# Habitat groupé et participation

Autor(en): **Chevalier, Gérard**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **60 (1987)**

Heft 3

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-128755

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# HABITAT GROUPÉ ET PARTICIPATION

**Architecture – USAL**

***Pourquoi l'habitat groupé?***
***L'habitat groupé est donné comme une alternative à la zone de villas, mais aussi à l'immeuble collectif, voire au grand ensemble. Tous les exemples existants reposent sur une critique de ces deux formes d'habitation. En effet, depuis la guerrre, on a cru, en Suisse comme ailleurs, que l'immeuble collectif sous la forme de tour ou de barre était la solution la plus rationnelle et la plus adéquate au problème de la crise du logement. Il fallait construire vite et en grand nombre. Cette forme d'habitation devait prendre place dans un urbanisme qui attribue à chaque fonction un espace particulier, séparé des autres: «habiter, travailler, se cultiver le corps et l'esprit, se transporter...»***

Depuis une quinzaine d'années, progressivement, on reconnaît qu'un tel cadre ne répond pas aux aspirations de la majorité des habitants; en Suisse aussi, où pourtant la qualité des immeubles collectifs est meilleure que dans de nombreux pays, où pourtant l'échelle des grands ensembles est parfois moins inhumaine.

On peut résumer ces aspirations ainsi:

- Disposer d'espaces diversifiés, tranquilles et verdoyants, pour l'agrément de la vie quotidienne et familiale, à l'extérieur comme à l'intérieur.
- Pouvoir aménager, voire transformer, ces espaces selon l'évolution de ses besoins.
- Trouver à proximité immédiate de son logement des équipements, des lieux de rencontre, notamment pour les jeunes et les personnes âgées.
- Se sentir chez soi, sans la menace d'une résiliation de bail, ni de l'intervention d'un gérant chicanier.
- Rembourser sur son propre compte la dette hypothécaire et constituer ainsi une épargne.

Il est très difficile dans un immeuble collectif et locatif non seulement de réaliser l'ensemble de ces aspirations, mais encore d'identifier son habitation comme étant la sienne, comme devenant une représentation de soi.
Voilà qui explique assez largement pourquoi la maison individuelle est pour tant de personnes la formule magique et donc le moyen de réaliser le rêve de 70% des Suisses qui sont locataires. Et

s'ils en avaient tous les moyens, c'est beaucoup plus de deux à trois villas par jour que l'on aurait construites dans le canton de Vaud ces dernières années.
Il est vrai que la villa répond à plusieurs de ces aspirations. Pourtant sa construction en masse dans des zones spécifiques et dans des communes de plus en plus éloignées des centres urbains pose des problèmes très importants; non seulement aux collectivités publiques, mais aux habitants eux-mêmes:

- gaspillage du sol agricole;
- coût des infrastructures trop élevé en regard du nombre d'usagers et du genre d'utilisation, des routes de desserte par exemple;
- atteinte à l'harmonie des paysages, à cause des implantations tirées au cordeau et de l'architecture jugée hétéroclite ou faussement régionale;
- génération d'un trafic coûteux, dangereux et provoquant des nuisances dans les agglomérations surtout;
- stérilisation du sol par l'aménagement de jardins engazonnés et l'utilisation de produits chimiques;
- déséquilibres fiscaux entre communes du centre et de la périphérie des agglomérations.

Vivre dans une zone de villas à la campagne favorise notamment:

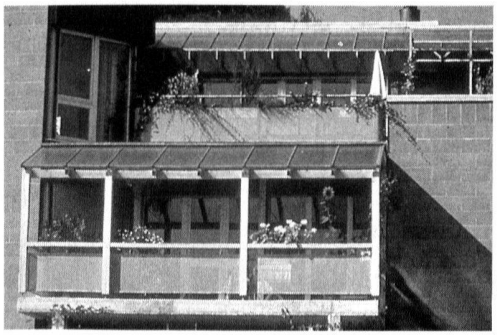
- le repli sur soi et la perte de sociabilité;
- la dépendance de l'automobile pour tous les déplacements;
- des problèmes financiers et d'entretien touchant les budgets des ménages.

Plutôt que d'insister sur les inconvénients du grand ensemble et de la maison individuelle, tentons de définir ce qu'il est désormais convenu d'appeler l'habitat groupé, et du même coup montrons que cette manière d'aménager des habitations répond au mieux aux aspirations précédemment énumérées.

