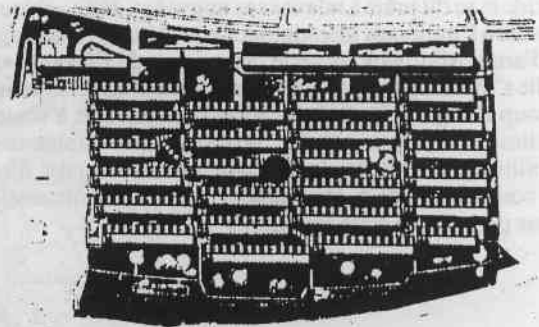
Dans chaque «bloc», la rue intérieure et les espaces communs attenants, constituent l'axe nerveux qui stimule la vie sociale. Tous les aménagements concourent à l'appropriation des lieux par les habitants : les espaces tampons entre les logements et la rue intérieure sont la carte de visite de chacun, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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!

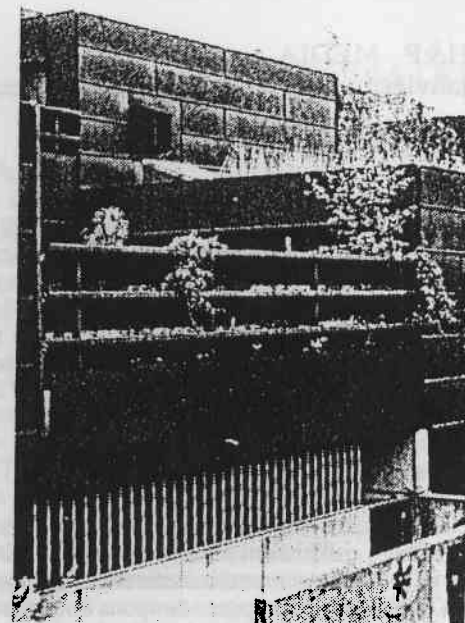
La liaison intergénérationnelle est assurée surtout par le bulletin mensuel, un quatre couleurs d'une trentaine de pages imprimé sur place. Il est lu par 68% des habitants qui apprécient l'information dans la bonne humeur. On y relate actuellement les projets de rénovation des bâtiments qui ont assez 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

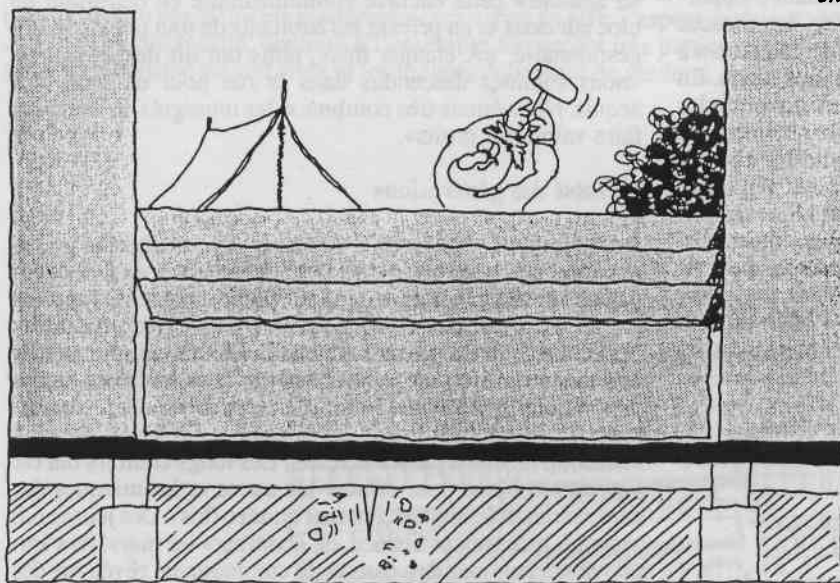
D'autres projets attisent la vigilance des habitants. Ainsi, le bureau d'architecture *Vandkunsten* dirigé par Jens, le propre fils de Tyge Arnfred, projette la construction d'un immeuble de bureaux de 11 étages sur l'aire de jeux de FM associée à un ensemble de cabanes en auto-construction. Les rangs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



Plan masse à Ballerup du quartier Egebjerggard

des ensembles d'habitation. On continue encore aujourd'hui à planifier des zones d'habitation sans prendre l'environnement social local en compte. Dans ces conditions de vie particulièrement pauvres, l'aliénation, l'apathie et le vandalisme deviennent vite des problèmes d'actualité. Quelques années après leur réalisation, ces zones considérées comme désavantagées requièrent d'énormes investissements - matériels et sociaux - dont le coût dépasse souvent celui de la construction initiale!

### Une nouvelle stratégie opérationnelle

De fait, de l'avis unanime des politiciens, des techniciens, des urbanistes, il semble nécessaire de trouver de nouvelles formules de développement du cadre bâti. La municipalité de Ballerup près de Copenhague, l'Institut Danois de Recherche pour la Construction (CIB) et le Centre Danois de Développement du Bâtiment ont décidé de collaborer à l'édification d'un projet résultant d'une recherche d'un processus de planification qui puisse s'adapter aux évolutions futures du tissu urbain.

L'objectif, est de concevoir l'unité de voisinage comme un organisme vivant avec des capacités de changement et de développement. Il s'agit de créer une entité dans laquelle chacun peut construire une existence qui a un sens et qui offre des possibilités d'activités individuelles et communes. Cet objectif doit pouvoir être atteint à travers une coopération accrue

de chacun aux décisions d'aménagement et de gestion de son environnement. Ces unités de voisinage doivent être intégrées aux structures existantes, chaque unité étant, en quelque sorte, envisagée comme une « mini société », avec ses habitations, ses fonctions de services et d'affaires. Un catalogue des mesures à prendre en compte a été développé pour proposer un outil de planification aux différents intervenants. Les deux unités de voisinage programmées à Ballerup, comprennent chacune environ 800 habitations soit 1800 habitants. On y trouvera une école, trois jardins d'enfants, une piscine, des magasins, un supermarché, 2 000 m<sup>2</sup> de planchers mis à la disposition de firmes, un centre communautaire avec différentes activités culturelles, mais aussi un bâtiment administratif avec un certain nombre de services sociaux, etc. Le principe de base des constructions très variées est que les résidents ont toute autorité sur leurs logements et qu'ils ont le loisir de les modifier voire même de les agrandir.

Des habitations particulières sont prévues pour les jeunes ainsi que les personnes âgées. Elles sont organisées en sous-ensembles de 8 logements comportant des parties communes et des logements communautaires. On y trouve par ailleurs ce type d'habitation typiquement danois dénommé « Bofællesskaber » ou Groupe d'Habitations communautaires qui, par leur organisation, créent une dynamique de quartier en particulier entre les personnes âgées et les jeunes. Cette forme d'habitat joue également un rôle moteur pour faire

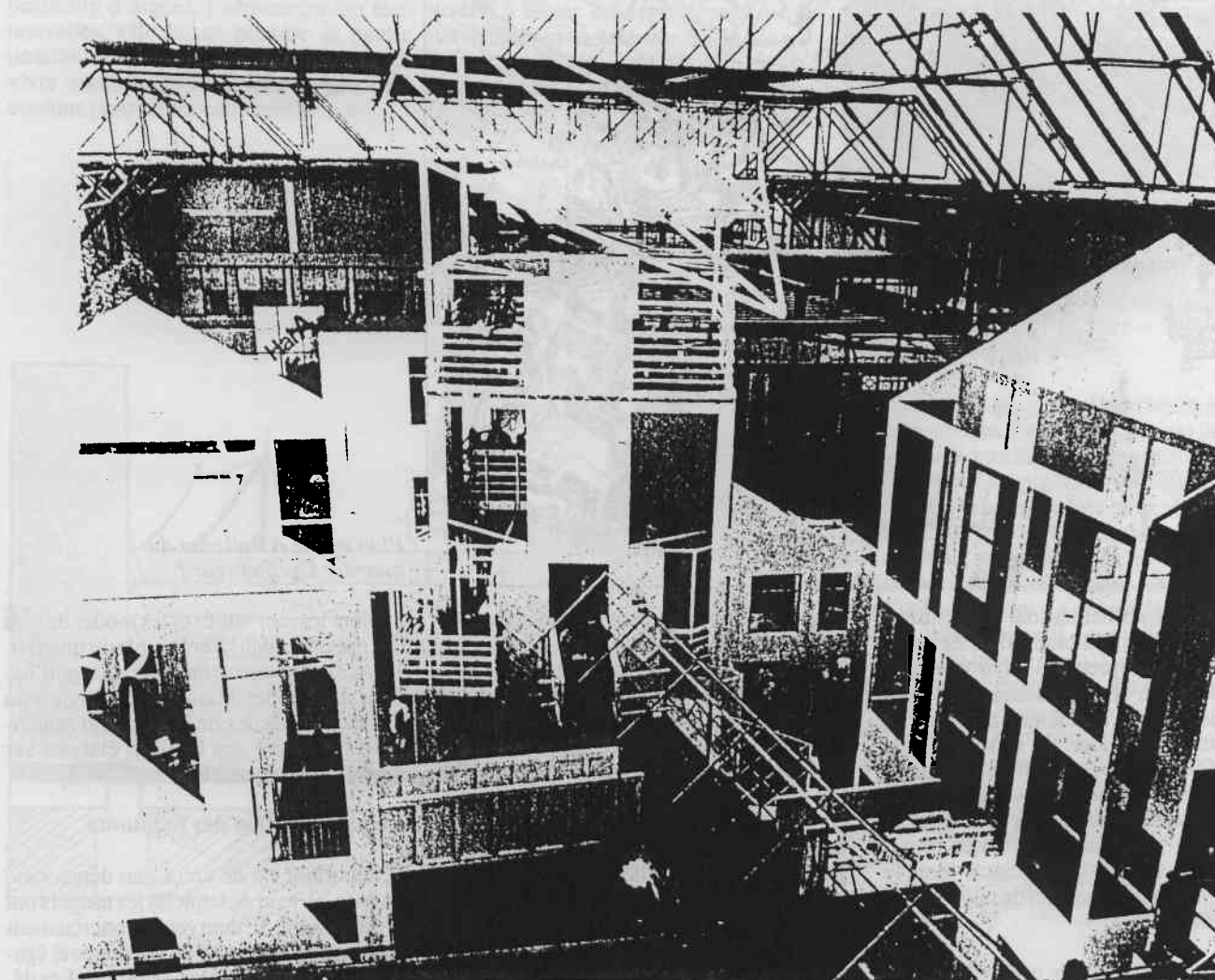
évoluer les mentalités et les modes de vies des habitants dans l'ensemble du quartier. Il faut également mentionner un type d'habitat inspiré des Maisons Communes ou Collectives issues de la tradition scandinave où vivent des familles élargies sur base de principes éthiques.

### La participation des habitants

L'important est de créer une démocratie de base, au sein de laquelle les usagers ont la possibilité d'intervenir concrètement sur la vie de leur unité de voisinage et également à l'échelle de la Commune. Les décisions doivent être prises par ceux qui y vivent et y travaillent, c'est à eux qu'il revient de négocier les problèmes avec l'Administration centrale. Tous les équipements publics, incluant les écoles, sont à la disposition des habitants et restent ouverts tous les jours et même la nuit. L'école de ce fait devient le centre nerveux de la ville.

L'unité de voisinage est-elle un concept miracle, peut-elle apporter des réponses aux problèmes liés aux formes urbaines actuelles? La création d'un nouvel environnement urbain n'est certes pas suffisante pour répondre aux attentes des habitants, mais c'est bien le processus de son élaboration qui est primordial : il est nécessaire que les habitants soient directement impliqués à l'édification et à la gestion du projet. Seule l'expérimentation permettra de tester des nouvelles solutions. (Info Ballerup-traduction)

## Le Laboratoire de l'Habitat de Karen Zahle



Karen Zahle dirige le Laboratoire de Recherche sur l'Habitat (Laboratoriat for boligbyggeri) dont les locaux sont situés dans les bâtiments de l'Ecole d'Architecture de l'Académie des Arts à Copenhague avec qui les contacts sont nombreux.

