

## C'EST REPARTI...

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

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

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

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

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

Ph. DEBRY

### DANS CE NUMERO DOSSIERS

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

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

## "Espaces publics et Art urbain"

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

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

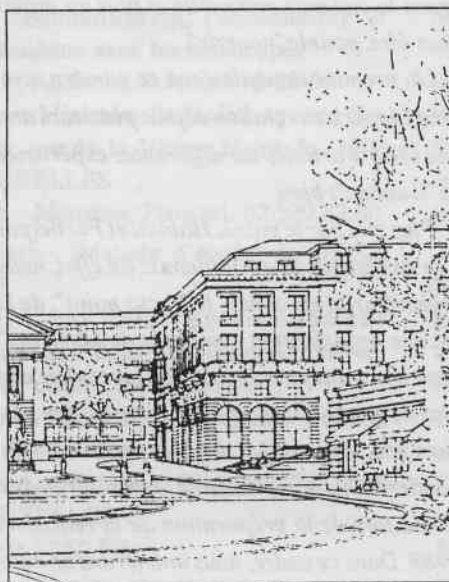
- Jean-Paul MIDANT, historien de l'art, accorde une place privilégiée - voire essentielle - à l'architecture comme élément générateur de l'espace public. Celui-ci n'en est pas pour autant un résidu mais, au contraire, construit, défini par l'architecture qui le structure dans un processus d'évolution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

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

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

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

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



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

Le retour à la forme urbaine dans le

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

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

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

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

Le questionnement lui-même est évocateur de la complexité de théoriser et de composer des espaces publics capables d'engendrer la vie, 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 □

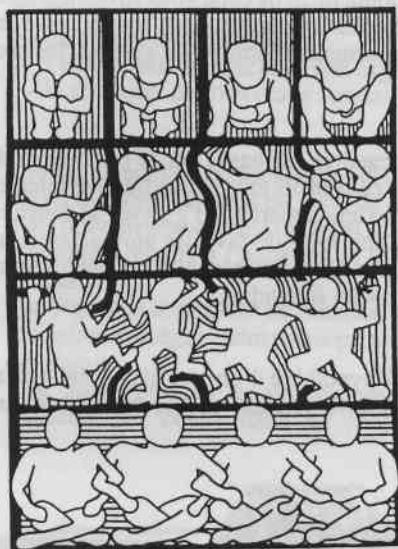


Illustration de Tusind Blomster / Kokoo 1980



## 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.

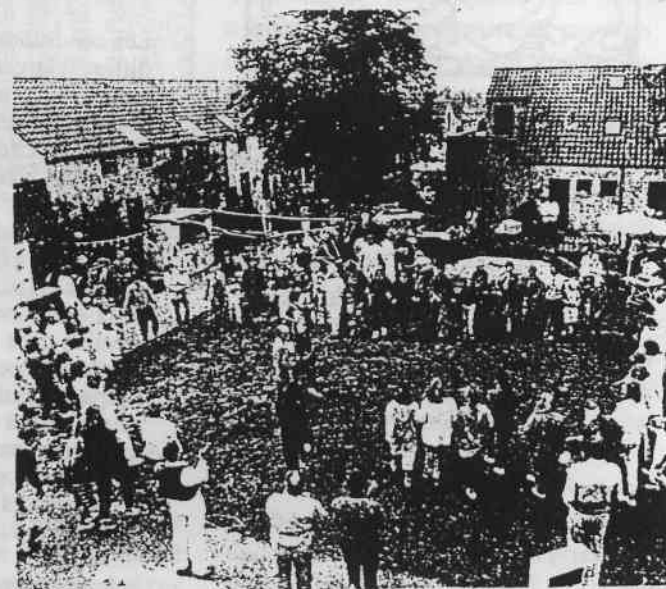
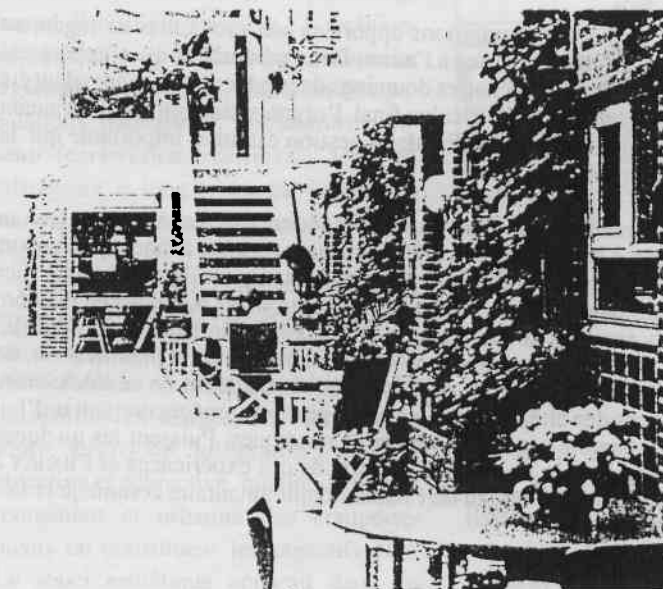
Trois modèles de fonctionnement de cette «macro démocratie» sont envisageables entre les locataires d'une part et entre les locataires et les administrateurs, l'équipe de gestion, les propriétaires d'autre part.

#### 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

