



PLUS QUE DU LOGEMENT,

UN HABITAT COOPÉRATIF À GAND

LÉA DUMONT

Table des matières

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier chaleureusement toutes les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce travail de fin d'études :

Lydéric Veauvy, pour m'avoir accompagné durant ces deux années, pour la richesse de ses conseils et de ses échanges,

Yves Dreier, pour sa bienveillance, son expertise, pour le temps accordé aux réflexions sur le projet à travers un regard toujours attentif,

Mes professeurs d'ateliers, pour leurs discussions qui ont nourri le développement de mon travail mais surtout pour les valeurs d'architecture qu'ils ont pu me transmettre à travers leur approche transdisciplinaire,

Ma famille et mes amis qui, par leur présence et leur motivation, m'ont permis d'être sereine dans l'élaboration de ce travail et durant ces cinq années d'études,

Mon père, que je vois depuis petite lire *Le Canard enchaîné*, qui m'a inspiré la forme de ce mémoire,

Ma mère, pour son incroyable soutien permanent, ses petits plats et ses mots encourageants,

Pauline, ma coloc', pour tous ces moments partagés durant cette longue année de travail intense,

Ryan, pour sa présence et son aide.

Référent : Lydéric Veauvy

Expert : Yves Dreier

Atelier : FAIR(E) avec Olivier Camus, Dimitri Fache, Augustin Hautecoeur, Chloé Salembier, Quentin Wilbaux

Université Catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme

UCL LOCI Tournai
Année académique 2020 – 2021



Introduction

Méthodologie

07

DEFINITION ET PRINCIPE

La genèse de l'habitat coopératif

Qu'est-ce qu'une coopérative ?

Comment fonctionne une coopérative ?

14

ENJEUX ARCHITECTURAUX

L'ouverture à la ville

L'évolutivité

La circulation

Le seuil

La qualité des espaces communs

La qualité des espaces individuels

La maîtrise des surfaces et des coûts

32

TERRAIN D'ETUDE

Choix du site

Poésie du lieu

Histoire et avenir du site

Appropriation du site

Usages ponctuels

Usages du quotidien

55

PROJET

L'ouverture à la ville

L'évolutivité

La circulation

La qualité des espaces communs

Le seuil

Vivre ensemble

La qualité des espaces individuels

Récits de vie

Conclusion

Bibliographie

Iconographie

Annexes

Avant-propos

J'ai grandi dans la maison familiale, un pavillon dans un petit village près de la baie de Somme. Ce village, je l'ai arpenté de nombreuses fois, je le connais par cœur, il a été mon terrain de jeux quand j'étais enfant avec ma grande sœur. J'allais et venais librement, tous les habitants se connaissaient et se saluaient. Chacun avait sa grande maison avec son grand jardin, entourée d'autres grandes maisons avec de grands jardins.

Une partie de ma famille habitait dans le village, y compris mes grands-parents, chez qui on s'amusait à faire concourir des lapins avec pour obstacles les ballots de paille de leur ferme. On prenait également plaisir à attraper des têtards et à les ramener fièrement à nos

parents pour les élever. Et on se réveillait quelques matins plus tard, tristes de ne plus les voir dans leur petite bassine remplie d'eau. On passait nos après-midis à réinventer le monde par nos jeux et nos histoires dans le jardin.

J'ai aussi le souvenir de festivités qui réunissaient l'ensemble des habitants sur la place du village et même parfois des villages alentours. Chaque saison était marquée par son événement, on retrouvait ainsi le goûter de Noël en hiver, des rallyes sportifs au printemps, la retraite aux flambeaux en été et la fête du village en automne.

Ce village, je l'ai aimé mais je l'ai aussi détesté. Quand j'étais enfant puis adolescente, j'ai été dépendante de

mes parents dans tous les déplacements que je voulais entreprendre. C'est une région très mal desservie, où le permis de conduire est un rite de passage au même titre que la puberté. A mes 18 ans, j'ai pris mon indépendance pour faire mes études et j'ai été à la fois frappée par l'anonymat des grandes villes.

La démarche de mon travail de fin d'études s'inscrit à la fois d'une frustration de mon habitat familial liée à l'isolement, à la dépendance de la voiture, au mitage des paysages mais surtout d'une envie de composer de l'habitat en mêlant cet esprit de village que j'ai connu quand j'étais enfant, l'accessibilité que les villes procurent ainsi que les enjeux contemporains. Ce postulat m'a mené

sans le vouloir à découvrir des projets qui dépassent complètement les espérances que j'avais initialement, qui bousculent les codes de l'habitat "classique" et qui sont une véritable source d'innovation.

Introduction

Le logement tient une place importante dans notre vie. C'est le lieu où l'on habite, le point d'ancrage de la vie familiale, le lieu qui nous forge en tant qu'être, un espace porteur de valeurs sociales et affectives. Gaston Bachelard écrivait à ce sujet « La maison constitue une des plus grandes puissances d'intégration pour la pensée, les souvenirs et les rêves de l'homme ... Elle est support de projection, d'images personnelles, de sentiments ». ¹

Mais le logement est aussi vu comme un bien économique, qui s'achète et se loue, qui s'échange sur un marché rythmé par l'offre et la demande. C'est dans cette rencontre d'usages et d'intérêts, difficilement conciliables que réside tout l'enjeu de l'accès au logement et de l'adéquation de ce dernier aux besoins des habitants. Si certains ménages sont en mesure de trouver un logement correspondant à leurs besoins, il y a une part grandissante de ménages qui ne disposent pas des ressources financières nécessaires pour entrer ou évoluer sur le marché immobilier. Les concessions en termes de confort, de taille ou de localisation sont dès lors de plus en plus fréquentes. Les plus défavorisés n'ont d'autres choix que de se tourner vers des logements insalubres.

De plus, l'offre actuelle en termes de logements n'est plus forcément adaptée. En un siècle, la notion de famille a bien changé. La famille nucléaire a laissé place à d'autres structures familiales : famille monoparentale, famille élargie, famille recomposée, famille multigénérationnelle... Le nombre de personnes vivant seule a également considérablement augmenté. En parallèle, d'autres formes d'habitat ont émergé : la cohabitation, la

colocation, l'habitat groupé...

Si le logement est considéré comme un produit répondant à un besoin vital qui est de se loger, il désigne plus largement l'ensemble des conditions d'environnement du logement qui concernent l'accessibilité, les commerces et services, l'espace public... Pour Heidegger, l'habitat implique tout autant un rapport à son lieu et son milieu, une relation des personnes à leur de vie. Il renvoie à la dimension spatiale de la vie sociale, au rapport de l'homme à l'espace. En ce sens, l'habitat doit être le reflet de notre manière de vivre et d'évoluer dans la société. Or, le constat actuel est peu rassurant, des problèmes de plus en plus graves apparaissent, vestiges du zoning de l'architecture et l'urbanisme moderne : fracture sociale, anonymat, isolement, séparations fonctionnelles destructrices, augmentation de la circulation automobile... A cela s'ajoutent des enjeux écologiques et climatiques. Les rapports du GIEC témoignent de chiffres alarmants sur la situation du réchauffement climatique et des répercussions sur le futur.

L'accumulation de ces perturbations, sociales, économiques, foncières, climatiques semble convaincre de plus en plus de personnes de la nécessité de vivre autrement et nous pousse à réinterroger la notion d'habiter dans sa soutenabilité, ses conséquences sociales et sa diversité et à tendre vers des modes de vies plus durables. Par modes de vie durables, on entend la prise en compte de la durabilité, dans tous ces aspects, autant dans les petites activités de la vie quotidienne, que dans un changement profond sur l'ensemble de nos comportements. Ainsi, on ne se limite pas à trier ses déchets,

mais on repense notre manière de vivre dans son ensemble. Les comportements liés à un mode de vie durable peuvent se matérialiser sous plusieurs formes : mobilité douce, alimentation à faible impact, réduction de ses besoins énergétiques, engagement dans la collectivité, dynamisation de la cohésion sociale... Il n'est pas chose facile d'induire un changement dans les modes de vie. Les normes sociales orientant les comportements des individus, il importe que les modes de vie durables soient reconnus et valorisés socialement. Brohmann souligne l'importance de l'engagement envers la communauté et du sentiment d'appartenance à un groupe pour le changement de modes de vie vers la durabilité. Ces constats soulignent alors la grande importance d'une dynamique collective de changement. C'est pour cette raison que modes de vie durables et modes d'habiter sont souvent liés. De plus, il est devenu clair que l'obligation de consommation induite par le système économique dominant n'est optimale ni d'un point de vue environnemental, ni d'un point de vue social.

On retrouve dans certains projets d'habitat, des solutions qui tendent à répondre à une partie des différentes problématiques auxquelles nous devons faire face. Des solutions qu'on pourrait qualifier de top-down, venant d'initiatives citoyennes. Parmi elles, les coopératives de logement, longtemps considérées comme marginales, commencent peu à peu à rentrer dans les mœurs et à être de plus en plus sollicitées. Ce type d'habitat bouscule les codes du logement que nous connaissons aujourd'hui en proposant de nouveaux modes d'habiter plus durables. Les coopératives d'habitation,

et particulièrement les plus récentes, sont basées sur l'ambition de dépasser l'offre de logement actuelle en prenant en considération les enjeux sociétaux contemporains.

La formule « vivre dans une coopérative : davantage qu'un simple logement » ² revient d'ailleurs fréquemment. Ainsi, trouver un logement n'est plus la seule motivation qui pousse les gens à intégrer et habiter dans une coopérative. Nous pouvons alors s'interroger en quoi l'habitat coopératif offre-t-il plus que du logement ?

Pour répondre à cette problématique, ce travail se découpera en quatre parties distinctes, la première partie visera à exposer les influences politiques et historiques de ce type d'habitat, à définir ce qu'est une coopérative de logement et à exposer ses ambitions, ses atouts, ses faiblesses et son fonctionnement, de sa création à son maintien. La deuxième partie traitera des enjeux architecturaux auxquels se confrontent les coopératives en mêlant approche théorique et analyse architecturale sur les différents dispositifs qui sont moteurs de l'équilibre entre l'individuel et le collectif, l'intime et le public. La troisième partie traitera de l'analyse du terrain d'études à travers ses qualités urbaines, son histoire, ses usages et enfin, la dernière partie, sera la réponse pratique d'un habitat coopératif.

Méthodologie

Pour répondre à cette problématique, je me suis appuyée sur différents leviers dans la compréhension globale d'une coopérative sur ses aspects sociétaux, juridiques, architecturaux mais aussi sur la compréhension du terrain d'études.

OBSERVATION PARTICIPANTE

Dans un premier temps, je me suis rapprochée d'une coopérative, la Briktrie, qui est en train de se former à Ottignies en Belgique. C'est un projet d'habitat coopératif à initiative citoyenne qui intègre un grand volet participatif et qui a pour ambition de proposer un lieu de vie collectif sur une friche industrielle. Le projet va s'articuler en plusieurs phases sur une temporalité assez longue mêlant à la fois laboratoire d'expérimentation de l'habitat léger, création de jardin partagé, création de commerces de proximité, d'artisanat ainsi que du logement léger et dur.

J'ai pu assister par le biais d'une observation participante à deux assemblées générales [cf. Annexe 1] ainsi qu'à deux "cercKles", soit des réunions de sous-groupes internes à la coopérative. Cette première approche m'a permis de comprendre ce qu'est réellement une coopérative, la complexité du montage juridique, financier, les relations avec les

autorités locales qui ne sont pas habituées à traiter ce genre de programme.

Également, comment le participatif se développe dans ce genre de projet, à quel point c'est un processus qui peut vite devenir chronophage mais aussi comment il devient une force de proposition, d'émancipation et amorce des rapports amicaux entre les habitants ou au contraire des conflits liés à une implication différente ou à une vision différente des choses.

Globalement j'ai ressenti beaucoup de bienveillance et d'écoute dans les AG auxquelles j'ai pu assister, une volonté de donner un temps de parole égale et mettre en avant l'intelligence collective dans une ambiance de colonie de vacances au milieu d'une forêt.



Une assemblée générale à la Briktrie

GRILLE D'ANALYSE COMPARATIVE

- Usagers**
 - Habitants

Combien de personnes habitent dans la coopérative ? Qui y habite ?

 - Identité des résidents

Qui habite dans cette coopérative ? La coopérative offre-t-elle une mixité ?

 - Coopérateurs

Y a-t-il des personnes non-habitan-tes de la coopérative qui participent à sa gestion ? Qui sont-elles ?
- Connexion à la ville**
 - Localisation dans la ville

Où la coopérative est-elle située dans la ville ?

 - Degré d'ouverture à la ville

La coopérative est-elle traversante ? Fermée ?

 - Les espaces mutualisés et le seuil

Quels espaces partagés sont mis à disposition ? A quelle échelle les espaces sont-ils mutualisés ? Sont-ils dis-séminés/regroupés ? Comment est gérée la transition de l'espace public à l'espace intime ?
- Dispositifs communautaires**
 - Espaces décisionnels

Où sont organisées les assemblées générales ?

 - Espaces dédiés à l'interaction sociale

Quels espaces pour quels types d'interactions ? (visites, fêtes, conversations, conflits) Quelle est la liberté ac-cordée à cette interaction sociale ?

 - Techniques mutualisées

Comment sont gérées le chauffage, la ventilation, la climatisation, les sanitaires ?
- Flux et mobilité**
 - Rapport à la mobilité du quartier

A quelle distance se trouve une gare/bus/tram ?

 - Dispositifs de circulation

Quels sont les dispositifs de circulations horizontales et verticales mis en place ?
- Composition**
 - Volumétrie

Quelle hauteur de bâtiment ? Quelle emprise au sol ? Quelle forme ?

 - Typologie

Combien de typologie différentes mises en place ? Quelle qualité ?

 - Rapport espaces individuels/partagés

Quel est la surface d'espaces individuels/partagés/publics ?

 - Réversibilité ?

Les dispositifs structurels offrent-ils une réversibilité/flexibilité ?
- Rapport à l'extérieur**
 - Espaces extérieurs

Y a-t-il des terrasses/des balcons ? Privatifs ou non ?

 - La place du végétal

Quel pourcentage de sol végétalisé/minéralisé ? Y a-t-il un jardin ? Si non, à quelle distance ?

 - Nourricier

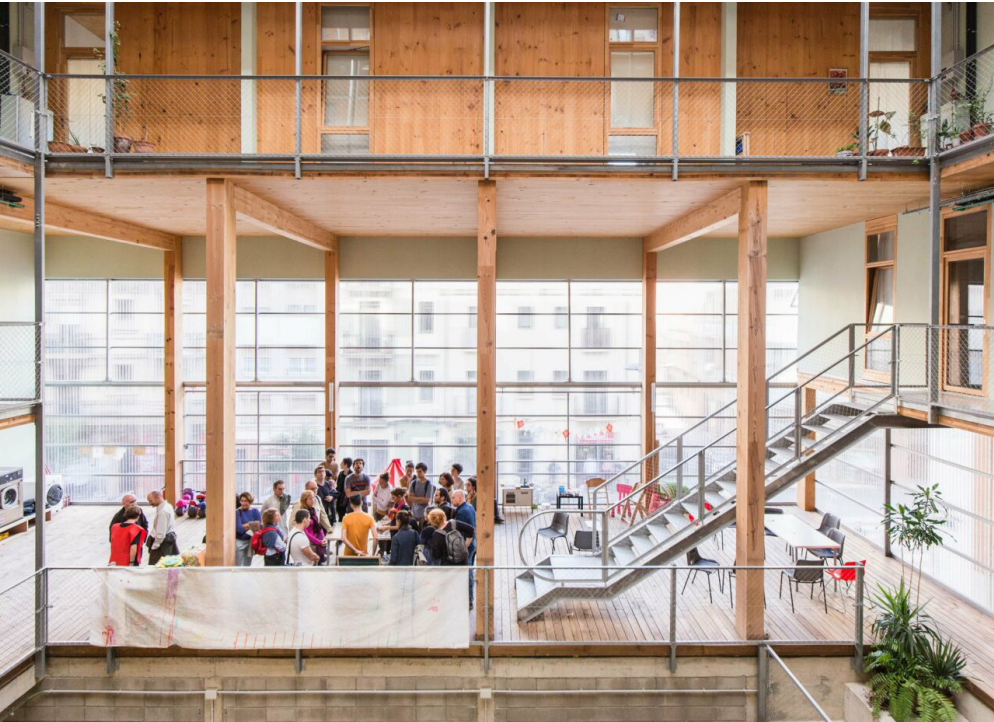
A quel pourcentage y a-t-il une autosuffisance alimentaire ?

ANALYSE COMPARATIVE

Dans un second temps, je me suis appuyée sur une analyse compara-tive de quatre coopératives de logement qui sont les suivantes : La Borda, Kalk-breite, l'Eco-quartier Jonction et Mehr Als Wohnen. 3 des coopératives se situent en Suisse dont une en Suisse romande et deux en Suisse alémanique, la der-nière en Espagne. Mon choix s'est porté sur ces coopératives qui sont largement documentées et réputées pour leurs qua-lités. Elles convoquent 4 tailles de coo-pératives différentes, classées de la plus petite à la plus grande, avec chacune des enjeux différents. Elles comptent respec-tivement 80, 260, 650, 1200 habitants. Afin d'analyser uniquement l'architecture, les deux projets de l'Ecoquartier Jonction et de Mehr Als Wohnen qui constituent un ensemble urbain de plusieurs bâtiments seront analysé selon un seul bâtiment : le bâtiment CODHA pour l'Ecoquartier Jon-ction et la Haus A pour Mehr Als Wohnen.

Pour les analyser, je me suis ins-pirée de la grille d'analyse du mémoire d'Apolline Vranken [cf. Annexe 2] qui trai-te des béguinages, que j'ai réinterprété pour l'adapter à mon sujet. Le béguinage est un modèle qui peut être assimilé à la coopérative car c'est également un habitat autogéré qui agit comme une mi-cro-société et qui partage les mêmes va-leurs.

J'ai donc traité les quatre études de cas à travers 6 clés d'entrée afin de comprendre qui habite dans ces coop-ératives, comment elles se situent et com-ment elles interagissent par rapport à la ville, comment elles sont organisées par des dispositifs communautaires, struc-turelles et typologiques, comment les différentes interactions sociales sont en-couragées ou freinées par des dispositifs architecturaux et quelle place est donnée à l'extérieur.