Trois ateliers fonctionnent actuellement et ont pour thèmes:

- les maquettes à l'échelle 1:1
- l'habitat des personnes âgées
- l'écologie appliquée à l'habitat

Le Laboratoire intervient à la demande d'institutions ou de sociétés privées pour réaliser des maquettes grandeur nature de bâtiments ou d'éléments divers. Ces maquettes permettent, pour un coût relativement réduit et dans un laps de temps assez court, de tester de nouvelles idées et de lier la théorie à la pratique. 26 maquettes ont été réalisées dans la période de 1985 et 1986 pour servir d'outils à des recherches diverses comme:

- l'évaluation de la typologie de 3 appartements ayant été primés à l'occasion d'un concours d'architecture
- l'étude de l'organisation de cuisines adaptées aux handicapés
- l'apprentissage à des résidents de grands ensembles des techniques visant à l'amélioration de l'aspect des bâtiments. L'objectif étant d'impliquer les habitants pour essayer de diminuer le vandalisme...

- la sensibilisation des citoyens au remodelage des façades de bâtiments dans une rue ou à l'«habillage» d'un pont routier...

(Un atelier de maquettes à l'échelle 1:1 existe également à Amsterdam, voir HP n°27 de juillet 89).

L'atelier traitant de l'habitat des personnes âgées a organisé des concours d'idées sur ce sujet et a recensé les expériences innovantes au Danemark (voir l'article ci-dessous). Celui relatif à l'habitat écologique rencontre actuellement le plus de succès auprès des étudiants. On y recense les technologies nouvelles et les matériaux susceptibles de contribuer à la bonne santé des habitants.

Enfin le Laboratoire participe à l'étude de la station Eurospace dans laquelle des astronautes iront séjourner 6 mois durant.

Karen Zahle- qui parle bien le français- est assurément un contact incontournable au Danemark. ▣

# les habitations pour personnes âgées au Danemark

Karen Zahle se préoccupe particulièrement du logement des personnes âgées avec comme objectifs son intégration dans la ville et le développement d'une solidarité intergénérationnelle.

## Un choix de société

Comme presque partout en Europe, le pourcentage des personnes âgées au Danemark va augmenter considérablement dans le futur, en particulier parmi la tranche d'âge de plus de 85 ans. Il est donc important de réfléchir dès à présent aux nécessaires adaptations des structures urbaines actuelles aux choix de vie de ces personnes âgées. L'aide ménagère, les soins de jour et l'aide médicale de jour comme de nuit sont autant de pratiques courantes conformes à la loi de 1987 sur l'habitation des personnes âgées qui stipule que celles-ci doivent pouvoir continuer à vivre chez elles aussi longtemps que possible. Une autre mission est de leur proposer un cadre bâti adapté à leurs besoins. En tant qu'architecte, Karen Zahle croit au dialogue entre la forme, l'environnement et la vie sociale et culturelle.

Il s'agit, dit-elle, d'éviter les homes dans lesquelles les personnes se retrouvent isolées, frustrées et privées d'action sur leur environnement. Dans l'avenir de plus en plus de personnes âgées habiteront dans des logements à caractère social, et d'ores et déjà, plusieurs ensembles d'habitations intègrent de façon positive les personnes âgées, parfois à leur initiative, principalement dans des organisations coopératives et communautaires où elles jouent un rôle prépondérant.

## La théorie en application

Grâce à des maquettes grandeur nature de projets de rénovation d'immeubles urbains, le Laboratoire de Karen Zahle, a pu mettre en valeur des solutions adaptées aux personnes âgées, comme l'aménagement d'espaces communs autour d'un ascenseur placé dans une excroissance à l'arrière d'un immeuble.

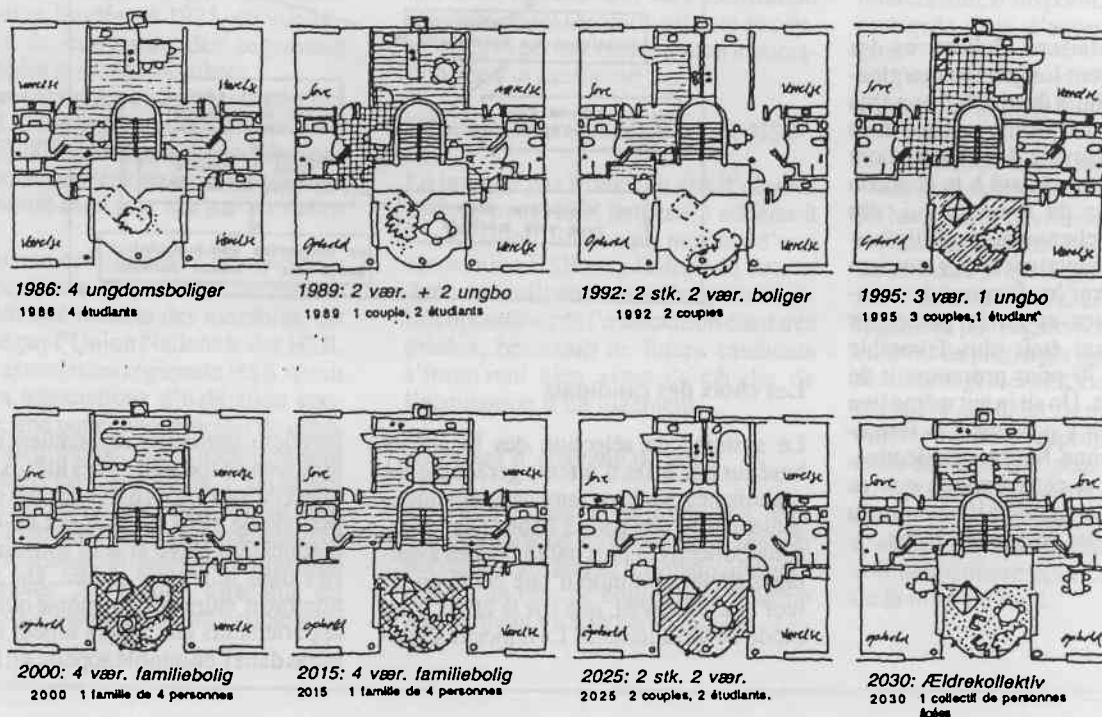
La flexibilité des bâtiments est également recherchée de telle façon que les appartements puissent répondre à différents besoins dans le temps: un espace pour quatre étudiants doit par exemple pouvoir s'adapter à une transformation ultérieure en deux ou trois logements et à la création d'espaces communautaires. Autre exemple: des femmes âgées se sont organisées dans un bâtiment en mettant en commun un appartement du rez de chaussée pour se réunir et prendre les repas ensemble. Un autre groupe, à l'initiative d'une caisse de retraite, s'applique à participer à la conception d'un habitat écologique avec économies d'énergie, traitement de l'eau et des déchets.

Des études pour densifier les zones résidentielles unifamiliales des banlieues ont été par ailleurs entreprises en vue de scinder les maisons individuelles en deux appartements distincts ou de permettre la construction d'annexes dans les jardins, favorisant ainsi le maintien dans les lieux des personnes âgées. La création de petits centres d'aide médicale de voisinage contribueront également au bon fonctionnement de ce système.

## Innover

Il ne sera ainsi plus rare, pense Karen Zahle, de voir trois générations habiter à proximité et même dîner à la même table....En attendant nous avons beaucoup à apprendre des recherches et des réalisations effectuées dans le domaine de l'habitat des personnes âgées au Danemark mais aussi dans les autres pays nordiques. Dans les années 70 déjà, à Dahlen en Suède par exemple, on édifia des grands ensembles dans lesquels toutes les tranches d'âges sont représentées. Les appartements réellement accessibles aux handicapés disposent d'un système d'appel particulier pour obtenir une aide médicale à tout instant. Le noyau social de chaque sous ensemble d'habitations s'organise autour d'un espace convivial, à la fois laverie, garderie d'enfants, café, espace de récréation...

(propos recueillis auprès de Karen Zahle)



# La nouvelle génération des Maisons Collectives en Suède

## Définition

« KOLLEKTIVHUS » est le titre d'un ouvrage paru en 89 qui fait état de l'évolution du concept des Maisons Collectives en Suède à travers l'analyse de quatre cas (Rio, Fristadt, Blenda et Prättgarshagen), et une évaluation basée sur les interviews des habitants. Il m'a semblé important d'en faire ici un bref résumé, d'autant que ce type d'habitat est relativement peu connu chez nous bien qu'il s'inscrive dans une tradition presque centenaire dans le monde scandinave.

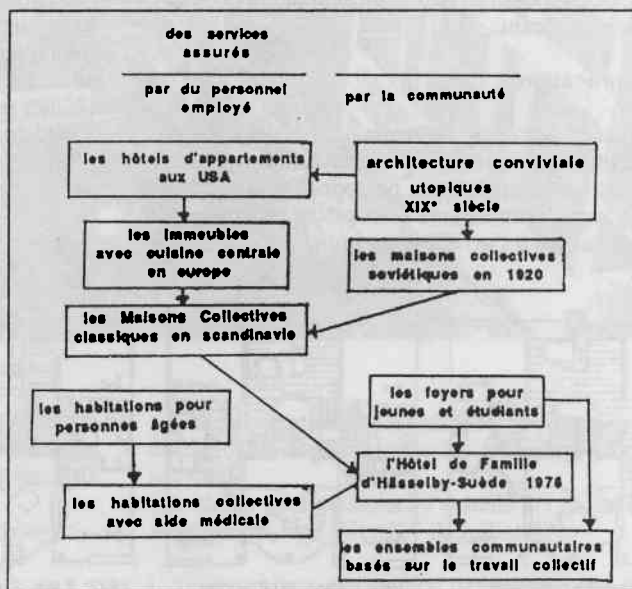
La Suède a une grande expérience dans le domaine de l'habitat communautaire et en particulier dans celui des «Maisons Collectives à services intégrés». On dénombre en 1985 plus de 35 réalisations ou projets en cours d'étude, ce qui fait de la Suède le leader dans ce type d'expériences avec les Pays Bas et le Danemark. Les Maisons Collectives se réclament de deux modèles: celui qui intègre des services gérés par des employés et celui qui exige l'implication des habitants.

Une Maison Collective c'est avant tout un habitat adapté à une grande variété d'individus et qui inclut des services collectifs offrant, en particulier, la possibilité de prendre des repas en commun. L'organisation architecturale de ce type de réalisation est caractérisée par des cheminements intérieurs, galeries, rues intérieures, liant les logements privés aux espaces communautaires. Le tableau ci-contre rappelle les influences et les expériences d'autres pays:

Les premières Maisons Collectives des années 50 restèrent longtemps marginalisées et étaient plutôt destinées à une élite socio-culturelle. Majoritaires dans tous les rouages du pouvoir, les hommes ont en effet longtemps résisté à la pression des organisations de femmes qui, dès l'après guerre, réclamaient la multiplication de ce type d'habitat car elles y voyaient le moyen de libérer les femmes des contraintes ménagères et de la garde des enfants. Le climat était plus favorable dans les années 70 pour promouvoir de telles expériences. Un sit in eut même lieu à Stockholm pour s'opposer à la fermeture d'une ancienne Maison Collective. C'est également à cette époque que se radicalisèrent les critiques à l'encontre du logement social des personnes âgées.

## Les objectifs des nouveaux projets

Fidèle à la tradition de la Maison Collective, et sous l'impulsion des mouvements féministes, les nouveaux projets reprennent à leur compte l'objectif de diminution du temps consacré au travail ménager en proposant notamment un service de restauration. Un deuxième objectif, plus récent, concerne la volonté d'intégration de l'habitat des personnes âgées. Un troisième objectif porte sur l'utilisation des services communs considérés comme autant de moyens de favoriser une meilleure solidarité inter-générationnelle. Proposer un environnement plus favorable pour les enfants, avec des services de garde et des activités appropriés est également un souci permanent dans l'édification d'une Maison Collective. Enfin, tous les habitants en attendent la possibilité d'influencer la gestion de leur lieu d'habitation.



