

## Coopératives d'habitants et concepteurs coopératifs

DANS CE NUMERO

DOSSIER SPECIAL :

COMMITTEES DESIGN  
CENTERS

*D'un côté des habitants confrontés à des difficultés personnelles, familiales, professionnelles, économiques... De l'autre, des "professionnels" - architectes, urbanistes, économistes, sociologues... - désireux d'apporter des solutions adaptées aux besoins, aux souhaits et aux possibilités de leurs "contemporains".*

*En commun, un projet de bien-être, de mieux vivre... personne et collectif.*

*En commun ? Dans le principe, oui... La réalité est autre : avant que ces deux groupes ne se rejoignent, ils s'observent, s'organisent chacun de leur côté en créant petit à petit des liens de solidarité, de complémentarité... C'est ainsi que naissent des groupements d'habitants et des associations pluridisciplinaires... Encore un bout de chemin et les itinéraires se croisent : des projets sont élaborés en concertation ouverte entre les "futurs" utilisateurs et les concepteurs. A ce carrefour, d'autres acteurs peuvent intervenir de façon plus ou moins proche comme experts, comme financiers, comme animateurs, comme médiateurs...*

*Le tableau est simpliste, idyllique... Sans doute, mais "là où la solidarité et le dialogue s'installent, tout devient possible..." Et c'est là un des messages apportés par les expériences de coopératives d'habitation du Québec et des Commitees Design Centers des Etats-Unis présentés dans notre dossier. C'est ce message que nous invitons à mettre en oeuvre dans le domaine de l'habitat... avec la participation de chacun.*

REVUE N° 51 - MAI - 1992

Bureau de Dépôt Louvain-la-Neuve

Rédaction : Habitat et Participation

1, Place du Levant

1348 Louvain-la-Neuve

N. Martin

## Forum Logement de la FGTB

*Le 12 mars, la FGTB - Bruxelles organisait une journée-Forum consacrée au logement et plus particulièrement à la politique régionale bruxelloise du Logement.*

### **Droit au travail. Droit à l'habitat**

Mais avant d'aborder les aspects bruxellois de la problématique logement, J-CL. BODSON, juriste à la FGTB, fit un exposé intéressant où il compara les législations (nationales) sociales et en matière de logement. C'est ainsi que selon lui, il devrait être possible d'extrapoler la notion d'abus de droit fort utilisée en droit social, vers ce qui devrait être la concrétisation du droit au logement.

L'abus de droit en matière de logement devrait être combattu au moyen de législations adaptées. Il identifie trois situations où l'abus de droit est évident :

- le refus de location
- la mise en location de taudis
- l'expulsion de locataires.

Continuant la comparaison, il estime que la morale sociale doit déboucher sur la mise en place de mécanismes de solidarité qui sont fort développés dans le domaine du travail, et dont on pourrait plus s'inspirer en matière d'habitat.

### **Enquête FGTB**

La FGTB-Bruxelles a fait réaliser par l'Institut de Sociologie de l'ULB une enquête sur les conditions de logement d'un échantillon représentatif des affiliés bruxellois de la FGTB. C'est F. Noël qui en présente les principaux résultats, qui devraient être bientôt publiés.

Retenons tout d'abord que le modèle traditionnel de la famille nucléaire devient minoritaire, puisque seulement 36% des ménages sont composés d'un couple, avec ou sans enfants. Ce résultat, qui ne fait que confirmer une évolution mise en évidence par d'autres enquêtes, n'est pas sans répercussions sur le type d'habitat souhaité par une part importante de la population bruxelloise.

Un nombre important d'affiliés de la FGTB disposent d'un logement social : 25% de l'échantillon, contre 8% pour l'ensemble de Bruxelles. Il faut sans doute y voir le signe que le logement social a été et est toujours principalement destiné aux ouvriers et aux employés.

On peut quand même se demander si une telle proportion d'affiliés à un syndicat de logement social n'est pas aussi un indice qui tendrait à démontrer (si besoin en était) la politisation qui règne dans les mécanismes d'attribution de logements.

