

# USAL : entre rêve et réalité

Objekttyp: **AssociationNews**

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

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

Heft 3

PDF erstellt am: **17.09.2024**

## **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.

# ENTRE RÊVE ET RÉALITÉ

Architecture – USAL

Les groupes d'habitants,  
leurs motivations,  
leur organisation

## **Une contribution basée sur une expérience d'habitat groupé qui a cinq ans (1981-1986).**

### **Introduction**

A travers une réalisation d'habitat groupé, en l'occurrence le quartier des Pugessies à Yverdon-les-Bains, qui comprend 57 ménages et 180 habitants, nous allons examiner les motivations des groupes d'habitants qui, au début d'un projet, sont très fortes. Elles sont en effet chargées de rêve et d'espérance.

### **Motivations**

Les motivations des habitants peuvent être groupées en deux catégories principales:

- a/ les motivations conviviales,
- b/ les motivations économiques.

Décrivons tout d'abord les motivations conviviales:

- recherche de contacts privilégiés entre habitants;
- possibilité d'échanges divers;
- possibilité de partage, d'entraide;
- vivre harmonieusement avec ses voisins;
- vivre autrement et vivre mieux;
- créer une vie de quartier vivante;
- offrir des camarades de jeux à ses enfants;
- pouvoir participer à la création de son cadre de vie;
- disposer d'un jardin ou d'une grande terrasse pour la belle saison.

Quant aux motivations économiques, elles sont les suivantes:

- être propriétaire de son logement, tout en ayant des charges moins élevées que celles d'une villa individuelle;
- être chez soi et ne plus subir des hausses de loyers pas toujours compréhensibles;
- être à l'abri d'une résiliation de bail ou d'un congé-vente;
- savoir pour *quoi* et pour *qui* on paie mensuellement un loyer;
- participer à la gestion de son cadre de vie.

### **Organisation des habitants**

Tout d'abord, il convient de dire que les fondateurs du quartier tenaient à constituer une coopérative. Cependant – et c'est son originalité – la coopérative des Pugessies est composée à la fois de coopératrices, de coopérateurs et de propriétaires. Ce jumelage surprend souvent, pourtant il s'explique aisément, car les avantages de ce système sont faciles à comprendre. En effet, psychologiquement, la population de notre pays attribue davantage de valeur à la propriété de son logement qu'au simple droit de jouissance du coopérateur. Alors comment concilier les principes coopératifs d'une coopérative avec les intérêts privés des copropriétaires? Tout simplement – et l'expérience de cinq ans le prouve – en maîtrisant les problèmes à leur juste niveau.

Voici comment notre quartier est structuré:

Il y a au *premier échelon*

- le copropriétaire, responsable de l'intérieur de son logement (parties privées: fenêtres, portes, installations sanitaires, cuisine, etc.) et cela conformément au système de propriété par étage.

Puis, au *deuxième échelon*

- les copropriétaires (de 3 à 12) qui sont responsables, ensemble, de l'immeuble dans lequel ils vivent (parties communes: murs, colonnes de chute, gaines techniques, charpente, ferblanterie, escaliers extérieurs, etc.).

Ces assemblées de copropriétaires que nous avons délibérément voulues petites sont composées de 6 à 22 copropriétaires au maximum, permettant ainsi à chacun et chacune de se sentir concerné(e) par les problèmes touchant directement son cadre de vie: par exemple le balayage des escaliers extérieurs, des coursives et des abords immédiats des maisons, ainsi que ceux relatifs à l'entretien des façades, des descentes d'eau pluviales, des caniveaux, de la fosse septique. Les petits problèmes, voire les plus ingrats, ne sont pas les moins utiles.

C'est important de pouvoir sensibiliser de petits groupes à l'intérieur desquels chacun, chacune peut apporter son savoir-faire, ses connaissances professionnelles.

Le quartier des Pugessies est ainsi divisé en six assemblées de copropriétaires formant juridiquement six propriétés par étages (PPE) bien distinctes.