**L'habitat groupé, en quelques mots:**
Une ou plusieurs dizaines de logements, individualisés et regroupés dans des maisons de 2, 3 ou 4 niveaux, en contiguïté ou en sous-groupes rapprochés. L'ensemble, perçu de l'extérieur, est organisé par un réseau de cheminements reliant placettes, aire de jeux, voire jardins potagers, et donnant accès aux habitations. A l'entrée de celles-ci, qu'il s'agisse de maisons en rangée ou à plusieurs logements, on trouve un espace qui assure la liaison entre les sphères privatives et publiques.

Chaque logement dispose au moins d'un prolongement à l'extérieur, petit jardin ou terrasse à l'étage. Les habitants souhaitent en général lui donner un caractère tout à fait privatif.
Dans les limites des budgets impartis, l'intérieur des logements, très étudié, est organisé conformément aux manières de vivre et aux goûts des différents occupants. Ceux-ci pourront par la suite y apporter des adaptations.

Les locaux annexes de rangements, buanderie, jeux, garages, bricolage, réunions peuvent être individuels, communs à plusieurs ménages ou à la totalité des habitants.
Dans l'idéal, l'habitat groupé devrait s'intégrer dans un quartier urbain ou dans un village venant le compléter et l'enrichir par ses caractéristiques spatiales et sociales. Une telle intégration est d'autant mieux réussie que les cheminements et la disposition des bâtiments assurent des liens avec l'environnement, que certaines activités professionnelles y sont tolérées. Si les habitants appartiennent à des catégories sociales différentes, il est souhaitable qu'ils partagent certaines valeurs et certaines manières de vivre dans le quotidien.
La totalité de ces conditions d'intégration ne sont pas toujours facile à réunir. Pensons seulement aux difficultés de trouver un terrain adéquat et bien localisé, ou bien encore de réaliser des habitations qui, tout en étant semblables, correspondent à des budgets différents.



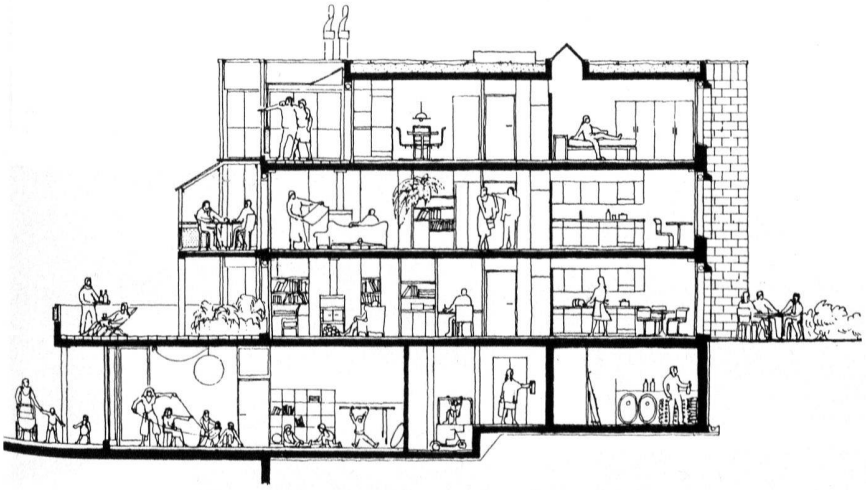
**Une même idée, diverses propositions**
Les mêmes principes constitutifs de l'habitat groupé peuvent conduire à des solutions diverses, ainsi qu'en témoigne la présentation de ces quatre cas exemplaires.[1]

[1] Certains dessins et les descriptifs sont tirés de «Demain, l'habitat individuel groupé», Bulletin N° 39, *ASPAN*, 1986; d'autres de «Planifier et construire ensemble», *Bulletin de l'Office fédéral du logement* N° 22, 1982, ainsi que de *«Bauen und Wohnen, Werk-Material»* N° 11, 1986.