L'enquête révèle d'ailleurs qu'il y a peu de différence entre locataires du secteur privé et du secteur social, qu'il s'agisse des revenus des locataires, de la taille des ménages ou du confort (qui est cependant plutôt meilleur dans le logement social).

Plus troublant est le constat que le budget global logement des ménages est quasi identique dans le privé ou dans le social : +/- 18.000/mois pour les propriétaires et 15.000/mois pour les locataires.

Pour ces derniers, remarquons que les loyers des logements sociaux est inférieur à ceux pratiqués dans le privé, mais que cet avantage est "perdu" par des charges plus importantes.

Enfin, il faut savoir que seulement 28% des locataires interrogés déclarent avoir l'intention de devenir propriétaires. Ce résultat met en évidence la caducité de politiques du logement exclusivement orientées vers l'accès à la propriété, et la nécessité de disposer d'un secteur locatif fort.

### **Propositions de la FGTB**

Commentant les résultats de l'enquête, A.M. APPELMANS soulignait que si les affiliés de la FGTB étaient relativement privilégiés, il fallait être conscient que près d'un quart de la population bruxelloise vivait dans une situation de pauvreté, avec de gros problèmes d'accès à un logement décent. De plus, l'enquête montre qu'un quart de l'échantillon se trouve dans une situation à "risque". Ces deux constats doivent, selon elle, inciter la FGTB à considérer avec attention les politiques du logement et à faire des propositions en la matière.

La première priorité est d'augmenter l'offre de logement social et donc les budgets consacrés aux investissements qui sont largement insuffisants, même s'ils

ont été augmentés depuis 1990.

Interpellée par la présence de nombreux locataires à revenus élevés dans le logement social, la FGTB propose de les en faire sortir pour qu'ils laissent la place à d'autres qui en ont plus besoin. Mais pour effectuer cette sortie en douceur, la FGTB envisage la création d'un nouveau secteur de logement moyen locatif public, qui serait disponible aux ménages disposant de revenus situés entre 725.000 et 1.500.000 FB par an.

Ce nouveau secteur serait placé sous l'autorité d'une société immobilière régionale dont le fonctionnement serait calqué sur la SLRB et qui pourrait être constituée de capitaux mixtes, c'est-à-dire publics et privés.

Là, on ne comprend plus très bien. Car à côté de la proposition d'augmenter les moyens de logement social, la FGTB propose également d'amplifier le système des aides à la location (ADIL ou allocation-loyer), d'organiser des logements d'urgence et d'autres mesures intéressantes, mais qui toutes nécessitent des moyens importants.

On ne comprend pas où la FGTB parviendrait à trouver dans un budget bruxellois, qui n'est pas extensible, les moyens pour financer le logement moyen, le logement social et les aides à la location... et le reste ? Mais plus fondamentalement, on ne comprend pas pourquoi les pouvoirs publics devraient injecter de l'argent pour aider des personnes ayant des revenus nettement supérieurs à la moyenne (environ 630.000 FB par ménage) alors qu'ils n'en ont pas assez pour aider ceux qui en ont vraiment besoin.

En conclusion, un forum intéressant, où la FGTB a clarifié sa position en matière de politique du logement. On y trouve l'expression d'une volonté de recentrer cette politique vers les catégories défavorisées, à l'exception sans doute de cette proposition de logement moyen public, résultat de cette nécessité de ménager la chèvre et le chou...

Ph. Debry

## Que peuvent faire les habitants en matière de décharge publique : le cas de Mont St Guibert

Lors du deuxième salon de l'environnement à Louvain-la-Neuve, le 12 mars dernier, s'est tenu une conférence sur la décharge de Mont St Guibert.

Importante source de revenus pour les privés l'exploitant depuis '55, elle sera dorénavant gérée par une société mixte dans laquelle la Région wallonne prend part à 51%. On tente actuellement de réduire les nuisances pour les riverains : digue de gabions, drains, bâche de polyéthylène, ... Mais ces mesures sont onéreuses et l'on se demande si l'intervention des pouvoirs publics peut garantir un meilleur fonctionnement du système, puisqu'alors ceux-ci deviennent tout à la fois juge et partie.