La Borda, Lacol
Barcelone, Espagne
80 habitants



Kalkbreite, Müller Sigrist
Zurich, Suisse
260 habitants



Eco-quartier Jonction, bâtiment CODHA, Dreier Frenzel
Genève, Suisse
600 personnes



Mehr Als Wohnen, Haus A, Duplex Architekten
Zurich, Suisse
1200 personnes

ARPENTAGE DE SITE

Cette analyse m'a permis de dé-gager les enjeux principaux d'une coop-érative, à savoir : la circulation, le seuil, la maîtrise des surfaces et des coûts, l'évo-lutivité, l'ouverture à la ville, la qualité des espaces communs ainsi que la qualité du logement. Les études de cas seront pré-sentées à travers ces enjeux selon une synthèse qui croise analyse architec-turale et approche théorique à différentes échelles et selon différents médiums de représentation et d'analyse.

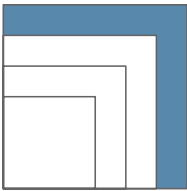
Ces enjeux seront également la base du projet qui consiste en un habi-tat coopératif comprenant un programme mixte mêlant à la fois de l'habitat com-merces et de l'artisanat.

Dans le cadre d'un cours théori-que, j'ai également effectué une appro-che phénoménologique de mon terrain d'étude selon l'approche d'Edmond Hus-serl [cf. Annexe 3] qui a permis une lectu-re supplémentaire du site.

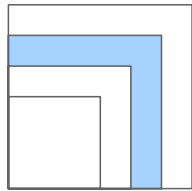
CLES DE LECTURE

Dans le cadre de l'analyse compara-tive, tous les projets ont été redes-siné avec le même code graphique afin de les comparer objectivement. Ce code couleur exprime les différentes transi-tions d'intimité de l'habitat reprenant les cou-leurs ci-dessus.

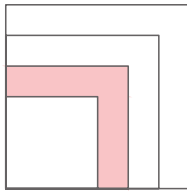
Pour la phase projet, le code cou-leur servira aussi dans l'expression des docuements graphiques. Un deuxième code couleur viendra s'ajouter à celui-ci pour exprimer l'identité des ménages de la coopérative.



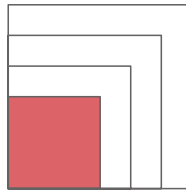
Public



Commun



Partagé



Individuel

DEFINITION ET PRINCIPE

La genèse de l’habitat coopératif

L'habitat coopératif prend ses influences sur de nombreuses formes de vies communautaires qui ont marqué l'histoire : Utopia, le Phalanstère, les communautés hippies, Bolo'bolo... Elles sont nombreuses et ont toutes étaient porteuses des mêmes valeurs idéologiques et politiques mais également d'une volonté de créer un projet de société idéale.

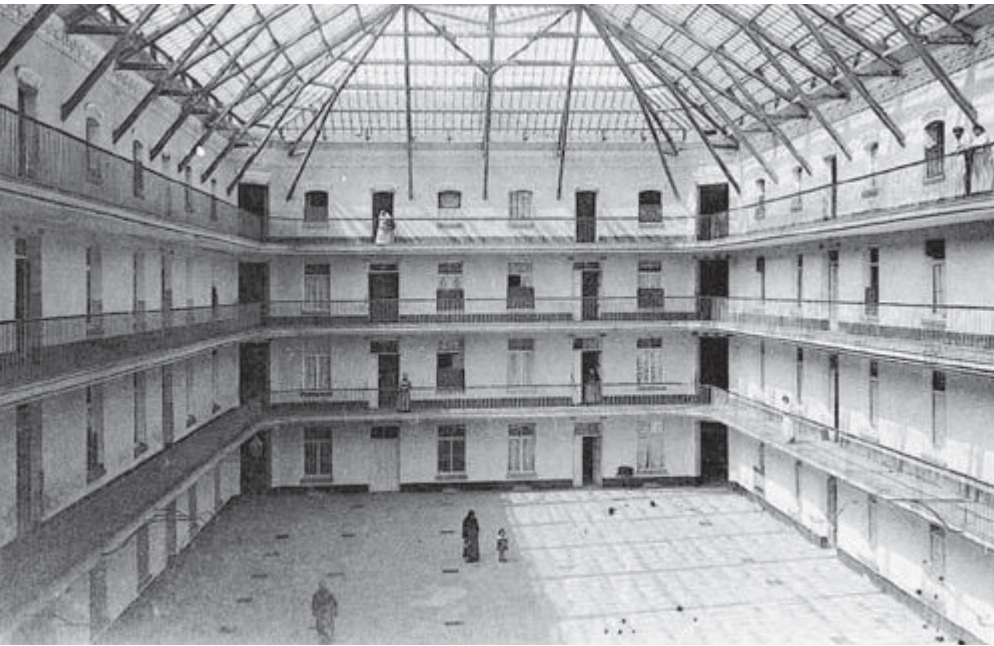
La vie en communauté existe depuis la période paléolithique, elle concernait initialement des personnes ayant des liens de parenté très fort par la vie en tribus et en clans, dans un mode de vie nomade. Au fil des siècles, influencée par les avancées techniques, économiques puis technologiques, la doxa sociale a évolué vers des modes de plus en plus sédentaires et individualistes et vers des idéologies politiques et sociales plus libertaires.



PHALANSTERE DE CHARLES FOURRIER

1514, non réalisé
1800 à 2000 membres

Àu début du XVIe siècle, Charles Fourier imagine une nouvelle organisation de la société, qui se veut communautaire et principalement fondée sur le travail. Il propose une mise en commun des moyens de production entre terre, usine et atelier. L'organisation se compose d'habitats collectifs, de salles communes mais également d'ateliers, d'une école et d'un opéra. Ainsi, il est possible de vivre, travailler, apprendre et se divertir dans le même lieu.



ICARIE D'ETIENNE CABET

1856-1886, réalisé
240 à 280 membres

Inspiré d'Utopia, Cabet décrit Icarie à travers le récit imaginaire d'un jeune aristocrate anglais visitant une île mystérieuse. Son écrit repose sur des prin-

Cependant, la vie communautaire ne s'est pas arrêtée là. De nombreuses communautés ont continué à voir le jour au cours de l'histoire et ont tenté de faire leurs preuves au service de la construction d'un monde meilleur, d'une société idéale, selon leurs idées. Le XVIe siècle a connu la création de nombreuses communautés mais c'est véritablement à partir du XIXe siècle que se développe l'époque de pensée et d'écriture de communautés utopiques. Par ce mouvement,

UTOPIA DE THOMAS MORE

1514, non réalisé
100 000 membres

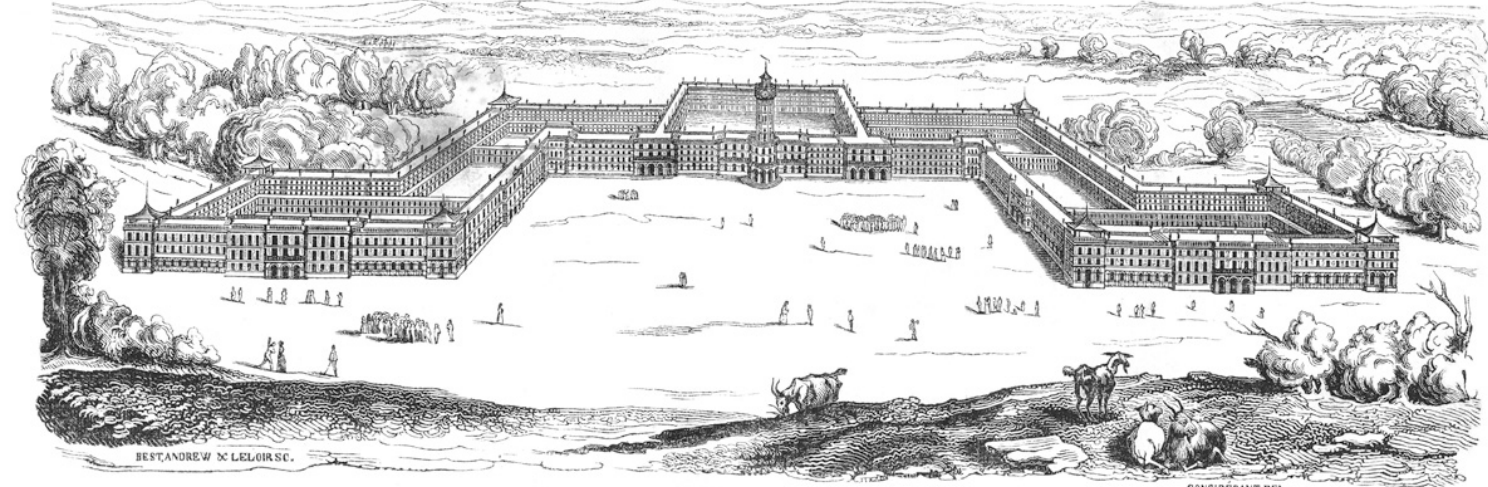
Dans son célèbre livre Utopia, Thomas More commence par dénoncer les injustices sociales et politiques anglaises et décrit ensuite une société en parfait ordre qui s'organise sur une île. Il y décrit un endroit où règne une société sans vol, sans misère et sans impôt. Cette île compte 54 villes, chacune avec environ 6000 ménages, répartis en groupes de 30.

les communautés se sont répandues à travers l'Europe, les Amériques, l'Australie et la Nouvelle-Zélande. Aujourd'hui, la plupart de ces groupes ont disparu, mais de nouveaux écovillages et communautés de toutes sortes continuent d'apparaître partout dans le monde suivant les mêmes idéologies.

L'ensemble de ces communautés ont contribué à faire ce que l'habitat coopératif est aujourd'hui : un habitat où le partage et l'inclusion font modèle. C'est

Dans l'île, on ne trouve pas de femmes au foyer, de mendiants, de valets, de prêtres ou de nobles. La journée de travail est de 6 heures et chacun doit faire un service agricole de 2 ans. Le temps de liberté est consacré aux loisirs communs tels que les échecs ou l'apprentissage de lettres. Les Utopistes prennent leur repas en commun à heures fixes et en musique, cependant, chaque repas est précédé d'une lecture morale.

Ici, tout le monde vit dans une grande tranquillité d'esprit. Les utopiens ont aboli la propriété privée et appliquent le principe de la possession commune.



FAMILISTERE DE GUISE DE JEAN-BAPTISTE ANDRÉ GODIN

1817-1888, réalisé
1500 membres

Largeement inspiré du Phalanstère de Charles Fourier, le familistère de Jean-Baptiste André Godin veut incarner une réflexion sur la ville comme lieu de

pourquoi, il est intéressant d'avoir un regard sur plusieurs communautés qui ont marqué l'histoire et qui ont amorcé et une compréhension sur ses fondements et sur ses influences proches ou lointaines mais qui ont aussi marqué les limites et les contraintes de la vie en communauté.

Les maisons n'ont pas de serrure et il est obligatoire de déménager tous les 10 ans pour ne pas s'enraciner.

L'apparence idéale d'Utopie a un prix : celle de la destruction de l'expression individuelle, la communauté prime sur tout le reste.

Cette représentation d'une société idéale est, comme le titre du livre l'indique, une utopie et par définition un non-lieu. Dans l'étymologie, l'utopie désigne un dérivé du grec "topos" , le lieu avec le préfixe "u" qui signifie : sans lieu, en l'absence de lieu.

vie sociale et de travail. En 1880, il crée au sein du Familistère une association coopérative afin que chaque habitant soit maître de sa propre vie. Godin devient un membre de l'association au même titre que les familistériens. Sa volonté est de proposer à chaque habitant, homme comme femme, de s'émanciper. Ce familistère sera vivement critiqué par la suite à cause de la pression sociale que son architecture panoptique suggère.



DEFINITION ET PRINCIPE



COMMUNAUTES HIPPIES

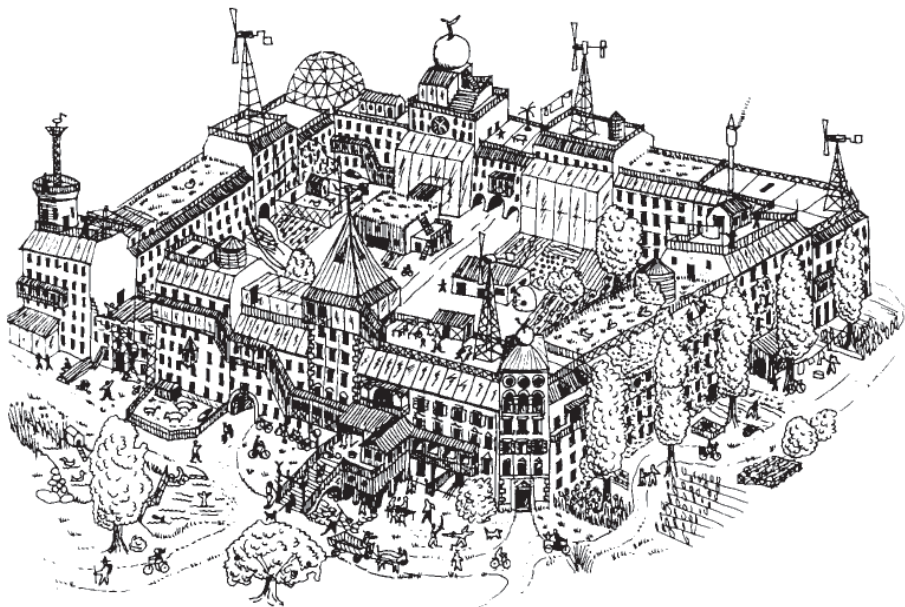
Années 60'-70', réalisé
Variable

Les communautés hippies sont issues d'un mouvement de contre-culture apparu dans les années 1960 aux États-Unis, avant de se diffuser dans le reste du monde occidental. Les hippies, issus en grande partie de la jeunesse nombreuse du baby-boom de l'après-guerre, rejetaient les valeurs traditionnelles, le mode de vie de la génération de leurs parents et la société de consommation. Ils prônaient le refus de l'autorité, le pacifisme, le retour à la nature et la liberté sexuelle.

Dans leurs communautés, ils espéraient vivre librement, dans des rapports humains qu'ils voulaient plus authentiques et revendiquaient vivre de la façon la plus simple et la plus naturelle

possible. En rupture avec les normes des générations précédentes, le mouvement a eu une influence culturelle majeure, en diffusant une partie des valeurs issues de ce courant a accéléré l'évolution des mœurs de la société occidentale dans son ensemble, même si le mouvement lui-même a perdu progressivement son ampleur.

D'une simple contre-culture marginale à la base, le mouvement hippie dans son évolution a eu un impact important sur nos sociétés occidentales, culturellement, économiquement, et même parfois politiquement. Il a contribué à l'émergence de l'écologie politique contemporaine et a prôné un retour à une consommation raisonnée voire minimale.

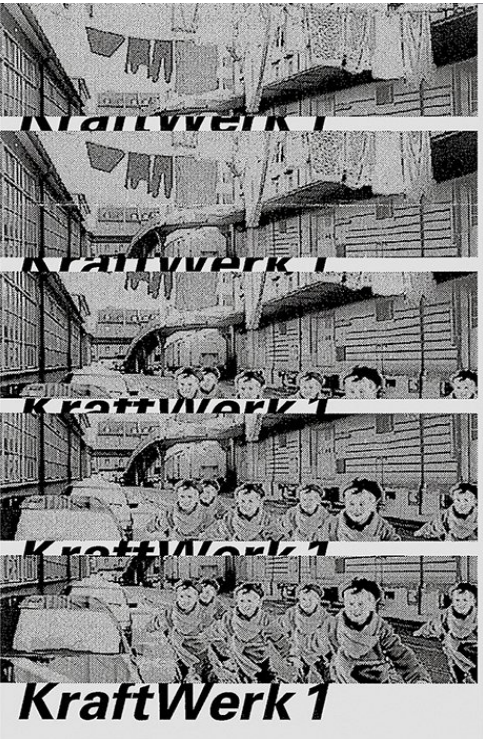


BOLO'BOLO DE HANS WIDMER

1983, non réalisé
500 membres

Hans Widmer, utopiste et philosophe, imagine une utopie dans son essai Bolo'bolo publié en 1983, il imagine un monde meilleur : une ville qui serait gérée par des gens qui y vivent et y travaillent. Ces gens ne vivraient pas seuls, mais au sein d'une communauté où l'échange, le partage et le prêt seraient monnaie courante. Une communauté «bolo» compterait environ 500 personnes, elle serait autosuffisante et s'approvisionnerait en nourriture dans des fermes situées à l'extérieur des villes.

Widmer écrit cet essai anticapitaliste dans un contexte de crise de logement et de montée du mouvement social et alternatif en Suisse. Cette utopie est longtemps restée confinée dans un cercle restreint d'initiés et ne verra jamais le jour cependant sa vision aura été le point de départ d'une série d'événements, d'expositions et de forums de discussion sur le développement urbain et de nouveaux travaux sur l'idée du projet, qui ont conduit à la fondation d'un projet communautaire. La plupart de ses idées ont d'ailleurs été repris dans le projet de Kraftwerk.



KRAFTWERK

1993, réalisé
700 membres

En Suisse, les premières coopératives de logements remontent à la fin du 19ème siècle. Suite à l'industrialisation, de nombreux travailleurs arrivent en ville et les logements viennent à manquer. Les conditions d'habitation sont alors insalubres et précaires. Certains de ces travailleurs décident de s'unir et de rassembler leurs ressources pour créer leur propre logement, donnant ainsi naissance aux premières coopératives d'habitation.

Au cours des années 1970, dans la foulée de mai 68, la société dans son ensemble est remise en question. Ainsi, dans plusieurs villes de Suisse, telles que Zürich ou Genève, le mouvement squat se développe et crée des projets ambitieux et innovants. En Suisse allemande,

à Zürich plus particulièrement, les coopératives comme Kraftwerk sont emblématiques de cette évolution du mouvement contestataire.

Elle constitue est la concrétisation d'un manifeste qui a vu le jour en 1993, dix ans après le manifeste Bolo'bolo. Il est écrit également par Hans Widmer accompagné d'Andreas Hofer et Martin Blum. A eux trois, ils développent dans le manifeste une réelle volonté de concilier habitat et travail et de voir ça comme un ensemble.

Kraftwerk Hardtumtrasse sortira de terre en 2000 mais de nombreux éléments évoqués dans le manifeste seront abandonnés, dont notamment l'ambition d'autosuffisance qui sera remplacée par des accords avec les fermes et agriculteurs de proximité.