Puis au *troisième échelon*

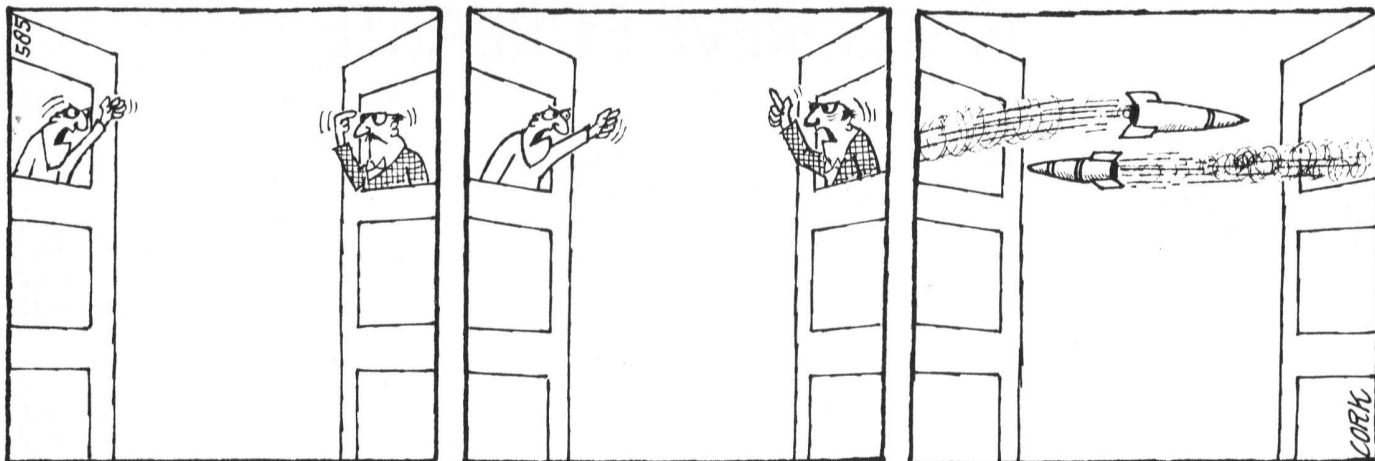
- nous avons la société coopérative, pierre angulaire du quartier, qui en fait noue la gerbe.

En effet, la coopérative est restée propriétaire du terrain: places publiques du quartier, chemins intérieurs et d'accès au quartier, jardins potagers, places de jeux, et garage souterrain.

Ainsi tous les coopérateurs-copropriétaires se réunissent deux à trois fois par année en assemblée générale ordinaire et extraordinaire pour débattre ensemble des problèmes généraux du quartier.

Cette hiérarchisation des responsabilités peut paraître compliquée, cependant – et nous le répétons – elle est essentielle, car elle permet de régler, en tout temps, les problèmes à leur juste niveau. Il est effectivement important que les habitants d'un groupe de maisons prennent conscience de leurs intérêts communautaires et qu'ils puissent fonctionner en prenant en charge d'abord un petit problème d'entretien, puis les questions les plus importantes seront réglées plus facilement.

Notre organisation permet d'observer une action différente d'un groupe de maisons à un autre. Par exemple, un travail plus soigné ici que là (balayage des feuilles mortes, ramassage des papiers qui traînent, déblayage de la neige en hiver ou entretien de la buanderie). Toutefois, le dynamisme des



uns peut stimuler l'apathie des autres en leur permettant de prendre conscience qu'ils appartiennent, eux aussi, à une communauté. Cependant la notion de la valeur du partage des problèmes, le sens des responsabilités et la perception de la signification de la communauté ne coulent pas de source.

Il y a là un travail important à faire et *la tâche de la coopérative – pierre angulaire du quartier – est d'aider à faire démarrer les choses, à fortifier ses membres et à jouer un rôle d'arbitre et de conciliatrice*. Relevons aussi – et après cinq ans d'expérience nous pouvons l'affirmer – que la coopérative offre une certaine sécurité à la bonne marche et au développement harmonieux de l'ensemble du quartier.

Afin de sauvegarder le patrimoine coopératif, ajoutons encore que les statuts de la coopérative prévoient:

- le maintien de la qualité de membre de tout coopérateur aussi longtemps qu'il reste propriétaire de son logement;
- que le coopérateur ne pourra sortir de la société qu'en vendant son logement et que la qualité d'associé passe automatiquement au successeur;
- un droit de préemption en faveur de la coopérative.

#### Relations avec les voisins

Après plusieurs années d'habitation, comment la convivialité a-t-elle évolué? C'est une question qui intéresse tout le monde. On nous pose souvent les questions suivantes:

- Y a-t-il des habitants qui ont déjà revendu? et pourquoi?
- Y a-t-il des «bringues» entre les habitants?
- Vous plaisez-vous toujours dans ce quartier?

D'emblée, il convient de préciser que nous avons senti au fil des années que c'était tout de même les motivations dites «économiques» qui étaient les plus fortes.

Bien sûr, la plupart des habitants pensent toujours que les relations de voisinage agréables et une vie de quartier agrémentent et facilitent leur vie. Cependant, après quelques années de vie commune, nous avons vérifié combien il est important, au niveau de l'architecture, de respecter la sphère privée des habitants en personnalisant l'entrée des logements et une partie de la façade où ils

habitent et aussi combien il est juste de bien délimiter les espaces privés des espaces semi-privés et collectifs.

Lors de l'élaboration d'un projet d'habitat groupé, il convient de ne pas avoir des aspirations trop idéalistes. Elles sont finalement assez difficiles à réaliser concrètement. En définitive, chaque habitant doit pouvoir vivre comme il l'entend, tout en respectant son voisin.

Mentionnons qu'à ce jour deux familles ont quitté le quartier pour des questions d'ordre strictement familial. Leurs logements ont été repris sans problème par deux autres familles.

#### Evolution du comportement des habitants

Au début, les habitants se rencontraient assez souvent sur les terrasses ou sous le pommier dans le jardin commun pour discuter et fraterniser. Cet engouement du début a quelque peu faibli. Disons aussi que quelques fenêtres se sont voilées et quelques jardins privés ont été séparés par des haies ou des palissades. Chaque année, une fête de quartier est organisée. Il y a des grillades, un orchestre et des jeux. Cette fête contribue à resserrer les liens entre les habitants.

