

# LOGEMENTS CONTEMPORAINS ET MUTATIONS SOCIALES

PIERRE SAUVEUR

Arquitecto urbanista (Bélgica)

Je suis heureux de l'opportunité qui m'est offerte de vous parler de sujets qui me tiennent particulièrement à cœur. Car en plus d'une pratique professionnelle quotidienne d'architecte, j'ai le plaisir d'exercer plusieurs activités complémentaires qui m'ont rendu particulièrement attentif aux vertus de la concertation, de la participation citoyenne, en bref de l'écoute attentive des besoins de l'ensemble des composantes de la cité.

Ces activités m'ont permis de me rendre compte du mariage d'amour, bien plus que de raison, qui doit régir les relations entre Sociologie et Urbanisme, surtout dans une application aussi importante que le logement social.

Pour situer le débat, nous commencerons l'exposé par un rappel panoramique repositionnant la problématique du logement dans les contextes globaux de l'urbanisme et de la société.

- De 1900 à 2000, la population urbaine du globe est passée de moins de 300 millions à plus de 3 milliards d'individus.
- Les villes millionnaires, en terme d'habitant, sont à présent 370, dont 250 dans le "tiers-monde", contre 11 au début du siècle.
- Quant aux mégapoles de plus de 10 millions, il y en avait 2 en 1950, il y en a dix fois plus en 2000, dont 15 dans le "tiers monde".

Comment nier que l'urbanisation et la réflexion concernant la mutation du logement doivent faire aujourd'hui l'objet d'interrogations majeures.

La problématique, déjà complexe, de l'évolution de la ville, les migrations de populations, leurs explosions sociales, forcent la réflexion à se pencher sur l'évolution de la cité comme ensemble humain et social.

Cette réflexion doit faire une place importante à l'état de l'homme: de l'habitant, du travailleur, plutôt qu'aux simples fonctions d'habiter et de travailler, etc.

La lecture hyperfonctionnaliste de la Charte d'Athènes n'est plus d'actualité, si elle l'a d'ailleurs jamais été autrepars que dans les théories modernistes de début de siècle.

Le social est partout dans la cité.

Rappelons nous tout d'abord que le développement et l'organisation des villes furent tour à tour la conséquence de choix sacrés ou de raisons naturelles comme les traversées de fleuves, les croisements de chemins nomades, ou encore des raisonnements stratégiques, militaires ou économiques.

C'est dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle seulement qu'apparaissent les premières réflexions sur l'urbanisme au sens actuel du terme. C'est à cette époque que surgit un constat préoccupant: l'industrialisation des villes entasse alors les masses populaires dans des quartiers sordides où les conditions de vie —que décrivent et critiquent de grands romanciers: Charles Dickens, Victor Hugo, Emile Zola— sont épouvantables.

Des scientifiques et des politiciens commencent à prendre toute la mesure du problème de la ville et à chercher des solutions globales.

Deux grands courants d'idées inspirent alors leurs travaux: l'hygiénisme et le mouvement des socialistes utopistes.

- Quant à lui, le début du XX<sup>e</sup> siècle fit place à la concrétisation d'une autre démarche probablement tout aussi, si pas plus profondément, sociale, au départ des considérations d'Ebenezer Howard et du développement des cités jardins anglaises de Letchworth et Welwyn.

Dans les commentaires de ses oeuvres, on peut lire que "la cité jardin n'est pas une banlieue: c'en est l'antithèse; ce n'est pas davantage une retraite plus champêtre, mais c'est une création mieux intégrée en vue d'une vie urbaine qui réalise pleinement sa destination".

- Du côté français, il faudra attendre l'après-guerre 14-18 pour voir les sociétés HBM s'emparer du concept et s'engager dans un programme s'inspirant des cités-jardins.

Dans les années 20, les maisons individuelles dominent. Dans les années 30, le collectif l'emporte. On parle alors de banlieues-jardins.

Toutes les variantes seront déclinées depuis lors, en passant par la tendance moderniste puis par le mouvement postmoderniste, et, en France, le mouvement Banlieues 89 dont les architectes Rumbach et Castro seront parmi les promoteurs fervents.

Dans ce secteur spécifique, les réflexions de l'urbanisme et du social évoluaient déjà conjointement.

- Parallèlement à ces premières balises, essentiellement relatives au logement social, il serait important de rappeler brièvement les tendances de l'évolution des ensembles urbains eux-mêmes.

La croissance économique et démographique de l'Europe de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle génère une péri-urbanisation larvée et désorganisée, si ce n'est à un niveau minimum de structures hygiénistes et de voiries. Mis à part quelques exceptions, comme à Barcelone (Cerdà), Amsterdam (Berlage), ou Paris (Hausmann).

C'est aussi à cette époque, en 1916, que New York se dote d'une loi instituant le zonage.

Et comment ne pas rappeler qu'à quelques longs miles de là, CHICAGO ouvre très tôt, en 1920, une voie inédite à l'époque, par la création de l'école américaine de sociologie urbaine, surnommée école de Chicago, comme la fameuse école d'Architecture de Sullivan et consors, 1920, c'est-à-dire peu après l'incendie de 1871 et l'important concours d'Urbanisme organisé en vue de la reconstruction de la ville. A l'époque, cette école décide de jeter les bases d'une approche écologique de la ville, comme modèle spatial et ordre moral. Groupes sociaux, territoires, ségrégation, mobilité, réseaux de relations, mentalités, sociabilité: pour la première fois, la ville est pensée comme société, comme culture et, finalement, comme état d'esprit.