Les principaux problèmes que pose une décharge sont : la pollution des eaux, les émanations gazeuses (pouvant entraîner des nuisances olfactives), le bruit et autres désagréments comme l'envolée des déchets en dehors de la décharge, ...

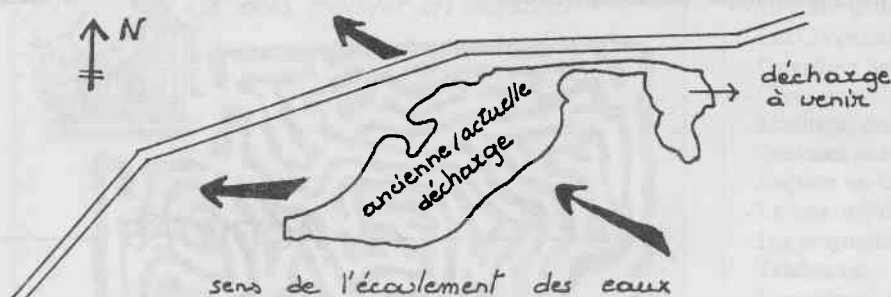
l'environnement. Les mesures de protection semblent importantes : talus de gabions pour maintenir les déchets; drain des eaux pour le "jus de la décharge" qui devront être traitées ultérieurement dans une station d'épuration; feuille de polyéthylène sous et sur les déchets pour contenir les gaz qui sont acheminés vers une cheminée de dégazage avec brûlage et récupération du méthane. Cependant, malgré les demandes répétées tant du comité d'accompagnement que d'associations d'habitants, peu de mesures ont été prises à la source de la décharge. Ceci pour montrer qu'il n'est pas possible actuellement de connaître la véritable nocivité pour les riverains. On pourrait aussi, par exemple, analyser la végétation proche en tant que bio-indicateur. Les responsables ont tendance à ne prendre que des mesures

conservatoires, c'est-à-dire à ne mettre en place qu'un système de contrôle pour pouvoir intervenir si..., mais ils ne se soucient pas de savoir ce que contient la décharge. C'est une des revendications premières des habitants.

La décharge de Mont St Guibert sera bientôt gérée par une société mixte dans laquelle la Région wallonne deviendra majoritaire. Mais est-ce une garantie pour les habitants ? La fin du débat était peu optimiste à ce propos. En effet, le comité d'accompagnement estimait que son pouvoir allait être diminué et que, les pouvoirs publics n'étant pas plus riches qu'un exploitant privé, la gestion des coûts serait telle que la Région wallonne n'allait en tout cas pas améliorer la situation de la décharge.

Si apparemment une telle décharge est un exemple à suivre - la situation à Mellery s'avérant bien plus catastrophique - on remarquera que les habitants n'ont qu'un faible pouvoir de pression sur les mesures à prendre et sont maintenus dans l'ignorance quant à la véritable nocivité de leur environnement. Avis à tous les candidats "bio-indicateurs" pour que l'on puisse faire des tests sur leurs gènes...

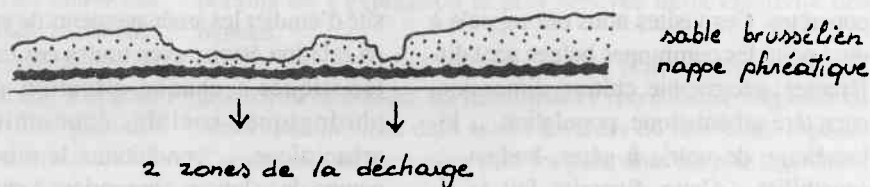
P.Thys



Le décret sur les déchets voté en '85 n'a été d'application qu'à partir de '87. Ceci implique d'une part que les exploitants s'étant retirés avant '87 ne sont pas inquiétés par le décret et ne doivent pas réparer les dégâts occasionnés par eux, bien qu'une procédure judiciaire soit en cours (si elle aboutit, ce ne sera pas avant quinze ans). D'autre part, les mesures prises par l'actuel exploitant se répercutent en hausses du coût de versement. Cet accroissement du prix par tonne de déchets a non seulement fait augmenter les taxes communales sur les immondices, mais incite également les gens à créer des décharges sauvages, sources de pollution nouvelle.