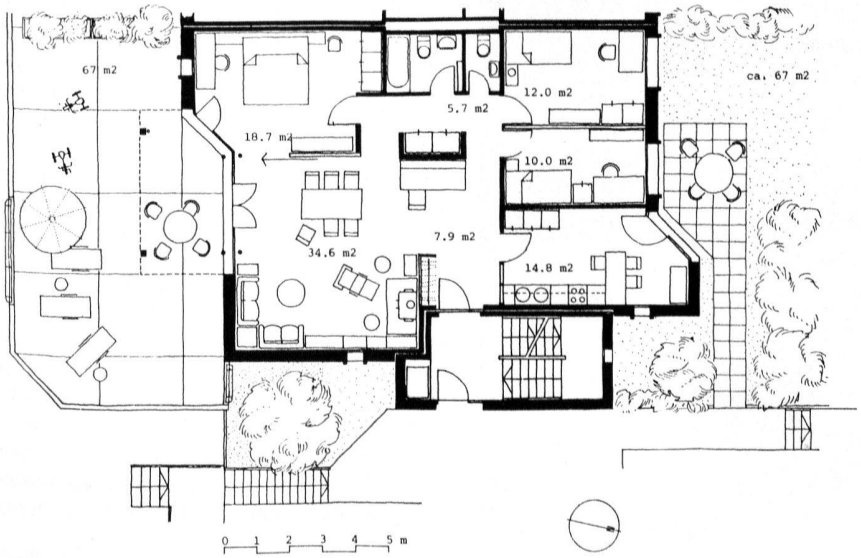
**Hintere Aumatt, Hinterkappelen BE**

*Groupe de travail ARB: Kurt Aellen, Franz Biffinger, Peter Keller, Thomas Keller.*
*U: 0,49 (y compris 8000m² de forêt) avec 50 ateliers et salles à usage artisanal, 2 salles à fonction multiple, sauna, places de jeux pour enfants, terrains de sport, jardins potagers, chaufferie, buanderie.*
*Années de construction: 1981-1985, 2ᵉ étape 1985-1990.*
*Fr./m³: 380.–.*
*Forme de propriété: pleine propriété, propriété par étage, logements locatifs (Société coopérative immobilière Regio, Berne).*