Sans doute les problèmes liés à l'habitat précaire d'une masse croissante de la main d'oeuvre indispensable au bon fonctionnement de l'industrie et des célèbres abattoirs ont-ils forcé la réflexion sociale parallèlement à la réflexion urbanistique de l'époque. Objet d'une urbanisation sans précédent, le Chicago des années 20 constituait en fait un fabuleux laboratoire social.

Rappelons simplement que les fonctionnaires fédéraux se sont servis des prévisions des sociologues de Chicago pour justifier des politiques contraires à ce que ces derniers recommandaient pour une société civilisée.

Les agences fédérales, tout en adhérant aux thèses des sociologues, les ont tourné sens dessus dessous; ils ont cherché à minimiser les conflits en supprimant l'hétérogénéité sociale et ont favorisé la croissance de quartiers de banlieues homogènes, protégés contre l'irruption d'individus et de modes de vie étrangers...

Comme quoi, le travail des sociologues, pour pertinent qu'il soit, n'était déjà pas plus respecté que celui d'autres professionnels, face aux considérations de pure opportunité politique.

- Donc, en Europe, en ce début du xxe siècle, époque où 10% de la population du monde vit en ville, moment fort de l'Urbanisme scientifique, seule l'éclosion des cités-jardins fait une place significative à la réflexion du volet social.

La première et la seconde guerre mondiale vont provoquer des désastres humains et urbains. Mais à l'encontre de la démarche américaine du moment, les besoins trop rapides de reconstructions vont favoriser l'éclosion d'une réflexion proche d'un modernisme doctrinal.

En France en 1917, Garnier avait déjà tracé l'esquisse de la ville industrielle qu'il considère comme idéale pour ses contemporains; ville pour une vie moderne où les techniques participent pleinement au mieux-être général.

Pour ce qui concerne les logements sociaux, les réalisations de Garnier à Lyon font encore l'objet de visites fréquentes de professionnels. Non seulement pour l'époque, mais encore aujourd'hui, cet ensemble allie convivialité et qualités d'espaces.

Mais pour ce qui concerne la réflexion urbaine globale, la répartition des activités urbaines, dont le logement se taille la part du lion, se traduit dans les plans

de Garnier par un type de zonage qui préfigure déjà les grandes idées qu'un certain Le Corbusier reprendra à son compte quelques années plus tard, lors du 4e CIAM, en août 1933, à Athènes, et qui donnera naissance en 1942 à la charte bien connue prônant, au nom de la fonctionnalité, les théories de séparation des fonctions de l'habiter, du travailler, du circuler et du "se cultiver le corps et l'esprit". Le texte de cette Charte critique de manière fort polémique le désordre, la confusion, le mélange des activités qui, selon ses rédacteurs, caractérisent la ville traditionnelle.

Le Corbusier et consors enfante alors d'un projet moral et politique, parfois extrémiste, tendant à réduire la réflexion sur le logement à une architecture de barres quasi autarciques, indépendantes du tissu urbain environnant dont les cités radieuses seront dans les années 50 l'expression la plus médiatisée.

Cette réflexion développe sa propre thèse sociale, assez détachée des souhaits les plus profonds de la population, au travers d'un environnement à ordonnancement rigide et orthogonal. La sensibilité et l'humain avaient sans doute à l'époque pour les architectes et les urbanistes, une signification toute particulière, fort différente de notre interprétation actuelle.

Un peu plus tard, dans les années 50, naissait Brasilia sur base des plans de Lucio Costa et des bâtiments futuristes d'Oscar Niemeyer.

Le résultat en est une ville monument, mais un triste lieu de vie. C'est sans doute là le plus clair des enseignements sur les théories modernistes. C'est là que l'architecte urbaniste omniscient, démiurge, a montré ses limites.

L'urbanisme contemporain et son composante logement doit être global, donc également social, et essentiellement durable, ou ne sera pas.

En Belgique et en France, dès la fin de la deuxième guerre mondiale où les drames humains favorisèrent l'éclosion des mouvements d'autoconstructeurs, comme les CASTORS et autres protégés de l'Abbé Pierre, la société était en quelque sorte obligée de mieux prendre en compte l'importance de la réflexion sociale dans les préoccupations quotidiennes.

En 1950, le simple fait de voir modifier l'appellation française HBM (Habitations à bon marché) en HLM (Habitations à loyer modéré) représente à lui seul le symbole d'une certaine pudeur envers une population défavorisée et son malaise grandissant.

Nous sommes cependant encore loin, à l'époque, d'une démarche participative globale ou même de l'inclusion systématique dans une équipe pluridisciplinaire de spécialistes de la réflexion sociale.

Car ce n'est qu'au début des années 70 que les excès de l'ère moderne sont clairement dénoncés. Dans nos régions, les plaies urbaines dues aux désastres des guerres sont alors assez largement colmatées.

En France en 1973, Olivier Guichard met un terme à la politique des grands ensembles. L'ère post-moderniste s'installe donc dans ces années 70, et avec elle une réhabilitation de la ville traditionnelle... C'est le début d'une nouvelle aire urbaine.

Car la seule science des urbanistes, face à l'explosion des mégapoles, perd quelque peu prise en fonction de la complexité de l'appréhension globale de la réflexion.