Un comité d'accompagnement, représentant les habitants, fonctionne actuellement : il émet des remarques lors de réunions et les pouvoirs publics répercutent celles-ci auprès de l'exploitant privé qui met en place une série de mesures de calcul de la pollution et de protection de

thylène sous et sur les déchets pour contenir les gaz qui sont acheminés vers une cheminée de dégazage avec brûlage et récupération du méthane. Cependant, malgré les demandes répétées tant du comité d'accompagnement que d'associations d'habitants, peu de mesures ont été prises à la source de la décharge. Ceci pour montrer qu'il n'est pas possible actuellement de connaître la véritable nocivité pour les riverains. On pourrait aussi, par exemple, analyser la végétation proche en tant que bio-indicateur. Les responsables ont tendance à ne prendre que des mesures



## Espaces "ouverts" ...

*Dans le cadre de la licence en architecture urbaine, deux conférences ont traité, l'une, des "Espaces verts, parcs et jardins" et, l'autre, des "Méthodes et outils d'aménagement des espaces publics".*

Ces espaces extérieurs, "ouverts", complètent, tant dans leur localisation que dans leurs usages et leurs sens, les espaces intérieurs du logement, du travail, des services ... pour former l'habitat.

Les premiers sont caractérisés par une dominante végétale pouvant recevoir des étiquettes variées : espaces de détente, de repos, de loisirs, ... espaces d'exploitation économique ... espaces "tampons", espaces de respiration ... espaces touristiques ... espaces "didactiques" ... Espaces VER(T)S un équilibre entre homme et nature. Les secondes font référence aux lieux-supports des déplacements et plus particulièrement aux rues, places, cheminements "piétons" ... Espaces VERS une

communication entre les hommes.

Les méthodes d'aménagement de ces espaces, esquissées lors de ces conférences, accordent une attention particulière à la phase préliminaire dite d'observation, de collecte de données, de constat ou d'état des lieux. C'est dans cette phase en effet que repères, contraintes, besoins, souhaits, enjeux ... peuvent être définis au niveau des formes, des fonctions, des usages, des comportements, des perceptions ... au niveau des possibilités financières ... mais aussi au niveau du "sens" accordé, consciemment ou inconsciemment, individuellement ou collectivement, aux lieux et aux éléments qui les composent. Leur découverte est à la fois systématique, méthodique, techni-

que ... et sensible. Sensibilité qui passe par l'écoute, le dialogue, la rencontre avec les hommes qui habitent effectivement et affectivement ces espaces.

Viennent ensuite les phases de mise en oeuvre de solutions d'aménagement s'appuyant principalement sur l'évaluation des informations rassemblées ainsi que sur la définition du programme et des moyens (humains, techniques, financiers, ...) disponibles.

Processus d'élaboration "classique" qui requiert toute la sensibilité et la créativité des auteurs de projet pour que les aménagements des espaces ouverts proposent aux hommes des lieux agréables, des lieux "à Vivre" tout simplement.

N. Martin

## ACTIVITÉS

### Les nouveaux aménagements de voirie destinés à modérer la vitesse

*L'Institut Belge de la Sécurité routière réalise actuellement un inventaire des derniers aménagements de voirie destinés à modérer la vitesse dans l'ensemble de la Belgique.*

L'IBSR a demandé la collaboration de Langzaam Verkeer, de Territoires et Paysages et de Habitat et Participation... pour rencontrer les acteurs communaux gestionnaires de ces voiries "réaménagées" et découvrir de façon plus détaillée les buts, les moyens et les réalisations concrètes. Ces visites nous ont rappelé à quel point les communes belges sont différentes : géographie, culture, dimension, caractère urbanistique, population, ... kilométrage de voirie à gérer, budget, ... sensibilité... Cette diversité fait la ri-

chesse de notre pays et les aménagements de voirie contribuent à souligner ces différences.