Néanmoins malgré ça, le projet est un véritable laboratoire d'expérimen-

tation sur le logement. Ses unités d'habitations questionnent notre rapport aux autres, au sol et nos modes de vie. Kraftwerk propose des typologies nouvelles en mettant en avant cohabitation.

Kraftwerk propose davantage un projet de société plus qu'un projet architectural. Il réunit mixité sociale, loyers modérés, achats groupés, mutualisation des biens, fonds solidaires, gouvernance et dispositifs environnementaux. Le projet a fait ses preuves au fil des années malgré quelques déboires. Il a amorcé la réalisation et le succès de nombreuses coopératives en Suisse mais surtout une remise en question de la conception de l'habiter.

et philosophique et s'oppose au modèle capitaliste et à la surconsommation de notre société.

Les motivations de la vie coopérative sont donc les mêmes que ces communautés. On pourrait ajouter qu'au vu du contexte actuel, les coopératives ont également l'envie et l'ambition de répondre également aux enjeux de la crise écologique et de la crise du logement.

personne aurait un grand pouvoir.

On retrouve dans certaines de ces communautés une volonté d'autosuffisance et d'autarcie où tous les membres de la communauté ont un rôle et contribue au bien-être général à travers un travail physique ou intellectuel. Cette caractéristique a contraint parfois ces communautés à créer un entre-soi et à perdre toute ouverture sur l'extérieur.

On retrouve assez peu ce trait dans les coopératives d'aujourd'hui qui tente de s'ouvrir aux personnes extérieures. Elles ont également pour la plupart adouci l'extrémisme dont certaines faisaient preuve mais s'inscrivent dans ce même courant historique, politique

Qu'est-ce qu'une coopérative ?

Une coopérative est une communauté intentionnelle qui se veut de rassembler des personnes différentes autour de valeurs et de convictions communes. Elle introduit un vivre ensemble par la cohabitation à plusieurs échelles et vient créer de nouveaux modes de vie.

UN STATUT JURIDIQUE

Autopromotion, co-habitat, habitat solidaire, groupé, autogéré, coopératif... il y a pléthore d'appellations pour nommer les différents projets de logement alternatif. A tel point, qu'il est aujourd'hui difficile de dissocier clairement ces différentes formes d'initiative citoyenne. Elles ont toutes des objectifs et des valeurs très similaires, la nuance se fait surtout sur le statut juridique et le modèle économique qui dépendent eux-mêmes de l'envergure, l'ambition et la localisation du projet. Très largement ces termes englobent un groupe de personnes qui conçoivent et gèrent eux-mêmes un projet de logement dans lequel ils vont habiter. Ces sociétés d'habitats participatifs peuvent se constituer sous les deux formes juridiques les plus connues : la société d'attribution et d'autopromotion et la coopérative de logement.

La coopérative de logement est une propriété collective où on loue un appartement. Elle est fondée sur un principe anti-spéculatif qui vise à rendre accessible le prix des logements selon

Coopérative,⁵

nom, fém

Groupement économique fondé sur le principe de la coopération, dans lequel les participants, égaux en droit, sont associés pour un genre d'activité visant à satisfaire les besoins de travail ou de consommation en s'affranchissant de la domination du capital.

un système de décision une personne = une voix. L'autopromotion est une sorte de copropriété spéculative où le nombre de voix d'un habitant est proportionnel au nombre de parts sociales qu'il détient.³

Gachet et Gonin définissent les coopératives comme étant « des entreprises consacrant la primauté de l'être humain sur la croissance et le profit à tout prix, tout en fonctionnant selon une logique d'efficacité économique et de libre entreprise. »⁴

UNE COMMUNAUTE INTENTIONNELLE

La coopérative de logement une forme d'organisation d'entraide qui naît de l'initiative de plusieurs personnes, à minima 7, où l'adhésion est volontaire et ouverte à tous, le but de participer à la définition voir à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure de ces immeubles.

Selon les projets, les ambitions et les enjeux diffèrent légèrement mais ils sont souvent animés de valeurs sociales, idéologiques, politiques, environnementales et ont pour volonté d'aboutir à une rentabilité économique. Ils veulent également rompre avec l'individualisme et la passivité des habitants par un système d'autogestion en interne. Il est important que les coopérateurs fondateurs définissent collectivement des valeurs pour initier un projet d'habitat collectif et permettre d'identifier les bases du projet.

Ces valeurs sont formalisées par écrit dans une charte. Cette dernière est le témoin des principes, des valeurs et des lignes directrices qui définissent la coopérative et ses coopérateurs. Ainsi, celui qui adhère à la coopérative en tant que nouveau membre, doit également adhérer à ses valeurs. Les valeurs doivent être fixées afin de ne pas les remettre en cause à chaque nouvelle arrivée et ne pas ralentir le projet.

Les personnes qui font le choix de ce mode de vie ont des motivations différentes. Une étude a été menée à ce sujet sur les coopérateurs de Kraftwerk Hardtutrasse révélant que les quatre premières réponses étaient : participer à une expérience de vie à 47 %, bénéficier d'espaces communs à 34 %, avoir un l'élargissement du budget du ménage à 29 %, bénéficier d'un rapport qualité-prix favorable à 24 %. La première raison qui a poussé ces habitants dans cette expérience de vie c'est donc le besoin de rencontre et de partage avec les autres. La deuxième, c'est le confort de vie et l'argument économique.

Pour pallier à ces problèmes, certaines coopératives, comme Kalkbreite, ont intégré une part d'appartements subventionnés par la ville, l'équivalent du logement social en France. Cela permet de ne pas perpétuer une forme

Cela permet de ne pas perpétuer une forme de ségrégation sociale en concevant des projets uniquement dédiés à du logement social. Pour aider les ménages les plus modestes, un fond de solidarité a été également mis en place permettant ainsi de rétablir une certaine équité.

NOUVEAUX MODES D'HABITER

La coopérative de logement est une forme d'habitat partagé qui s'oppose à l'habitat individuel où chacun possède sa maison et son jardin. Ce type d'habitat propose de regrouper et densifier les espaces afin qu'ils soient plus grands et plus qualitatifs. Cela implique une rationalisation de l'espace, on compte l'équivalent de 35 m² de surface habitable pour un coopérateur, contre 60 m² pour un propriétaire.

Cette diminution de surface s'explique également par l'externalisation d'un certain nombre d'espaces et de fonctions. On réduit l'espace individuel pour le réinjecter dans des espaces communs partagés. Cette mutualisation s'opère à différentes échelles selon sa nature, elle peut s'effectuer à l'échelle de la coopérative, à l'échelle d'un étage, à l'échelle d'un logement. On peut ainsi mutualiser soit un espace qu'on utilise ponctuellement comme des ateliers, une buanderie ou soit un espace partagé au quotidien comme une cuisine, un salon.

Cela insufflé également des modes d'habiter similaires à la cohabitation et de ce fait des typologies architecturales très différentes qui doivent répondre à de nouveaux enjeux de collectivité et d'intimité.

MUTUALISATION

Le partage ne s'arrête pas aux espaces mais concerne également les éléments de mobilier et de services. La machine à laver devient une laverie commune, la petite étagère devient une bibliothèque partagée, l'abonnement à un magazine profite à tous... Ce partage crée une économie à la fois en termes d'espace, d'argent et de matières premières. Il vient par ailleurs créer un espace ou un élément de rencontre et de sociabilisation. Les coopératives initient également des achats groupés. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de décroissance économique.

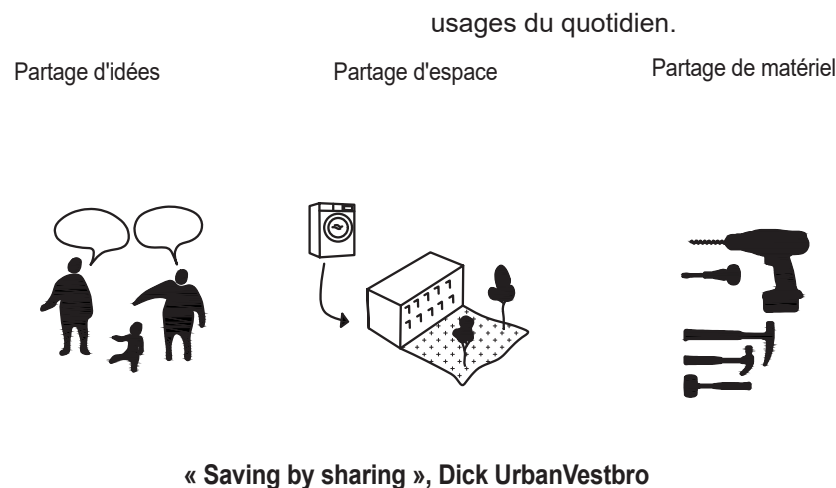
Il est toutefois important de notifier que ce partage a une limite. En effet, on peut difficilement tout partager. Hans Widmer évoque que le sentiment de possession est une manière de rappeler à l'individu qu'il existe et que par conséquent certains objets rares doivent rester individuels.

UNE EXPERIENCE DE VIE

Dans la plupart des coopératives récentes, la convivialité et le lien entre voisins est un argument majeur pour les potentiels habitants. En effet, beaucoup sont intéressés par cette dimension du « vivre ensemble », particulièrement dans les villes où les liens entre voisins sont souvent inexistantes. Réunis par des affinités personnelles ou par la proximité de leurs appartements, les habitants ont appris à se connaître : certains passent leurs vacances ensemble, d'autres se rendent de petits services, discutent ponctuellement. Sans pour autant devenir de très bons amis, ils se sont construit un réseau de relations qui rend leur vie quotidienne plus conviviale. Pour cer-



“L'essentiel ne sera pas une révolution formelle, mais une métamorphose de l'intérieur basée sur un changement radical des modes de vie. Chaque action, quelle que soit l'échelle où elle est menée, participe à une refondation des lieux et des sociétés où elle se déroule”, Philippe Madec



La possession participe au sentiment d'exister de l'individu, elle constitue un part de notre identité.

La mutualisation d'espaces, de services et de mobiliers engage une organisation qui est une source de sociabilisation entre les habitants, à la fois positive et négative notamment dans les

usages du quotidien.

Il est difficile d'établir des vérités générales dans l'organisation quotidienne. Certains tentent d'établir des règles, des plannings pour les tâches ménagères.

Cependant, pour certains le fait d'écrire une règle apporterait un sentiment de pression et d'obligation d'après Roland Barthes. La règle est-elle finalement de ne pas en avoir ? Presque...

tains c'est essentiel, moins pour d'autres. Cela permet aux personnes les plus isolées de trouver, au sein de cette communauté, un cadre fraternel.

Une des forces de la communauté est de pouvoir veiller sur chacun de ses membres et aider les plus faibles au lieu de les écarter. De la même façon, à l'instar du modèle du village africain chaque membre veille sur les personnes âgées et les enfants de la communauté.

Cela a d'ailleurs était fortement ressenti lors des périodes de confinements, où les logements ont révélé leurs forces et faiblesses, comme en témoigne Marius Wieland, membre de la Codha « On est chacun sur sa terrasse mais ensemble, c'est magnifique. Depuis le début de la crise, on a ainsi chanté, joué de la musique et fait du sport ensemble ».⁹

EMPOWERMENT

La troisième voie est une expression souvent employée pour qualifier les coopératives d'habitats, une voie entre la propriété privée et la location, une voie entre l'initiative individuelle et les pouvoirs publics. C'est un système qui se veut responsabiliser l'usager par la mise en place d'un système de gouvernance, le plus horizontal possible en opposition au système pyramidal actuel, notamment par la mise en place de moyens nécessaires pour contrôler les décisions locales, de les superviser et d'y prendre part.

La gouvernance se fonde sur 4 principes qui sont la responsabilité, la transparence, l'état de droit, la participation avec comme moyens : la concertation, le dialogue, les compromis et la recherche d'actions et de résultats.¹⁰

La base de la vie coopérative est que les résidents ont, ensemble, la possibilité de façonner leur mode de vie. Les résidents doivent être en mesure de contrôler la conception et l'utilisation des espaces communs, ainsi que les activités qui y sont menées. Ils devraient également pouvoir choisir de prendre en char-

ge certaines tâches de maintenance afin de réduire les coûts.

Les architectes Lacol, du projet La Borda, ont travaillé avec les résidents afin qu'ils deviennent ce qu'ils appellent des « utilisateurs habilités et actifs ». Ils ont interrogé les futurs résidents afin d'acquérir une compréhension de leur consommation et leurs besoins énergétiques, tout en augmentant leur conscience collective de la précarité énergétique et de la performance climatique des différents matériaux. Des débats ont été menés sur les normes, le rôle des habitants, les effets sur la routine quotidienne.

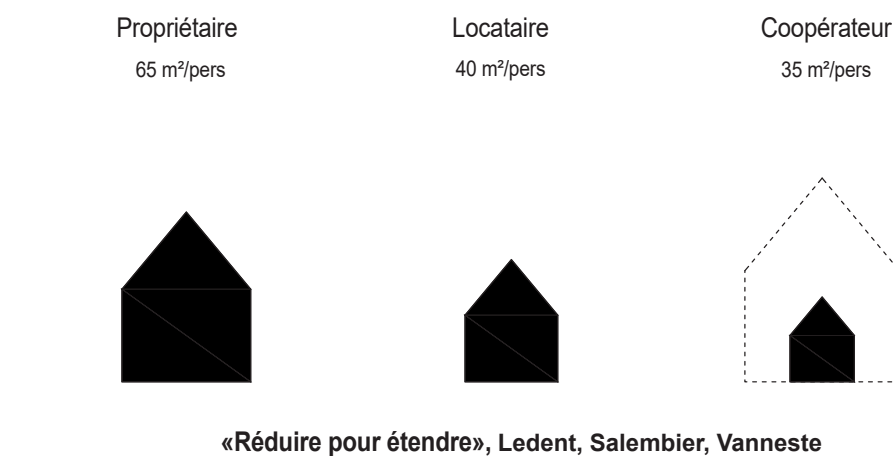
Grâce à cette prise de conscience, les réponses du bâtiment aux changements climatiques peuvent être gérées par les résidents grâce à des processus simples tels que la ventilation manuelle ou l'ombrage, plutôt que la surveillance des données personnelles, ou des solutions numériques et/ou mécaniques. Une société d'énergie propre gère la consommation des résidents avec eux. Cela permet de faire des ajustements continus selon l'utilisation des bâtiments.

Il y a une volonté de rendre l'usager conscient et actif de son habitat, de

A travers des entretiens, Monique Eleb évoque qu'il y a souvent un avant et un après « grande crise » souvent lié au ménage ou à un débordement dans l'espace partagé. Si des règles existantes elles sont très souvent implicites et induites par essai-erreur.⁷

Graham Meltzer évoque à travers les conférences de *Cohousing ideas and realities around the world proceedings from the international collaborative housing conference*, qu'il est facile de partager des ressources comme les voitures, les outils, les repas, l'espace, le recyclage, le compostage, tout en insistant sur le fait qu'on peut aussi partager du temps, des idées, de l'énergie, des traditions, des connaissances, des informations, des responsabilités.⁸

Ces façons de vivre s'écartent de la doxa sociale sur les modes de vie courants et commencent à être très médiatisés et à «faire modèle» cependant cela reste à l'heure actuelle encore relativement peu développé.

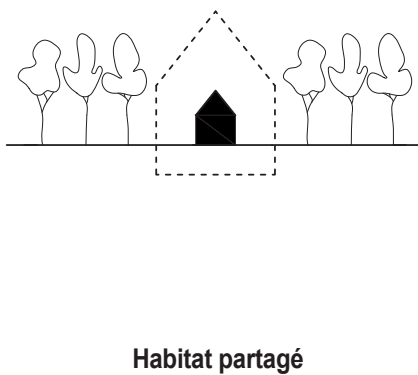
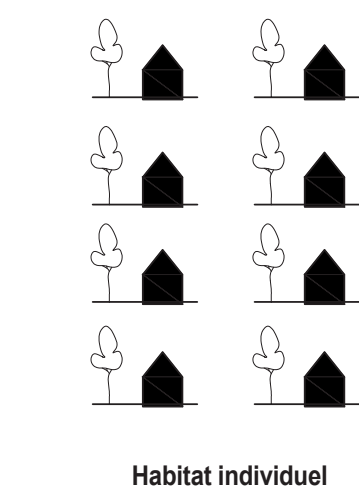


Par extension, la mixité est aussi dépendante des nouveaux coopérateurs et de la façon dont ils sont sélectionnés.

Cette mixité dépend également du degré de contrainte imposé par la coopérative. On retrouve dans certaines coopératives, des ambitions écologiques et sociales fortes qui nécessitent des compromis : l'implication dans la communauté, le temps alloué à l'organisation et aux activités, le militantisme écologique par le zéro déchet, par des systèmes comme les toilettes sèches qui peuvent freiner de nombreuses personnes.

Ce qui laisse penser que c'est un type d'habitat qu'on peut difficilement voir s'étendre à une grande échelle, ou au détriment d'une partie de ces ambitions et de ces enjeux.

Les coopérateurs possèdent généralement des compétences techniques (droits, architectes,...), politiques et de communication et ont du temps pour s'investir durablement. Ces coopérateurs-types font également montre d'une vision du monde convergente. On voit alors se dessiner un nouvel enjeu de mixité, la mixité dans les modes de vie.



Empowerment,¹¹

nom, masc.

L'empowerment désigne un processus de mobilisation à la fois politique et éducatif qui permet d'accroître la capacité d'actions d'individus initialement en marge des systèmes de conception et de décision. Par l'empowerment, l'acteur subalterne peut devenir un intervenant dans le cadre d'une intervention collective.

Comment fonctionne une coopérative ?

Une coopérative fonctionne sur un mode d'autogestion. Tout un chacun peut émettre une idée, un avis et être discuté puis voté collectivement. Cela procure aux habitants une autonomisation mais qui nécessite un minimum d'implication.

PROCESSUS PARTICIPATIF

La plupart des projets de coopératives intègre un volet participatif où le rôle de l'usager est mis en avant dans le processus de conception architecturale. La participation peut prendre des formes très diverses et intervenir à différents degrés. Le fait d'intégrer un processus participatif en amont participe grandement à la sociabilisation, à l'appropriation des espaces et limite les dégradations. Il insufflé dès le début un lien entre les futurs habitants. Vecteur d'une meilleure appropriation, les gens peuvent décider de certaines qualités d'espaces, de vues, de lumière, de connexions, certains revêtements de sol, de mur, de couleur. Il peut aussi être moteur de projet. L'habitant peut avoir aussi un impact déter-

minant dans la conception des appartements mais cela peut poser questions sur la durabilité du projet. Si les coopérateurs partent, que deviennent ces appartements destinés aux usages initiaux d'autres personnes ?

