

### Présentation du mouvement des Baukünstler

D'après les textes du catalogue

*Une provocation constructive - Architecture contemporaine au Vorarlberg*

Éditions Ifa-VAI

Auteurs : Marie-Hélène Contal et Otto Kapfinger.

Isolée du reste de l'Autriche par la barrière de l'Arlberg mais riveraine du lac de Constance et de l'ouest européen, la région du Vorarlberg est aujourd'hui le lieu d'une architecture de recherche, conjuguant affirmation régionale et esthétique contemporaine, technologie et écologie, habitat et industrie.

Le mouvement prend corps au début des années 1980, alors que cette région alpine entame un cycle de croissance décisif. Un groupe d'architectes, les Baukünstler, rompt avec son Ordre professionnel qu'il juge trop conservateur. Ces jeunes

sécessionnistes souhaitent qu'une architecture moderne accompagne et même conduise le progrès culturel et social que l'essor économique de leur Land va permettre.

Le paradoxe du mouvement est qu'il veut résoudre les problèmes posés - urbanisation rapide, industrialisation du bâtiment - sans abandonner la culture et les savoirs de l'architecture traditionnelle du Vorarlberg : le bois et ses métiers, l'amour

de la maison, une urbanité de bourgs... Les Baukünstler adoptent très tôt les thèses

du développement durable et y trouvent les outils pour résoudre l'équation d'un modèle de développement alternatif, attentif à l'équilibre ville-nature.

Le résultat de ces recherches est une architecture contemporaine de grande qualité, fortement ancrée en même temps qu'ouverte à tous les apports de la modernité.

Si ce mouvement a évité la stérilité culturelle du néo-régionalisme ou, au contraire, de la banalisation, c'est que son véritable ressort n'était pas une affaire de style mais une réflexion dense sur l'organisation de la vie collective au tournant du nouveau siècle. Les Baukünstler ont travaillé sur les formes d'une démocratie renouvelée, décentralisée, en tournant la page de l'ère industrielle pour s'appuyer désormais

sur un projet écologique pragmatique et déjà très partagé. Sous cette impulsion, le Vorarlberg est devenu un des laboratoires européens du développement durable, avec ses projets-phares et une architecture quotidienne dont la qualité révèle

l'intégration des architectes aux mouvements et débats de leur société.

**Idées clés :**

*D'après les textes du catalogue «Une provocation constructive - Architecture contemporaine au Vorarlberg»*

*Auteurs : Marie-Hélène Contal et Otto Kapfinger.*



## Pour des démarches participatives d'habitat

▲ Habitat coopératif Devonshire à Montréal (Québec)

**L'habitat groupé est aussi vieux que l'humanité. Aujourd'hui, cela peut servir à valoriser différentes démarches dont les préoccupations écologiques.**

**L'**HUMANITÉ, DÈS SES ORIGINES, S'EST BÂTIE SUR LE GROUPE HUMAIN : TRIBU, FAMILLE, VILLAGE, clan... La nécessité de se regrouper — d'habiter ensemble — est primordiale pour la survie et la pérennisation de l'espèce.

Au fil des siècles, cette notion de regroupement d'habitats s'affine. Le domaine de la construction et de l'habitat se métamorphose radicalement, tant au niveau purement technique qu'au niveau social et financier. Avec l'urbanisation, la notion de groupe ou de regroupement, essentielle dans la vie villageoise, rurale ou tribale, s'efface peu à peu derrière celle d'habitat. La société, l'Etat, pour l'échelle large, et l'individu ou la cellule familiale, pour l'échelle réduite, prennent le pas sur le groupe, l'échelle collective accessible. Cela induit des déséquilibres quant au partage de l'espace et des problèmes écologiques et sociaux.

Le fait de posséder un grand espace individuel d'habitat est présenté comme un idéal de la société occidentale moderne. Déjà présent dans les sociétés féodales pour les castes dirigeantes, ce rêve s'est aujourd'hui généralisé, même s'il ne reste pas, au sens strict, accessible à tous. Ce modèle idéologique et économique s'exporte et s'étend, pourtant, peu à peu au reste du monde.