La création d'équipes pluridisciplinaires va enfin commencer à créer les collaborations indispensables entre urbanistes et penseurs de sciences ou arts importants et connexes tels que l'économiste, le sociologue, l'énergéticien, le spécialiste de la mobilité, puis plus tard, le spécialiste en durabilité, globalisateur d'une réflexion urbaine contemporaine.

Car l'évolution mondiale de la taille humaine des villes donne le vertige. En 1900, l'explosion économique européenne due à la révolution industrielle avait engendré une véritable mutation urbaine. Les principales villes se situaient en Europe. Les Etats-Unis pointaient le nez avec New York et Chicago, la plate-forme asiatique principale se situait à Tokyo.

En l'an 2000, plus aucune agglomération européenne ne compte parmi les 20 premières mondiales. C'est au tour de l'Asie et des villes du sud de compter les centralités principales de population. A Kowloon, banlieue de Hong-Kong, le quartier de Shan Shui Po possède le record de densité de population: 165 000 habitants au km<sup>2</sup>. Sans même parler d'Afrique noire et de l'explosion de villes comme Lagos.

Aujourd'hui, en Europe, non seulement la reconstruction des villes ou la construction de villes nouvelles, mais aussi la reconstruction de la ville sur la ville va forcer le développement de cette prise en compte plus solidaire, plus transversale dans des secteurs aussi importants que le logement.

Voici qu'est donc lancé un autre concept: la réflexion globale. Nous identifions actuellement, au niveau des processus urbains, l'importance d'une prise en compte globale, donc l'utilité d'une attention particulière des niveaux supérieurs de décision, la région, l'Etat.

Mais comment évolue donc la prise de conscience de nos responsables européens?

Au niveau de l'habitat contemporain, les préoccupations économiques principalement, sociales accessoirement, semblent enfin faire l'objet d'une prise en compte, alors que ni l'architecture, ni l'urbanisme, ni l'aménagement du territoire ne font encore partie des compétences communautarisées!!!

Pourtant, on constate que les phénomènes migratoires déstabilisent, par leurs effets sociaux, aussi bien les étrangers aux pays que les étrangers aux quartiers.

Ces sous populations engendrent des sous villes, bientôt des ghettos. Du coup, les habitants initiaux réagissent, se déplacent et s'assemblent dans des ghettos d'un deuxième type, mieux dotés, en équipement et en service.

Dans nos régions, les villes ne grandissent plus, elles mûrissent, elles se transforment, elles se reconstruisent sur elles-mêmes. Mais beaucoup d'entre elles s'adaptent trop lentement aux mutations sociales et à l'évolution des modes de vie.

Sans doute parce que, jadis bâties et façonnées au moule du patient assemblage des fonctions urbaines, les strates du bâti de la ville s'étaient lentement modelées, adaptées, voire reconstituées après leurs destructions, et tout cela, dans un ordre relatif, souvent convivial.

La ville d'aujourd'hui et son habitat réagissent différemment: les ruptures brutales des évolutions des structures sociales, familiales, l'explosion de l'offre des activités urbaines, et des progrès technologiques, le souhait d'ouverture et de participation de tous au débat urbain sont autant de facteurs qui favorisent non seulement une réflexion plus complexe et essentiellement sensible, mais également une réaction aux leçons de l'urbanisme académique et fonctionnaliste.

Aujourd'hui, la ville doit vivre au rythme de ses habitants, et non plus l'inverse. Son habitat, facteur essentiel du bien-être de l'habitant, doit être repensé aussi bien au niveau de son contenu, que de ses rapports avec les lieux extérieurs de la vie urbaine contemporaine.

C'est un des principaux défis actuels sur lesquels doivent se pencher les équipes d'urbanistes, de sociologues, d'architectes, mais aussi d'usagers; en bref, tous ceux dont l'art, la science, ou la simple bonne volonté permettra de faire évoluer la réflexion urbaine. Car, de concertation en participation, l'organisation du débat sur la ville et l'habitat progresse.

On a enfin compris qu'avant d'élaborer de nouveaux rapports entre l'homme et la biosphère, il était indispensable de favoriser des nouveaux rapports entre l'homme et l'homme. Et cette remise en cause des concepts fondamentaux, n'est pas sans porter en elle-même de fortes contradictions, comme le montre l'émergence du "NIMBY", notamment en Grande Bretagne, en Suisse, en France ou en Belgique.

L'observation de ces phénomènes est fort utile, car elle montre la nécessité d'une culture nouvelle, celle de l'arbitrage, du consensus, de la négociation, d'une durabilité consensuelle. Le développement durable n'est donc pas seulement un problème d'aménagement ou d'urbanisme, c'est encore bien plus globalement un problème de civilisation, de culture et de citoyenneté responsable. Et c'est bien dans le contexte des grands ensembles de logement, notamment sociaux, que prennent un sens particulièrement sensible les notions relatives aux modifications des composantes des populations, aux évolutions de modes de vie, aux relations à la ville, en bref, à un ensemble complexe de modifications potentielles d'équilibres. Mais, même si le courant de réflexion s'est développé assez parallèlement du Nord au Sud de l'Europe, les choix politiques et les cultures nationales n'ont pas favorisé de la même façon l'application et l'éclosion d'un logement public de qualité. Les moyens diffèrent suivant les priorités politiques, les incitants également, le niveau d'espace attribué à chaque logement varie de culture en culture, ainsi que le niveau de finition souhaité, ou simplement acceptable; il en est de même au niveau de qualités techniques telles que l'isolation par exemple, qui ne représente pas les mêmes enjeux ni les mêmes contraintes au Nord et au Sud de l'Europe. Ces investissements par exemple doivent être réalisés à la construction, et,

en cas de location, ne profitent qu'au locataire qui voit ses charges d'énergie d'autant moins lourdes que la qualité d'isolation initiale est meilleure. Les considérations et les coûts de ventilations hygiéniques en découlent évidemment.

