

Claude Ballini

Habitat participatif

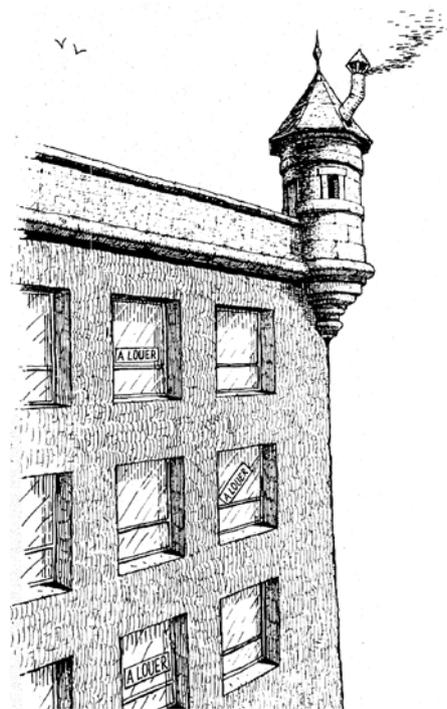
Quelques pistes pour repenser la densification, la cohabitation et la production de logements

Une longue croissance économique en train de s'essouffler, un accroissement de la population de 2 %, un taux migratoire positif, un vieillissement de la population, une rétraction des ménages ainsi qu'une désaffectation des logements – tel est le contexte actuel au Luxembourg.

Face à cette situation, la production en logements des dernières années des promoteurs publics (communes/État) et privés n'a pas été en mesure de subvenir aux besoins de la population. Les conséquences en sont une flambée des prix, accompagnée d'une spéculation et d'une consommation foncières avec des répercussions négatives sur les jeunes générations et celles à venir.

Deux tiers des nouveaux logements construits entre 2004 et 2007 sont des maisons unifamiliales, dont la moitié se trouve dans les périmètres urbains et périurbains du sud et du centre. Les logements collectifs restent principalement (à 78 %) destinés à la location. Avec des ménages moyens de 1,84 personne contre 2,79 personnes pour les maisons, les logements collectifs sont principalement recherchés par des personnes seules ou vivant en couple. La maison unifamiliale s'affirme comme choix primaire pour la population luxembourgeoise, dont 78 % sont

propriétaires. Les étrangers ont, eux aussi, depuis peu commencé à choisir la maison comme investissement et mode de logement préférentiel.



Au Luxembourg, les logements collectifs peinent à trouver leur popularité. Avec l'absence de jardin, le manque d'espace privé et d'intimité, ces logements sont perçus comme un mode de vie collectif imposé. La densité a le potentiel de faire augmenter les conflits de voisinage. La proximité du voisin étant en relation avec

les ressources financières de l'habitant, le choix du logement devient finalement une expression implicite du statut social.

Les logements collectifs étant destinés au marché de location, les futurs occupants ne participent guère à l'élaboration des agencements spatiaux. La définition des unités de logement se fait par déduction des besoins supposés de la clientèle. Promoteurs publics et privés suivent la même logique moderniste de « study and plan » pour développer les projets. Ils ont une vue « d'en haut » : ils planifient pour un client générique et « universel » défini par déduction sur un échantillon de personnes. Le manque d'identité qui résulte du fait que les utilisateurs n'ont pas la possibilité de s'exprimer directement ne contribue pas à l'attractivité de ce type de logements.

Comment provoquer un changement culturel par rapport à ce mode de logement ? Comment transformer une coexistence imposée en une communauté de choix et renforcer ainsi la cohésion sociale ? Comment agir contre la spéculation et créer des espaces de vie plus durables ?

Des alternatives existent, p. ex. les coopératives de logement datant de la fin du XIX^e siècle. Soutenues initialement par les syndicats, leur but est la création d'une offre de logements en dehors du marché, tout en explorant de nouvelles formes de vie collective. Les coopératives entretiennent divers services (supérettes, salles de rencontres,

parcs, maisons-relais de quartier) pour leurs membres. Les profits des loyers sont réinvestis dans la création de logements et dans l'entretien durable. Dans certaines villes allemandes comme Berlin, plus de 10 % des logements sont gérés à travers des coopératives.

Dans un modèle d'habitat participatif, les futurs habitants se constituent en groupe, sur base d'aspirations communes (environnementales, professionnelles, étape/projet de vie) et suivent ensemble tous les stades de la production à la gestion de leur logement. Le processus participatif permet une construction spatiale-sociale adaptée aux attentes de toutes et de tous. Les logements peuvent être réalisés à un prix bien plus abordable, dans la mesure où il n'y a pas d'intermédiaires avec leurs marges de profit spéculatives.

L'habitat groupé participatif permet d'explorer de nouvelles formes de cohabitation qui ne sont pas offertes sur le marché, parce qu'elles ne correspondent pas à un marché traditionnel. À côté des fonctions de base pour se loger, des familles qui se regroupent peuvent créer des espaces de jeu et de rencontre pour leurs enfants ou partager les jardins, sans toutefois empiéter sur l'intimité de l'autre. Pour la génération des « baby-boomers » qui, aujourd'hui, cherche davantage à conserver son autonomie en vieillissant, la maison de retraite avec tous les soins intégrés est une option peu attrayante. Une alternative consisterait à regrouper certaines connaissances et certains amis parcourant la même phase de vie et monter un projet commun. Alors que le logement convient aux besoins quotidiens, certaines pièces peuvent être communes, comme une chambre d'ami pour les visites occasionnelles, un atelier pour bricoler, une salle à manger pour les grands repas en famille ou entre amis. Regroupés dans un cadre convivial et solidaire, les cohabitants peuvent aussi se partager des services comme des aides ménagères, des soins à domicile ou d'autres services d'assistance.