Cet idéal va de pair avec un mode de vie individualisé à l'extrême, comprenant notamment l'utilisation systématique de l'automobile, mode de transport individuel, qui pollue et consomme des énergies fossiles non renouvelables. Cela entraîne l'accroissement des distances entre habitat et travail, développement de la grande distribution, etc.

A l'échelle de l'humanité, ce qui est le bien de tous (l'espace, l'énergie fossile etc.) est "privatisé" pour le profit de quelques-uns, au détriment d'une majorité n'y ayant pas ou peu accès.

Parallèlement, ce modèle, exaltant la propriété privée individuelle, est prôné comme le seul envisageable, et toute idée d'alternative est renvoyée à un autre modèle économique et social, jouant le rôle de repoussoir : le communisme stalinien, le bloc soviétique.

Dès le plus jeune âge, on enseigne aux enfants la nécessité de la réussite matérielle — intimement liée à la valeur morale supposée des individus : si je ne réussis pas c'est de ma faute, je ne vaux rien et/ou je ne l'ai pas suffisamment désiré ou mérité — et l'évidence indiscutable des rapports de force, de domination et de compétition, l'important étant d'en sortir gagnant.

**Idées clés :**

## Habitat groupé

## Les démarches collectives d'habitat

- Les initiatives rurales (écovillage, écohaméau...)
- Les initiatives urbaines (coopératives d'habitants, habitat autogéré)
- Les projets privés (société civile immobilière, lotissement, copropriété horizontale...)
- Les projets émanant de la collectivité (lotissements communaux, coopératives d'habitants, logements sociaux avec accession à la propriété...)

Le laboratoire de recherche de Louvain-la-Neuve, en Belgique, définit l'association **Habitat et participation** comme une action volontaire, collective, sur l'espace. Ses membres répertorient et soutiennent la participation des habitants de logements sociaux en Belgique francophone. Ils affirment que la vie sociale qui éclôt dans le cadre de l'habitat groupé est capable de contrer la ségrégation qu'implique la spéculation immobilière, et l'exclusion hors du tissu urbain de populations moins riches, voire leur relégation en périphérie des villes. Ils considèrent l'habitat comme un pôle essentiel de la vie sociale et incitent à contribuer volontairement et bénévolement au fonctionnement des organisations sociales locales.

■ [www.habitat-participation.be](http://www.habitat-participation.be)

Les groupes de ressources techniques (GRT), au Québec, par la formation et la médiation, ont pour vocation d'assurer l'ingénierie financière et juridique, pour permettre, progressivement, l'autonomie des habitants quant à la gestion de leur coopérative.

■ [www.agrtq.qc.ca](http://www.agrtq.qc.ca)

L'association **Auto/éco-construction solidaire (AES)** propose un accompagnement par un architecte pour aider à définir les besoins, le plan d'aménagement, choisir et former les candidats pour qu'ils autoconstruisent leurs habitations en écoconstruction. Ils participent, ainsi, à toutes les étapes du projet.

■ AES, 6, rue Saint-Aubin, 31000 Toulouse. [aes1@club-internet.fr](mailto:aes1@club-internet.fr)  
tél. : 05 61 99 03 25.



• Repas collectif dans le jardin d'un immeuble coopératif à Plan-les-Ouates, à côté de Genève.

Slence n°372 octobre 2009

## Idées clés :

De cette idéologie, découle naturellement la notion de propriété, de jouissance d'un espace privé, lui-même considéré comme sacré — une sorte de temple de l'individu.

Des individus, des groupes se distinguent en proposant et expérimentant d'autres projets de société, incluant une autre appréhension de l'habitat.

En portant au débat, notamment, la question du collectif, ils interrogent la société dans laquelle ils vivent ainsi que son modèle économique et social. Ces questionnements, jusqu'alors assez marginaux, prennent de l'ampleur, à mesure qu'évolue la crise environnementale.

## Au début il y a l'Utopie...

Dans son ouvrage intitulé *L'Utopie*, Thomas More dépeint l'Angleterre du début du 16<sup>e</sup> siècle. Le tableau est plutôt sinistre : règne de la violence, corruption, triomphe de la loi du plus fort, etc.