## Les choix des candidats

Le système de sélection des locataires basé sur des listes d'attente gérées par les organismes sociaux, amène malheureusement bien des gens à habiter des Maisons Collectives plus par le fait des avantages de la proximité d'une école ou de leur lieu de travail, que par le choix d'un mode de vie alternatif. La majorité toute-

fois des candidats y recherchent encore le moyen de concrétiser des idéaux «post-matérialistes». Ces habitants nés dans la période de 1944 à 1952, ont un niveau d'éducation élevé et sont souvent salariés dans le secteur public. Un certain nombre d'entre eux ont même quitté des appartements aux loyers mpeut être fut le cas dans l'ensemble appelé «RIO» où

les anciens imposent leurs points de vue et font barrage à toute innovation.

Les relations intergénérationnelles sont favorisées, par exemple, par la mise à disposition des services communs à la fois aux habitants du quartier et aux personnes âgées du home voisin. Dans les petites unités on est convaincu que le partage des tâches et des espaces communautaires permettra de briser les carcans sociaux.

### La salle à manger, cœur ou estomac de la Maison Collective ?

Ce sont les repas - préparation, choix des menus - qui absorbent l'essentiel du temps consacré à la communauté par les uns et les autres ( Les féministes et les utopistes rêvaient sans doute de préoccupation moins terre à terre!). Les habitants de Rio et de Fristad ne fréquentent leur restaurant, ouvert aux clients du quartier, qu'une ou deux fois par semaine. A Blenda et à Prätgarshagen, les résidents préparent les repas en commun et profitent de ce service 3 à 5 fois par semaine.

Les auteurs terminent par un certain nombre de réflexions et d'interrogations : Que deviennent les enfants ayant vécu dans une Maison Collective? Quelle est

l'influence de ce mode de vie sur leur représentation de la différence des sexes et leurs conceptions du voisinage et de la qualité de l'habitat? Comment ce type de projet est-il perçu par les gens du quartier qui vivent et habitent de façon «tradition

nelle»? Autant de terrains de recherche encore à défricher...

A l'avenir, selon les auteurs, la Maison Collective devra :

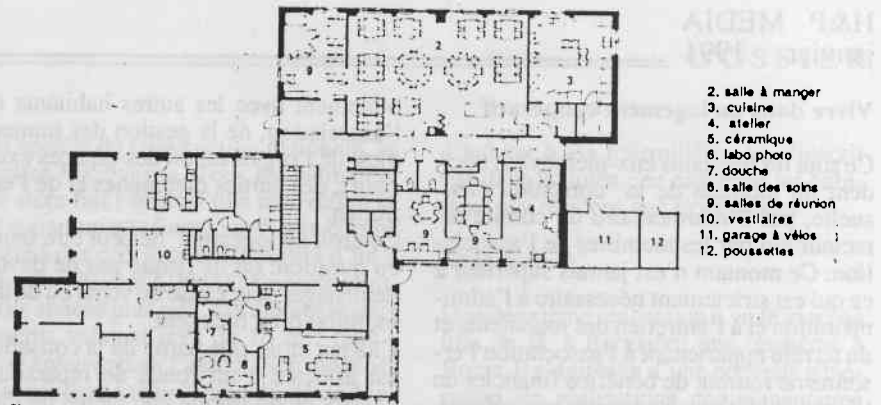
- faire prévaloir l'esprit communautaire en impliquant les habitants dans l'organisation des tâches communes;
- avoir une taille réduite de l'ordre d'une cinquantaine de logements;
- être particulièrement bien adaptée aux

familles mono-parentales et aux parents travaillant à l'extérieur;

- définir un système d'attribution des logements plus approprié aux idéaux de ce mode de vie particulier.

La Maison Collective en tout état de cause participe à la variété de solutions alternatives proposées sur le marché du logement. L'opinion publique en est convaincue et elle juge important qu'il en soit ainsi. □

(Traduction partielle du livre d'Alison Woodward, Dick Urban Vestbro, Maj-Britt Grossman, KOLLEKTIVHUS. Den nya generationen, 1989)



## une grande organisation coopérative d'habitation en Suède «H.S.B.»

### Présentation de HSB

HSB est une organisation coopérative d'habitation fondée en 1923, en vue notamment de construire des logements confortables pour ses membres.

Un logement sur dix en Suède a été réalisé par HSB. Cette organisation compte quelques 550 000 membres, regroupés dans des associations régionales, dont chacune a son comité directeur élu par les membres.

L'organisme commun de l'ensemble de ces associations, responsable du service et veillant aux intérêts des membres, est constitué par l'Union Nationale des HSB. Chaque association régionale HSB réunit plusieurs associations d'habitation coopérative, une pour chaque projet de construction en principe. Leurs membres sont les habitants de l'immeuble, c'est à dire ceux qui ont acquis un appartement coopératif HSB. Ils élisent eux-mêmes leur comité directeur et leurs commissaires aux comptes. Le comité directeur est composé des habitants de l'immeuble ainsi

que d'un représentant de l'association régionale HSB. Ainsi on est tenu au courant des expériences des autres associations de l'organisation.

### Comment devenir membre de HSB

Le premier pas à faire, en vue d'obtenir un logement HSB, consiste à adhérer à l'association. En tant que membre d'une association HSB on a le droit de vote et donc de l'influence dans l'organisation. Les opérations de l'association étant très prisées, beaucoup de futurs candidats s'inscrivent bien avant de céder de l'acquisition d'un logement.

### La caisse d'épargne de HSB

HSB a sa propre caisse d'épargne, dans laquelle chaque membre peut déposer ses économies en vue d'obtenir ultérieurement un titre de copropriété pour un appartement ou une petite maison. Les

intérêts sont, d'un point, supérieurs à ceux pratiqués dans d'autres caisses d'épargne.

### Comment choisir son logement

HSB construit toutes sortes de logements - des immeubles collectifs, des maisons en bande, des pavillons isolés. Les logements sont proposés aux membres selon un ordre de priorité qui peut varier d'une association à l'autre. L'agence locale du logement peut également considérer être en droit de participer au mode de répartition des logements. Une fois le logement choisi, le candidat signe un contrat pour obtenir le titre de copropriété et verse une mise de fond qui peut éventuellement être prélevée du compte épargne-logement. HSB est susceptible également d'aider ceux qui nécessitent un emprunt complémentaire pour couvrir une partie de la mise de fond.

### Vivre dans un logement coopératif

Ce sont les habitants eux-mêmes qui décident du montant de la cotisation mensuelle, par l'intermédiaire du comité directeur élu par les membres de l'association. Ce montant n'est jamais supérieur à ce qui est strictement nécessaire à l'administration et à l'entretien des logements et du terrain appartenant à l'association. Personne ne retirant de bénéfice financier de l'immeuble, chacun y loge au prix coûtant. Le titre de copropriété HSB confère à chaque membre un droit de jouissance de son logement pour une durée illimitée. Le contrat ne peut être résilié tant que les devoirs auxquels chacun est assujéti sont respectés. Chaque membre décide, conj

ointement avec les autres habitants de l'association, de la gestion des immeubles, de l'organisation des espaces extérieurs, des parties communes et de l'entretien.

Ce droit au logement ne peut être remis en question: on ne risque pas de devoir déménager pour cause de vente ou de démolition d'un bâtiment.

Chaque mois, une partie de la cotisation est affectée à un fonds de réparation. L'association décide elle-même de l'affectation de cet argent pour les espaces extérieurs, mais chacun reste maître chez lui pour ce qui le concerne.

Il est possible de transformer son logement, à condition toutefois que cela ne se fasse pas au détriment des voisins ou de

la collectivité.

Il est possible de céder son appartement à un acheteur à un prix convenu avec lui, sauf dans le cas où le titre de copropriété a été cédé avec une faculté de rachat. Dans ce cas des règles particulières sont applicables.

### Comment devenir membre

Il faut verser un droit d'inscription et acheter au moins une part. Ensuite, on paie une cotisation annuelle et on est informé des projets en cours ainsi que des logements vacants. □

(texte publicitaire de la société HSB - RIKSFÖRBUND Stockholm)

## Stacken - «la fourmilière»

### Une Maison Collective particulière à Göteborg en Suède

En 1980, 50 adultes et 30 enfants s'installent dans une «Maison Collective» particulière à Göteborg, baptisée «la fourmilière». Ce projet toutefois est plus proche du modèle coopératif et d'entraide que du système suédois plus conventionnel d'Habitat Collectif à services multiples. Les habitants de Stacken rêvaient tous en effet d'un cercle de vie plus large que celui qu'offre un ménage ou une famille nucléaire et s'inspiraient des idéologies de l'époque qui mettaient en avant les idées auto-gestionnaires et écologiques, ainsi que le principe d'égalité entre hommes et femmes.

### Un immeuble-tour vidé

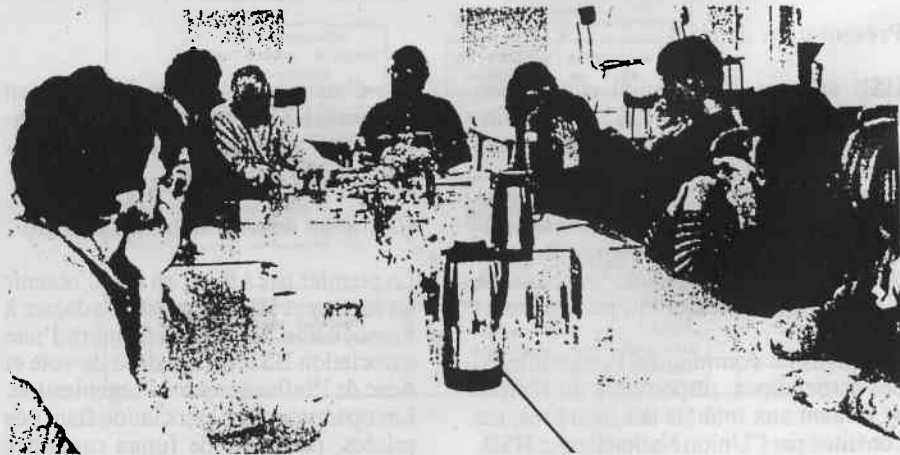
Au départ, il y avait un immeuble, une tour située à Teleskopgatan, dans la ZUP de Bergsjön, à la périphérie de Göteborg. L'immeuble qui appartenait au promoteur social le plus important de la ville, l'AB Göteborgshem, avait été vidé et réhabilité en vue d'une nouvelle affectation. Les privilégiés qui s'y installèrent, avaient consacré toute une année de travail et de discussions à l'élaboration de principes de mode de vie alternatif. Avec l'aide de l'initiateur du projet, le professeur et architecte Lars Agren, qui s'y installa lui-même pendant un certain temps, ils participèrent à une série de réunions de travail au cours desquelles ils affrontèrent ensemble tous les problèmes. On y traita à la fois de la réhabilitation de l'immeuble proprement dite, de la typologie des appartements dont certains ont été fortement restructurés selon les desideratas des participants, de l'organisation des locaux communautaires - l'idée d'y inclure une crèche parentale fit son chemin au fur et à mesure du déroulement des discussions - de l'organisation

démocratique et des statuts de l'association des habitants, ou des questions pratiques relatives aux baux et au montant des loyers, sans parler de la nécessité de trouver des réponses à toutes les craintes et à tous les espoirs des uns et des autres. Des chercheurs actifs dans ce domaine, ainsi que des habitants de réalisations similaires furent invités à certaines réunions et contribuèrent, grâce à leurs connaissances, à la recherche de solutions nouvelles.

moteur social, d'autres groupes d'habitants en Suède y font référence pour la réalisation de leurs propres projets.