Dans le projet Jonction, ce volet participatif a pu faire naître des typologies capables de répondre à différents scénarii plutôt qu'à des personnes en particulier. Cette recherche typologique a été amorcée par les habitants eux-mêmes. Cependant, il est important de noter que ce processus est extrêmement chronophage et il est parfois difficile de concilier les envies et les besoins de chacun.

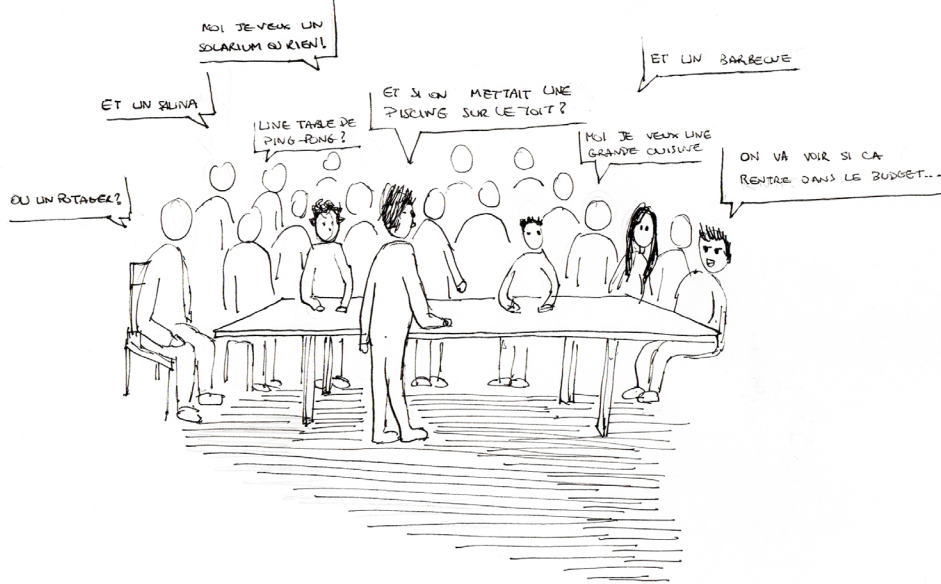


Table ronde dans un atelier participatif

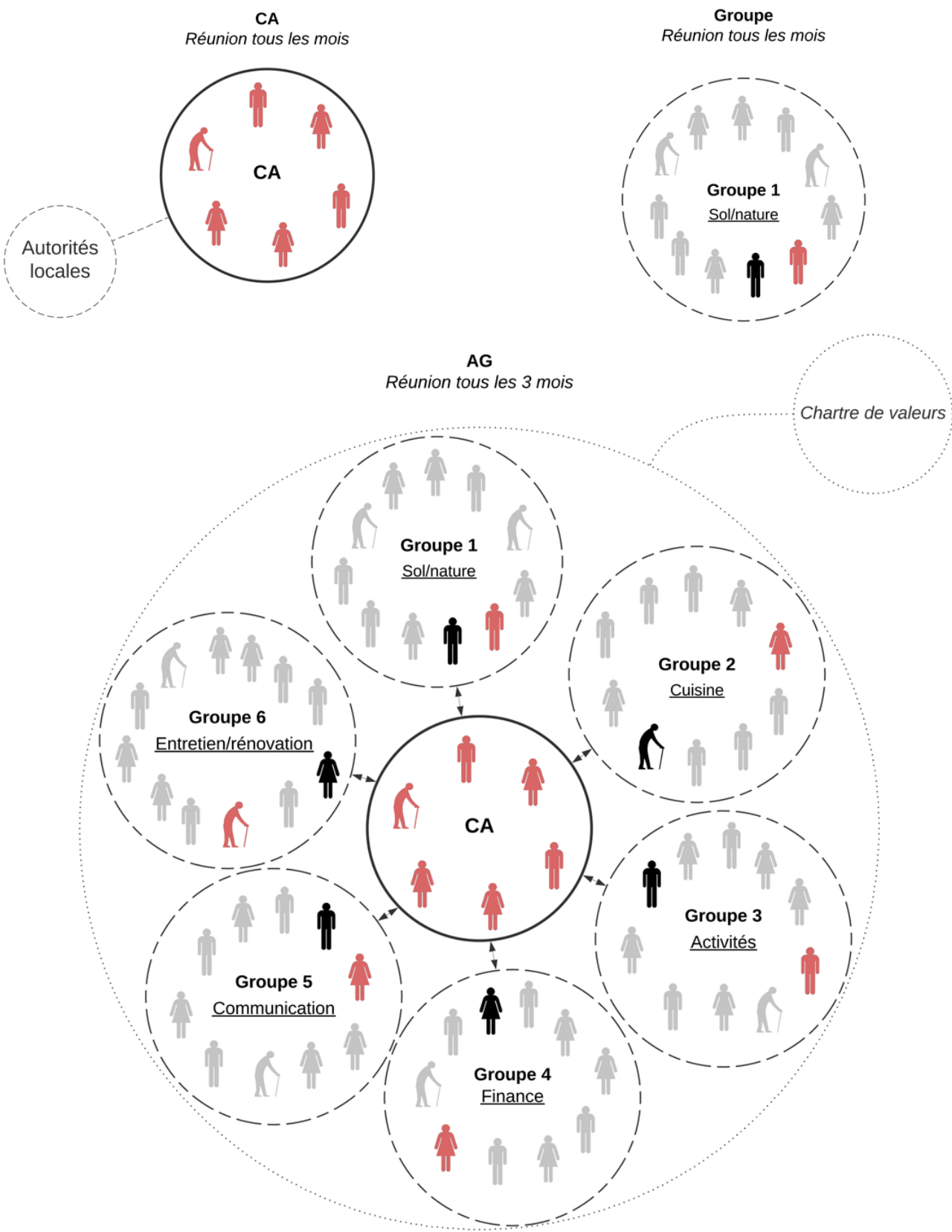


Schéma d'organisation de la gestion d'une coopérative

L'AUTOGESTION

Ce qui distingue la coopérative de logement d'autres types d'habitations plus standard est son mode d'autogestion. Les membres participent activement à la prise de décision et régissent l'organisation de la coopérative. Certaines affaires purement administratives sont sous-traitées à l'extérieur pour éviter les conflits d'intérêt mais l'essentiel est géré en interne par les habitants : les commissions d'attribution des logements et des aides, la gestion du budget, le choix des grandes orientations, l'organisation de la vie quotidienne, la médiation dans les conflits, le ménage...

L'ensemble des coopérateurs se réunissent sous forme d'assemblée générale. Les décisions sont prises à la majorité des coopérateurs selon le principe d'une personne = une voix. Le droit de décider est ainsi déconnecté de la mise de fonds individuels, pour mettre en avant la notion de propriété collective.

Des groupes sont créés en interne, d'une dizaine de personnes, par thématique selon les compétences et les préférences des coopérateurs pour effectuer les tâches inhérentes au bon fonctionnement de la coopérative. On retrouve ainsi fréquemment les groupes finance, communication, activités, cuisine... Un représentant est élu pour chaque groupe, il change selon une période déterminée comme un mandat.

En supplément, un groupe de coopérateurs d'une dizaine de personnes est formé, celui-ci représente légalement et juridiquement la coopérative auprès des autorités locales. On l'appelle le CA ou Conseil d'Administration. Il est amené à être renouvelé également. Ce renouvellement est un élément essentiel dans une volonté d'horizontalité dans les prises de décisions ainsi que dans la responsabilisation des habitants et la répartition des tâches, demandant du temps et de l'énergie.

L'IMPLICATION DES HABITANTS

L'implication des habitants dans la vie de la communauté est un élément aussi important que fragile, surtout lorsqu'il s'agit de la maintenir dans le temps. Après plusieurs années de présence et d'engagement, l'investissement des habitants s'essouffle. C'est pourquoi il est important de renouveler ses membres pour impulser une nouvelle dynamique communautaire. Pour rester opéra-

tionnel, ce modèle communautaire nécessite que les habitants s'impliquent et défendent un minimum de valeurs communes. Le partage, le bénévolat et l'altruisme n'étant pas des postures spontanées, sans un noyau dur d'individus motivés, qui montrent l'exemple et stimulent la participation des autres, la situation se dégraderait très rapidement dans ces unités de vie, d'autant que son application est très chronophage : passer des heures entières à échanger des opinions, formuler des propositions, voter ou

rechercher un consensus. Certains ayant déjà du mal à jongler entre vie personnelle et vie professionnelle, il est délicat de leur demander de consacrer du temps à la vie « politique ». Ce sont bien souvent les mêmes que l'on retrouve dans les assemblées et les réunions de groupe d'habitants par soucis de motivation et de disponibilité. Se pose alors la question de la légitimité des décisions prises dans ces instances qui ne rassemblent qu'une petite partie de la collectivité. ¹² C'est pourquoi la taille de la communauté et le

renouvellement de ses membres jouent un rôle essentiel. ¹³

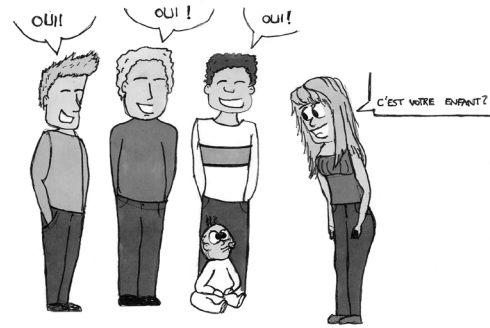
“1/3 engagés, 1/3 de suiveurs, 1/3 de profiteurs”, Yves Dreier

VIVRE ENSEMBLE

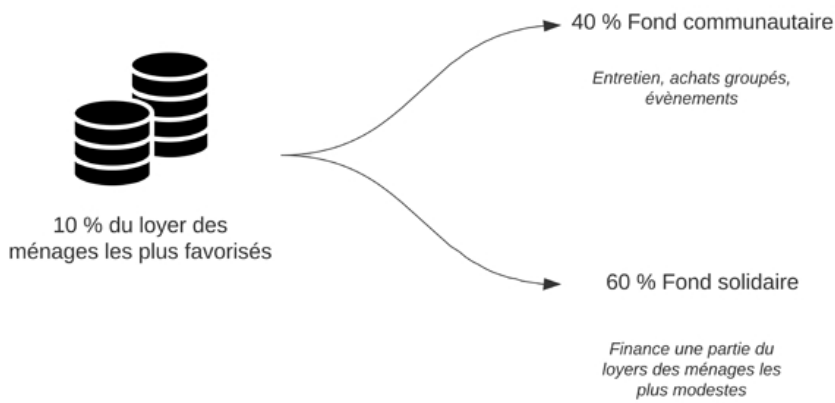
Dans l'habitat individuel, les modèles conservateurs de la culture ont tendance à dominer. Cela signifie que la répartition traditionnelle du travail domestique se poursuit dans laquelle les femmes effectuent beaucoup plus de travail domestique que les hommes.

La conséquence est que la cuisine est principalement interprétée comme un lieu féminin, alors que le garage ou les espaces extérieurs sont des lieux masculins. D'après Lisa Horelli, c'est moins souvent le cas dans le cadre du cohabitat, dans lequel les schémas patriarcaux peuvent être brisés et les tâches domestiques partagées entre femmes et hommes. Cette différence s'explique par l'externalisation, la mutualisation et la valorisation des tâches ménagères.

Le partage des tâches ménagères dans les expériences de cohabitation semble élargir les rôles des femmes et des hommes. Les femmes apprennent



“Young people gain an extending family that serves them their lifetime”, Liisa Horelli



LE SOL COMME BIEN COMMUN

Collectivement, les coopérateurs sont propriétaires du terrain grâce à leurs parts sociales et individuellement locataire de leur habitat. Ils sont donc sociétaires et signe un contrat de coopération avec la coopérative qui leur garantit l'usage d'un logement et l'accès aux espaces partagés. Il faut donc payer à la fois le prix des parts sociales et verser une redevance mensuelle, l'équivalence d'un loyer, qui couvre les charges d'emprunt que la coopérative a dû souscrire pour financer la construction et le cas échéant entretenir l'immeuble. Les coopérateurs ne sont pas propriétaires de bien matériel, ils possèdent des parts sociales dans la coopérati-

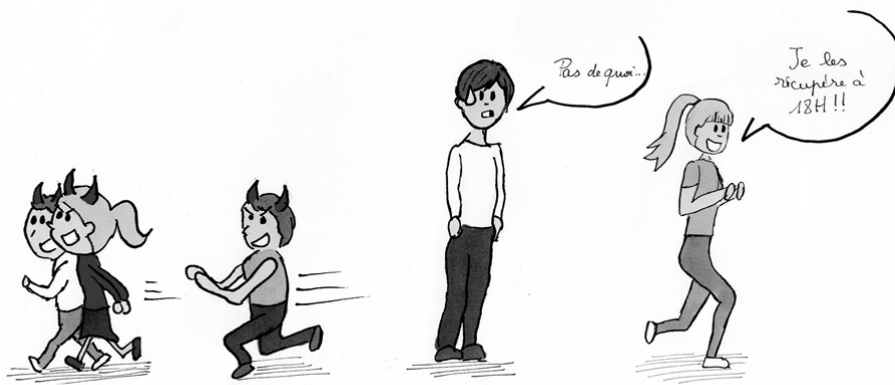
ve qui, elle, est propriétaire. On peut donc considérer les coopérateurs comme des locataires. Le système coopératif montre un autre rapport au patrimoine où l'intérêt collectif prime sur l'investissement immobilier et sur l'enrichissement individuel. L'habitat est considéré non pas comme une rente mais comme un droit d'usage où le sol, voire le bâti, resterait la propriété de la collectivité. Cela permet d'avoir un impact sur la régulation des prix des logements et de ce fait favoriser l'accès au logement pour tous.

Ce rapport à la propriété est aussi lié à l'économie et la politique du pays. En Suisse, le pourcentage de locataires est le plus élevé d'Europe, estimé à 69%. L'accès à la propriété n'y est plus encouragé ni encourageant, l'offre de logements étant très limitée, et le besoin d'un

à prendre soin des questions techniques telles que le système de chauffage central, et les hommes apprennent à cuisiner et faire les tâches ménagères. Cela ne veut pas dire que les femmes et les hommes s'approprient les espaces de la même manière.

Néanmoins, il est évident que le cohabitat a soulagé les femmes des tâches ménagères supplémentaires afin qu'elles puissent participer à d'autres activités que ce soit dans la maison ou à l'extérieur.

L'habitat partagé a également su montrer un nouveau rapport à la parentalité en créant une parentalité élargie ainsi que des formes d'éducatons combinées. Ce phénomène impacte fortement sur la personnalité des enfants ayant grandi dans ce type d'habitat. En effet, l'article Parents en cohabitat. Vers une parentalité élargie ? , révèle que cela participerait à davantage les autonomiser, que cela leur donnerait de meilleures compétences sociales ainsi qu'une plus grande conscience civique.



CONTRIBUTION SOLIDAIRE

Pour les habitants les plus favorisés, une taxe est prévue afin d'aider au financement des services collectifs, d'un montant de 10% du loyer. Dans ces 10%, 40 % sont reversés dans le fonds communautaire, qui sert à financer les initiatives des habitants pour l'achat de matériel, le financement d'événements, le renouvellement de son cadre bâti, 60 % pour le fonds de solidarité (environ 10 à 50€). Il permet aussi de financer à hauteur de 20% le loyer de personnes aux revenus plus modestes, ce qui garantit une certaine mixité sociale. ¹⁵

Ce fond est un outil qui permet à une coopérative de s'adapter en permanence aux nouveaux besoins et aux nouvelles envies de ses habitants. Les choses ne sont pas figées comme elles peuvent l'être dans une copropriété. Si un espace ou un dispositif n'est plus utilisé, il peut être modifié dans l'année qui suit. Si un manque apparaît en matière d'usages ou de vie sociale, les habitants peuvent créer un trou ou trouver un moyen pour y remédier. L'immeuble est devenu le lieu des possibles : il peut accueillir des activités, et n'est plus cantonné à l'unique fonction de logement.

“Mon premier projet en matière de logement est de faire de la France un pays de propriétaires car la propriété est un élément de stabilité de la République, de la Démocratie et de la Nation”, Nicolas Sarkozy ¹⁷

DEFINITION ET PRINCIPE

DES LOYERS PLUS BAS QUE LE MARCHÉ

Le système coopératif est difficile à amorcer car extrêmement chronophage mais il est intéressant sur le long terme. En effet au démarrage d'un opération de coopérative de logements, les habitants doivent injecter une somme assez importante équivalente à 6% du prix total de l'opération dans le capital de la coo-

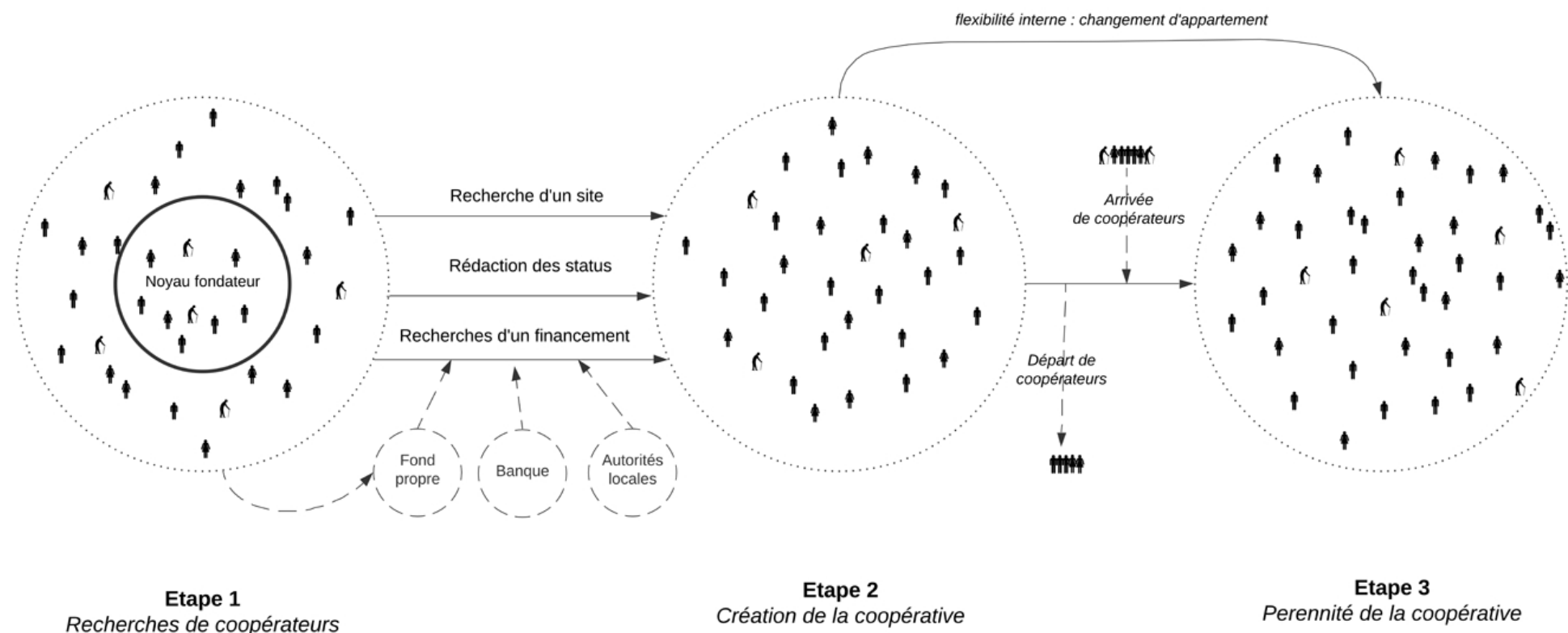
pérative. Si ce montant n'est pas réuni, aucun organisme ne prêterait à la coopérative la somme restante nécessaire au financement de l'opération.