Pour illustrer l'évolution du comportement des habitants, citons la métaphore animale imaginée par Arthur Schopenhauer – philosophe allemand – qui a comparé les êtres humains à deux hérissons qui essayent de survivre à un hiver rigoureux. Pour ne pas mourir de froid, même dans leur trou, ils cherchent à se réchauffer et à se reconforter en se serrant l'un contre l'autre. Malheureusement, plus ils se rapprochent, plus ils se piquent mutuellement. Alors dégoûtés, ils s'éloignent l'un de l'autre pour ne plus se faire de mal. Mais, ce faisant, ils perdent tout le confort qu'ils pouvaient se donner l'un l'autre par la chaleur de leur corps, et ils se retrouvent en danger de mourir de froid. Ils se rapprochent, s'éloignent, se rapprochent jusqu'au moment où, finalement *ils apprennent à vivre ensemble à la bonne distance*, et c'est cela qui est important.

#### En guise de premier bilan

Une chose essentielle, selon nous, c'est *d'offrir des logements avec des surfaces différentes* et, par conséquent, de coûts différenciés. En outre, il convient aussi d'offrir aux acquéreurs *la possibilité d'aménager l'intérieur de leur logement selon leur degré de confort et leurs possibilités financières*.

Cette variété dans l'offre est importante, car elle favorise *le mélange social*. Ainsi, par exemple, le quartier des Pugessies accueille aussi bien des retraités, des personnes célibataires que des familles avec enfants. Il est juste, pensons-nous, que l'enseignant puisse cotôyer le mécanicien; le magasinier ou la vendeuse de grande surface, l'infirmier ou le journaliste. La diversité des points de vues et des sensibilités permet une meilleure intégration des uns et des autres et empêche un point de vue trop unilatéral.

Mentionnons aussi les nombreux *avantages économiques, pas toujours chiffrables* mais bien réels des habitants. L'ancienne et populaire maxime « l'union fait la force » n'est pas démentie dans les habitations groupées. Citons, par exemple, au niveau des charges et frais généraux du logement, le coût intéressant des primes d'assurances collectives (RC immeuble, dégâts d'eau, bris de glace) et la facturation de la consommation exacte du gaz naturel (énergie utilisée dans le quartier) au prix unitaire moyen fort avantageux de l'ensemble du quartier. Précisons que chaque logement a sa propre chaudière à gaz et sous-compteur relevé par la coopérative. Chaque habitant gère ainsi son capital d'énergie selon son sens du confort et de l'économie.

*Les avantages de l'organisation communautaire* sont les suivants: l'habitant peut être plus ou moins actif, il peut avoir parfois des réactions passionnelles, voire agressives, il n'en détient pas moins *un droit de participer et bénéficie d'une part de contrôle*, même s'il ne l'utilise pas toujours à bon escient.

Il n'est donc jamais réduit à l'état d'objet. Il participe peu ou prou, mais participe tout de même à la vie associative et à la gestion de son quartier. Même si parfois il revendique son autonomie, s'il se réfugie égoïstement dans son logement, il ne peut pas oublier entièrement les autres, ses voisins.

L'organisation communautaire, si modeste soit-elle, aide l'habitant à trouver le dénominateur commun qui lui permettra de s'enraciner dans le

quartier. Le quartier devient ainsi vivant. Il possède une âme. Les personnes venant de l'extérieur la ressentent. Cette vitalité, cette qualité de la vie donne au quartier une place enviée – même si parfois la critique surgit – au sein de la cité.

### Conclusion

La société coopérative des Pugessies a donc pu, conformément à ses statuts, *satisfaire les intérêts économiques et sociaux de ses membres*, en construisant un quartier d'habitations groupées, où chaque habitant et à la fois coopérateur et copropriétaire.

A titre d'information, il est intéressant de relever ce que disait l'éditorialiste du *Droit au logement*, organe de la Fédération romande des locataires, dans le numéro de mai 1986:

*«Aujourd'hui, pratiquement, la seule alternative proposée pour conquérir le droit au logement tel que nous l'entendons réside impérativement dans la nécessité de devenir propriétaire de son habitation.»*

Alors, enchaînons en disant encore ces deux choses:

1. L'habitat groupé offre la possibilité à des couches de plus en plus larges de la société d'accéder à la propriété.
2. L'organisation communautaire et les principes coopératifs permettent aux habitants d'apprendre à coopérer à la recherche du bien commun.

*Chr. Layaz-Rochat,  
société coopérative des Pugessies*



# De l'eau chaude sur mesure

## Chauffe-eau émaillés de 15-1000 litres

# domotec

**... toujours une longueur d'avance par sa technique!**

domotec AG, Bahnhofstr. 61, 4663 Aarburg, Tel. 062/41 46 33 - Croix du Péage, 1030 Villars-Ste-Croix, Tél. 021/35 13 23