Sans entrer dans les détails historiques, le tableau suivant donne une idée des données et choix nationaux relatifs à quelques critères importants relatifs au logement en Europe du nord, au départ d'une étude réalisée pour le gouvernement wallon.

En terme d'illustration de l'exposé, je vous emmènerai successivement en Allemagne, dans le land de Rhénanie Nord Westphalie, puis en Hollande, dans le Flevoland, ensuite dans les îles britanniques, plus particulièrement à Glasgow, puis enfin, à proximité directe de Göteborg. Nous suivrons ainsi une logique d'échelle qui nous fera passer de décisions essentiellement régionales à des prises de décisions au niveau de l'habitant.

L'IBA Emscher Park, au cœur de l'ancienne Ruhr, est le bon exemple d'une prise de conscience régionale. Entre Duisburg et Dortmund s'étend sur plus de huit cents Km<sup>2</sup>, le long de la rivière Emscher, anciennement qualifiée d'égout à ciel ouvert, un territoire peuplé de plus de cinq millions d'habitants. Il s'agit de l'ancien cœur industriel de l'Allemagne, identifié comme l'épicentre de divers types de pollutions. En 1989, les responsables veulent mettre sur pied une énorme opération de reconversion. Ils y mettent les moyens ! Ils financent une structure humaine qui devra, dans le laps de temps prédéterminé de dix ans, avoir relevé le défi de la reconversion.

Les financements sont colossaux. Il faut dépolluer les sites industriels, purifier les eaux du principal port fluvial du monde, introduire, aux côtés d'entreprises performantes des activités de loisir, de détente, promouvoir des habitations innovantes, etc... et, cerise sur le gâteau, ne pas oublier de mettre l'accent sur la qualité paysagère afin de compléter le défi.

D'ailleurs, l'appellation de Park reflète bien la volonté politique de la mise en avant de l'élément naturel.

Un ensemble varié de spécialistes (architectes, urbanistes, sociologues, écologues, hydrauliciens, paysagistes) mais aussi de militants et de simples citoyens, sont appelés à participer à la réflexion de cet important projet.

Sur 400 propositions de projets, 45 ont été retenues et sont aujourd'hui réalisées pour la plupart.

Rien n'est impossible quand un pouvoir politique important décide d'agir. Quand en plus il investit dans la qualité, le citoyen y retrouve son compte dans les meilleurs délais.

Des opérations d'auto-constructions ont également été entreprises et menées à bien avec la participation active des futurs habitants.

Le deuxième cas exemplatif que je vous propose d'examiner se situe aux Pays-Bas, plus particulièrement dans le Flevoland, partie importante reconquise sur la mer, à coup de travaux d'Hercule dont les hollandais ont le secret.

<i>Allemagne</i>	<i>France</i>	<i>Pays Bas</i>	<i>Suède</i>	<i>Danemark</i>		<i>Pays</i>
82.164.000 (2000)	60.200.000	15.864.000	8.861.000	5.330.000	Population	<i>Parc de logement</i>
37.340.000 (1998)	29.300.000	6.588.000	4.271.000	2.489.000	Parc Logement	
43%	54%	53%	41%	51%	% Propriétaires	
53% dont 7% en loc. social	38% dont 17% en loc. social	47% dont 36% en loc. social	40% dont 27% en loc. social	45% dont 19% en loc. social	% locatif	
	8%		19%	4%	% autre(s) statuts (dont coop.)	
23%	34%	48%	31%	33%	% du parc construit après 1970	
30%	71%	149%	105%	94%	Nombre de logements sociaux pour 1000 hab.	
OUI	OUI	NON	NON	NON	Accès aux logements sociaux limité à condition de ressources	
Organismes privés signat une convention	Union sociale pour l'habitat (850 sociétés publiques, privés ou coopératives)	Sociétés privés (depuis 1995): 701 Woning Corporaties	Sociétés coopératives de logement et Sociétés communales de logement (286 sociétés)	750 Sociétés privés, coopératives ou publiques	Propriétaires du parc de logements sociaux	
Aides relativement diversifiées: construction, réhabilitation, rénovation,...	Aides diversifiées: PALULOS, PLUS, PLA-TS, PLI, PTZ, PAH	Néant	Néant	Fixées par la commune en fonction du prix de revient au m2	Aides à la pierre	
Calculées sur base d'un loyer plafond qui est fonction de la taille du ménage et de la localisation du logement	Trois types: APL, AL et le 1 % patronal	Reservées aux personnes à faible revenu et fonction de leur revenu	Aides distinctes pour les personnes âgées et les familles	Aides distinctes pour les personnes âgées et les familles	Aides à la personne	
Déductions fiscales	Subventions d'intérêts d'emprunts	Subventions d'intérêts d'emprunts et déductions des intérêts d'emprunts	Néant	Subventions d'intérêts d'emprunts réservés aux logements coopératifs et déduction des intérêts d'emprunt	Aides fiscales	<i>Système d'aide</i>



La création d'Almere va bénéficier du cas exceptionnel d'une population en augmentation, d'un milieu favorable à la création d'emplois, d'un pays traditionnellement ouvert aux innovations et d'un souci spécifique de l'organisation à la fois spatiale, sociale, culturelle. C'est beaucoup d'avantages.