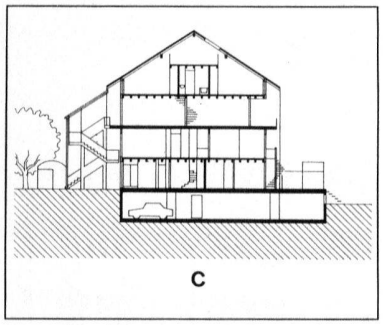
**Coupe de la maison A6**

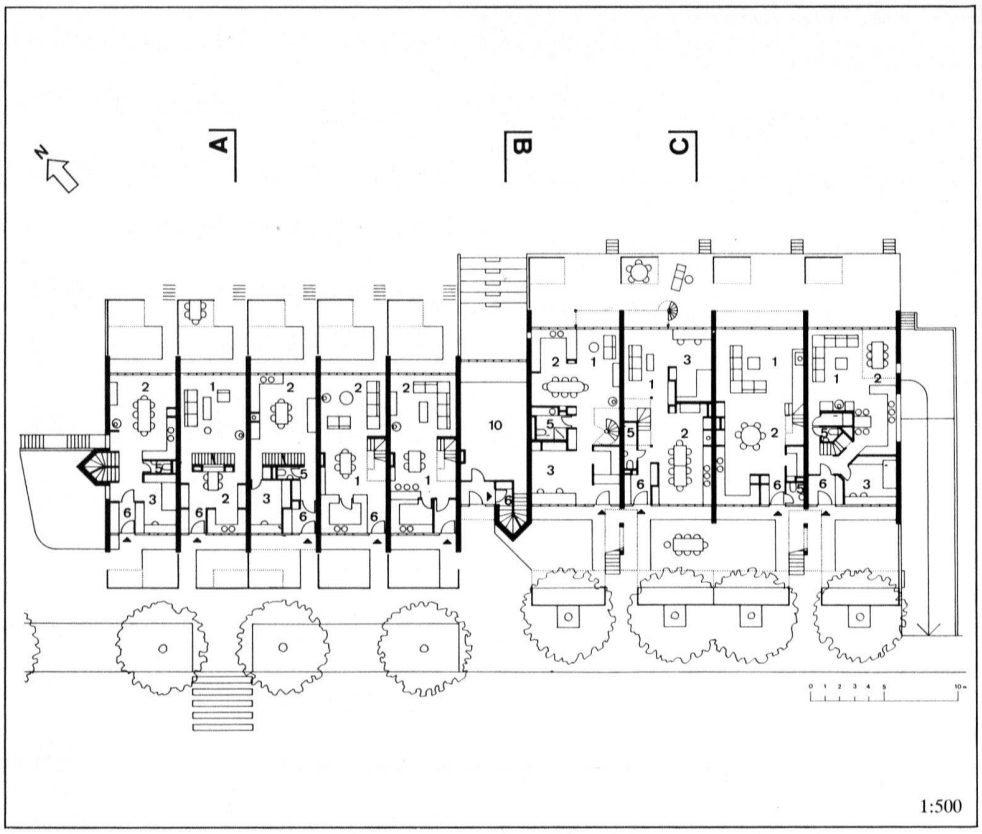


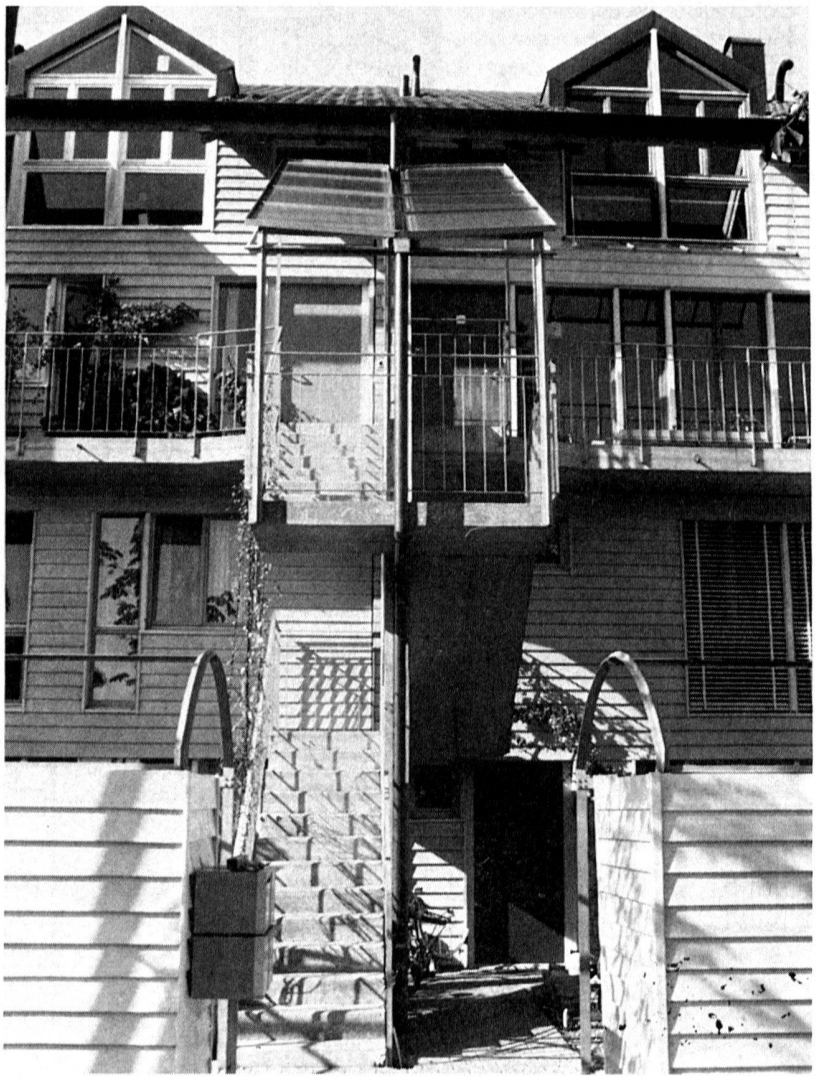
**Plan de la maison A6: appartement N° 56, avec terrasse et jardin**



***Chemin-Vert, Bienne BE***
*Grünweg 48-66.*
*Atelier Cooplan: H. Mollet FAS/SIA et Bechtet, Bienne.*
*U: 0,8, avec salle de jeux pour enfants, salle commune et salle de bricolage, buanderie, place de jeux pour enfants, potager.*
*Années de construction: 1982-1983.*
*Fr./m³: 350.–.*
*Forme de propriété: communauté des propriétaires, droit de superficie de la ville de Bienne.*



**La participation des habitants**

L'habitat groupé convient particulièrement aux ménages qui souhaitent entreprendre une action afin de disposer d'un logement optimum. C'est-à-dire un logement qui réunisse le maximum d'avantages en terme d'espaces et d'échanges sociaux et le moins possible de charges en terme de coûts de toutes sortes.

Nous avons vu que l'éventail des choix architecturaux est large, et nous pouvons y ajouter les différentes formes juridiques de propriété, de location, de gestion.