Sans entrer dans une description des différents types de réalisations ... nous souhaitons aujourd'hui rappeler la nécessité d'étudier les aménagements de voirie en relation étroite avec toutes ces caractéristiques : chaque situation morphologique, sociale, économique, urbanistique, ... conditionne la mise en oeuvre de solutions appropriées à chaque

cas : aménagements "luxueux" ou simples, ponctuels ou généralisés, complets ou partiels ...

Au-delà de ces différences à la fois critiquables et nécessaires... cet inventaire met en lumière, d'une part, un net décalage entre la Flandre et la Wallonie et, d'autre part une attention de plus en plus "sensible" à l'importance qu'il y a à aménager les espaces publics pour le mieux vivre, pour le mieux être de chacun.

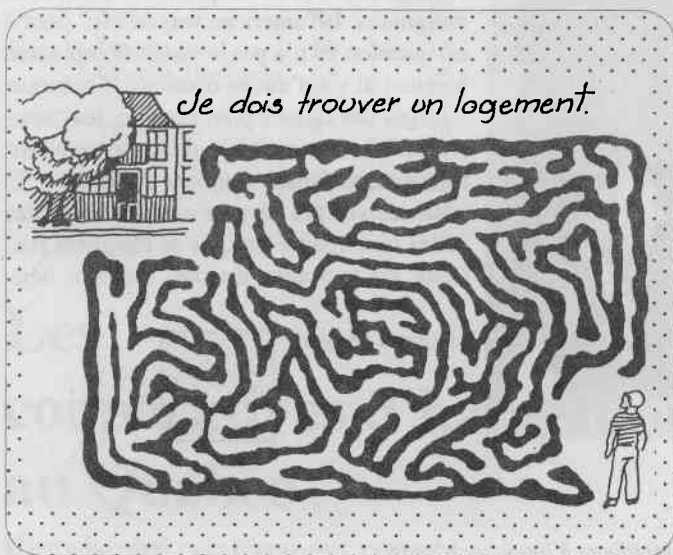
N. Martin



## DOSSIER

# Le temps des tribus en Amérique du Nord

## Histoires de COOPERATIVES D'HABITATION



- Le temps des tribus	P. 1
<u>CANADA</u>	
- 10 000 logements menacés au Québec	P. 3
- Les Coopératives au Québec-historique	P. 3
- Calendrier historique des coopératives d'habitation	P. 5
- Coop, nouvelle société ou machine à vendre	P. 6
- Manifeste des coopératives d'habitation	P. 7
- Quelques exemples de coopératives d'habitation	P. 8
- Enquête sur la clientèle des coop	P. 12
- La structure du mouvement canadien des coops	P. 13
- Les programmes d'aide aux coopératives	P. 15
- Tendances	P. 16
- Les maisons de chambre	P. 17
- Adresses utiles	P. 19
<u>ETATS-UNIS</u>	
- Les CDC Community Design Center	P. 21
- Les coopératives d'habitation aux USA	P. 24

### Des communautés pour quoi faire ?

Pour expliquer l'intérêt qu'il nous faut porter aux mouvements communautaires de part le monde et en particulier sous nos latitudes, je ferai référence au remarquable ouvrage de Michel Maffesoli, intitulé justement "Le temps des tribus"\*, et qui explore les métamorphoses de nos sociétés marquées par l'émergence des réseaux, des petits groupes et des rassemblements éphémères et effervescents. Prenant le contre-pied des discours les plus courants sur les sociétés occidentales actuelles, Maffesoli épingle une série de manifestations révélatrices de l'entrée des sociétés de masse dans une phase de déclin de l'individualisme. L'abstention, le silence, la ruse sont en effet selon lui autant de signes qui attestent de la *Puissance* de la socialité qui s'oppose au *Pouvoir* de l'économie-politique. Il écrit : "...Je poserais comme postulat que le dynamisme sociétal qui, d'une manière

plus ou moins souterraine, parcourt le corps social est à mettre en relation avec la capacité qu'ont les micro-groupes à se créer. Il s'agit peut-être de la création par excellence, de la création pure. C'est-à-dire que les "tribus" qui nous occupent peuvent avoir un objectif, une finalité, mais là n'est pas l'essentiel; ce qui est important, c'est l'énergie qui est dépensée pour la construction du groupe en tant que tel...Ainsi pour préciser mon postulat, je dirai que la constitution en réseau des micro-groupes contemporains est l'expression la plus achevée de la créativité des masses."