### Le travail domestique collectif «obligatoire»

Le projet repose sur un postulat érigé en obligation: le travail domestique est l'affaire de la collectivité et il est du devoir de chacun, y compris les enfants de plus de



### Le bail locatif

La formule mise en application dans le cas de Stacken est très intéressante: les habitants organisés en association ont réussi à obtenir du promoteur social un bail portant sur l'ensemble de l'immeuble. C'est donc l'association qui, en tant que personne juridique, est locataire de l'immeuble et sous-loue les logements aux membres de l'association. Cette formule est sans valeur au regard de la loi, mais a été acceptée ici, non sans peine, à titre expérimental. Les médias ayant fait état de cette relation particulière entre les habitants et un pro-

douze ans, de participer aux activités qui s'y rapportent. Lars Agren était en effet convaincu qu'il ne pouvait exister de communauté réelle sans organisation collective du travail domestique. Cette position a été adoptée par les membres de l'association. Le nom du projet- «la fourmilière»- est donc, de ce point de vue, très symbolique. Les habitants eux-mêmes s'identifient avec humour à des fourmis infatigables! Dans les faits, la contribution de chacun consiste surtout à travailler dans la cuisine commune 2 à 4 heures tous les



les quinze jours pour préparer les repas. Ainsi, chacun peut, le reste du temps, s'installer «les pieds sous la table» de la salle à manger commune en profitant de plats de qualités à des prix très modiques. Les autres tâches, comme la gestion de l'immeuble ou de la crèche parentale, sont planifiées par des groupes d'habitants. Le plus difficile est moins d'assumer ce travail que de participer aux multiples réunions d'organisation, surtout lorsqu'elles portent sur des questions importantes qui requièrent un accord unanime, la règle du vote majoritaire ayant été écartée.

L'avantage financier de ce mode d'organisation concerne les loyers qui sont inférieurs à ceux pratiqués pour des logements de qualité similaire dans la région. Les charges sont également moins élevées même en incluant celles relatives au nombre important de locaux communs qui occupent près de 20% de la surface totale de l'opération. Une petite économie interne s'est développée : certaines familles partagent de grands congélateurs, des habitants ont lancé un artisanat local de tissage.

#### 1984 - nouveau propriétaire

«La fourmilière» traversa une période difficile quand tous les immeubles de cet ensemble d'habitations furent vendus à

une société de construction nationale, la *Société Riksbyggen*. Tous les bâtiments ont alors fait l'objet d'une rénovation et les appartements furent vendus en copropriété à des prix dérisoires, le prix d'un 3 pièces s'élevant à 20.000 Kr seulement. Trois années plus tard, ces mêmes appartements valaient près de 10 fois plus ! Dure épreuve pour l'association qui réussit cependant à tenir le coup et même à renégocier son bail particulier. Mais ces événements eurent un effet bénéfique puisqu'ils contribuèrent à revitaliser le quartier dont les immeubles, auparavant à moitié vides, sont à nouveau très prisés. Des emplois à caractère social ont été créés, de nouveaux équipements socio-culturels ont vu le jour. Ce qui n'est pas toujours très bien vu comme l'atteste ce commentaire d'un des membres de l'association : «c'est de plus en plus bourgeois et conventionnel...».

#### Qui y habite ?

Comme dans toutes les opérations du même genre, les habitants se recrutent principalement au sein des classes moyennes, et en particulier dans le milieu des enseignants et des animateurs sociaux, plutôt de gauches et écologistes dans l'âme. Les familles monoparentales semblent y trouver un intérêt particulier. A noter cependant que le choix

d'habiter à «la fourmilière» ne s'inscrit pas dans la durée : en moyenne les habitants n'y résident que trois années.

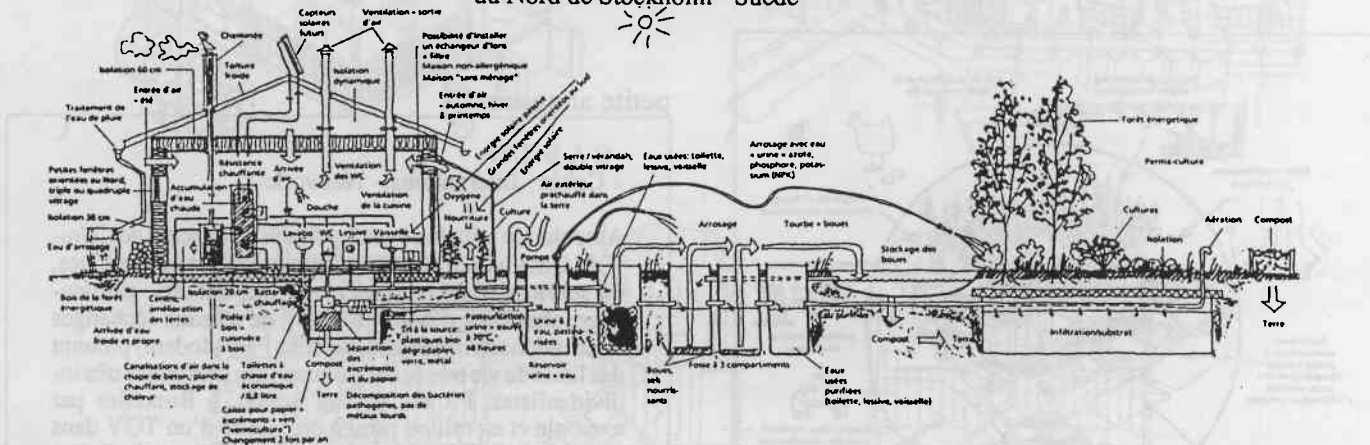
#### Et la suite ?

Une deuxième réalisation a vu le jour pas loin de là, à Bergsjön; une troisième à Borås. Il s'agit bien d'une nouvelle génération de réalisations communautaires comparables à celles issues du mouvement *Centraal Wonen* aux Pays Bas. Elles ont toutes en commun de se démarquer des célèbres et nombreuses «kollektivhus» ou maisons collectives à services intégrés suédoises moins radicales dans leur démarche. Près d'une trentaine de projets similaires à celui de Stacken ont été réalisés entre 1975 et 1985. C'est dire que cette formule a conquis un morceau conséquent du marché cependant toujours marginal du logement communautaire et qu'elle se porte bien. Le mot de la fin revient à un habitant : « Aujourd'hui, je fais moins attention à ce que les gens disent et ne compte que sur ce qu'ils font vraiment. » □

*Cet article est extrait du texte «Projet de vie communautaire ou les petites fourmis infatigables...» rédigé par Claes Caldenby, Sten Gromark et Asa Wallden, architectes-chercheurs à l'Ecole d'Architecture de Chalmers, Göteborg, Suède.*

## LÖVÅSENS EKOBY un habitat écologique

au Nord de Stockholm - Suède



Les premiers habitants d'un «village écologique» ou «Eco-Village», dénommé LÖVÅSENS EKOBY (à 400 km au nord de Stockholm à proximité de Sundsvall) emménageront fin de l'année 90. Cet «Eco-Village» a été entièrement pensé en termes d'économies maximales d'énergie et de traitement des ressources naturelles. En Suède 50 Eco-Villages similaires sont en cours de réalisation !

Des solutions optimales dans le domaine écologique, avec en particulier des systèmes de récupération des déchets, seront mises en application à Lövåsens. Mais le concept d'un Eco-Village implique également l'organisation d'une communauté

avec l'idée que le logement, le travail et les loisirs s'interpèndent en un lieu pour former une entité homogène. Ce projet est le fruit d'une collaboration entre un grand bureau d'études, K-KONSULT, la localité de Sundsvall et les futurs habitants associés à toutes les phases de l'élaboration du projet.

#### Pourquoi un Eco-Village ?

D'abord quelques constats de la situation actuelle, formulés par les initiateurs du projet, menant à une réflexion pour la recherche de solutions alternatives:

- les services dans les zones résidentielles classiques sont de plus en plus onéreux
- l'infrastructure est coûteuse et vulnérable
- les coûts énergétiques augmentent constamment
- on n'éduque pas les habitants
- les habitants n'ont pas d'influence sur leur environnement
- nous fonctionnons selon un système de pensée linéaire, d'achat, d'usage et de rejet, au lieu d'un système circulaire basé sur le recyclage.
- nous avons besoin de structures d'accueil qui invitent de façon informelle les gens à coopérer, à collaborer, à s'entraider.
- notre santé dépend de la nature de notre environnement immédiat
- l'irrigation et la fertilisation artificielles appauvrissent la terre.

Un Eco-Village serait, par réaction, un groupement d'habitations qui économise l'énergie et qui se veut être en harmonie avec l'environnement. On se préoccupe d'y appliquer des techniques limitant le gaspillage de l'eau et permettant le recyclage des déchets, d'y créer de petites entreprises, de fonctionner sous forme de coopérative et d'une économie d'échanges, d'influencer le mode de vie et l'urbanisme locaux, enfin de trouver des solutions pour faire face à des situations de crise énergétique.

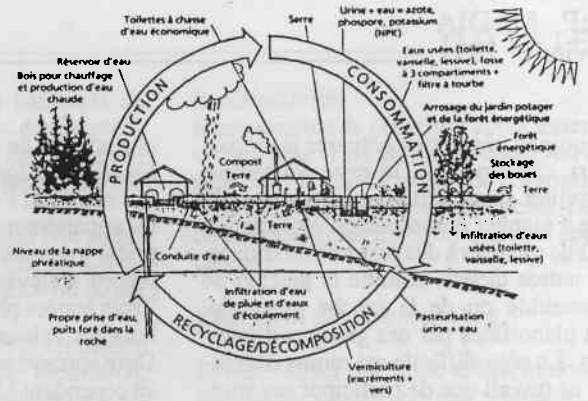
### Quelle est la clientèle?

Des personnes engagées, est-il précisé, qui:

- souhaitent vivre en essayant de comprendre leur environnement
- désirent avoir une influence sur leur habitat
- veulent maîtriser leur vie et leur environnement au regard d'objectifs personnels et communautaires
- sont prêtes à participer activement pour mener à bien ces objectifs
- souhaitent avoir la responsabilité de la gestion de leur environnement des points de vue écologique et humaniste

### Plus qu'un simple logement

L'accent est mis sur les activités communautaires : les maisons sont regroupées en sous-ensembles de 10 à 20 unités chacun, répartis autour d'un espace vert central. Les services communs, parking, ateliers, laverie, sauna, stockage, sont attachés à un ou

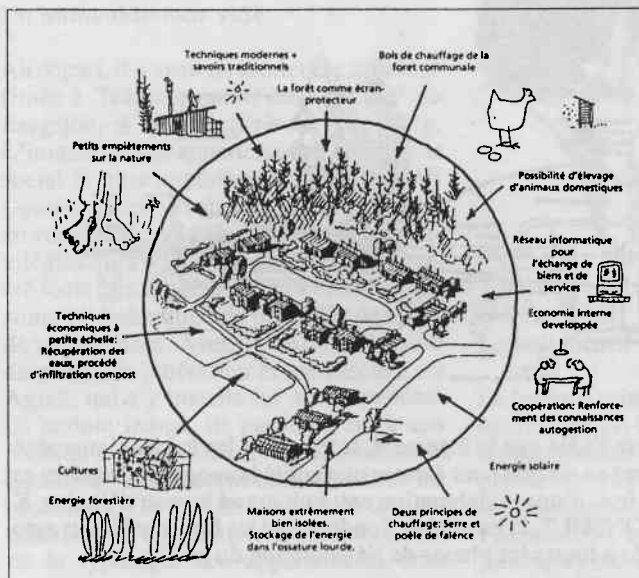


deux sous-ensembles, . Le potager contribue à un certain degré d'auto-suffisance. Des espaces pour des bureaux ou des ateliers sont prévus dans l'enceinte du village. On prévoit l'ouverture d'une crèche auto-gérée. Un réseau câblé informatisé propre au village doit favoriser les échanges de biens et de services entre les habitants. Tous les équipements et les services communs sont gérés par les habitants.

Les maisons sont super isolées : 10 cm d'isolant au sol, 33 cm dans l'épaisseur des murs extérieurs composés de panneaux en bois et 60 cm en toiture! Le dallage en béton sur le sol a une épaisseur de 37 cm. Un réseau de tubes parcourus par de l'air chaud maintient cette dalle à une température de 2° supérieure à celle à l'intérieur de la maison. Une verrière côté sud favorise l'effet de serre et la réalisation d'un jardin d'hiver. Le village a sa propre source d'eau, les déchets organiques reviennent à la terre par le compostage et des toilettes bio-dégradables. Le surcoût de certaines installations est compensé par une simplification de l'infrastructure et par la diminution des coûts d'exploitation.