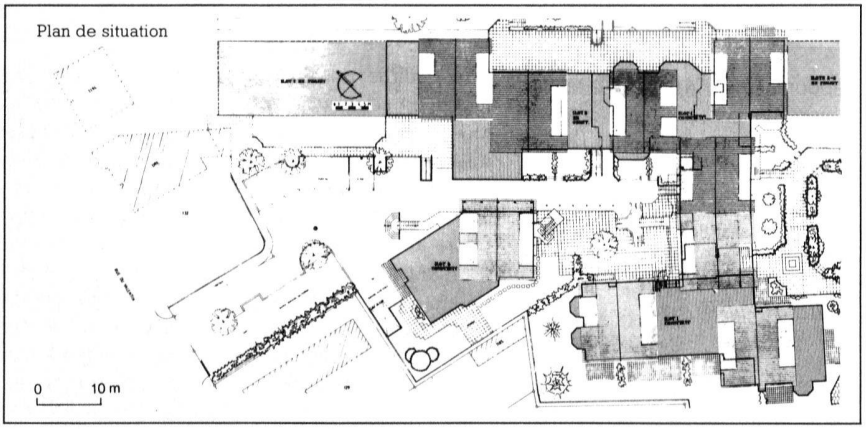
Certes les budgets des ménages, les contraintes réglementaires de l'aménagement du territoire, les obstacles géologiques et topographiques vont déterminer ces choix. Mais il restera toujours une marge de manœuvre dans laquelle il faudra prendre parti.

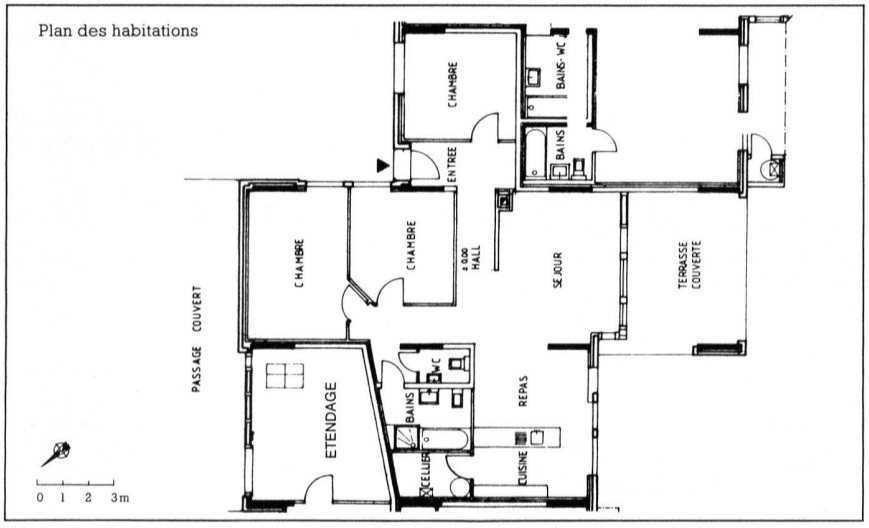
Mais qui va prendre les options? Certainement l'architecte ou le promoteur qui cherchent ainsi à répondre à une demande. A l'heure actuelle, les voies sont tracées, il y a différents modèles d'habitat groupé et, moyennant une bonne connaissance du marché du logement et des terrains, il n'est pas très risqué de réaliser du «groupé-clé-en-main».

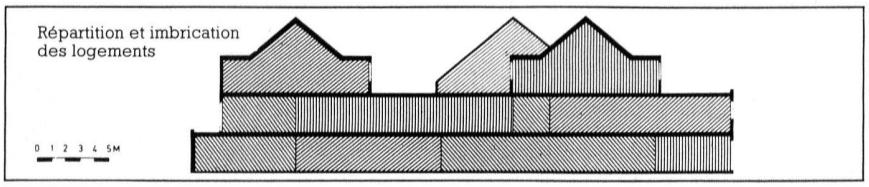
*suite en page 22* ►

***Les Pugessies, Yverdon VD***

*Groupe Y architecture et urbanisme SA: Jean-Paul Michel, Claude Morel, Michel Dupasquier, Patrick Schauenberg.*
*U: 0,85, avec places, aires de jeux, potagers et vergers, ateliers, garage souterrain.*
*Années de construction: 1977-1984.*
*Fr./m³: 345.–.*
*Forme de propriété: PPE, coopérative de propriétaires pour le terrain et les installations communes.*




Pourtant, ces choix s'offrent aussi aux futurs habitants. Participer à la conception de son habitation, dans toute la mesure du possible, paraît de plus en plus répondre à un besoin réel et même essentiel.

Par les formes d'habitat groupé, les architectes proposent une amélioration substantielle des conditions de logement. Cette amélioration implique une certaine idée qu'ils se font de la vie sociale à l'échelon du quartier. De là à penser que la participation des habitants est un gage de réussite, il n'y a qu'un pas, et certains architectes souhaitent le franchir.