À l'origine de tous ces troubles, Thomas More place le pouvoir et l'argent qui, ensemble, entraînent l'exploitation des plus faibles.

C'est ainsi qu'il en vient à concevoir la cité idéale, qui existerait sur l'île d'Utopie : celle-ci ne connaît ni l'argent ni la propriété privée. Du coup, son principe est simple : elle s'organise autour d'une vie communautaire entièrement transparente.

On notera, comme caractéristiques spécifiques, la rotation des travaux (de la ville aux champs et vice-versa), l'organisation collective des différentes tâches, les repas pris à plusieurs familles, etc.

Concernant les maisons, celles-ci n'appartiennent à personne en particulier et sont constamment ouvertes (absence de serrure).

L'utopie de More, au-delà de la fiction, a inspiré de nombreux projets.

## Les grandes familles d'habitats participatifs

Les éco-villages existent dans le monde entier et sont structurés en un réseau international, le *Global Ecovillages Network (GEN)*. Ils sont fondés sur une "vision" commune de leurs membres qui, suivant le groupe, sera plus axée sur :

- l'autonomie alimentaire ou énergétique,
- le partage de valeurs spirituelles,
- l'autonomie économique,
- une vie harmonieuse avec l'environnement.

Ils ont tous en commun, non pas une vie communautaire, mais au moins, un espace commun.

Ce sont des lieux d'expérimentation ayant un important rôle social. Afin de préserver l'environnement, ils testent des systèmes de production énergétique autonomes, expérimentent des modes de traitement et de préservation de l'eau, mettent en place une agriculture autosuffisante et équilibrée (permaculture), intègrent de l'habitat humain dans des écosystèmes fragiles (forêts, montagnes, réserves naturelles), redéveloppent une économie locale fondée sur l'utilisation des ressources et des savoirs disponibles, mais aussi accueillent des populations en difficulté sociale dans un contexte où les rapports humains ne reposent pas sur le profit individuel immédiat.



Les éco-hameaux répondent à un besoin émis par une commune. Ce besoin se fonde sur le désir d'accueillir, de façon harmonieuse, une nouvelle population en intégrant des critères écologiques.

Les atouts de la démarche sont d'envisager, en concertation avec la population du village, l'accueil des personnes permettant de redynamiser le village (enfants, professionnels, etc.).

L'habitat groupé est essentiellement fondé sur la participation de l'usager à tout le processus de son habitat, de la conception à la gestion (cette définition est différente de celle des urbanistes). Cette participation améliore la qualité de vie de l'usager. Elle lui permet d'éviter l'isolement tout en payant moins cher son logement. La préoccupation écologique n'est pas fondatrice mais se développe avec une prise de conscience plus générale dans la société.

Cohousing ou cohabitat se développent dans le nord de l'Europe et de l'Amérique. Les projets sont, souvent, montés sous forme coopérative. Ils émanent d'un groupe qui peut faire appel à des professionnels pour l'accompagner dans la conception, l'animation et la construction de son habitat. Les cohabitats sont toujours fondés sur une vision commune, un projet de vivre ensemble. Les espaces individuels ou familiaux sont organisés autour d'une maison commune, lieu d'une vie communautaire volontaire. Ce mouvement s'apparente à celui des écovillages mais avec une dimension plus urbaine et un voisinage choisi.

Les Gated communities sont des copropriétés développées en Amérique du Nord qui proposent, en échange d'une sélection sur des critères d'âge, de revenus ou de structures familiales, un espace sécurisé, des services sur mesure et une homogénéité de population.

D'une certaine façon, elles remettent en question le rôle de la collectivité dans l'urbanisme et la gestion sociale. Elles sont le fruit de la monoculture de la finance immobilière dont nous voyons apparaître l'échec des programmes de défiscalisation dans les zones péri-urbaines.

Une coopérative d'habitation permet l'accès à la propriété collective ou l'accès à la propriété privée collectivement.

C'est un immeuble ordinaire (ou un ensemble d'immeubles), neuf ou ancien — mais toujours rénové —, où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble.

Les habitants gèrent eux-mêmes les services qui sont normalement dévolus au bailleur ce qui, d'une part, réduit les coûts et, d'autre part, responsabilise les habitants.