Un montant d'autant plus difficile à réunir que les loyers payés dans les premières années sont identiques à ceux du marché classique. C'est au fil du temps, que les loyers baissent car l'emprunt est progressivement remboursé. Les loyers descendent à 20 voire

30% par rapport au marché classique et pas au-delà car il faut après amortir les charges d'entretien.¹⁸ Cette différence découle du fait que les appartements sont calculés à prix coûtant.

Le modèle coopératif apporte un intérêt économique par le fait de se soustraire à la spéculation immobilière et d'éviter que le développement urbain soit guidé uniquement par le profit et les hauts rendements.

Les coopératives apparaissent comme une des réponses à la crise du logement touchant principalement la classe moyenne/moyenne inférieure même si elles restent fortement ancrées dans le marché financier en raison de leur dépendance aux banques.



Création d'une coopérative et pérennité du modèle

CREER UNE COOPERATIVE

Des lois spécifiques régissent les coopératives d'habitation et celles-ci varient d'une région à l'autre et d'un pays à un autre.

Le processus de création d'une coopérative se base sur la rédaction des statuts, c'est-à-dire les règles selon lesquelles la coopérative va fonctionner. Elle est composée de dispositions impératives, comme la durée du mandat du conseil d'administration, la valeur nominale des parts sociales ou les quorums à atteindre pour certaines décisions, d'autres dispositions peuvent être choisies librement dans les limites du cadre légal. Après la rédaction des statuts, il s'agit d'organiser une assemblée constitutive, composée d'au moins sept personnes détentrices de parts sociales.

Si les Suisses bénéficient de l'aide des autorités locales dans la recherche d'un terrain, ce n'est souvent pas le cas d'autres pays européens. Ni la Belgique ni la France n'en sont à ce stade, très souvent basé sur des initiatives citoyennes, c'est généralement aux coopérateurs que revient la lourde tâche de trouver un site adéquat et de faire les démarches

administratives pour l'acquiescer ce qui décourage énormément de personnes mais ce qui à l'avantage de souder les personnes faisant partis du noyau fondateur, ce que j'ai pu remarquer en suivant la coopérative de la Briktrie. En Suisse, le processus est plus commun, la ville propose directement aux coopératives des terrains disponibles selon sa taille et ses caractéristiques. Une association, l'ARMOUP, l'Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique, a même été créée dans le but de fédérer les coopératives. Elle propose des cours de gestion de coopérative, met à disposition des contributions financières et de l'aide dans le montage financier et administratif. Des fédérations se sont créées en France et en Belgique dans la même lignée de l'ARMOUP, tels que la fédération Habicoop ou COOP'HELM toutes dans le même but de diffuser ce modèle et le démocratiser.

Le financement d'une coopérative se base à la fois sur un apport en fonds propres qui représente 6%, le reste est constitué majoritairement par un emprunt bancaire et/ou par des subventions des autorités.

ENTRER OU PARTIR D'UNE COOPERATIVE

Le coopérateur a un double statut de locataire/propriétaire, lorsqu'il décide de partir, il revend, non pas le logement dans lequel il habite, mais sa part au prix initial. Le système s'opère exactement de la même façon pour entrer dans la coopérative, le futur coopérateur achète des parts sociales. Les places y sont chères, il existe très souvent une liste d'attente avant d'y entrer. Ce sont les coopératives elles-mêmes qui régissent leurs membres et décident qui peut y entrer.

La pérennité du modèle coopératif réside en partie dans la sélection de personne qui sauront s'impliquer dans la vie communautaire. Le remplacement d'un coopérateur s'effectue par agrément, accordé par les coopérateurs, selon les règles qu'ils se sont données dans leurs statuts. Il y a donc un risque de choisir le futur habitant selon des critères subjectifs d'affinités. Les coopérateurs d'habitants doivent trouver un équilibre entre l'éthique de l'ouverture et la nécessité de faire tenir un projet, donc

de rassembler des personnes qui sont en accord sur un ensemble de valeurs. En Suisse, les coopératives d'habitants ont l'obligation de tenir à jour une liste d'attente et d'étudier les candidatures par ordre d'arrivée.¹⁹

Les coopérateurs payent le même prix en arrivant et en partant car la coopérative n'est pas soumise à la spéculation, le terrain ne prend donc pas de valeur et de ce fait ni les parts sociales, ni les loyers ne peuvent augmenter.²⁰

DEFINITION ET PRINCIPE

LE CONTROLE SOCIALE

Contrôle sociale, (Talcott Parsons, 1951)²¹

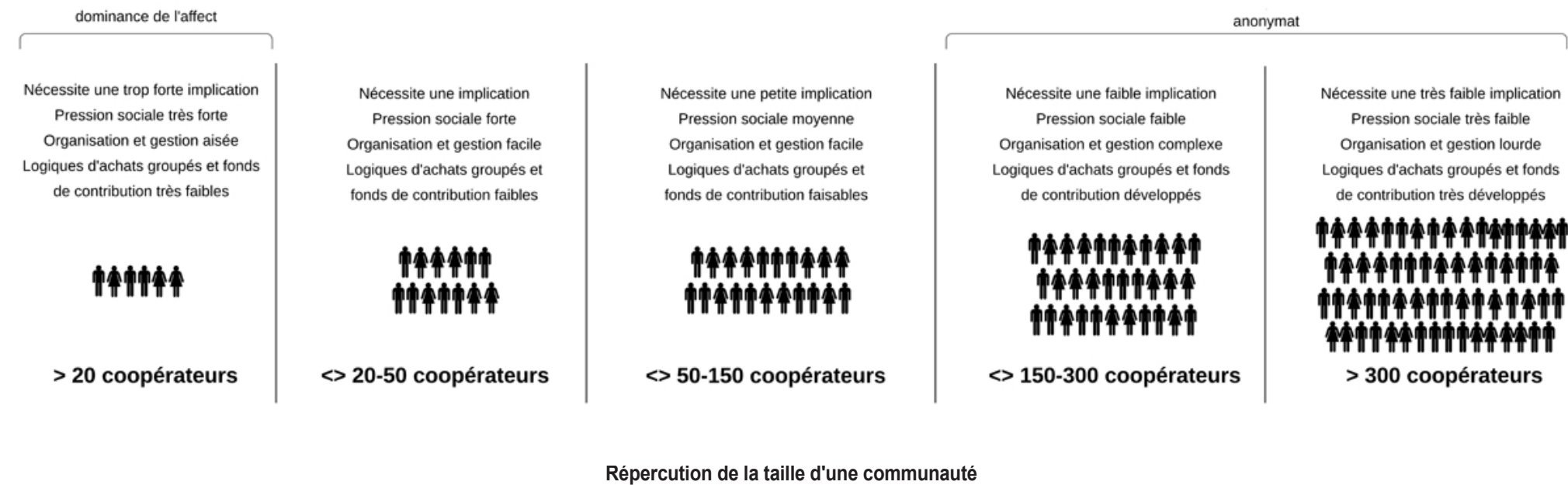
Processus par lequel, à travers l'imposition de sanctions, la conduite déviante est retrempée et la stabilité sociale maintenue. On distingue le contrôle social formel, assuré par les institutions spécifiques pour faire respecter les normes formelles et codifiées, du contrôle social informel, assuré dans la vie quotidienne.

Ce mode de vie singulier en communauté forme une autosurveillance avec toutes les conséquences positives et négatives qu'elle entraîne. En effet, le fait que tout le monde se connaisse instaure une forme de contrôle social spontanée, une « police passive », ce qui réduit les incivilités et instaure une stabilité relative au sein de la coopérative mais cela rend difficile l'anonymat et cela exerce une certaine pression sociale sur tout le monde. C'est un contrôle informel qui agit aux cours des interactions de la vie quotidienne qui se manifeste de manière

implicite et diffuse, par des regards, des moqueries, des jugements, des réprobations...

Ce contrôle social est plus ou moins élevé selon la taille de la coopérative mais aussi selon les dispositifs spatiaux, les vues et la liberté de circuler.

“L'appareil disciplinaire parfait permettrait à un seul regard de tout voir en permanence. Un point central serait à la fois source de lumière éclairant toutes choses, et lieu de convergence pour tout ce qui doit être su [...]”, Michel Foucault



LA TAILLE IDEALE D'UNE COOPERATIVE

La taille de la coopérative joue un rôle essentiel dans une communauté. Il doit y avoir un nombre assez conséquent pour ne pas souffrir du contrôle social et du non-investissement de certain. Cependant une étude a révélé que l'anonymat encourage parfois le désengagement. Se pose alors la question : quelle est la taille idéale pour une coopérative ? Plusieurs réponses peuvent être admises.

On pourrait établir un minimum de 10 appartements, soit une vingtaine de personnes en dessous de ça il est réellement compliqué de fournir une autogestion car cela ne permettrait pas un renouvellement efficace. En effet, dans un trop petit groupe, chaque membre est essentiel et doit s'investir beaucoup. De plus l'affect y prend une place très importante rendant parfois l'évolution du projet plus délicat, notamment lors de dépassements. A contrario dans une trop grande communauté, l'organisation et la gestion peuvent devenir plus lourdes.

Yuval Noah Harari écrit qu'au-delà de 150 personnes on peut admettre qu'on ne peut connaître intimement chaque personne, ce qui pourrait réduire le poids de la pression sociale, mais cela demanderait une capacité organisationnelle supérieure.

Les communautés qui ont marqué l'histoire étaient souvent conséquentes, entre deux cents et plusieurs milliers. Hans Widmer affirme dans Bolo'Bolo qu'un nombre de cinq cents personnes permettrait un juste équilibre afin d'éviter le renfermement, le manque de diversité et maintenir un niveau d'anonymat entre les coopérateurs. Il écrivait dans Bolo'Bolo qu'une communauté trop petite ne pouvait pas fonctionner correctement. Il justifie ce chiffre par le fait que certains mécanismes de fonctionnement et certaines logiques de groupe ne peuvent être mis en place qu'à partir d'un nombre suffisant d'habitants. Au plus la taille de la coopérative est conséquente, au moins il y a de contraintes budgétaires. A l'inverse, moins il y a de résidents, moins le fonds de contribution est élevé et plus il est difficile de financer les

initiatives habitantes et de réaliser des achats groupés. Pour compenser l'anonymat, il suggérerait qu'à l'intérieur même de la communauté pouvait se créer des groupes similaires à ce qu'on appelle le Kana. Cette unité de base de vingt à trente personnes, serait selon lui plus naturelle que la cellule familiale, et correspondrait à la communauté de base des chasseurs-cueilleurs, qui s'est imposée durant toute la période paléolithique. Les groupes de chasseurs-cueilleurs avaient trouvé leur équilibre dans cette communauté limitée grâce à l'entraide et à la mutualisation des tâches qui en garantissaient la survie et la pérennité.

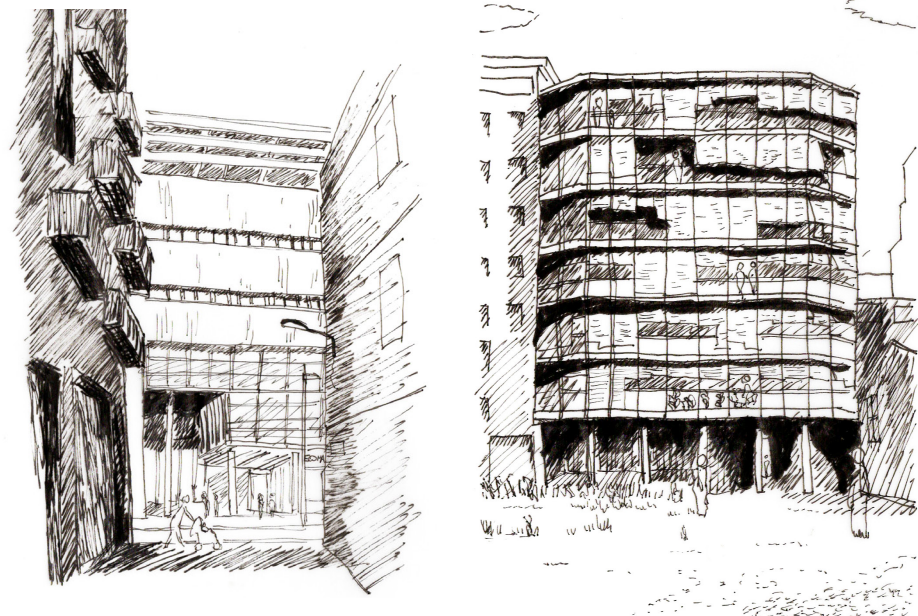
Cette question semble appeler à plusieurs réponses, mais elle est inhérente à la culture de la communauté. En effet, chaque culture n'a pas le même rapport au corps, à l'espace, à la nudité et à l'intimité. Cette différence culturelle influe directement l'architecture, la spatialité, les vues et le seuil. Cette question est également inhérente de la volonté des coopérateurs à partager l'espace. Au-delà de l'aspect culturel, il y a dans le tempérament de chacun une prédis-

position ou non à vivre collectivement. Aussi, au plus une coopérative se veut autosuffisante au plus elle nécessitera de personnes pour s'assurer une autarcie complète dans l'autonomie alimentaire et énergétique.

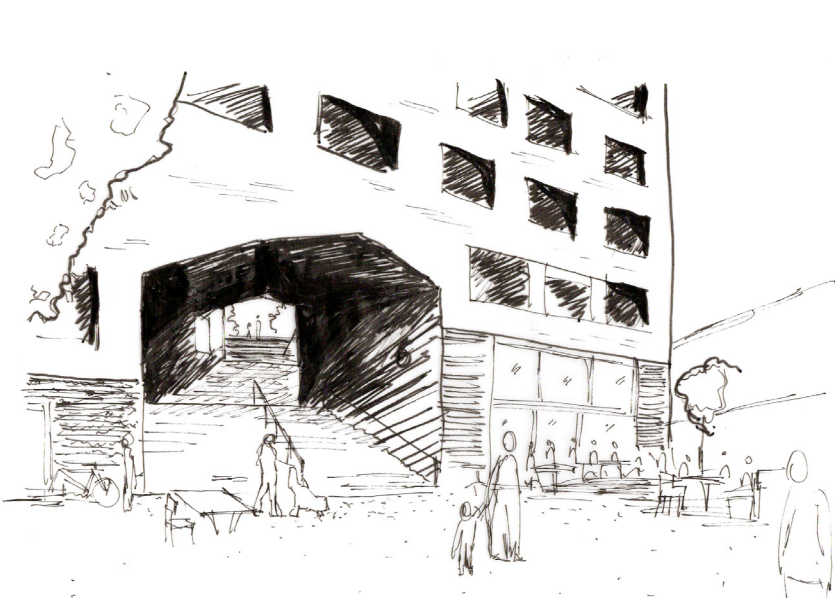
On peut donc admettre qu'il n'y a pas de réponse théorique mais plutôt une réponse qui naît du site, de sa position géographique, de la volonté et la culture des habitants ainsi que de la nature et l'ambition de la coopérative. Sachant cela, nous pouvons établir les avantages et inconvénients qui incombent à différentes tranches de coopérateurs : inférieure à 20 coopérateurs, entre 20 et 50 coopérateurs, entre 50 et 150 coopérateurs, entre 150 et 300 coopérateurs, au-delà de 300 coopérateurs.

L'ouverture à la ville

Les expériences communautaires du passé ont prouvé qu'une des difficultés de ce genre de projet s'établit dans la relation qu'il porte aux autres et à l'extérieur. Un des enjeux majeurs des coopératives est donc d'arriver à ne pas former un entre-soi entre les coopérateurs et repose sur deux aspects : sa localisation et la manière dont elle interagit avec la ville.



La perméabilité du rez de La Borda



L'accès au jardin de la coopérative de Kalkbreite

INTERACTIONS AVEC LA VILLE

La plupart des coopératives sont construites dans un contexte urbain voir dans un centre-ville, ce qui évite de l'isoler mais ce n'est pas la seule condition pour garantir une ouverture à la ville. Le rez-de-chaussée revêt une grande importance dans la liaison avec le quartier. En règle générale, il ne comporte pas de logements dans les projets coopératifs mais des espaces publics. Le commerce vient activer le rez-de-chaussée mais il occupe rarement plus de 10% du linéaire urbain ²⁴, ces espaces deviennent alors des lieux communs, des équipements et sont le support d'interactions avec les gens du quartier.

Ainsi, les coopératives offrent des éléments de programme, de spatialité et d'architecture qui peuvent servir à l'échelle du quartier et de la ville. Dans le projet de La Borda, les architectes ont mis en place une liaison entre le quartier très urbanisé en front de bâti et l'arrière, le cœur d'îlot, ancienne friche industrielle qui deviendra dans l'avenir un parc. La coopérative vient donc proposer par sa

perméabilité, une liaison entre la rue et le futur parc qui s'ouvre par une double hauteur en front de bâti et vient constituer par la même occasion une séquence d'entrée, matérialisée par une arche.