Quarante familles se sont engagées dans cette aventure depuis mars 90 en participant étroitement à la conception de leur habitat avec les architectes et les techniciens, il sera très intéressant de leur rendre visite en 91 pour connaître leur premières impressions .Mais pourquoi pas s'en inspirer dès à présent en participant à la création d'un réseau européen d'Eco-Villages ou d'Unités de Convivialité comme je le propose dans l'encart ci-dessous ?.

(informations recueillies auprès de l'initiateur du projet: Anders Nyquest-manager régional de K-Konsult-Architecte : Torbjörn Lindren)



### petite annonce

#### C A B I N. « Cabin International Network »

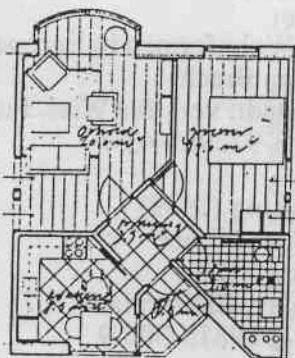
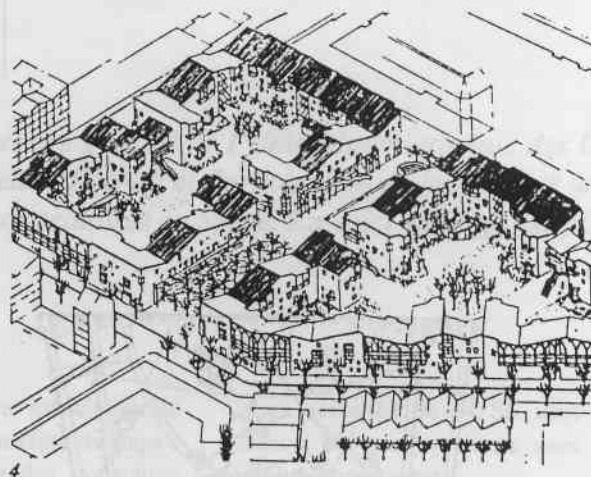
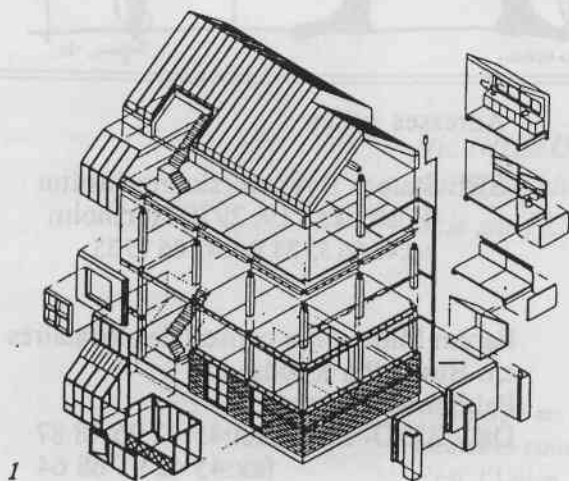
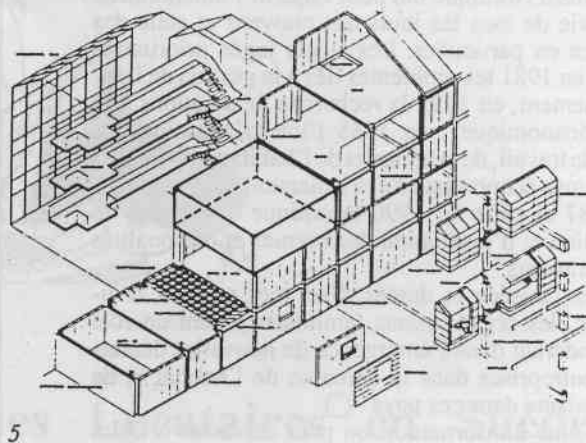
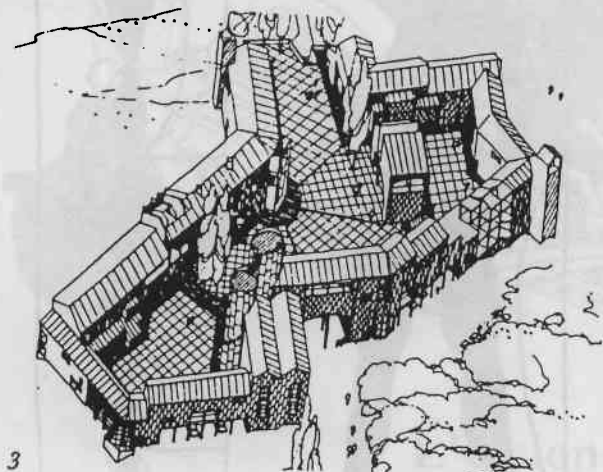
Association pour le développement du concept de l'Unité de Convivialité, basée sur des principes écologiques, de services (bureautique, garde des enfants, gardiennage, chambres d'hôtes, foyer...), de réseaux (échanges internationaux de séjours, liaisons Fax/Modem) prônant des lieux de vie très économiques pour personnes très individualistes. Projets en site urbain, à Bruxelles par exemple et en milieu rural à proximité d'un TGV dans le sud de la France. (liens avec des opérations similaires en scandinavie)

«CABIN» recherche des investisseurs «humanistes» et des candidats habitants intéressés par la concrétisation de ce projet. Renseignements : roland MAYERL- architecte - 28 av. Jean Jaurès 1030 - B- Bruxelles T: 00 32 (0)2 215 39 14

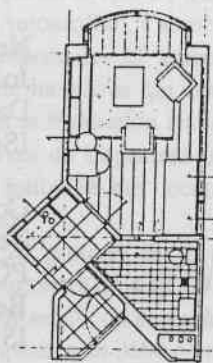
## Expositions sur l'Habitat dans les pays nordiques

Une ville dans chaque pays nordique - Suède, Finlande et Norvège - est choisie pour organiser annuellement une grande exposition sur l'habitat. En 1990, celle de Norvège eue lieu à Tromsø dans le Nord et présentait 220 maisons avec la réalisation de prototypes adaptés en particulier aux personnes âgées, aux réfugiés, aux handicapés mentaux et physiques. En Suède et en Finlande l'accent fut plutôt mis sur la rénovation des cités des années 60, l'habitat social communautaire et les villages écologiques. D'une manière générale ces bâtiments restent visitables après l'exposition quoiqu'ils soient occupés normalement. La Finlande a choisi de présenter en 1991 des constructions du type lacustre à Varkaus dans la région des lacs. Près de 40 projets ont été déjà sélectionnés sur la base d'un concours d'idées sur le plan national. : un bon prétexte de voyage pour découvrir ce très beau pays cette année!

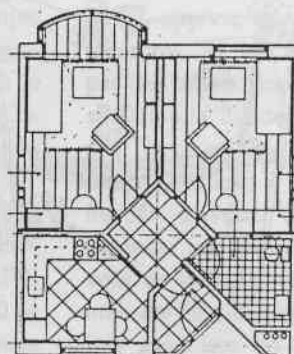
(The Finnish Housing Fair Pirkko Tuurin Ratamestarinkatu 13 SF-00520 Helsinki)



Ældrebolig



Étrumsbolig



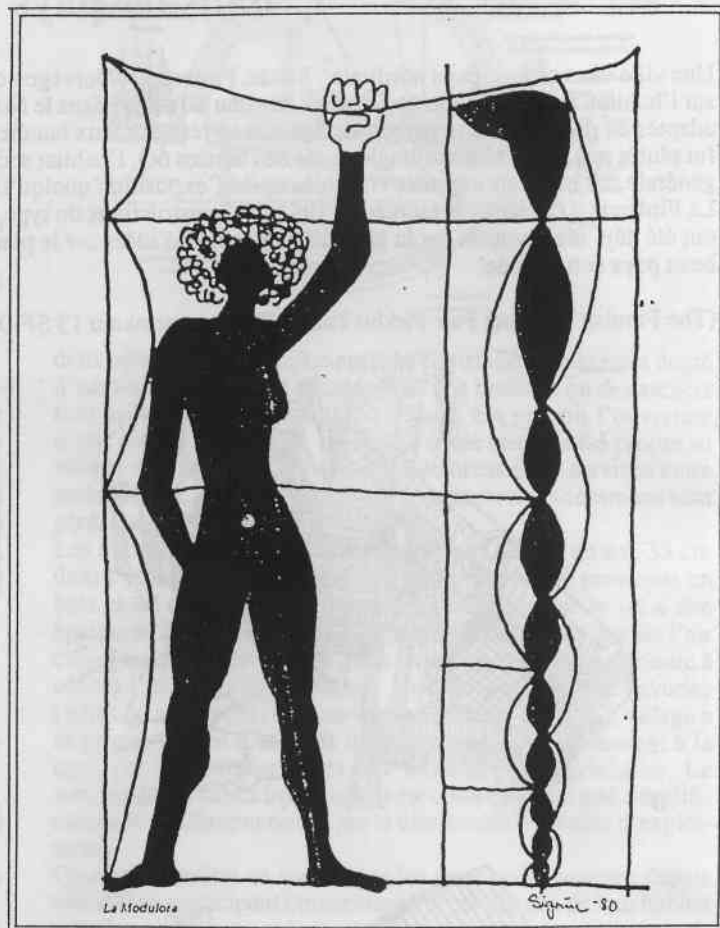
Ungdomsboliger

**Les femmes et l'habitat dans les  
pays nordiques**  
NORDISKA KVINNORS . BYGG- OCH  
PLANFORUM

Les organisations féministes des pays nordiques animent depuis 77, toutes les deux ou trois années, un séminaire sur un thème en rapport avec l'habitat et l'urbanisme. Des personnes de toutes les professions y sont invitées. Les recommandations présentées auprès du Conseil Nordique ont pour objectif l'amélioration de la vie de tous les jours des citoyens et celle des femmes en particulier. Les sujets jugés prioritaires furent en 1981 les problèmes liés à la gestion de l'environnement, en 1983 la recherche de solutions à la crise économique, en 1985 l'interpénétration des lieux de travail, de la nature et de l'habitat, en 1987 les problèmes économiques et l'isolement des personnes en 1987 et enfin en 1990 la critique des modes de définition et d'évaluation des normes et des qualités des bâtiments.

Bien organisées et dotées d'un réel pouvoir d'influence, les organisations féministes jouent un rôle prépondérant dans l'émergence de nouvelles démarches entreprises dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme dans ces pays. □

(Pour plus d'information on peut contacter à Oslo: Magdalena Eckersberg Fjordvein 91 N-1322 Høvik)



Adresses utiles:

SBI: Statens Byggeforskningsinstitut  
Postboks 119, 2970 Horsholm  
tel:42 86 55 33 Fax:42 86 75 35

Farum Midtpunkt: conseil des locataires  
c/o Birthe Pia Knudsen  
Paltholmterrasserne 15  
DK - 3520- Farum tel:45 42 95 48 87  
fax:45 42 95 68 64

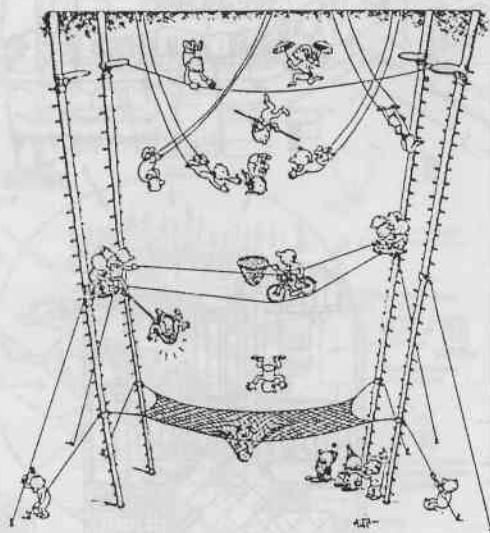
Bibliographie:

Neue Wohnformen in Europa (1989)  
Joachim Brech  
Darmstadt: verl. für Wiss. Publ.  
ISBN 3-922981-43-7

Cohousing (1989)  
Ten Speed Press  
PO Box 7123  
Berkeley, California 94707  
ISBN 0-89815-306-9

Women's expressions on the environment  
Modtryk publishers

( Dossier réalisé et mis en page par  
Roland Mayerl )





## L'Union des Locataires en Suède

*Nic NILSSON, secrétaire général de l'Union Internationale des Locataires, a fait l'honneur à Habitat et Participation de lui envoyer un article sur l'Union des Locataires en Suède. En voici un large extrait.*

Il existe en Suède une association de locataires couvrant l'entièreté du pays : c'est l'Union Suédoise des Locataires (USL). La première organisation nationale - qui est devenue l'USL - est née en 1923. Aujourd'hui, l'association compte 22 membres : les 21 associations régionales de locataires qui couvrent tout le pays, et la Fédération Nationale des Co-opératives de Logement (née au départ d'une initiative des locataires de Stockholm).