Ces réflexions de fond introduisent, je pense, parfaitement les articles de ce dossier. Ils relatent des expériences entreprises en Amérique du Nord dans le but de créer de nouveaux espaces d'autonomie en particulier pour les personnes les plus démunies.

C'est ainsi que les coopératives d'habitation, les communautés alternatives et toutes les associations de conseil et de formation qui leur apportent l'assistance nécessaire et qui assurent le développement des réseaux, ne cessent depuis les années 60 de travailler l'Histoire, avec beaucoup d'opiniâtreté et, sans qu'on puisse assurément en repérer le tracé, elles capitalisent une somme considérable d'expériences qui aussi minoritaires soient-elles ne méritent pas de passer inaperçues.

### Alternativement vôtre

Mais quelle alternative? L'alternative serait cette quête d'autonomie dans tous les domaines de la vie, fondée sur le désir et la capacité d'individus et de communautés d'élaborer des processus de maîtrise personnelle et collective de leur environnement. Il est vrai que cette recherche d'autonomie est difficile, ou qu'elle reste, comme l'écrit le sociologue Yves Bare, "un indécidable", mais sans être une fin en soi et sans que rien ne vienne la garantir, elle suscite un "processus de transformation qui par lui-même est incompatible avec l'éternisation du blocage actuel."

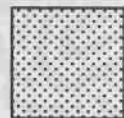


L'Amérique du Nord, le Québec et la Californie en particulier, a été féconde en expérimentations sociales et culturelles nées au début des années 60 dans le sillage de ce qui fut nommé là-bas "la révolution tranquille". Ce réveil a touché en premier lieu la vie quotidienne et cette critique de la société comme fondement d'un nouvel art de vivre n'a pas été un vain mot. L'idéal démocratique est encore le fer de lance d'un processus de changement social. Il se retrouve dans tout ce qui compose le troisième secteur marchand, une série d'initiatives allant de la Coopérative de recherches et d'informations (CRI) qui offre ses services et son matériel informatique dernier cri aux organismes et groupes populaires, à la Coopérative de productions, d'information et recherche en sexualité (COPAIRS) formée de femmes diplômées en sexologie qui offrent des services de consultation aux écoles et groupes de parents, en passant par le Rézo-coopératif d'alimentation saine ou la Coopérative de développement agro-forestier à Témisouata (JAL) et sa radio communautaire Jal-Jase.

Dans le même esprit mais sur le terrain de l'habitat, les Groupes de Ressources Techniques (GRT au Canada) et les Community

Design Center (CDC aux Etats-Unis) contribuent à multiplier et à formaliser les expériences au profit des personnes à faibles revenus et de tous ceux que l'on qualifie de marginaux. L'"american way of life" dont il est question ici n'a pas le visage complaisant habituel. Il y a d'autres cousins d'Amérique. Visages des laissés pour compte, les "marginaux", les "minorités", de moins en moins minoritaires, mais toujours minorisés. Et aussi les visages de tous ceux et de toutes celles qui, malgré tout, ne se résignent pas. Ceux qui y croient. Encore, toujours, déjà.

Roland Mayerl



\* *Le Temps des Tribus de Michel Maffesoli - Le Livre de Poche Méridiens Klincksieck 1988*

Ce dossier a été réalisé par Roland Mayerl avec le concours de Véronique Degraef et de Colette Berger à Bruxelles, grâce aux informations transmises par tous les amis du Québec et des Etats-Unis dont l'accueil chaleureux fut si précieux. Merci à Robert Perriard, Claude Wolters, André Tremblay, Jacques Pleau, Patricia Hogan, Jean Guy Laguë, Marcellin Hudon, Steven Jonson, Charles Turner, Jo Baker, Jean Pierre Gérard, Denise Piché, Jean Coté et co. Enfin ce dossier sur les coopératives poursuit le travail de réflexion réalisé pour H&P Media en 1986 par Philippe Debry.