Les architectes de l'Ecoquartier Jonction ont également proposé une perméabilité en rez-de-chaussée matérialisée cette fois-ci par de nombreux passages couverts interagissant avec différentes interfaces urbaines : places, rues, ruelles, parc... La coopérative de Kalkbreite s'insère, elle, dans un quartier très minéral. Pour compenser, la coopérative propose une grande cour végétalisée en centralité et une multiplicité de jardin avec différentes thématiques qui viennent en cascade sur le toit de la coopérative. Cependant, l'accès n'y est pas vraiment facilité, et nécessite le franchissement de 3 volées d'escaliers.

Le projet Mehr Als Wohnen agit quant à lui comme un véritable quartier. En effet l'ensemble urbain multiplie des volumes compacts qui interagissent avec des places minérales et végétales, des rues, des ruelles selon différentes hiérarchies.

L'IMPORTANCE DES REZ-DE-CHAUSSÉE ET FACADES

A ce titre, le rez-de-chaussée devient une interface entre la coopérative et la ville et devient le socle du projet. Dans tous les projets étudiés, il se matérialise différemment, par un revêtement, une couleur, par une hauteur plus conséquente pour marquer son caractère public ou commun.

Les façades participent elles aussi à créer l'interface entre la coopérative et la ville. Elles constituent, au même titre que les espaces communs, une propriété commune, ainsi que la représentation physique de l'identité de la coopérative. Dans les projets de La Borda et l'Eco-quartier Jonction l'horizontale des planchers est mise en évidence, on devine en arrière-plan les usages offerts par des coursives, des terrasses et des loggias. Les projets de Kalkbreite et Mehr Als Wohnen apparaissent tous deux plutôt comme des volumes compacts.

Jan Gehl évoque d'ailleurs que le caractère des façades, en particulier au rez-de-chaussée, ont un impact déterminant sur la vitalité de l'espace urbain. On

les longe en se déplaçant dans la ville, on les voit de près, on en fait l'expérience, on les franchit pour entrer et sortir des immeubles. Elles sont le lieu de l'interaction entre l'intérieur et l'extérieur, l'interface entre la ville et ses bâtiments. Dans une ville, l'espace et le champ de vision sont délimités par les façades. Celles-ci contribuent donc largement à la façon dont un lieu est perçu et constitue une zone qui fait la jonction entre les activités intérieures des immeubles et les activités extérieures d'une ville. ²⁵

Ce point incite à penser la ville par et pour le piéton et impulse un changement radical de focale. Par ailleurs, cela questionne notre rapport à la mobilité douce. Ariella Masboungi évoque que rendre aux citadins le plaisir de la déambulation, en lien ou pas avec le commerce, c'est rendre désirable la ville des courtes distances, un enjeu majeur de la réduction des circulations automobiles qui s'imposera sans doute progressivement. ²⁶



La place de l'Eco-quartier Jonction, qui laisse deviner les passages couverts



La place publique qui jouxte le projet de Mehr Als Wohnen

ADAPTABILITE DU PROGRAMME

Le programme en rez-de-chaussée offre des fonctions publiques et communes qui peuvent servir au quartier ou à la ville et être gérés par des gens qui ne sont pas forcément coopérateurs. Ce programme est adapté selon la taille de la coopérative, son interface urbaine et vient selon sa fonction rayonner et servir au de-là des coopérateurs.

De ce fait, la coopérative de La Borda, qui représente une petite centaine de personnes, contient en son rez-de-chaussée des espaces qui s'adressent à la fois au quartier par une épicerie solidaire, l'Ecomat social, tenue par une coopérative solidaire, des espaces communs : une cuisine et une salle commune qui interagit avec l'arrière de bâti, moins exposé au public. Kalkbreite et l'Eco-quartier Jonction avoisinent plus l'échelle d'un îlot et offrent tous deux un large panel de programme publics qui touche l'artisanat et commerce, les ser-

vices, la restauration, l'art et la culture, le bien-être et la santé.

Mehr Als Wohnen s'apparente à un quartier et offre tous les programmes en conséquence.

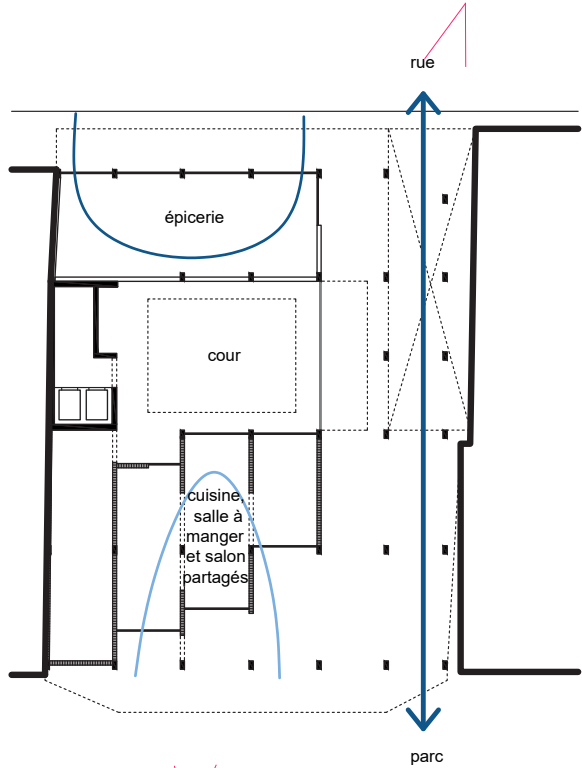
“Les rez-de-chaussée fondent la qualité, l'identité toujours unique et la valeur d'usage de chaque ville. Point de rencontre entre espace public et bâti, c'est ce lieu d'imbrication, ce niveau zéro, ces “plinthes” que se joue la capacité à “faire la ville”, en favorisant urbanité et multiplicité d'usages.”, Ariella Masboungi ³⁷

MICRO-CENTRALITE

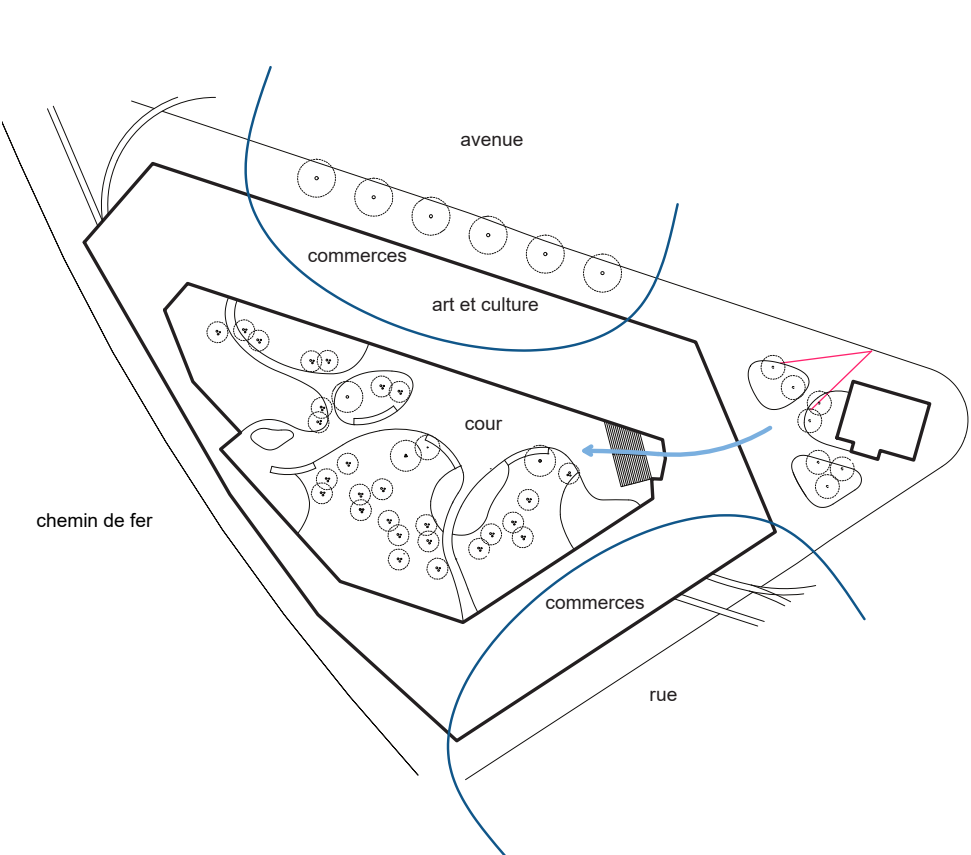
Ce projet agit comme une véritable pièce urbaine, un morceau de ville. Il en possède la forme urbaine, la densité et surtout la mixité sociale et la diversité programmatique. Il dépasse le domaine d'action traditionnelle de l'habitat et va jusqu'à résoudre certaines problématiques urbaines (fracture sociale, anonymat, isolement, séparations fonctionnelles destructrices, augmentation de la circulation automobile...)

On retrouve par ailleurs dans ce projet certaines ambitions du manifeste de Kraftwerk et des communautés utopiques, notamment la volonté de proposer un lieu où il est possible de vivre, travailler, apprendre et se divertir dans le même lieu, dans l'imaginaire d'un village, tout en s'intégrant dans un contexte urbain qui évite l'entre-soi. Cependant cette volonté d'être trop autonome peut nuire à certaines catégories de personnes dans la coopérative. En effet, l'isolement de la communauté est une problématique qui

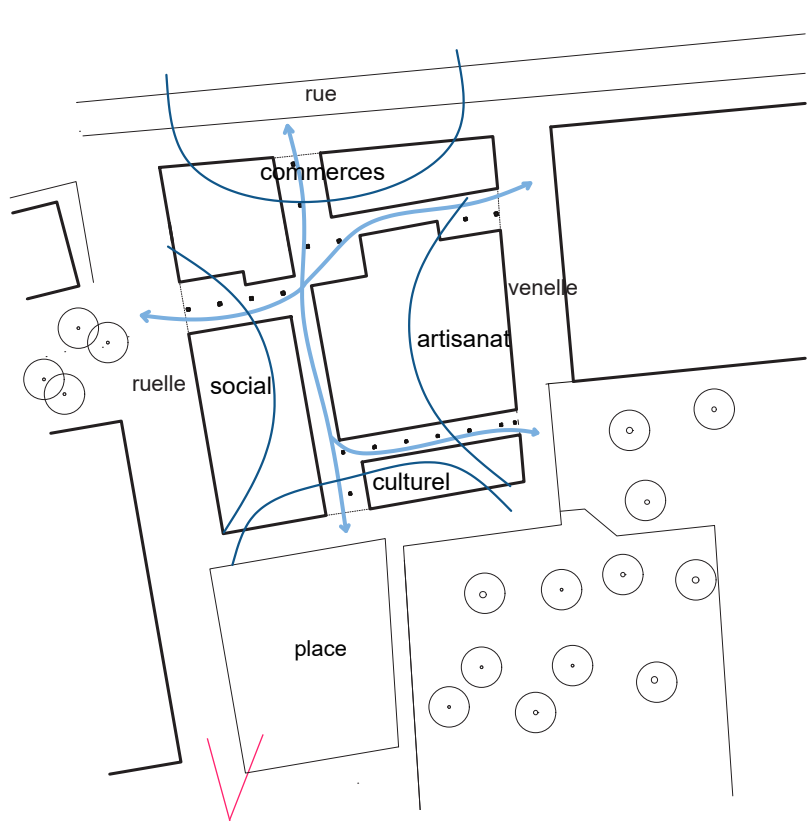
se pose dans ce type de projets, les habitants de coopératives à la retraite ou qui travaillent à domicile pourraient presque ne jamais avoir à sortir de leur immeuble. Une mode de vie, qui, à terme, risque de devenir sclérosant.



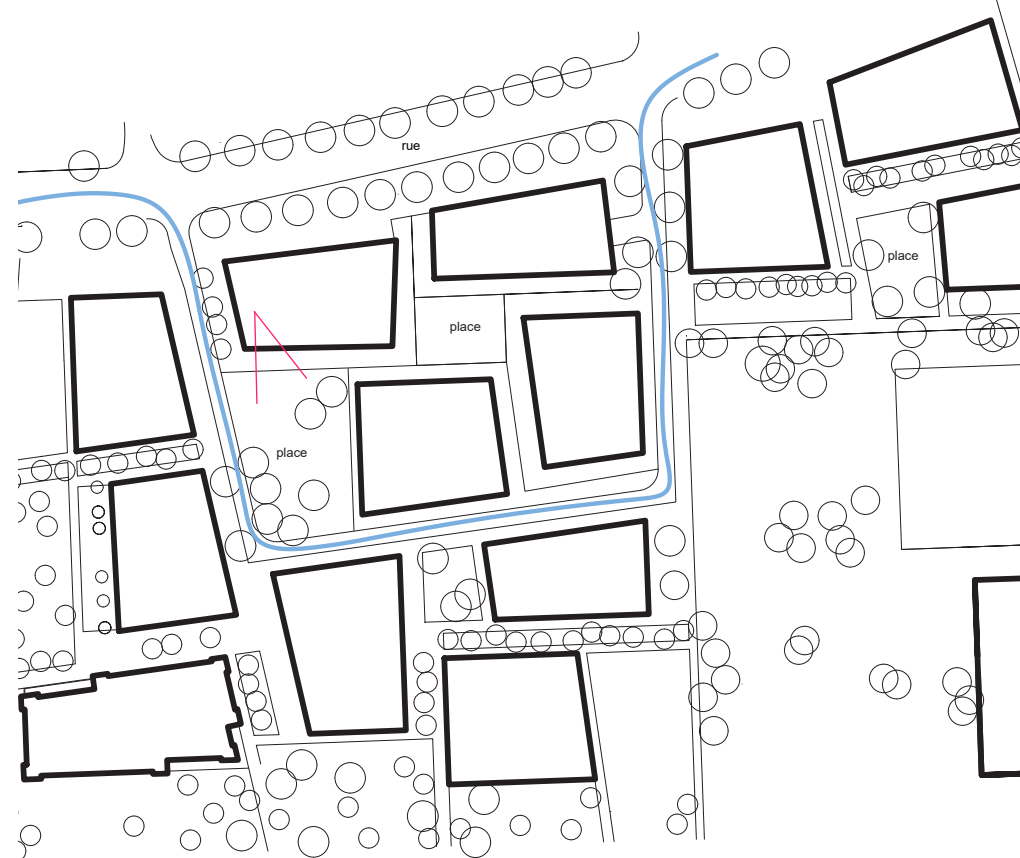
Le passage traversant de La Borda



La liaison vers la cour centrale végétale de Kalkbreite



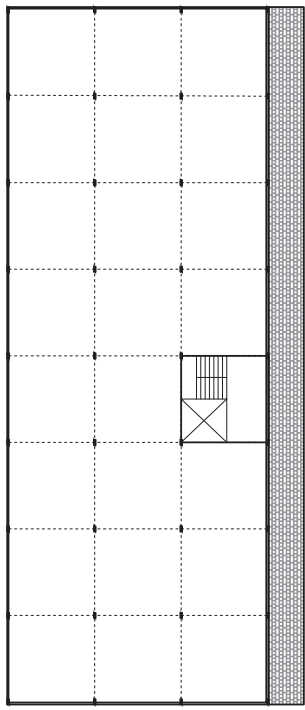
La perméabilité des passages couverts de l'Ecoquartier Jonction



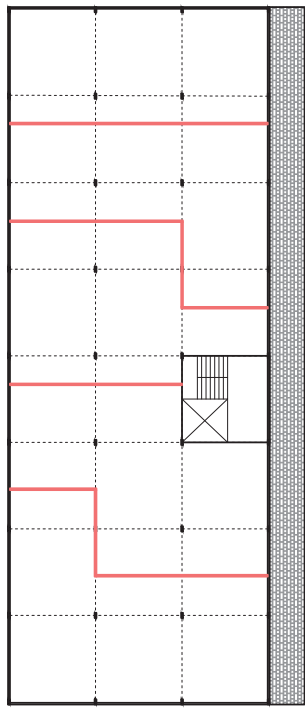
Mehr Als Wohnen, véritable pièce urbaine dans Zürich

L'évolutivité

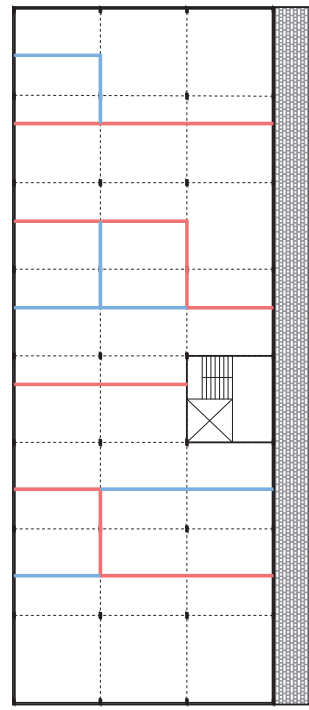
S'il y a plusieurs dizaines d'années, le besoin en logement a poussé à construire dans l'urgence des bâtiments figés, standardisés et souvent sous-dimensionnés. Il a également conduit à de détruire nombreux bâtiments à cause de l'impossibilité de les remettre aux normes et de leur incapacité à s'adapter à certains usages par leur spécificité.



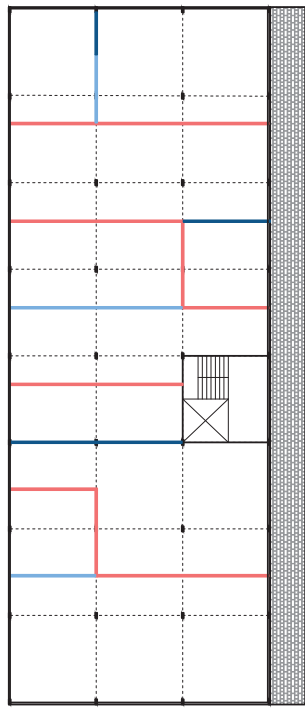
T₀ : dispositif structurel



T₊₁ : création de cloisons séparatives



T₊₂ : création de cloisons internes



T₊₃ : modification des cloisons internes

Evolutivité des typologies

Evolutivité,³⁰
nom, fém
[ARCHITECTURE]

L'art de concevoir une structure ou un bâtiment capable de supporter des modifications ultérieures. Ce concept entretient un lien étroit à la notion de temps et de durabilité [...]