Les 21 groupes de locataires comptent ensemble 430.000 membres (400.000 en 88; on en espère 450.000 en 92), organisés en 3600 comités locaux et en 210 associations municipales.

Tous les 4 ans, l'USL réunit son Congrès, où 300 délégués sont élus par les groupes locaux.

Les activités de l'USL sont nombreuses; en voici quelques unes parmi les plus importantes :

1. *La défense des droits des locataires.* Comme son nom le laisse supposer, l'USL apporte une aide juridique à ses membres, et les représente en justice par des ombudsmen employés par l'association; la Suède est probablement le seul pays où une organisation de défense juridique a ce droit sans être un bureau d'avocat attiré. L'association organise une pression politique en faveur de la législation locative afin d'améliorer la situation des locataires. Les lois suédoises en matière de location sont parmi les plus positives au monde pour les locataires.

2. *La fixation du loyer* en Suède ne peut pas se décider par le seul proprié-

taire, mais avec l'USL. Ce type de négociations implique d'ailleurs des personnes non membres de l'association. Le contrat entre propriétaire et locataire stipule que "le locataire et le propriétaire s'accordent, sans annulation préalable du contrat de location, à respecter les réglementations sur les conditions de location et de construction des immeubles, sur les aménagements généraux des biens loués et sur toutes autres conditions de logement qui affectent les locataires collectivement, et au sujet desquels un accord entre le propriétaire et une association de locataires liée à l'USL a été ou sera conclu." Les négociations sont entreprises avec des compagnies privées et des compagnies de services publics de logement, ensemble.

Les groupes sont aussi très actifs en matière de rénovation des vieux bâtiments. Le propriétaire doit dans ce cas pouvoir fournir un certificat émis par l'association des locataires attestant leur accord pour toute entreprise de rénovation. Depuis le début des années '70, une "prime pour l'amélioration de l'environnement" est allouée, à laquelle un propriétaire peut recourir à la condition qu'un certificat des locataires puisse être produit assurant que les locataires concernés ont été impliqués dans les discussions sur les améliorations à apporter.

3. Les locataires peuvent exercer une *influence* considérable au niveau du logement par l'intermédiaire des comités de contact. Ils peuvent par exemple s'arranger avec le propriétaire pour la prise en charge de l'entretien de façon à diminuer le loyer; 20% de ces comités de contact possèdent des accords de ce type.

4. Les comités de contact agissent également au niveau local par des *animations culturelles* et des activités de loisir au bénéfice des locataires du quartier-région. Les fêtes, les activités sportives, les groupes d'études, la répartition de certaines tâches, les soirées cinéma... contribuent davantage à l'esprit de communauté locale en impliquant les locataires dans des activités de groupe.

5. *La formation.* De nombreux comités d'études et des cours de week end sont habituellement organisés pour former des fonctionnaires à tous niveaux.

6. Dans les municipalités, les associations de locataires sont concernées par toutes les questions de logement. Il ne s'agit pas seulement d'organisation urbanistique, mais aussi depuis quelques années de questions tout aussi importantes se rapportant aux coûts économiques (loyers, charges).

Le mouvement des locataires suédois est - fait notoire - une organisation entièrement auto-financée; elle ne dépend d'aucun autre revenu que celui de ses membres; dans la plupart des cas, la levée des cotisations s'opère en même temps que celle des loyers, suivant un accord avec le propriétaire. Ceci constitue une garantie de sécurité qui empêche l'organisation de se séparer de ses membres. La cotisation de chacun de ceux-ci varie entre les 21 groupes, mais est environ de 500 couronnes suédoises par an (=2750FB). Certains ont pu affirmer (surtout à l'étranger) que ce coût est très élevé pour les personnes pauvres. L'auto-financement, cependant, ne signifie pas que le mouvement des locataires renonce à d'autres sources de revenus; les groupes peuvent en effet tirer profit de :

- rémunérations de négociations, pour autant que celles-ci aient lieu pour tous les locataires, et pas seulement pour les membres,

- activités de quartier et de loisir,
- activités qui influencent les conditions de logement.

Précédemment, la rétribution de ces activités était exprimée en pourcentage du loyer. Cela a été considéré comme mal approprié car d'aucun ont pu affirmer que l'association de locataires tirait profit d'une augmentation de loyer. Au total plus de 800 personnes sont employées à plein temps, toutes catégories confondues. Le bureau de l'USL compte 50 employés.

## Information

L'Union des Locataires publie, avec la Fédération Nationale des Coopératives de Logement, un magazine mensuel, "Vår Bostad" (Notre Maison). Il s'agit du magazine le plus important dans ce domaine puisque son tirage est de 920.000 exemplaires. L'USL publie en outre "Hyresgästen" (Le Locataire) à raison de 8 fois par an à l'intention des fonctionnaires publics. Le tirage est d'environ 25.000 numéros.

Beaucoup de groupes possèdent leurs propres publications, ainsi que certains comités de contact.

L'USL entretient de bonnes relations avec les mass média et organise, avec la Fédération Nationale des Coopératives de Logement, des séminaires pour journalistes sur la problématique du logement, séminaires dans le cadre desquels des experts en habitat et des représentants politiques assurent des tables rondes.

## International

L'Association des Locataires est membre de l'Union Internationale des Locataires (IUT) depuis 1926. L'IUT regroupe à l'heure actuelle des membres de 16 pays.

L'IUT dispose d'un comité spécial pour les affaires européennes. A côté de ses statuts propres, il a créé deux documents : la Charte des Locataires et le Programme sur l'Environnement.

En dehors de cette activité interne, l'IUT représente les mouvements de locataires organisés à l'étranger : à l'UNCHS (Comité des Nations Unies pour l'Habitat Humain) et au ECE (Commission Economique pour l'Europe), dont le Comité pour le Logement, la Construction et l'Urbanisme s'occupe d'un certain nombre de questions concernant les locataires.

L'IUT est membre d'HIC (Habitat International Coalition), qui regroupe de nombreuses associations non gouvernementales concernées par le logement.

N.NILSSON

traduit de l'anglais par C.BERGER

## Les 12 ministres du logement se rencontrent

*Faire entrer le logement dans le champ d'intérêt de la communauté ne semble pas aisé : certains y poussent, d'autres résistent. Si les résultats paraissent maigres, l'existence de ces rencontres est en soi un événement.*

C'est la deuxième fois que les ministres du logement des pays de la Communauté économique européenne se rencontrent, après la première "réunion informelle" de Lille en décembre 1989. Mais c'est apparemment avec des pieds de plomb que le ministre italien s'est résolu à inviter ses collègues, si l'on se réfère au manque de préparation de la réunion.

Et pourtant, une des seules décisions prises à Lille avait été justement de "prolonger leur rencontre en adoptant une méthode de travail constante analogue". On fût loin du compte, puisque les huit réseaux consultés en 1989 durent cette fois prendre l'initiative pour faire entendre leur voix (voir HeP Media n° 39).

Le communiqué final de cette "réunion informelle" est malheureusement très pauvre (comme celui de Lille, d'ailleurs). S'il réaffirme que la politique du logement est de la responsabilité des états membres, il signale cependant que "certains éléments de la politique sociale communautaire ont un rapport avec le logement". Cette légère ouverture a sans doute été facilitée par le changement de gouvernement au Royaume-uni, celui-ci ayant été un des principaux verrous à toute ouverture européenne lors de la réunion de Lille.

Ceci étant dit, il faut bien constater que, si le communiqué est très prudent, il est néanmoins porteur d'idées fort libérales : serait-ce la contre-partie du dégel européen des anglais?

Ignorées lors de la préparation de la rencontre, les associations organisées en réseaux ont également été oubliées dans les conclusions. Cette mise à l'écart est d'autant plus regrettable que les ministres ont décidé de se revoir et de faire préparer cette rencontre par un comité technique informel et par des "experts de tous les pays membres", sans évoquer la participation éventuelle des organisations non gouvernementales. En fait, le rôle du ministre hollandais sera prépondérant en tant que responsable du dispositif de préparation.

Le thème de la prochaine réunion des ministres du logement, qui aura donc lieu aux Pays-bas durant le second semestre de 1991, a déjà été fixé : "les conséquences de l'intégration économique sur le logement". Le meeting de Bologne (voir article ci-dessous) a abordé d'ores et déjà la question; ses conclusions pourront servir de base aux discussions préparatoires.

Ph. DEBRY

## Pour le droit au logement sans frontières

*L'impact du marché unique sur l'Europe du logement et le problème du logement des immigrés étaient les questions centrales du meeting international organisé à Bologne par l'UNIONE INQUILINI, en collaboration avec HIC.*

Débatte du droit au logement dans un palais du 16ème siècle (aujourd'hui propriété de la municipalité de Bologne), c'est le doux paradoxe auquel nous a invité l'Unione Inquilini ces 14 et 15 décembre. Introduits par une intervention de Han VAN PUTTEN, président de HIC, les débats furent axés, d'une part, sur l'analyse de l'impact du futur marché unique sur les conditions de logement en Europe et, d'autre part, sur le problème du logement des populations migrantes.

La résolution finale, trop longue que pour être reproduite ici (mais disponible sur simple demande), attire l'atten-

tion sur les déséquilibres qui existent et sur les conséquences dangereuses d'une Europe "à deux vitesses". Dans ce cadre, a été relevée l'insuffisance des politiques d'accompagnement mises en place par le Fonds Social Européen, en prévision de 1993.

En se référant aux propositions contenues dans la résolution "Le Droit au Logement" adoptée à Louvain-la-Neuve le 17 novembre 1989 par le "Réseau européen pour le respect du Droit au Logement" (publiée dans HeP Media n° 36), la résolution insiste sur la nécessité de privilégier l'Europe sociale à l'Europe des marchands, et en particu-

lier d'insérer le Droit à l'Habitat dans la Charte sociale.

Les participants ont estimé nécessaire d'obtenir dans chaque pays le contrôle public des relations locatives pour garantir la sécurité d'occupation aux locataires et des loyers supportables, le développement du secteur du logement social et la revitalisation des quartiers, en maintenant les résidents et le tissu social.

La nécessité de renforcer la collaboration entre associations et entre les réseaux européens visant au respect du droit à l'habitat est apparue prioritaire, de même que la recherche de nouvelles alliances. Tout aussi ferme est la volonté de relancer le dialogue avec les institutions européennes et avec les ministres du logement des pays de la CEE, en vue de préparer la réunion qui aura lieu aux Pays-Bas fin 1991.

Ph. DEBRY

## La participation dans le logement social bruxellois

*"Participation et représentation des locataires de logements sociaux en région bruxelloise", ... tel était le thème de la journée d'études organisée le 22 novembre dernier par le Home Familial bruxellois.*

Tout d'abord, un discours philosophique de Pierre ANSAY a envisagé le phénomène de la participation sous divers angles d'approche : comme nécessité de concertation entre société civile et état, comme résurgence politique du proudhonisme, qui vise à circonscrire la sphère de pouvoir de l'état; comme extension de la démocratie, voulant donner à chacun l'occasion de participer aux enjeux qui le concernent; et finalement comme intermédiaire transformant le logement en habitat, ce qui permet à l'homme d'exercer sa liberté dans l'espace de manière privilégiée.