### Des coopératives en France ?

Le système politique français accepte difficilement la notion d'autogestion véhiculée par le mode de fonctionnement et le montage des coopératives d'habitation. Quand l'Etat ne peut pas répondre à la demande de logements, il favorise ce mouve-



▲ Coopérative d'habitat de Vieux Sherbrooke à Montréal (Québec)



▲ Immeubles coopératifs Geneva dans le quartier Vauban de Francfort (G.)

ment (période d'après-guerre). Ensuite, comme cela c'est passé en 1971 avec la loi Chalandon, et sous prétexte de protéger les coopérateurs des risques de faillite des grosses coopératives mal gérées, il supprime le double statut de locataire/propriétaire et réduit l'intérêt financier en séparant les fonctions de production et de gestion des logements. Ceci a eu pour résultat de tuer le mouvement.

### Les coopératives d'habitation au Québec

Se regrouper pour contrôler et améliorer leurs conditions de logement et leurs milieux de vie : voilà la motivation fondamentale qui a amené, par



Marie Clerm's

exemple, plus de 50 000 personnes au Québec à vivre en coopérative d'habitation.

Le mouvement a pris son essor dans les années 1970 grâce à des ateliers d'architecture populaire associés à des écoles de service social. Ils ont fondé les bases de ce qui est appelé au Québec *l'habitat communautaire*, qui se développera soit sous forme d'organismes sans but lucratif (OSBL), soit sous la forme de coopératives d'habitation.

Il existe aujourd'hui près de 1200 coopératives d'habitation sur les 60 000 logements du secteur communautaire. Elles regroupent en moyenne une vingtaine de logements et ce secteur représente 10 % des emplois de l'économie sociale (3500 emplois).

Le loyer, moins élevé que dans le secteur lucratif, sert à rembourser les emprunts de la construction et les charges de chaque logement. La gestion est assurée par les occupants qui assument ainsi l'entretien et la gestion du capital dans le temps. Comme l'Etat finance une partie de la construction ou de l'achat du foncier, les locataires ne peuvent, en quittant leur logement, revendre de parts : celles-ci restent la propriété de la coopérative. C'est une garantie contre la spéculation et l'élévation du montant des loyers.

Dans les projets immobiliers communautaires, la vie sociale est stimulée et encouragée. L'appartenance à une communauté d'entraide permet d'éviter l'isolement des personnes âgées. Ces programmes sont des éléments clés de la revitalisation d'un quartier grâce à la dynamique apportée par leurs occupants et à la qualité de la gestion et de l'entretien des bâtiments.

La condition de cette réussite est, en grande partie, due à l'accompagnement réalisé par les groupes de ressources techniques (GRT).

Au Canada, depuis 1998, l'Etat s'est désengagé du financement de l'habitat social. C'est ce mouvement des GRT qui permet de mettre en place de nouveaux modes de financement et de remédier à la non-production de logements sociaux.

### Et en Europe ?

On notera que les coopératives d'habitation sont aussi développées depuis plus de 30 ans dans les pays scandinaves, où la moitié du parc locatif est en coopérative.



MHGA

▲ Habitat groupé Anagram à Villeneuve d'Ascq (Nord)



MHGA

▲ Habitat groupé Couleur d'Orange à Montreuil (Seine-Saint-Denis)



MHGA

▲ Habitat groupé Helix à Meylan (Isère)

**Idées clés :**

En France, du fait de la culture de la propriété privée, c'est le modèle de coopérative avec acquisition de parts cessibles qui est plébiscité. En attendant la modification de la loi pour restaurer le double statut propriétaire/locataire, on explore d'autres formules avec, notamment, l'utilisation d'une société à capital classique SARL ou SAS dont les statuts peuvent s'adapter à l'esprit coopératif. Des mécanismes sont mis en place pour limiter la spéculation.

En France, depuis 1977, le *Mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA)* se définit par la participation des usagers à la conception architecturale, l'autogestion et l'entretien du chantier puis du bâtiment, la construction de locaux communs. On recense environ une centaine de réalisations dans des centres urbains ou à proximité.