Il est certain que la phase de conception et de programmation de l'opération possède son intérêt propre. A cette occasion, l'architecte apprend à saisir les besoins des habitants et il leur transmet directement ses connaissances. Les habitants s'enrichissent de nouveaux savoirs et les utilisent pour améliorer leur cadre de vie quotidienne. L'intensité de la participation est variable; on peut en distinguer trois degrés, ainsi que le montrent ces trois schémas et commentaires.

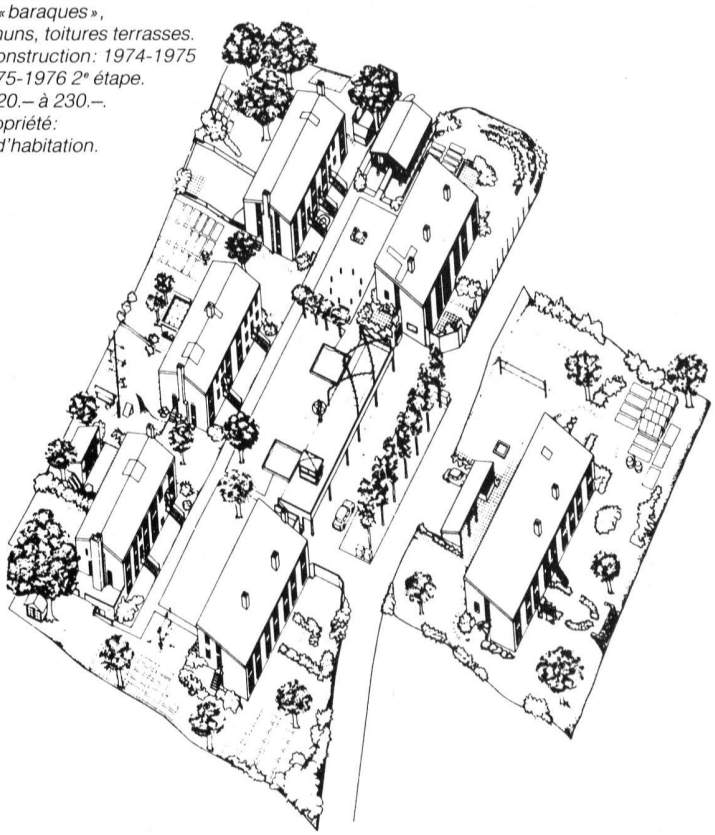
## Trois schémas de participation

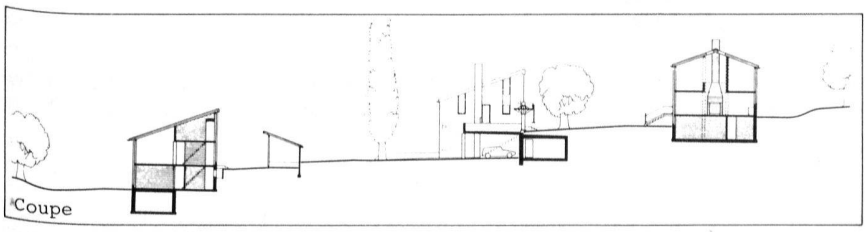
### Faible degré de participation

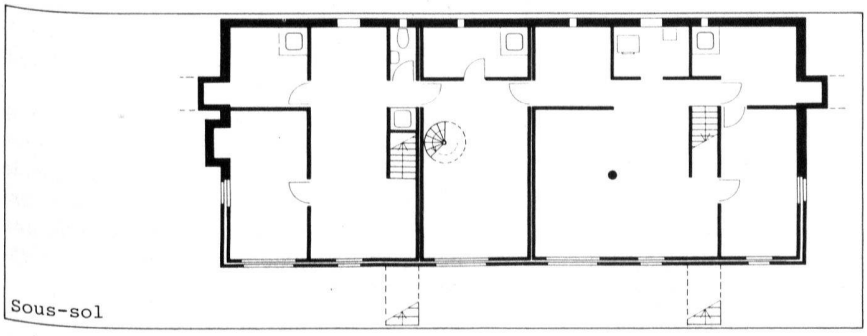
- L'initiateur est l'architecte, il joue le rôle de promoteur.
- Il trouve un terrain, l'achète ou signe une promesse de vente.
- Il s'informe sur une certaine demande de logement et détermine leur genre, leur niveau de confort.
- Il établit un avant-projet, un plan de quartier pour obtenir notamment des possibilités légales de construire.
- Il établit ensuite un projet, dont il évalue les coûts et les charges, compte tenu d'un plan de financement.
- C'est sur cette base qu'il recrute des clients, il traite alors avec des ménages individuels.
- Il offre à ceux-ci quelques types de logements. Les ménages peuvent participer à la conception de l'organisation intérieure du logement, puis au choix des matériaux, dans les limites prédéterminées par l'architecte.