Jean-Louis PIROTTIN, directeur des sociétés ASSAM-SORELO, a évoqué l'efficacité d'une gestion démocratique, qui va d'ailleurs dans le sens de l'histoire.

Il a ensuite fait le bilan de l'expérience de collaboration entre les sociétés ASSAM-SORELO et le RISO (Peterbos) qui avait pour mission de revitaliser et structurer l'association des locataires, d'organiser la concertation quotidienne avec l'inspection, la direction, la commune et diverses autres organisations, et d'animer le quartier.

Les résultats ? Un comité de quartier opérationnel, mais reposant sur les épaules de quelques-uns; des réunions générales de concertation rencontrant un grand succès, mais où les jeunes familles et les familles immigrées sont sous-représentées; une animation de quartier (fêtes, activités diverses, gazette), mais un manque d'accompagnement individuel des familles alors qu'il pourrait s'agir aussi d'un moyen de les sensibiliser à une action collective.

Dans le quartier de la Porte Rouge a eu lieu une expérience de collaboration entre ASSAM-SORELO et l'Union des locataires, expérience intéressante, mais sans doute difficile à transposer à grande échelle : deux immeubles ont été

rénovés et transformés en trois grands logements pour des familles immigrées. L'attribution des logements par l'Union des locataires s'est faite dès la naissance du projet. Cela a permis aux familles d'intervenir dans la conception de leur habitat et de s'approprier plus facilement ce logement, en même temps qu'elles bénéficiaient d'une guidance.

Après cette intervention, Daniel BEHAR, directeur d'Acadie, bureau d'études parisien qui fut à la base de la création des premières régies de quartiers, a présenté ce nouveau type de service qui commence à se répandre en France : il existe aujourd'hui 40 régies de quartier dans ce pays, et 80 seraient à l'état de projet.

De quoi s'agit-il exactement ? Il s'agit d'entreprises de service, constituées sous forme d'ASBL, et dont le conseil d'administration est composé de représentants de la mairie, de la société de logement social, des institutions et des habitants du quartier. Elles coordonnent la gestion quotidienne du quartier et emploient des habitants à divers travaux de réparation, de maintenance, d'entretien d'espaces verts, en passant contrat avec la ville, les services sociaux, les sociétés de logement, ... Une subvention publique est donnée la première année pour la phase de démarrage, mais par la suite ces régies sont à 90% capables de s'auto-financer.

Selon Monsieur BEHAR, une des conditions de la réussite de ce type d'expérience est la place faite aux habitants. Sans la participation des habitants, on n'obtient ni les effets sociaux, ni les effets techniques recherchés. La régie de quartier fournit donc à des habitants l'occasion d'exercer une tâche socialement utile dans leur quartier, tout en étant rémunérés, ce qui améliore leur image vis-à-vis d'eux mêmes et du reste de la ville, et contribue à leur insertion socio-professionnelle, tout en améliorant

la gestion quotidienne du quartier.

Ce type d'activité a également une fonction de régulation sociale en aidant à la gestion des petits conflits de cohabitation, et permet aux habitants de se positionner davantage comme acteur collectif : ils reprennent goût à la vie collective, aux enjeux de l'aménagement du quartier. A une époque où les associations locales voient leur représentativité remise en question, les institutions manifestent la volonté d'avoir des rapports directs et individualisés avec les habitants. C'est ainsi que les régies de quartier peuvent devenir un lieu public de médiation et de confrontation avec les institutions et un support au renouveau de la citoyenneté dans les quartiers en crise.

L'intervention suivante était consacrée aux coopératives de locataires, qui sont au nombre de dix dans la région bruxelloise. Ce système de coopérative a vu le jour après la première guerre, et prévoit un investissement personnel du locataire dans le capital de la société, en même temps qu'une participation aux décisions. A l'heure actuelle, la souscription est de 15.000 à 30.000 francs en moyenne, et les sociétaires ont plus de parts que les pouvoirs publics, ce qui leur donne du pouvoir à l'assemblée générale et au conseil d'administration.

L'esprit coopératif est empreint d'une ouverture à la solidarité et met l'accent sur la vie sociale, mais par ailleurs, il favorise la transmission du logement de père en fils : le code du logement en Région bruxelloise prévoit que l'enfant majeur d'un sociétaire d'une coopérative de locataires bénéficie d'un droit de priorité auprès de cette coopérative.

Bert ANCIAUX, Président du Foyer bruxellois, est intervenu à propos des comités consultatifs de locataires (1) et José GARCIA a parlé de l'évolution du syndicat des locataires, d'un syndicalisme conflictuel vers un syndicalisme consensuel voulant favoriser la compréhension mutuelle entre les locataires et les sociétés gestionnaires du logement social. Cette évolution lui vaut parfois le reproche d'être "passé à l'ennemi" !

(1) L'intervention s'est faite en flamand, et l'auteur du présent article avoue son incapacité à en rendre compte correctement !



Les pièges de l'institutionnalisation des phénomènes spontanés de participation ont été dénoncés à plusieurs reprises : bureaucratismation, noyautage, récupération... A cet égard, l'exemple des comités consultatifs de locataires institués dans les sociétés wallonnes de logement social n'est pas à suivre.

Tant le milieu associatif que le Ministre GOSUIN semblent d'accord pour éviter d'imposer la création de tels comités dans les sociétés bruxelloises, préférant la solution d'une ouverture accrue à la négociation avec les groupes de base, la conclusion d'accords avec des groupes indépendants des sociétés. Dans cette perspective, la politique de l'Exécutif est de favoriser ce phénomène social et d'aider les groupes porteurs de la participation, tout en laissant

les sociétés autonomes.

Toujours en ce sens, Joseph EMPAIN, président du Foyer jetteois, a présenté l'initiative de "convention collective de l'habitat" intervenue entre le foyer et le syndicat des locataires.

Suite à une expérience de concertation ayant permis de résoudre un différent à l'amiable, la société et le syndicat des locataires se sont engagés librement par cette convention à instituer un comité de concertation dans le but :

- d'assurer une meilleure circulation de l'information entre la société et les locataires,

- de réaliser un échange d'idées préalable à toute décision importante ayant des répercussions sur l'ensemble des locataires de la société ou sur un groupe particulier d'immeubles dans celle-ci,

- d'échanger toute suggestion intéressant la communauté locative et susceptible d'améliorer le cadre de vie des locataires,

- de tenter de régler à l'amiable tout problème susceptible d'entraîner une détérioration des relations entre les locataires et la société.

Les co-contractants espèrent éviter les risques de récupération et de manipulation par le biais de cet organe de concertation indépendant de la société.

Cette nouvelle tentative d'instauration d'un dialogue au sein d'une société de logement social sera à évaluer. Si le bilan est positif, le principe d'une convention collective résultant d'une négociation entre parties pourrait être concrétisé dans d'autres sociétés.

R. HAROU

## Programme européen de revitalisation des quartiers en crise.

*Le 30 novembre dernier se tenait, à la commission des communautés européennes, un séminaire consacré au programme européen de revitalisation des quartiers en crise.*

Depuis 1989, un programme d'échange européen permet à des professionnels du développement social des quartiers, issus de 9 villes et de 5 pays différents (Belgique, France, Allemagne, Pays-Bas, Grande-Bretagne) d'aller l'un chez l'autre, de se rencontrer et de confronter les problématiques, les méthodes et les manières de faire, de dégager des savoirs transférables d'une ville à l'autre, visant à enrayer les mécanismes d'exclusion en milieu urbain.

Au cours des années 91-92, il est envisagé de poursuivre ces échanges, de les approfondir en les ouvrant aux élus et aux habitants, et de les élargir à d'autres villes des pays membres de la communauté européenne, notamment les pays du Sud.

La journée du 30 novembre a permis de faire un bilan des actions menées et d'en dégager certaines réflexions.

Première réflexion : l'importance du facteur - temps.

Le Développement Social Urbain est

une démarche à long terme, qui est à poursuivre au moins durant une décennie et coïncide donc difficilement avec des programmes politiques à court terme et des lignes de subsidiation liées aux mandats politiques. Il faut donc trouver le moyen de garantir un financement des projets sur une longue durée.

Deuxième réflexion : l'importance de la participation des habitants.

La participation des habitants semble bien être une des clés de la réussite des programmes et peut constituer un élément catalyseur des autorités locales, alors même qu'il s'agit d'un des principes le plus rarement concrétisé en profondeur.

Pour favoriser une meilleure participation des habitants, il importe de monter des projets à échelle modeste, sans viser des zones - cibles trop ambitieuses. Au départ, il est utile de noter les idées pratiques de modification émises par les habitants, qui peuvent être réalisées à court terme, en collaboration avec

eux. La vision de résultats concrets et rapides, proches des habitants, facilite le maintien de leur mobilisation.

Troisième réflexion : l'importance d'une formation spécifique des professionnels engagés dans le DSU.

Nombreux sont les professionnels qui ressentent une carence de formation pour réaliser ce type de travail. Une stratégie théorique, un bagage universitaire, ne suffisent pas. C'est pourquoi les réseaux d'échanges d'expériences sont particulièrement à encourager en la matière.

Quatrième réflexion : l'importance de l'aspect économique.

Le secteur non-marchand ne peut pas être le seul engagé dans le développement social des quartiers. L'emploi est une dimension fondamentale et il est utile de créer des liens avec les entreprises locales. Une liaison judicieuse peut être réalisée entre l'école et l'entreprise, comme en témoigne cette expérience écossaise où une garantie de formation par une entreprise est donnée aux jeunes à la condition qu'ils respectent certains objectifs scolaires.

Pour en revenir à la situation belge, rappelons l'existence du projet de développement social du quartier de Cureghem à Anderlecht; nous vous renvoyons à ce propos à notre édition précédente.

R. HAROU

## Loi sur les baux à loyer : les carottes sont cuites

*Une loi vient d'être votée : elle fera des dégats qui ont pour nom augmentations abusives, spéculation, renons, expulsions,...*

Lorsque vous lirez ces lignes, le projet de loi visant à modifier la législation sur les baux à loyer sera sans doute voté par le Sénat, après l'avoir été par la Chambre début janvier.

Cette loi n'est pas bonne, nous l'avons dit et redit depuis bientôt un an. Le pire, c'est qu'elle laisse locataires et propriétaires insatisfaits : les premiers sont déçus du net recul par rapport aux dispositions de la loi temporaire, alors que les seconds y voient une limitation abusive de leur droit de propriété.

Qui faut-il croire?

- Les propriétaires qui crient que cette loi réduira la rentabilité de leurs investissements, alors qu'aucune disposition ne limite le niveau du loyer et, qu'au contraire, ils pourront (avec l'accord du juge, il est vrai) augmenter le loyer tous les trois ans, y compris en invoquant la simple évolution du marché?

- Ceux qui prédisent que cette loi va

produire un effondrement de l'investissement immobilier, et par là du secteur de la construction ? On sait que le résidentiel destiné à la location représente moins de 15 % des investissements immobiliers et que dans d'autres pays où la législation est plus stricte qu'elle ne le sera chez nous, le secteur immobilier ne s'en porte pas plus mal.

- Ou les locataires qui reçoivent par centaines leur préavis, et qui ne savent pas comment ils pourront payer les nouveaux loyers réclamés, parfois exorbitants? Certes, le phénomène touche essentiellement les grandes villes, et Bruxelles en particulier, mais il y est d'une telle intensité qu'on ne peut y rester indifférent, au risque de voir se dégrader sérieusement les conditions d'habitat des classes moyennes, et de voir émigrer les plus pauvres vers d'autres régions.

Le projet de loi comprend une dispo-

sition tout à fait inacceptable, à savoir celle qui permet au propriétaire de donner son renon au locataire sans motif, mais en lui octroyant une indemnité de six ou de neuf mois de loyer. Initialement, le projet de loi prévoyait que cette possibilité serait annuelle; un des seuls résultats de notre travail de sensibilisation et de "lobbying" auprès des parlementaires aura été de voir cette mesure limitée à la fin de chaque triennat. Malheureusement, une disposition transitoire détruit ce faible acquis, puisque pendant un an à dater du premier mars les propriétaires pourront racheter le bail avec une indemnité de six mois de loyer, sans attendre la fin du triennat.