Au début des années 1970, débute donc sur d'anciens polders la construction d'Almere, ville nouvelle située à une trentaine de kilomètres à l'est d'Amsterdam.

Mais la politique de création d'Almere prévoit de créer une ville à part entière —et non juste une autre cité-dortoir— avec l'espoir de soulager Amsterdam et Utrecht de leur population.

Lors de la planification d'Almere, différents outils de développement ont donc été définis simultanément: les principaux sont les zones d'affectation du sol, les structures de mobilité, aussi bien terrestres que maritimes, et l'emplacement des différents pôles primaires de développement. La politique choisie est très claire, il s'agit de privilégier une extension centrifuge mais contrôlée à partir de plusieurs points focaux. Dans chaque noyau, du centre à la périphérie, il doit exister une transition similaire à celle de la ville vers la campagne. Cela signifie que les bâtiments les plus élevés et la structure la plus dense laissent place au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre à des constructions plus basses et plus aérées pour finalement aboutir à la pleine campagne. Le développement des futurs noyaux est pris en considération de manière fort précoce.

Sur le terrain, lorsque les points principaux d'occupation du sol sont décidés, on procède à la plantation de diverses variétés de végétaux afin que d'ici à ce que l'espace soit construit, ils aient eu le temps de grandir et de meubler le paysage de la future Almere.

Chaque année, ce sont plus de 6.000 nouveaux habitants qu'Almere doit accueillir. Pour attirer les habitants, il faut pouvoir leur garantir que, lors de leur arrivée, tout sera prêt. Car personne n'est intéressé à quitter son lieu de vie pour habiter au milieu d'un chantier qui risque de durer plusieurs années.

Il a donc fallu créer une vie culturelle multi-facettes où chacun peut trouver un centre d'intérêt et développer ses loisirs.

Les lacs, par exemple, offrent une grande diversité de sports aquatiques. Des terrains de golf, tennis, ... ont été aménagés. Diverses activités culturelles visent également à inscrire Almere dans un contexte de ville internationale. Chaque année est organisé un concours de sculpture sur sable, un festival de théâtre, de musique, des régates, etc.

Au niveau des bilans urbanistiques dressés actuellement par les responsables de l'opération, on peut constater qu'un des buts difficilement atteint encore aujourd'hui concerne le développement de la ville en tant qu'entité propre. Car la volonté politique était clairement d'éviter à tout prix qu'Almere ne devienne une cité-dortoir et qu'elle ne provoque un courant continu de navetteurs.

Actuellement, l'équilibre entre le nombre d'habitations et le nombre d'emplois n'a pas encore été atteint. De trop nombreux logements sont construits, ce qui crée paradoxalement un appel aux navetteurs, donc aux embouteillages!

L'objectif avoué était de disposer d'un emploi pour un logement. Mais, pour le moment, il existe à Almere 50.000 logements pour 35.000 emplois!

Parmi les contraintes que s'imposèrent les urbanistes dans la planification d'Almere, le développement des transports en commun tint une place prépondérante. Afin d'inciter les habitants à utiliser les bus, la circulation automobile fut rejetée à l'extérieur des noyaux et les trajets empruntés par les bus ont été conçus en site propre.

Toute habitation à Almere est située à moins de 400 mètres d'un arrêt de transport en commun. Les trajets furent établis de manière à passer à proximité directe des logements pour seniors.

D'autres avantages furent concédés aux bus, comme celui de déclencher à leurs passages les feux de signalisation, ce qui leur permet de profiter constamment de feux verts. Ces transports en commun rencontrent un succès inespéré. Pour une ville de même importance; il y a trois fois plus d'usagers des transports en commun à Almere qu'ailleurs. Des sites propres pour cyclistes, souvent parallèles à ceux des bus, ont aussi été construits.

Chaque quartier a été développé avec une caractéristique particulière. Par exemple, le quartier arc-en-ciel dans lequel les maisons ont été construites avec des briques peintes en différents coloris. D'autres sont bâtis en liaison directe avec les canaux, etc...

Le pouvoir public a également pensé à édifier un ensemble à destination d'accueil pour les personnes autonomes du 3ème âge, constitué d'appartements privés.

Cet ensemble est particulièrement bien gardé par des locataires soucieux de leur tranquillité.

L'édifice se présente sous la forme d'appartements disposés le long d'un espace vitré qui s'élève sur toute la hauteur du bâtiment et qui constitue un déambuloire verdoyant très agréable.

Chaque année, environ 3500 logements sont construits.

Les objectifs à moyen terme sont clairs:

- Renforcer l'activité économique (de 1995 à 2005, 120 hect. ont été mis à la disposition des entreprises)
- Trouver un équilibre démographique
- Améliorer la qualité de vie

On ne peut évidemment nier les avantages de l'aspect de propreté, de rigueur, de respect de la durabilité, de promotion d'une vie saine. Toutefois, quand un cas pratique apparaît comme aussi exceptionnel que celui-ci, on s'ingénie, Dieu sait pourquoi, à lui trouver des bémols.