Ce mouvement a été suivi, d'une façon moins radicale, par des groupes faisant appel à un bailleur social pour assurer une maîtrise d'ouvrage qui acceptait que les futurs locataires ou accédants à la propriété prennent part à la conception des bâtiments.

Partant d'un projet social, la dimension environnementale est devenue, dans les années 1990, une priorité. La mutualisation permet d'envisager une meilleure qualité du bâti et un moindre impact de la construction et de l'usage sur l'environnement (assainissement naturel, réseau de chaleur, achat groupé de matériaux, optimisation de l'espace...).

D'autres démarches de lotissements écologiques participatifs apparaissent aujourd'hui. Certains lotissements ne font que partager des équipements et organiser l'espace commun, chacun construisant indépendamment. Ces démarches sont surtout motivées par la capacité d'accès au foncier et la réduction des coûts dans une situation de spéculation intense.

### Points de repères et perspectives

En dehors des "gated communities", qui ne répondent pas à tous ces critères, les points communs de toutes ces démarches sont :

- la coopération entre les membres du projet et avec le territoire,
- la responsabilité des membres à l'égard de la société et de l'environnement,
- la participation des membres à la création, réalisation et gestion du projet.

Dans les années 70, l'objectif des membres de ces démarches était de mettre en pratique une politique alternative. Aujourd'hui, avec l'évolution du coût de l'énergie, de l'immobilier et de la vie en général, les démarches sont plus motivées par la recherche d'un voisinage choisi, d'une plus-value sociale, d'un accès au foncier facilité.

Ainsi, en France, si les projets ont parfois perdu de leur portée politique au profit d'une recherche de confort matériel, social et économique, ils ont gagné en performance environnementale et en intégration au territoire.

La construction de projets alternatifs soulève de nombreuses interrogations : par où commencer ? Comment évaluer ses forces ? Avec qui s'associer ? Combien de temps cela va prendre ? Qu'est-ce que je dois changer dans ma vie ?

Les articles suivants tentent de relater et d'analyser les expériences de quelques groupes ayant tenté de vivre autrement. Au-delà de ces aventures, il s'agira de dessiner quelques pistes afin de créer ses propres indicateurs et définir son parcours.

Bruno Thouvenin et Céline Delestré ■



▲ Habitat groupé Jardies à Meudon (Hauts-de-Seine)



▲ Habitat groupé Kolkhose à Saulx-les-Chartreux (Essonne)



▲ Habitat groupé Le Lavoir du Buisson (Paris)





## Exemple au Danemark Borgerne og Samfundet

truits entre 1992 et 1998

**Le projet est parti d'un débat, en 1988, lors d'une université populaire à Aarhus. Aujourd'hui, il comprend près de 200 logements, avec des statuts variés.**

**A**U DÉPART, LA PROBLÉMATIQUE ÉTAIT DE SAVOIR "COMMENT CONSTRUIRE DES LOGEMENTS dans le cadre du développement durable".

Plusieurs groupes ont décidé de faire des propositions à la commune. Celle-ci a accepté de vendre un terrain de 35 ha pour lancer l'expérimentation.

Le but était de montrer l'importance de maintenir une activité agricole vivrière en zone périurbaine, de prouver la possibilité de réduire la consommation d'énergie en faisant appel uniquement aux énergies renouvelables (chaufferie collective au bois, production d'eau chaude sanitaire solaire), de produire de l'électricité en cogénération (avec un moteur Stirling), de rendre accessible la construction écologique aux locataires par l'intervention de bailleurs sociaux (37 logements) et la création d'une société coopérative de construction dédiée au projet.

L'objectif était d'explorer les possibilités de mutualisation grâce à la participation volontaire et l'autogestion, auto-partage, poulailler, verger, potager, salles, chambres d'amis, locaux professionnels, laveries, repas communs.

Silence n° 372 octobre 2009

### Comment ont-ils procédé ?

Le groupe de fondateurs ne fait pas appel à un accompagnement extérieur. L'important pour eux est de faire sa propre expérience avec ses propres moyens.

Ils veulent construire avec des matériaux non normés en réalisant un premier bâtiment en pisé. Ayant obtenu l'autorisation, ils continuent à expérimenter ce type de construction, permettant ainsi la reconnaissance de matériaux et systèmes constructifs originaux (isolation en papier recyclé, briques de terre comprimée, isolation en paille...).