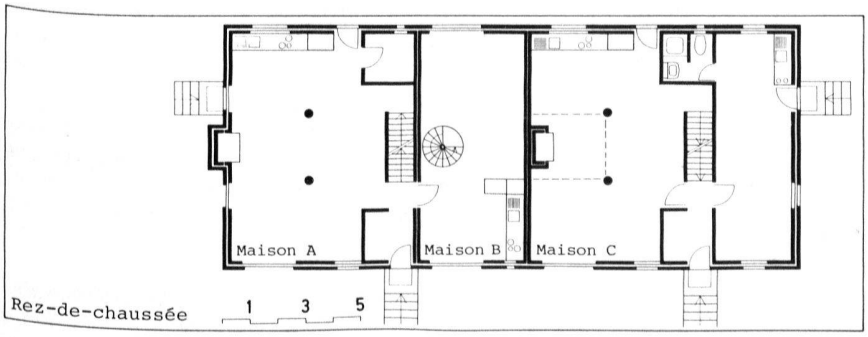
***Höli, Scherz AG***

*Architectes associés: K. Vogt, architecte FAS/SIA, B. et J. Fosco-Oppenheim, architectes EPF, Scherz.*
*U: 0,3, avec «baraques», locaux communs, toitures terrasses.*
*Années de construction: 1974-1975 1re étape, 1975-1976 2e étape.*
*Fr./m³: de 220.– à 230.–.*
*Forme de propriété: coopérative d'habitation.*






- Les ménages acceptent la conception générale, l'architecte reste maître du projet d'ensemble.
- Les habitants se regroupent et s'organisent juridiquement pour la gestion ultérieure des biens communs et la vie de quartier, après la réalisation.

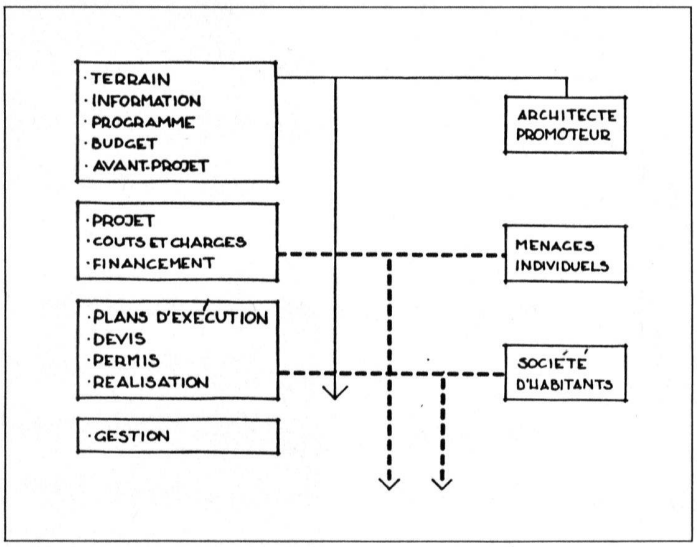
*Aspects particuliers:*

- L'engagement juridique et financier des ménages intervient à un stade où les risques sont déjà réduits.
- L'architecte promoteur a pris ces risques à son compte et il se fera rétribuer pour cela le moment venu.
- Il exécutera aussi les tâches d'information et de coordination entre les ménages pour minimiser les risques d'échec.
- Les futurs habitants n'ont guère besoin de services extérieurs d'information, de conseils ou d'étude. Pourtant ils pourraient vouloir recourir à une évaluation du rapport qualité-prix, comme un autre acheteur de maison individuelle ou d'appartement «clé-en-main».