Je vous en confierai donc un: l'impression générale qui se dégage de quelques visites à Almere qui me laisse le goût d'un mélange de froideur nordique et de pragmatisme prévisionnel. Mais nul n'est parfait! Car la qualité de vie que procure l'ensemble de ces développements ne peut qu'être félicitée et prend en compte de nombreux choix qui favorisent la durabilité de ce vaste projet!

Après la Ruhr et Almere —deux cas à l'échelle des villes et des régions—, je voudrais encore évoquer la prise en compte de notre quatuor urbanisme-sociologie-durabilité-habitat au travers de deux derniers autres exemples assez exceptionnels du côté de l'Écosse et de la Suède.

Nous voici donc d'abord en Écosse.

Après l'évocation de la rénovation ou de la création de logements intégrés dans de vastes démarches d'aménagement ou de réaménagement urbain mixtes, je vous propose de nous focaliser sur deux exemples de quartiers quasi monofonctionnels, sous-ensembles urbains de logements à difficulté. Il s'agit ici de recoudre les territoires habités des villes, défi majeur de nos villes contemporaines.

Le cas de Reidvale à Glasgow se doit d'être connu.

En Angleterre, pays des premières cités-jardins modèles, l'après seconde guerre mondiale donna le jour à l'Agence de Développement des Villes Nouvelles. Plus de 30 villes naquirent ainsi entre 1950 et 1980.

Comme plusieurs autres pays industrialisés, durant les dix dernières années de cette période, l'Angleterre connut un déclin économique et social lié au déclin des industries traditionnelles. Il faut toutefois souligner trois caractéristiques importantes liées à l'Angleterre

- Les principes de planification relèvent ici plus de stratégies économiques, politiques (et un peu sociales), plutôt que de la réflexion urbanistique formelle ou du design. Car une grande partie de la législation sur l'urbanisme découle des lois sur la santé publique du XIX<sup>e</sup> siècle.
- L'Angleterre est aussi caractérisée par une association traditionnelle du secteur privé au développement urbain, probablement dû au rôle des industries du XIX<sup>e</sup> siècle, et d'ouvriers qui disposaient de logements, emplois et conditions de vie de qualité correcte.
- Il faut également tenir compte d'une tradition de centralisation envahissante du gouvernement qui tenait à jouer un rôle important dans la régénération du tissu vieillissant de ses villes industrielles.

Nous ne nous étonnerons donc pas de constater, durant les années 80-90, la mise sur pied des Agences de Développement Urbain (UDC), financées par l'Etat, dont les responsables étaient nommés par le Ministre, et géraient la régénération des tissus urbains indépendamment des collectivités locales.

C'est dans ce contexte assez inhospitalier qu'en 1975, L'Association de Logement de Reidvale (basé sur la communauté) fut créée par des habitants, au profit

des habitants. Elle s'est organisée petit à petit, au départ avec de modestes moyens et beaucoup d'investissements bénévoles, puis aujourd'hui, avec des possibilités financières bien plus importantes.

En 2000, l'Association loge 1.100 ménages et plus de 3.000 habitants (le type de construction dominante est toujours le bâtiment à 3 ou 4 étages).

Tous les appartements ont été restaurés, équipés des installations de base. La disposition des pièces a été modifiée afin de trouver plus d'espace pour le rangement.

Au regard des types d'habitation, l'Association a tenté de répondre aux nouvelles demandes des résidents : maintenant 47% sont des appartements à 1 chambre à coucher, suivis de 40% à 2 chambres, et 11% de 3 chambres.

Toutes les arrière-cours ont été rénovées et équipées d'installations (endroits prévus pour les poubelles, espaces de séchage, espaces pour s'asseoir); les rues sont maintenant des rues vivables avec des espaces de parking; la vitesse a été limitée et les rues sont maintenant assez sûres pour les enfants et les personnes âgées.

Durant ses 25 années d'existence, l'Association a rénové plus ou moins 1.000 appartements et en a construit 179.

Les membres volontaires de l'association ont employé des architectes et des planificateurs durant les différentes phases du travail; ensemble ils ont été impliqués dans les différentes étapes du projet, devenant un partenaire informé, consciencieux et critique.

Les résultats atteints sont d'une qualité indiscutable; le voisinage s'est transformé, passant du stade de la recherche d'un logement de base, au stade de la recherche de la qualité des projets, capable de permettre l'auto construction et la conscience sociale de sa population.

En plus de l'association de logements, d'autres associations se sont créées:

- Notamment la RAPA (Reidvale Adventure Play Area) a créé deux aires de jeux, dont une équipée en vue d'accueillir des enfants handicapés de tout l'East End de Glasgow.
- Notamment également le Centre de Conseil Financier de l'East End a été créé en 1991.

Il donne à la population des conseils professionnels sur le management de l'argent, sur leurs droits aux primes de l'Etat, sur les services de conciliation de dettes, sur les possibilités d'emploi et sur leurs droits et obligations en tant que locataires ou propriétaires.

Ils utilisent ces formations dans les services d'information comme un moyen de produire des qualifications, des connaissances et de la confiance en soi.

D'autres se sont également créées pour l'animation du quartier ou pour construire des complexes d'habitations, notamment des logements de transit pour isolés ou couples, équipés avec des commodités et des salles communes. Ces associations

s'occupent aussi de la communication, par la production et la distribution d'une gazette locale. Ces groupements sont ouverts à tous.