Une bataille est perdue, mais le travail continue : Le RBDH se prépare déjà à organiser une campagne d'information au profit des locataires. Il est en effet vital que ceux-ci connaissent leurs droits et les limites de ceux des propriétaires.

Enfin, nous ne renonçons pas à convaincre dans les mois à venir les responsables politiques des aspects négatifs de cette loi et à les décider à l'amender.

Ph. DEBRY

## Lettre ouverte aux responsables politiques de la majorité

*Le RBDH, inquiet du vote probable de cette loi au Sénat, avait tenté une dernière pression; nous vous livrons ici la lettre ouverte qu'il a adressé le 13 février aux Parlementaires.*

Mesdames, Messieurs,

Vous avez voté ou allez voter prochainement le projet de loi "modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyer".

Avez-vous pensé aux conséquences graves que ce projet de loi, une fois voté, aura sur une large partie de vos électeurs ?

Avez-vous mesuré pleinement les implications négatives de l'article 3, §4 qui permet au bailleur de rompre le bail sans donner de motif moyennant une indemnisation dérisoire notamment pour tous les locataires ayant un petit loyer ? Comment pouvez-vous justifier une telle disposition qui donne à certains le pouvoir d'acheter un droit fondamental, et ce même sans devoir demander l'accord du locataire ?

Avez-vous mesuré les effets dramatiques qu'engendrera une utilisation abusive de l'article 3, §2 ? En effet, le bailleur mal intentionné pourra prétexter à tout moment l'occupation personnelle du bien loué pour se débarrasser de son locataire. Ce dernier devra attendre parfois jusqu'à trois ans avant de pouvoir contrôler si le bailleur a réalisé l'occupation dans les conditions prévues. Si tel est le cas, il devra

assigner le bailleur en justice afin d'obtenir dans la meilleure des hypothèses une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

Avez-vous conscience que la possibilité donnée par l'article 3, §6 aux bailleurs de conclure ou plutôt d'imposer au locataire des baux de courte durée risque de saper irrémédiablement le peu d'avantages que ce projet offre au locataire. La probabilité de voir se généraliser les baux de courte durée est telle que l'exception deviendra sans doute la règle.

Avez-vous évalué l'impact et l'injustice de l'article 7, §1 (alinéas 1 et 2) qui autorise une révision triennale des loyers pour des motifs extérieurs à l'état du bien loué ? Cette possibilité ne s'apparente-t-elle pas, dans le chef du bailleur, à un profit sans cause ? Et est-elle justifiée dans un système où le loyer de base est libre lors de la conclusion ou du

renouvellement d'un bail ?

Avez-vous saisi toute la portée des mesures transitoires (article 14 et suivants) ?

- savez-vous que 50% au moins des locataires seront exclus du champ d'application de la loi puisque celle-ci ne s'applique pas aux locataires ayant un contrat à durée déterminée et conclu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ?

- savez-vous que jusqu'au 29 février 1992 le bailleur peut mettre fin au bail à durée indéterminée sans attendre la fin

d'un triennat, soit pour travaux importants, soit sans motif moyennant le versement d'une indemnité ?

- savez-vous qu'en cas d'acquisition (article 9) l'acheteur pourra dans les trois mois de la passation de l'acte officiel de vente mettre fin à un bail non enregistré et ce pour travaux importants ou sans motif moyennant indemnisation ?

Quel locataire osera encore invoquer le respect de ses droits (par exemple en matière de réparations) ou s'opposer à des exigences d'augmentation illégale

du loyer ?

Si malgré cette mise en garde vous persistez et votez ce projet de loi, nous vous donnons rendez-vous dans six mois afin de vous montrer, exemples à l'appui, les dégâts que cette nouvelle réglementation fera sur ceux qu'elle est censée protéger.

Si en Belgique il y a plus de propriétaires que de locataires, il s'y trouve néanmoins plus de locataires que de bailleurs. Les locataires sont aussi des électeurs qui "se méritent tous les jours".

R.B.D.H.

ACTIVITES

## Une assemblée générale fructueuse

*Notre asbl "Habitat et Participation" a tenu ce 15 janvier 91 son Assemblée générale statutaire et si nous lui consacrons aujourd'hui cet article, c'est qu'elle fut importante à plus d'un titre.*

**T**out d'abord, parce que notre Président historique, Jean-François Mabardi, passa le flambeau de sa direction avant son départ pour un long voyage d'étude; flambeau que reprennent Philippe Debry, comme Président, et Luc Albarello, comme administrateur-délégué.

Parce qu'ensuite, le Conseil d'administration se voit renforcé par la présence d'amis de longue date : les professeurs A. De Herde (responsable de Architecture et Climat), Herman Becker (responsable du GEFA) et Bernard Declève (responsable d'Habitat et Développement). Spécialistes dans leurs domaines respectifs, ils ne manqueront pas de renforcer l'ensemble des activités menées par Habitat et Participation.

Assemblée originale encore parce qu'elle fut l'occasion pour nos chercheurs, Raphaëlle Harou et Nicole Martin, de présenter concrètement les principaux résultats de leurs travaux : travail de formation et de sensibilisation

à l'Aménagement du territoire et à la Participation, élaboration d'outils pédagogiques originaux pouvant à l'avenir s'adresser à de nombreux publics (enseignants, régies de quartier, responsables communaux...), réalisation du périodique d'HeP, recherche concernant les places de villages et élaboration d'un Guide d'aménagement.

D'autres projets extrêmement intéressants sont également en bonne voie, tel celui mené en collaboration avec l'Interrégionale wallonne des Habitants de Cités visant à soutenir des initiatives de gestion de cités par les habitants concernés (régies de quartier); celui déposé en collaboration avec Herman Becker concernant les pratiques de consultation des habitants en Wallonie; le projet déposé avec Roland Mayerl auprès de la CEE concernant les expériences pilotes en matière de logement des personnes du troisième âge dans les pays européens, ou encore le secrétariat de HIC International et du Réseau européen du Logement, sous la direction

de Philippe Debry.

Si on y ajoute la proposition de Jacques Bouillon de réaliser un montage audio-visuel concernant l'évolution du logement social en Wallonie, on percevra que toutes les activités de HeP (qui soit dit en passant bénéficie d'un projet "Prime" permettant le maintien de notre asbl) s'inscrivent dans la perspective statutaire qui est la nôtre : développer les pratiques participatives des populations, urbaines et rurales, au niveau de la conception, de la production et de la gestion de leur Habitat (Logement et Aménagement du Territoire).

Tel était le souhait de notre président et ami Jean-François Mabardi; tels seront les objectifs d'Habitat et Participation redéfinis lors de cette Assemblée générale.

Porte reste ouverte à celles et ceux qui se sentent proches de cette manière de concevoir l'Habitat et l'Espace que nous vivons.

L. ALBARELLO  
administrateur délégué.



**KRAFFT Anthony, "Architecture contemporaine - Contemporary architecture", vol 12 - 1990/1991 (Presses polytechniques et universitaires romandes, Suisse)**

Tour d'horizon des réalisations architecturales contemporaines, cet ouvrage présente les réalisations récentes dans les domaines de la rénovation - transformation, l'habitation, l'industrie, le commerce et l'administration, la vie sociale, la culture et l'éducation, les bâtiments religieux, la santé publique, les sports, les loisirs et le tourisme.

Qu'elles soient situées aux Etats-Unis, aux Pays-Bas, en France, en Aus-

tralie, en Grèce, en Espagne, en URSS, en Autriche, en Malaisie, en Italie, en Suisse, en Grande-Bretagne, en Inde, en Yougoslavie, au Japon, au Mexique, en Israël, en Finlande, au Canada, en Allemagne, en Thaïlande, en Belgique, à Malte, en Suède, en Argentine ou en Tchécoslovaquie, ces créations architecturales posent pour la plupart un geste monumental, où l'architecture - objet prévaut sur l'architecture intégrée au site, à la culture locale...

Recueil intéressant de monuments d'aujourd'hui qui pèchent peut-être par manque de modestie et de respect de l'identité culturelle locale.

— CALENDRIER —

**"Prix du Ministre de la Rénovation Rurale 1990 / 1991"**

Participation et renseignements :  
 Fondation Rurale de Wallonie  
 Rue des Déportés, 140 6700  
 ARLON tel. 063.22.03.78. -  
 22.03.79. fax: 063.21.92.54.  
 bulletin d'inscription sur demande  
 avant le 31 mars.

**Rédaction**  
 Habitat et Participation-1 Place du Levant  
 1348 Louvain-la-Neuve. Tél. : 010/47.23.14  
 Coordination: : R. Harou, C. Berger  
 Secrétariat : C. Kay  
 Comité de rédaction :  
 L. Albarello, C. Berger, Ph. Debry, R.  
 Harou, N. Martin  
 Mise en page et dessin : E.T., C. Berger  
 Editeur resp. : Philippe DEBRY, rue V.  
 Rauter 168, 1070 Bruxelles  
 Cotisation membres H&P :  
 500 FB. membre "individuel"  
 1000 FB. membre "institution ou groupe"  
 La qualité de membre donne droit au périodique, à la gratuité de nos services (contact, documentations, annonces,...); de plus, chaque année nous offrons à nos membres une publication ayant trait à l'habitat  
 Abonnement à la revue :  
 300 FB pour la Belgique  
 400 FB pour l'étranger  
 Compte bancaire : 310-0663203-03 ou par American Express.

du 26 février au 3 mars "Foire Internationale du Livre"

lieu : Palais des Congrès Mont des Arts  
 1000 BRUXELLES

2 mars : Colloque à Louvain-la-Neuve  
 "La communication, l'accessibilité et l'urbanisme avec les handicapés"

Lieu : Auditoire Sciences 10-02-80

Org. : Ministère de la Prévoyance Sociale, rue de la Vierge Noire 3c, 1000 BRUXELLES

rens. : Monsieur Pêtre tel. 02.509.82.80.

2 mars : "Matinée d'étude" de 8H45 à 12H

org. : par Inter-Environnement Bruxelles, "Bruxelles donnons une seconde chance à nos déchets"

lieu : à l'auditorium du Centre Culturel des Riches Claires

rue des Riches Claires, 24 1000 BRUXELLES

entrée : 150 FB

7 mars : Journée d'étude : "La gestion de l'environnement dans les entreprises"

org. : Gestion 2000 Management et Prospective

lieu : Hotel Condor Av. de Lauzelle, 61 1348 LOUVAIN-la-NEUVE

rens. : Gestion 2000 - Tél. 010.45.40.60.

du 8 au 11 mars : Salon SOS pollution - 1er Salon de l'Environnement.

lieu : Anspach Center - Niv. 4-5-6 - Brux. 20 - 23 mars : Stage : "L'accueil du public dans les zones naturelles"

org. : Commissions spéciales pour l'Environnement de l'Union Econom. du Benelux

lieu : Centre touristique et sportif de Worriken à Butgenbach

rens. : Direction Conservation de la Nature - Tél. 081.24.66.33.

22 mars de 9h à 17h30 "A trafic modéré Bruxelles peut bouger", Colloque sur la modération du trafic urbain

lieu : Centre Culturel du Botanique, salle de l'Orangerie Rue Royale, 236 1000 BRUXELLES 02.217.63.86.

org. : Inter-Environnement Bruxelles à l'initiative du Ministre des Transports publics et des Communications de la Région de Bruxelles Capitale

insc. : (gratuite) Inter-Env. Bruxelles Rue H Maus, 37 1000 Bxl. 02.512.00.20.

25 mars - 15/22/29 avril : "Les Châteaux oubliés de Bruxelles", témoins privilégiés d'un passé prestigieux

org.: ISELP Bd. de Waterloo, 31 1000 BRUXELLES

rens. : 02.513.56.62. - 150FB / 300FB