Un premier groupe de dix familles autoconstruit en copropriété cinq maisons mitoyennes.

Puis les fondateurs demandent à un bailleur social de construire des logements sociaux à faible consommation d'énergie, en utilisant des matériaux écologiques. Vingt logements de plus sont construits avec un deuxième bailleur local.

Ensuite un autre groupe d'autoconstructeurs lance la construction de dix maisons individuelles, cette fois-ci avec une maison commune, sur des parcelles individuelles avec des parties communes.

**Idées clés :**

Puis un cinquième groupe fait construire 25 logements par une entreprise, sous forme coopérative, avec une maison commune.

Dans les années 1990, le gouvernement soutient fortement les initiatives expérimentales sur le développement durable, ce qui permet, en l'occurrence, d'investir dans des équipements performants comme la chaufferie au bois — malgré la présence d'un réseau de chaleur municipale (au charbon) — ainsi qu'une salle commune à tout le quartier, également ouverte au village voisin. Les enfants vont à l'école du village à pied ou à vélo.

D'autre part, chaque habitant paye 200 € par an qui servent à financer des projets présentés par des membres (création d'un verger, d'un rucher...).

Le quartier est structuré autour d'une association "Andelssamfundet" (la société coopérative) qui est le lieu des grosses décisions et l'interlocuteur avec la collectivité. Chacun des six groupes actuels a sa propre structure qui gère la répartition des charges, des budgets. Ainsi, les associations ou entreprises prestataires (fourniture d'énergie, location de salle, entreprise de construction, production agricole...) facturent aux groupes.

Les groupes d'habitats se réunissent chaque mois pour prendre les décisions par consensus ou, pour certains sujets, par le vote. Seuls les présents prennent part aux décisions. Les réunions sont animées à tour de rôle par les membres, dans le respect de la parole de chacun et des objectifs posés par le groupe.

Les activités reposent sur le volontariat, personne n'est obligé de participer. Il n'y a pas de contrôle des engagements, la régulation se fait par l'ajustement personnel des désirs et des moyens. La confiance s'installe avec les années et par l'expérience de la résolution positive des conflits entre les membres du quartier. Les gens sont habitués à débattre et à prendre des décisions ensemble, que ce soit à l'école pour les enfants, dans la vie en société ou dans les entreprises.

### Et aujourd'hui ?

Un sixième groupe lance un programme de copropriété d'une douzaine de maisons. Il sera suivi d'un programme de maisons familiales qui accueilleront des personnes handicapées, ce qui portera la population à 250 habitants — ce qui sera le maximum.

La charte du quartier est rediscutée régulièrement pour s'adapter à l'évolution de la société. La volonté de travailler 4 h par jour, par exemple, a été supprimée car cela ne correspondait plus à la réalité des besoins. Les clauses anti-spéculatives ont-elles aussi été réduites afin que la valeur des logements ne se retrouve pas en trop grand décalage avec les prix du marché.

Certains pensent que l'esprit initial d'expérimentation sociale risque de se perdre aux dépens d'une optimisation de la gestion et du confort. Le prix du foncier vendu par la commune est passé de 8 à 200 €/m<sup>2</sup> en 20 ans, ce qui change aussi la provenance et l'urgence des habitants.



▲ Les premières maisons construites sur le site (groupe 1)



▲ Autres logements sociaux avec, au fond, les cheminées de la chaufferie bois.

La haute performance énergétique des bâtiments, la coopération entre les membres, la mutualisation de moyens, l'accès à des produits alimentaires de qualité, rendent la vie très confortable. Certains locataires HLM deviennent membres de la coopérative d'habitat ou construisent leur maison dans le quartier. Les autres ne veulent pas partir et préfèrent à l'autoconstruction, qui prend beaucoup de temps, la participation au fonctionnement des activités. La multiplicité des types de logements et l'arrivée progressive de nouveaux habitants maintient, par ailleurs, une grande diversité de la population.

#### Pour

■ Ec  
Vince  
écolo  
2009

B. T. et C. D. ■

■ ww

Silence n° 372 octobre 2009