DISPOSITIF STRUCTUREL

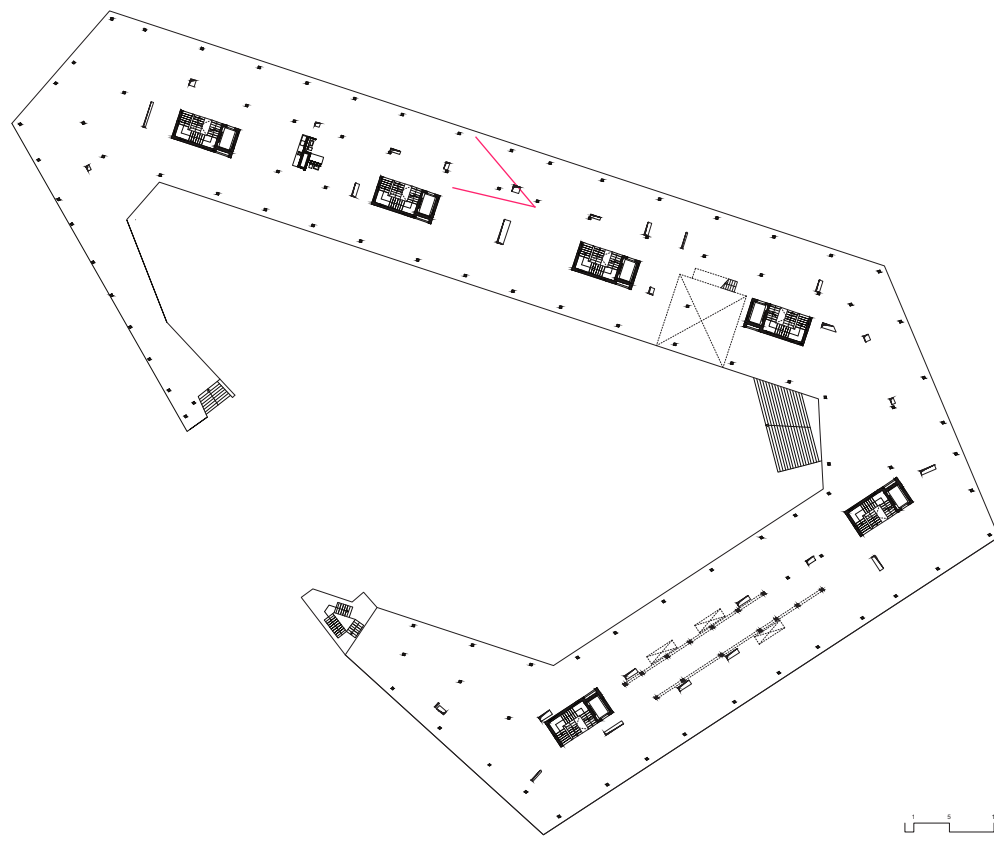
Aujourd'hui, les enjeux écologiques et économiques nous poussent à reconsidérer le caractère trop spécifique d'un bâtiment. La spécificité conduit à des bâtiments moins chers mais ils sont généralement de courte durée. Pour contrer cette obsolescence des usages, Ledent, Salembier et Vanneste exposent plusieurs solutions : choisir un dispositif structurel adapté, agrandir l'espace et permettre une multiplicité d'usages sans aucune modification spatiale.²⁸ En effet, la polyvalence produit des espaces

pérennes capables de répondre aux besoins présents et futurs. À l'inverse, la spécificité génère des espaces extrêmement vulnérables au changement.²⁹ L'enjeu étant de construire moins mais plus durablement.

L'évolutivité suggère alors une temporalité : celui du long terme, de la structure qui pourrait permettre une modification lourde sur les éléments de façades et de planchers, celui du moyen terme, la modification typologique, la répartition des appartements et chambres et celui du court terme qui concerne l'appropriation, le passage d'un ménage

à un autre ménage mais également l'appropriation d'un même ménage sur toute une journée, sur une semaine, un mois...

L'un des fondamentaux de l'évolutivité réside dans le gros œuvre du bâtiment. En effet, à travers l'analyse comparative, nous pourrions voir qu'il est déterminant dans la capacité d'un bâtiment à anticiper ou à figer les usages. Le gros œuvre concerne le dispositif structurel mais se pose aussi la question de l'anticipation de la place des réservations verticales pour les gaines techniques et les circulations verticales.



Plan structurel de Kalkbreite et l'Ecoquartier Jonction

Kalkbreite et l'Ecoquartier Jonction ont un dispositif similaire de poteau-dalle en béton. Ils s'organisent tous deux comme un grand plateau découpé par une grille avec des portées variables allant de 4,2 à 7,2 m pour Kalkbreite, contre 2,5 à presque 9 m pour l'Ecoquartier Jonction.

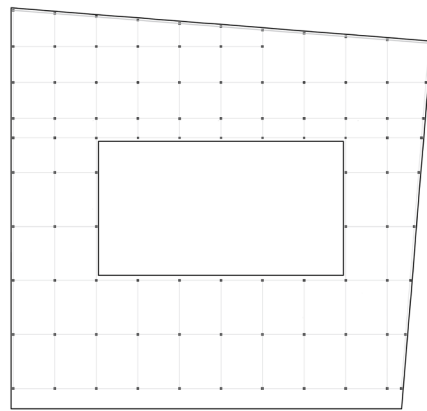
Les façades sont autoportantes et fixées à l'extrémité des dalles, elles sont composées d'éléments en bois isolés préfabriqués recouverts d'une couche de crépi.

L'ensemble des réservations verticales liés aux techniques et à la circulation se font davantage au centre de l'épaisseur du projet pour laisser aux pièces de vie un maximum de lumière.

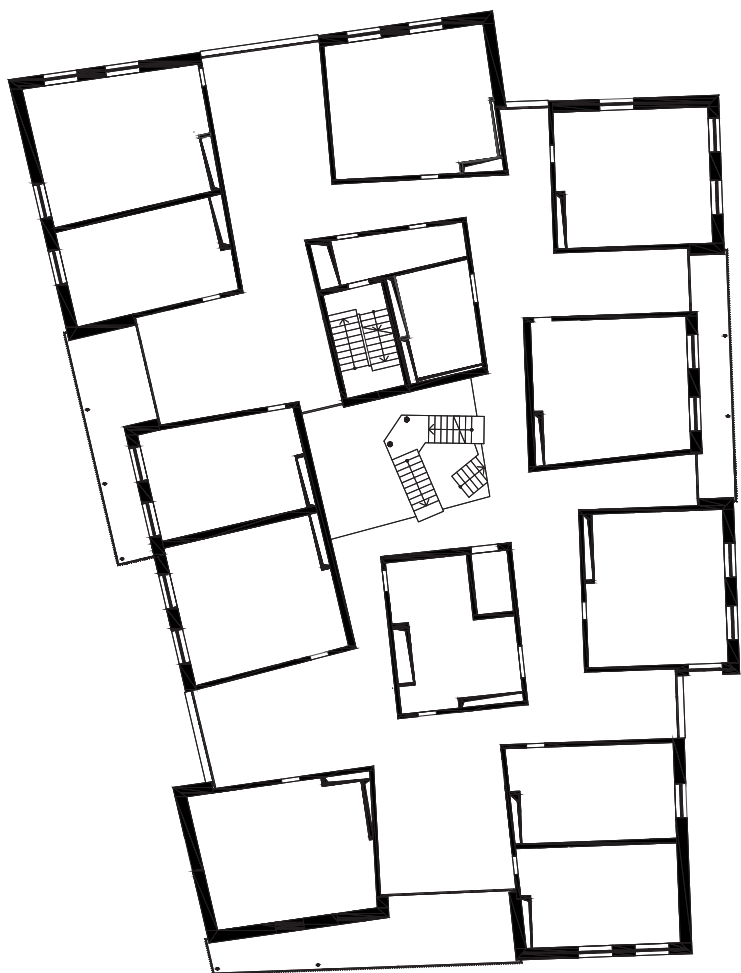
Ce dispositif permet une grande liberté dans la disposition des appartements permettant ainsi d'avoir des typologies très variables qui peuvent s'organiser sur une seule travée ou plusieurs.

Les cloisons légères délimitant les appartements s'organisent soit de manière à suivre les espaces délimités

par la structure, soit viennent totalement s'en affranchir.



Grille structurale



Plan structurel de La Borda



Photo de chantier de La Borda

Dans le projet de La Borda, le système structurel consiste en des voiles en bois, du lamellé-collé en 3 couches avec une faible portée de 3,6 m. Le système structurel passe de voile à poteau pour certains espaces communs.

Ce principe de voile en bois suggère des appartements traversants, cependant les architectes du projet ont voulu anticiper dans leur dispositif la pos-

sibilité de modifier la taille et la position des typologies, en fonction des besoins des habitants. La structure contient donc plusieurs ouvertures qui traversent l'ensemble de la largeur du bâti.

Les réservations pour les gaines techniques et la circulation s'organisent le plus possible sur les murs mitoyens.



Photo de chantier de Kalkbreite

Le projet de Mehr Als Wohnen propose quant à lui sur le plan structurel un système beaucoup plus rigide que les précédents projets. En effet, par ce jeu de plein/vide le plan se fige et ne laisse que peu de passer à une évolution sur le moyen et long terme.

Les pleins sont formés par des voiles bétons qui contiennent toutes les contraintes techniques : l'ascenseur, le bloc de circulation verticale, ainsi que l'ensemble des trémies qui contiennent les gaines des salles d'eau et des cuisines. Ils représentent spatialement des espaces individuels autonomes contenant chambres, kitchenettes et salle de bain. Les vides représentant les espaces partagés, libérés de toute contrainte struc-

turelle. La structure est, dans ce projet, véritablement révélatrice de la spatialité du bâtiment, ce qui est moins le cas des précédents.

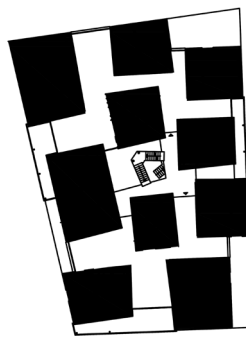
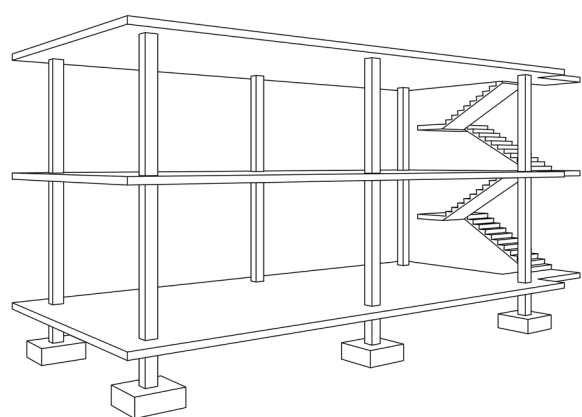


Schéma plein/vide



Maison «Dom-Ino» de Le Corbusier

S'ADAPTER AUX USAGES

L'évolutivité réside aussi dans le fait de permettre aux habitants de s'approprier de différentes façons leur habitat. Herman Hertzberger disait « Chaque habitant doit contribuer à son cadre de vie ou à un cadre de vie commun. » Pour lui, l'appropriation doit permettre à l'usager de participer réellement à la conception de son habitat. Il pousse donc l'appropriation de manière très forte : une architecture doit se faire pour et avec

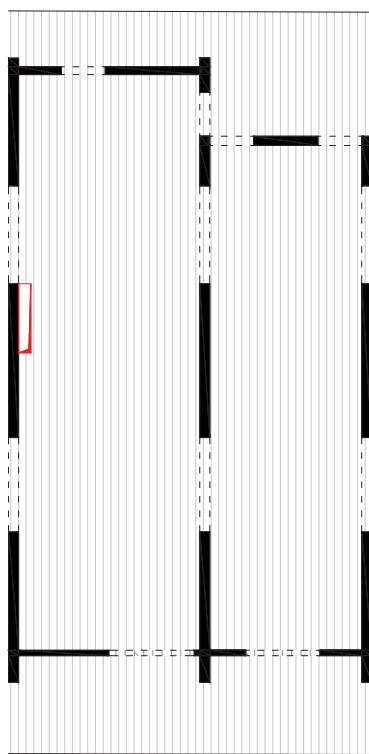
l'habitant, l'espace conçu par l'architecte doit laisser une marge d'adaptabilité, de modularité à l'habitant. Par exemple, l'occupant du logement doit pouvoir modular lui-même une partie de son espace, ajouter une cloison ou composer sa façade où les ouvertures pourraient être modulées et placées selon les désirs de chacun. En bref, l'architecte doit laisser l'occasion aux habitants de marquer fortement leur empreinte, pour Hertzberger cette évolutivité est une motivation à habiter son logement.

Cependant, il met également en garde contre la « flexibilité absolue », qui, selon lui, pousse le « fonctionnalisme » à son extrême et vers « l'absurde ». Un bâtiment qui permet d'accueillir toutes les fonctions n'en satisfait finalement aucune. H. Hertzberger met en contradiction « polyvalence » et « flexibilité », offrir une polyvalence trop importante à un espace annulerait sa flexibilité. La solution pour lui passe par l'emploi de formes qualitatives et justement proportionnées, qui peuvent admettre des interprétations

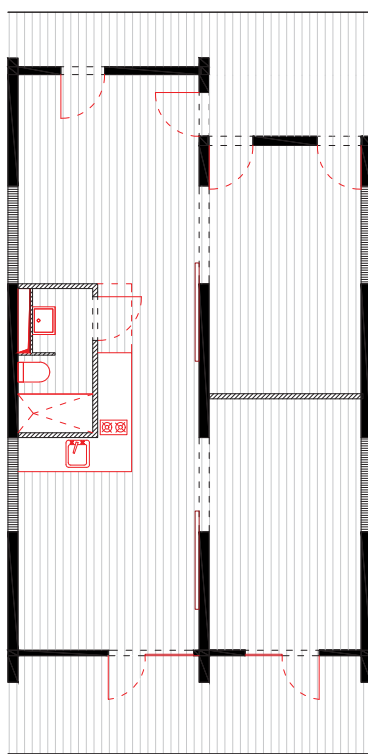
rénover que de reconstruire au vu de l'évolution des normes (épaisseur d'isolant, obsolescence des revêtements de façades, épaisseur acoustique,...) et des usages. Dès lors, il faut construire pour ne plus détruire.

“Ce que nous posons est plus une solution universelle. C'est une générique dont le plan libre est le début.”, Patrick Rubin²

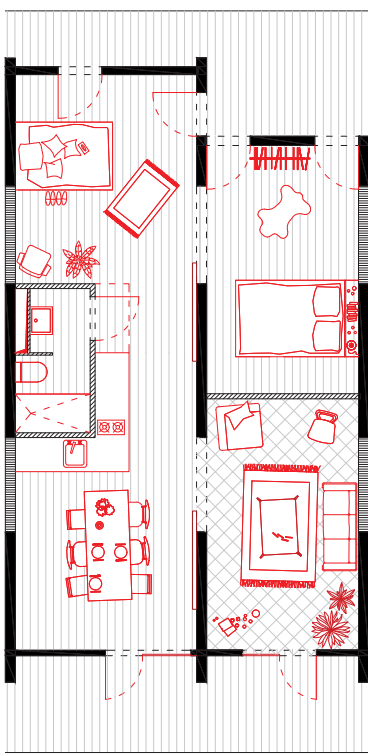
multiples et variées. C'est là tout l'enjeu de l'évolutivité, qui réside d'un équilibre entre un bâtiment qui puisse s'adapter et d'une certaine manière être générique et à la fois de proposer des qualités architecturales et un rapport à son contexte afin de ne pas tomber dans la standardisation d'un bâtiment qui saurait répondre à tout et partout.



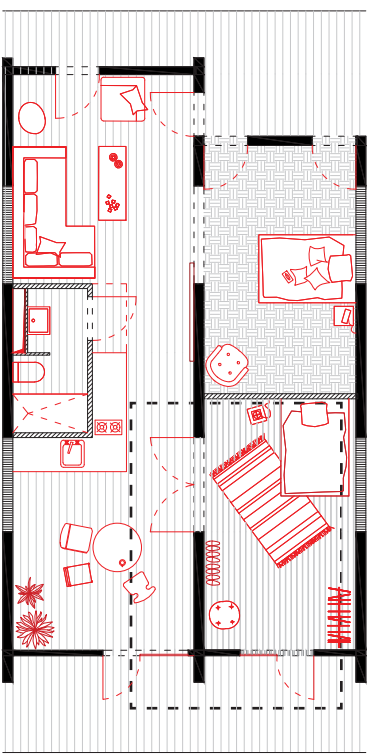
T₀ : système structurel



T₁ : remise aux habitants



T₂ : appropriation du ménage 1



T₃ : appropriation du ménage 2

Evolution de l'appropriation sur une même typologie

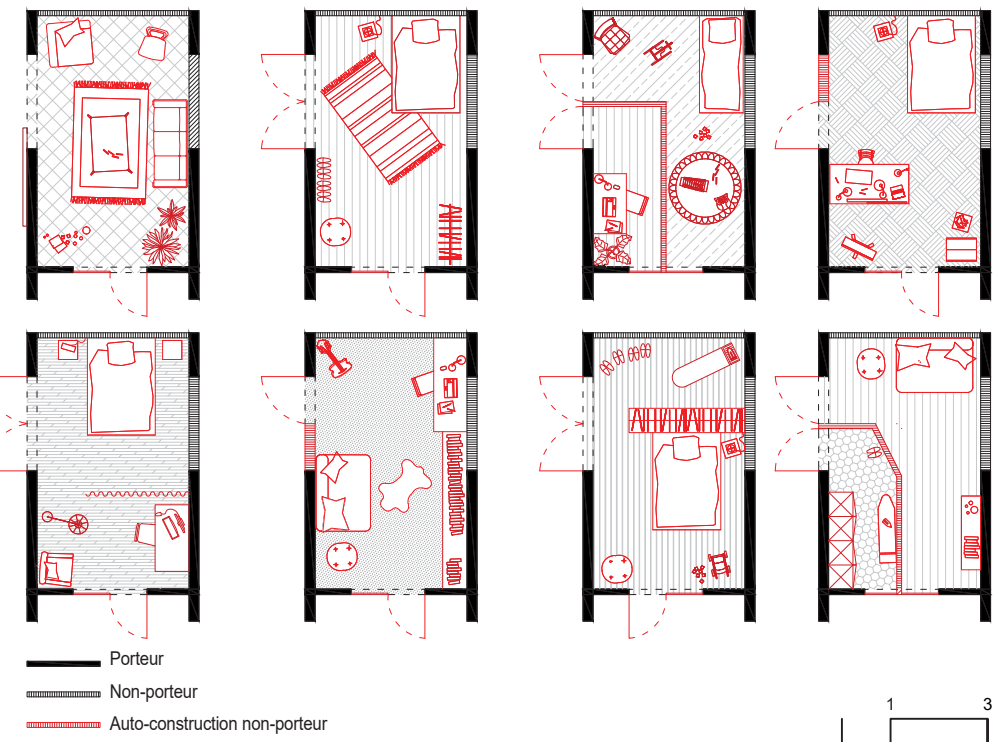
Appropriation,³²
nom, fém

Associée à un procès d'identification, de personnalisation de territoires prenant alors sens et devenant des « lieux ». Elle est génératrice de conduites individuelles ou de pratiques collectives. Habiter procède d'une démarche d'affirmation de soi et de sa personnalité. Elle exprime aussi un processus dynamique ; habiter c'est construire quelque chose en y mettant du sien.