Le fait d'impliquer les groupes communautaires dans les processus de projets concernant leur ville ou leur voisinage, joue un rôle constructif en créant des environnements responsabilisés et, par conséquent, en atteignant un meilleur taux de satisfaction pour les communautés concernées.

L'interaction entre les usagers et les professionnels est le moyen d'atteindre ce niveau d'implication et de solutionner les divergences au stade du projet plutôt qu'après que les mesures concrètes ne soient déjà mises en place.

En effet, pour que cette interaction puisse être efficace, il faut que les différents rôles et expertises des usagers et des professionnels puissent contribuer de manière significative à l'évaluation des bases du projet, à la définition des objectifs et à leur réalisation.

Les données environnementales —et les réponses évaluatives qui y sont liées— sont importantes pour les occupants, pour leur identification aux lieux et pour leur comportement social.

Diverses méthodes expérimentales sont en cours de développement en vue d'établir une procédure d'élaboration du projet participatif qui améliorera la qualité de l'implication de communautés dans les problématiques qui concernent leur environnement, qui renforcent leur identité, qui améliorent leur compréhension du contexte, des structures et des synergies, et qui renforcent leur rôle dans les actions de renouveau urbain.

En résumé, pour assurer un développement durable au niveau de l'ensemble des critères (social, constructif, environnemental, économique, ...), il ne faut pas imposer les solutions. Celles-ci doivent résulter d'un consensus où la communauté toute entière est appelée à jouer un rôle.

Les professionnels doivent utiliser leur expertise pour renseigner et former la communauté, plutôt que de se contenter d'acquiescer à toutes les propositions formulées par les résidents ou par le pouvoir politique

Et, cerise sur le gâteau, partons ensemble vers le Nord, à proximité directe de Göteborg, dans un environnement implanté dans la nature, au milieu de collines verdoyantes dominant une longue vallée.

Les immeubles sont comme une île posée au milieu d'une mer de forêt, dépendante pour le meilleur et le pire de la capacité des habitants à créer une communauté vivante.

Plus prosaïquement, il s'agit d'une implantation d'une société de logements sociaux qui ne présente apparemment pas grande particularité,

Je dirai même plus, au niveau de l'aspect architectural, si ce n'est au niveau des techniques solaires, l'ensemble apparaît plutôt esthétiquement banal, pour ne pas dire quelconque.

Il s'agit en fait d'un ensemble datant des années 60 qui fut délaissé et mal entretenu. S'en sont donc suivis tous les maux que nous identifions partout dans des circonstances identiques: vacance importante des logements, rotations croissantes, dégradations de tous ordres, surpopulation à risque, insécurité, etc...

C'est donc en réaction à ce triste constat que la municipalité chercha la voie à suivre. Une réaction courante dans ce genre de situation est de réhabiliter. Une autre, plus sophistiquée, consiste à remodeler les bâtiments pour fournir à l'ensemble un aspect plus diversifié. Une troisième passe par la démolition de tout ou partie du patrimoine avant une reconstruction plus avenante. Chaque méthode présente ses avantages et ses inconvénients.

Il serait un peu long de s'étendre ici sur le sujet. L'accompagnement social durant les opérations de transformation des bâtiments a toujours posé question. Surtout quand il s'agit de bâtiments qui doivent rester fonctionnels pour leurs occupants ou dans le cas d'opérations à tiroirs. Il est heureusement de plus en plus souvent pris en compte aujourd'hui.

Mais en général, une fois l'opération physique terminée, cet accompagnement social n'est généralement pas poursuivi. A Gardsten, la manœuvre fut assez forte à ce niveau.

Etant donné l'enjeu, la société propriétaire des logements a mis sur pied une nouvelle structure uniquement destinée à la gestion du site.

Plusieurs administrateurs de la société habitent eux-mêmes sur place. C'est assez peu courant chez nous...

De plus, la société s'est dotée d'un, ou plutôt d'une, manager qui fut désignée à la suite de nombreuses investigations et de longues consultations avec la population locale.

Il s'agissait en fait de la Directrice de la société des consommateurs de Göteborg, Stina Fransson, à qui fut confiée la mise sur pied de la stratégie de redéveloppement du site.

Plutôt que de paraphraser, je préfère reprendre littéralement les premiers paragraphes du document de présentation du site, signés par Madame Fransson:

“Un ensemble résidentiel n'est pas seulement un ensemble de bâtiments, mais c'est bien plus les personnes qui y habitent, leurs besoins et leurs souhaits. Un tel ensemble ne peut se développer que si la société de logement prend soin et s'intéresse aux besoins des personnes autant qu'elle prend soin de ses bâtiments. Le besoin basic de vivre confortablement doit être combiné avec la maintenance soignée des bâtiments et de l'environnement naturel. Si vous pouvez influencer vos conditions de vie, vous pouvez améliorer votre vie quotidienne. C'est le principe de base de Gardstensbostäder.”

Et, en ce qui concerne le projet à terme de dix ans, il n'est pas sans envergure:

“Le concept veut développer un voisinage entre des habitants actifs, un espace où les personnes prennent leur responsabilité par rapport à leur environnement, un espace où la diversité ne signifie pas seulement que des opinions, des modes de vie, des religions, des âges et des expériences divergentes sont représentées; mais qu'ils coexistent et coopèrent afin de créer une vie saine et sécurisante, à long terme.