Les projets d'habitat groupé peuvent également avoir comme objectif la solidarité intergénérationnelle avec des petites unités de location (p. ex. logements pour étudiants). Alors que pour les pionniers

de l'habitat groupé, l'initiative était généralement locale, aujourd'hui, les réseaux sociaux peuvent jouer un rôle important dans la constitution des groupes avec des blogs documentaires et des plateformes de rencontre.

Les communes pourraient promouvoir des formes alternatives de cohabitation en adoptant un rôle plus actif, ceci en incitant des initiatives dans le cadre du « pacte logement », en développant de nouveaux quartiers avec les futurs habitants et en réservant des terrains dans les plans d'aménagements particuliers dédiés spécifiquement à l'habitat groupé et aux coopératives.

Alors que le cadre légal existe déjà, une mesure serait de mettre en place un organisme d'assistance aux maîtres d'ouvrage, qui pourra porter conseil pour ce qui est des montages d'opérations participatives. Cet organisme faciliterait la formation de

groupes, leur apporterait des conseils juridiques, les accompagnerait à travers les démarches administratives. En cas de désistement d'un membre du groupe, un fond peut intervenir temporairement jusqu'à ce qu'un remplaçant soit trouvé, évitant ainsi des retards dans le déroulement du projet. Une documentation et une communication des expériences sont indispensables pour sensibiliser le public et inciter d'autres groupes à se former. ♦

Bibliographie/Sources

Stefan Kramer, Gerd Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 2009, ISBN 978-3-7828-1537-6.

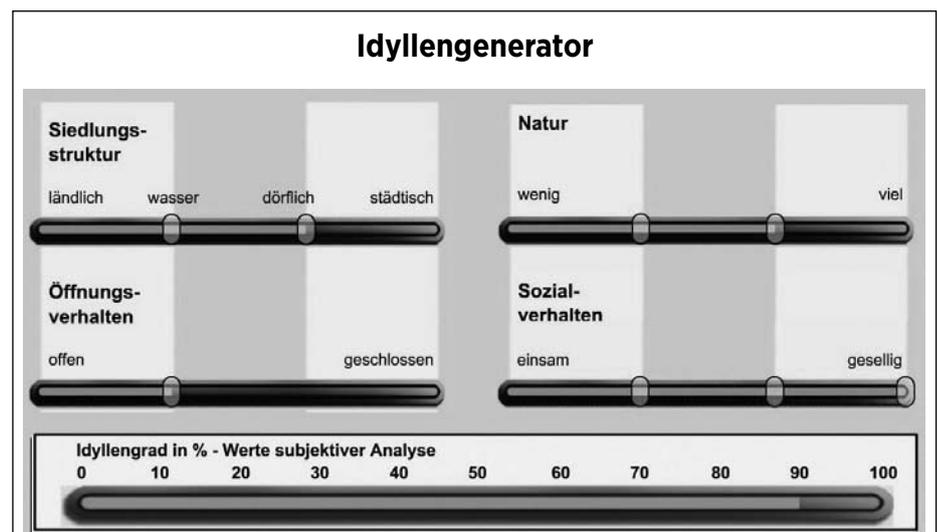
Lei Qu, Evert Hasselaar, *Making room for people*, 2011, ISBN 978-90-8594-023-6.

CoHousing cultures, 2012, ISBN 978-3-86859-148-4.

Actions, Etudes et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville <http://www.aera-cv.h.org/>

http://observatoire.ceps.lu/pdfs/horsserie_densite2004_2007.pdf

http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Note16_A4.pdf



Die Illustrationen (auf den Seiten 30, 33, 34, 35, 37, 43 und 49) stammen aus einer Semesterarbeit, die Luc Ramponi und Daniel Hug 2004/2005 an der ETH Zürich im Seminar von Prof. Kees Christiaanse verfasst haben. Die Arbeit befasst sich mit der Zersiedlung der Landschaft im suburbanen Raum und den damit verbundenen ästhetischen Auswirkungen auf die Wahrnehmung des Menschen.

Als Planungswerkzeug wird ein „Idyllengenerator“ eingeführt, der auf eine überspitzte und bewusst provozierende Art und Weise Kollage-Bilder generiert und den Grad an „Idylle“ entsprechend der subjektiven Wahrnehmung anzeigt. Dieses Werkzeug wird in einem weiteren Schritt dazu benutzt, städtebauliche Bilder zu generieren, um neue und teilweise utopische Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Luc Ramponi (* 1981), Dipl. Arch. ETHZ, arbeitet als Architekt bei der Stadt Luxemburg. Daniel Hug (*1979), Dipl. Arch. ETHZ, arbeitet bei Fahrni Partner Architekten in Zürich.