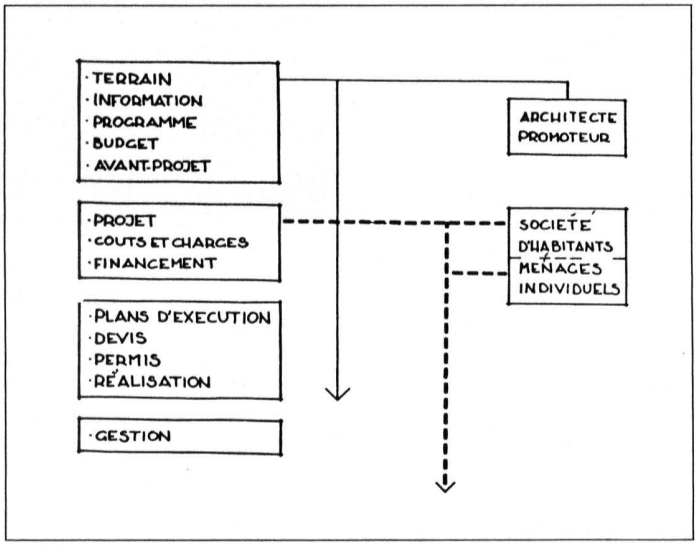
**Degré moyen de participation**

- L'architecte joue aussi ici le rôle de promoteur. On peut trouver une variante dans laquelle il se lie dès le début avec un petit groupe de futurs habitants, initiateurs de l'opération.
- Les futurs habitants se regroupent en une société au moment du projet, à l'élaboration duquel ils participent.

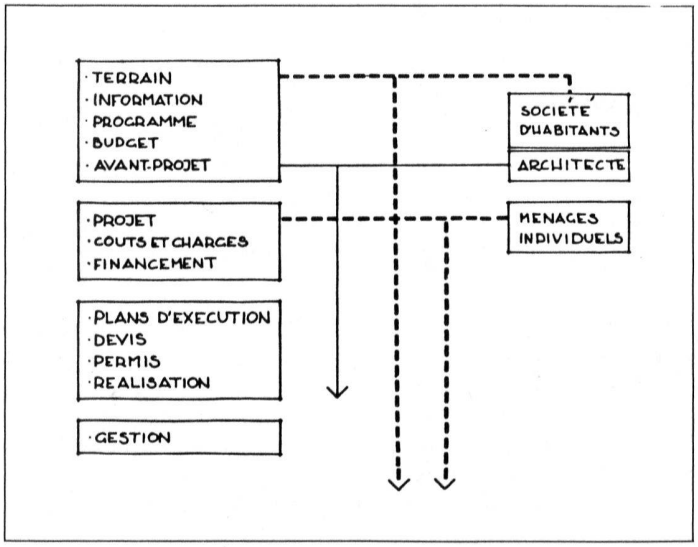
## Faible degré de participation




## Moyen degré de participation




## Fort degré de participation




- Les ménages expriment leurs besoins, leurs avis sur le projet d'ensemble et sur l'organisation de leur propre habitation dans le cadre des organes de la société.
- Cette participation, depuis le projet et jusqu'à la réalisation prépare bien les habitants à la gestion ultérieure.
- Pour aborder la phase de gestion après réalisation, les habitants procèdent à une réorganisation, la participation portant sur d'autres aspects.

*Aspects particuliers:*

- L'engagement juridique et financier des habitants, au travers de leur société, est plus précoce et certains risques sont à leur charge.
- La participation au projet, avec des choix plus étendus mais aussi l'indispensable compréhension des contraintes, la recherche d'un mode de financement, nécessitent une information, voire une formation des habitants.
- **Dans la mesure où l'architecte ne fournit pas de telles prestations, le recours à un appui extérieur s'avère utile et parfois indispensable.**

**Fort degré de participation**

- Dans ce cas, c'est le groupe d'habitants qui s'organise pour jouer le rôle de promoteur. Ce groupe forme une société dont la forme juridique peut varier. La coopérative est le plus souvent choisie.
- Ils doivent s'organiser de manière efficace, s'informer, se former. Un noyau de personnes doit prendre la direction de ce qu'il faut bien appeler une entreprise, pour transmettre l'information, pour élaborer des propositions, négocier le terrain, établir un programme pour l'architecte.

*Aspects particuliers:*

- Avec un tel degré de participation, le groupe doit trouver parmi ses membres une ou deux personnes particulièrement compétentes; ou alors c'est l'architecte, une fois choisi, qui, puissamment motivé, peut prendre le rôle de conseiller, d'animateur.
- Dans le cas où le groupe ne trouve pas l'un de ces appuis, il lui sera nécessaire de le chercher à l'extérieur, mais où? **La question est posée à l'USAL, dans la mesure où le mouvement coopératif trouve dans l'habitat groupé une occasion particulièrement propre à son développement.**
- Dans le degré moyen de participation, la rémunération de l'architecte-promoteur est simplement différée. Ici, le travail de la personne compétente, de l'architecte accompagnant ou de la personne extérieure doit aussi être honorée.
- Dans ce cas de haut degré de participation, l'engagement financier et juridique du groupe débute dès l'instant où des droits sur le terrain sont acquis ou dès qu'un mandat est donné à l'architecte pour établir l'avant-projet.

*Gérard Chevalier*
*architecte à l'IREC-EPFL*