En l'espace de dix ans, beaucoup de choses auront changé. De nombreuses maisons présenteront des coloris plus clairs et plus variés. En découvrant les maisons en terrasse qui seront reconstruites à proximité de la voirie principale, la mémoire des blocs de béton du programme des années 1960 s'effacera, laissant la place à un espace d'espérance.

Déjà aujourd'hui, quelque chose dans la chaleur des personnes qui s'activent autour de leurs lieux de rencontres a changé. Une sorte de confiance en soi difficilement définissable, qui se remarque par exemple dans la façon dont les gens accueillent les visiteurs. Des valeurs esthétiques, pas uniquement fonctionnelles, ont été prises en considération lorsque les maisons ont été remises à neuf. De petits détails, dans les entrées, et des signes donnent une impression plus douce et plus sympathique qu'auparavant, et les maisons ont l'air d'être mieux entretenues.

En même temps, la parenté entre les différentes parties des espaces verts est plus évidente qu'auparavant. Des connections nouvelles et naturelles entre elles ont été créées. Les cheminements sont mieux éclairés.

Le centre de communication, utilisé à la fois pour la formation en informatique et comme infirmerie avec un accès à la «télé-médecine», est un lieu de rencontre important pour de nombreux intérêts et pour des besoins divers.”

Au niveau de la santé et de l'éducation, les dirigeants de Gardsten partent notamment du postulat de l'existence d'une liaison forte entre la mauvaise santé, le mauvais niveau de qualification et un logement précaire.

Étant fortement peuplé par des immigrants, au départ majoritairement sans emploi, l'évolution statistique de ce facteur social constitue également un observatoire très important.

Afin de donner aux résidents —principalement des personnes avec un statut précaire sur le marché du travail— une chance de se prendre en main eux-mêmes, Gardstenbostäder contribue à la création et au développement d'un marché du travail local, et agit donc comme formateur et comme agence d'emploi.

L'une des thèses développées ici est que pratiquement tous les travaux du site pourraient être exécutés par de la main d'œuvre locale, de la peinture à la production d'un journal local en passant par la distribution interne du courrier ou la simple intendance relative au remplacement des ampoules électriques.

Des espaces jardinables sont également disponibles pour ceux qui le désirent. En contrepartie, les appartements sont commercialisés afin de maintenir les moyens

financiers pour le processus de changement. Au niveau des éléments symboliques, on doit remarquer que certains signaux représentent de réels symboles de la rénovation dans l'esprit des résidents. Des commerçants commencent à croire en ce site et de nouveaux magasins et restaurants ravivent les deux places du site.

Les "Maisons du Soleil" ont attiré l'attention sur Gardsten: les idées d'économie d'énergie, débattues par tant de personnes, se manifestent de façon concrète. De la même façon, le large espace vert liaisonnant les bâtiments entre eux retrouve sa fonction initiale grâce aux soins dont il fait l'objet. En fait, il redevient un espace de sport et de récréation pour la jeunesse et un espace de détente à explorer pour les familles et les personnes âgées.

Dalen, c'est le nom de ce large espace vert est bien réglementé et vivant. Des clubs et associations du secteur se partagent la responsabilité de son entretien. Les nettoyages de printemps et d'automne sont importants pour le sentiment de responsabilité mutuel quant à l'apparence du lieu.

Une étape critique pour le redéveloppement fut, d'oser abattre une série de maisons qui étaient un rappel constant des manquements politiques du passé. Tout bouleversement de vieilles routines est douloureux —au début.

"Mais ensuite, disent les responsables, nous avons compris que le bouleversement était justifié. Nous n'étions plus entraînés vers le bas, par le passé", dit un résident des nouvelles maisons. "De plus, nous pouvions prendre de nombreuses décisions concernant les innovations".

Parmi les différentes idées qui marquèrent le débat politique qui animent les soirées de Gardsten, les deux plus importantes —les idées d'une société au développement écologique durable et l'opinion que la solidarité et la liberté individuelle sont des valeurs compatibles— ont, sans doute, influencé le développement du site.

Il est difficile d'ajouter quoique ce soit après ceci, si ce n'est quelques questions et espoirs. La taille critique de la cohérence de ce raisonnement est-elle limitée à la possibilité d'action de la personne emblématique qui porte le projet?

Est-il utopique d'espérer que nos systèmes de nominations des responsables seront un jour gérés avec autant de rigueur et d'indépendance que dans l'exemple Suédois? Un type aussi global d'action peut-il être étendu à des ensembles urbains plus importants?

Car que ce soit en terme de participation du citoyen aux décisions qui le concernent, de création d'espaces sociaux de proximité ou de structures d'enseignements, de création d'emplois, d'activités et de loisirs sportifs et culturels, d'ouverture vers des voisins différents, de mise en valeur de l'environnement, du paysage, d'amélioration de la qualité esthétique et de la mise en place de techniques écologiques dans les bâtiments, voici un bel exemple de régénération d'un important ensemble de logements qui est porteur d'autant de projets soucieux de l'avenir et qui en applique déjà un maximum aujourd'hui.



J'ose espérer que ceci préfigure la future véritable prise en compte, bien au delà de la Suède, des considérations sociales et écologiques en lieu et place des simples considérations de politiques locales parfois bien peu transparentes auxquelles notre culture nord européenne nous a bien trop souvent habitués.

Je nous le souhaite à tous.