D'autres dispositifs spatiaux, typologiques, programmatiques permettent d'atteindre une évolutivité dans une temporalité plus courte.

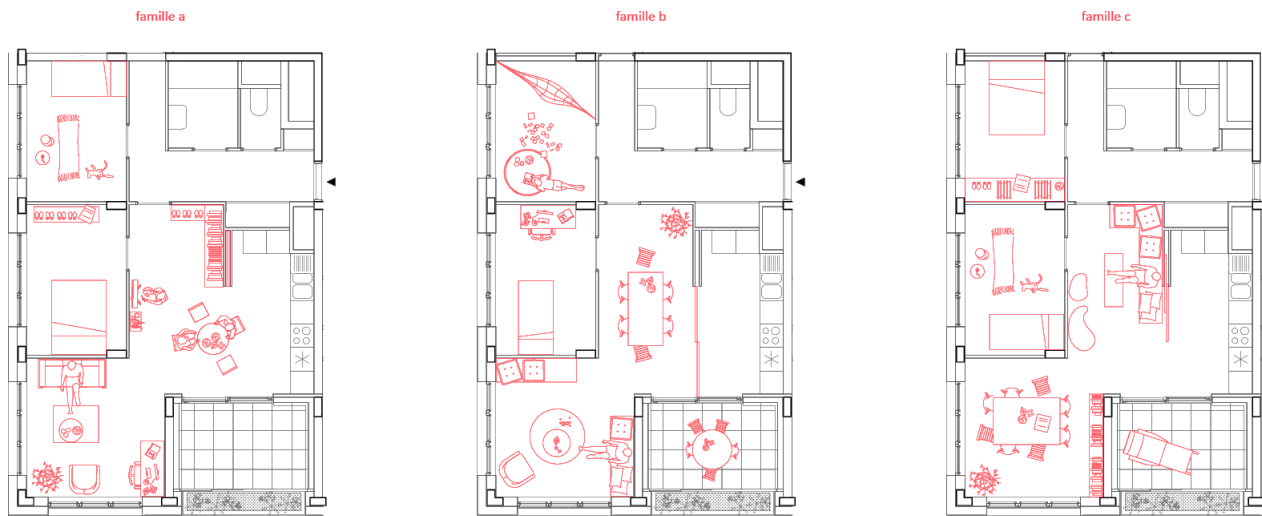
C'est ce que propose les architectes Lacol dans le projet de La Borda : une réflexion sur une temporalité moyenne et courte par l'élaboration d'un plan neutre, la possibilité de choisir le type d'ouverture (porte, paroi coulissante, ouverture...), d'auto-construire des cloisons...

Si l'idée semble intéressante, on distingue très vite les limites de ce système par la petitesse des dimensions des pièces.



LE PLAN NEUTRE

Le plan neutre consiste à donner la même taille à toutes les pièces, en général entre 14 et 16 m². En arrivant dans les lieux, les habitants peuvent choisir d'affecter les pièces selon leur goût, l'orientation, la préférence pour la lumière du crépuscule dans le séjour ou celle du matin dans la chambre, le type de vue ou de fenêtres et ainsi proposer des logements adaptables dont l'organisation spatiale permettrait que chaque membre du ménage, se sente traité de façon égalitaire.



Le plan neutre du projet LoPaA signée Sophie Delhay

L'EVOLUTIVITE SELON DES SCENARI DE VIE

Dans le projet de l'Ecoquartier Junction, les architectes ont amorcé une nouvelle façon de penser les typologies en simulant des scénarii de vie. Les scénarii permettent une adaptation des usages des espaces en fonction des différents regroupements d'individus possibles. Le logement se transforme pour s'adapter aux évolutions des structures

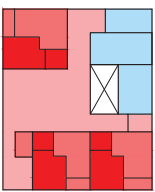
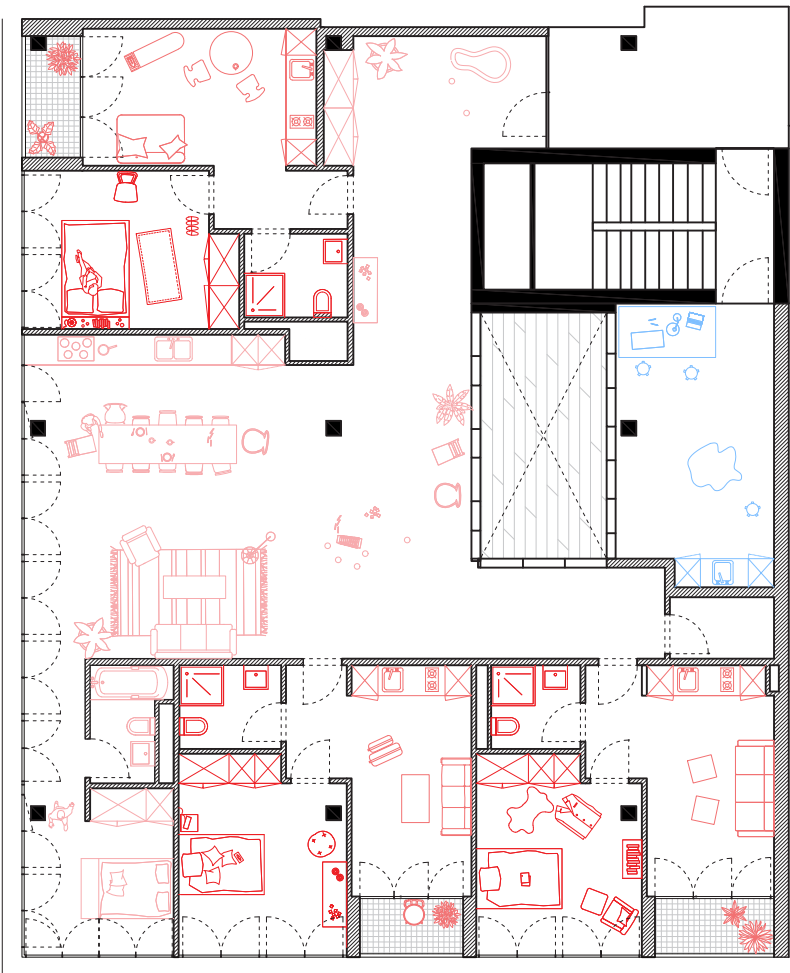
familiales, aux besoins changeants des occupants.

Le concept du projet «Social Loft», correspond parfaitement à la typologie. D'un côté, on trouve un espace commun généreux, une grande pièce polymorphe ramifiée en différents sous-espaces, très ouverte sur l'extérieur par ses baies vitrées. Cette grande pièce contient tout à la fois salon, salle à manger, cuisine, espaces de travail et circulations. Ses dimensions lui confèrent un

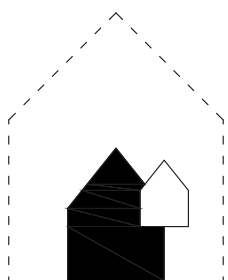
statut semi-public, elle joue un rôle déterminant avant d'accéder aux unités privées. De l'autre côté, entités privées compactes, présentent des proportions sensiblement réduites par rapport à l'espace commun.

Ainsi selon le premier scénario, imaginé pour des seniors, se développent 3 unités privées et un grand espace commun. A l'intérieur de ce dernier, l'angle de la typologie par sa double orientation, possède un statut particulier

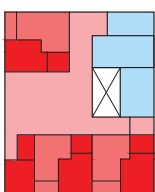
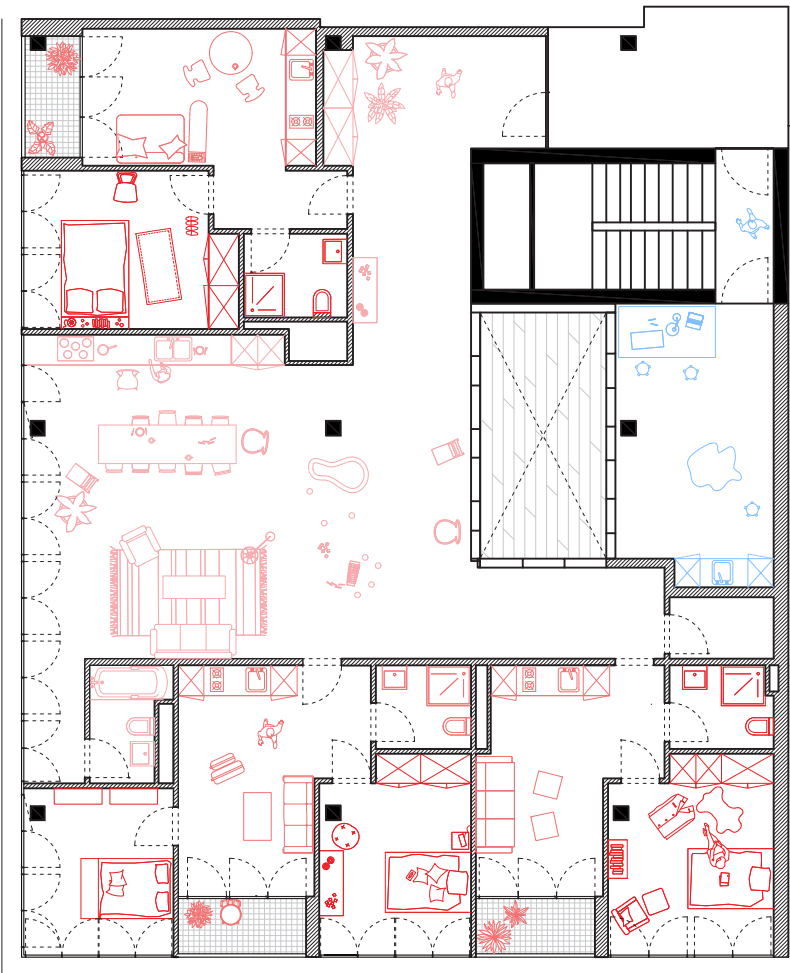
et où se trouve une chambre d'accueil, utilisable pour les visites de la famille ou pour un personnel médical. Dans le deuxième scénario, destiné à des couples avec enfant, cet angle devient une chambre privative et vient se rattacher à l'unité qui la borde.



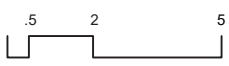
Scénarii 1 : Typologie pour seniors



Joker résidentiel



Scénarii 2 : Typologie pour couples



L'ADAPTABILITE PAR LE PROGRAMME

On peut aussi voir dans la programmation du projet un levier intéressant d'évolutivité, dans une temporalité de l'ordre de plusieurs semaines ou plusieurs mois. La coopérative Kalkbreite propose ce qu'ils appellent « des jokers résidentiels ». Ces derniers consistent en un studio de presque 30 m² qui comprend une kitchenette et une salle de bain. Ils

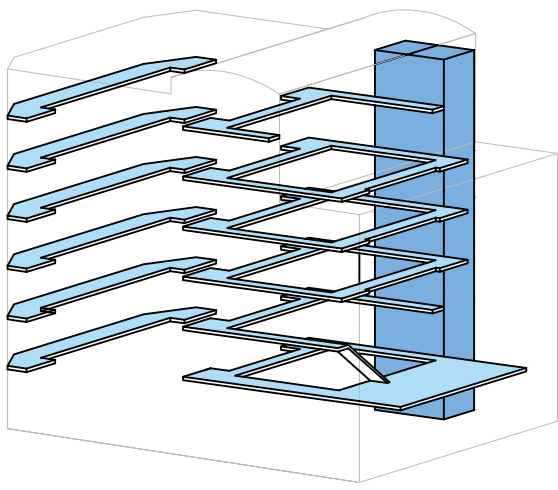
sont attribués par la commission de location après demande et peuvent être loués de 6 mois à 4 ans maximum. Ces derniers ont été pensé afin de répondre aux aléas de la vie : un divorce dans la coopérative, un enfant bientôt adulte qui cherche de l'autonomie... Ils ne sont pas nécessairement situés à proximité de l'appartement des locataires mais sont dispersés dans l'ensemble du bâtiment. Si les jokers individuels ne sont pas utilisés en interne, ils sont loués à des tiers

avec des contrats à durée déterminée sous condition d'un acompte.

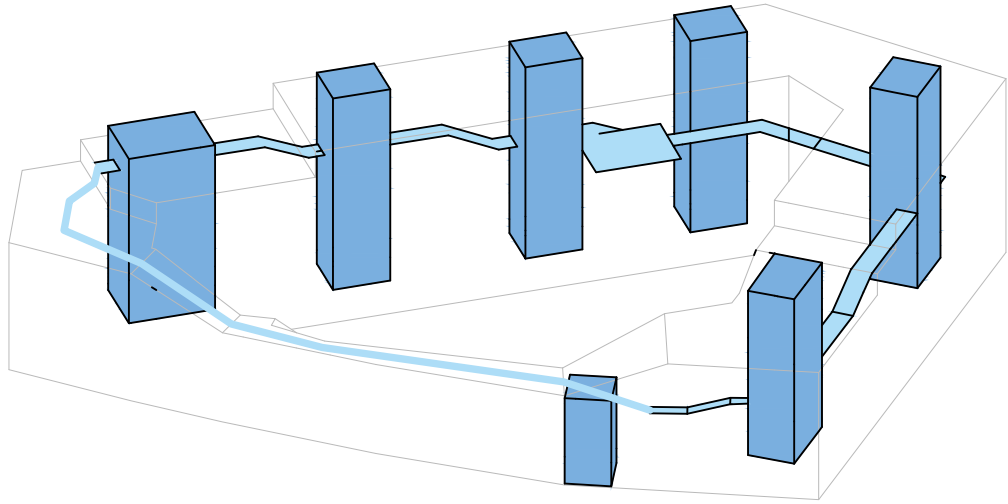
Aussi, la flexibilité interne amorcée par le système coopératif permet de s'adapter aux besoins des ménages et de changer d'appartement facilement à l'intérieur même de la coopérative notamment selon l'arrivée ou le départ d'un enfant.

La circulation

Dans les projets de coopératives de logement et de logement partagé, la circulation revêt d'une grande importance. Elle conditionne la façon de déambuler, de vivre le projet et constitue un des pivots dans les rencontres quotidiennes entre voisins.



Les coursives sur patio de La Borda



La rue intérieure de Kalkbreite

DISPOSITIFS DE CIRCULATION

Dans l'histoire récente de l'architecture du logement collectif, certains architectes ont prêté aux coursives, considérées comme l'un des prolongements de la rue, la qualité de permettre la rencontre entre voisins, et ce n'est pas sans raison. Par ailleurs, les gestionnaires se battent encore contre les coursives pour des raisons de sécurité et des risques d'incivilité. Ce sont pourtant ces choix sur les circulations qui viennent donner une plus-value aux espaces intermédiaires : coursives, venelles, cours, patios, terrasse commune...

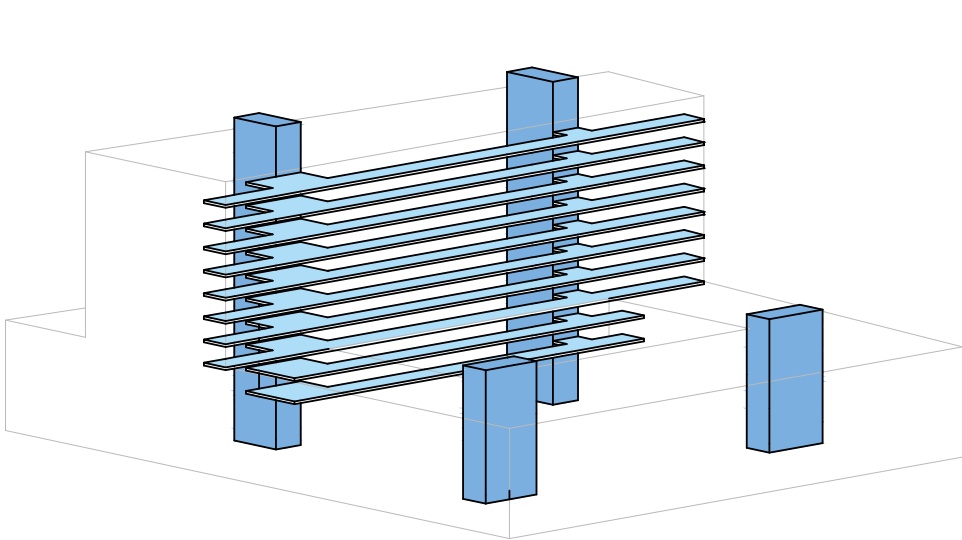
Dans le projet de La Borda, la circulation s'organise en coursives autour d'un patio semi-chauffé. Cette coursive s'élargit à certains endroits pour devenir un espace commun. L'ensemble des coursives sont reliées par un bloc de circulation verticale. De plus, les terrasses des appartements qui constituent la largeur du bâtiment constitue une deuxième circulation plus intime, reliant certains appartements entre eux. Kalkbreite propose une circulation de rue, parfois intérieure, parfois extérieure et se développe à certains endroits sur un, deux même trois étages. Cette rue, forme une boucle sur l'ensemble du projet et se développe sur différents niveaux. Ce dispositif en cascade démontre un fort potentiel de ren-

contre et de liaison des espaces à des degrés d'intimités différents. Elle relie ainsi les appartements, aux terrasses sur le toit de la coopérative. On reconnaît dans ce dispositif de circulation des similarités à la rue intérieure de Le Corbusier à la fois dans l'atmosphère et sur le plan spatial.

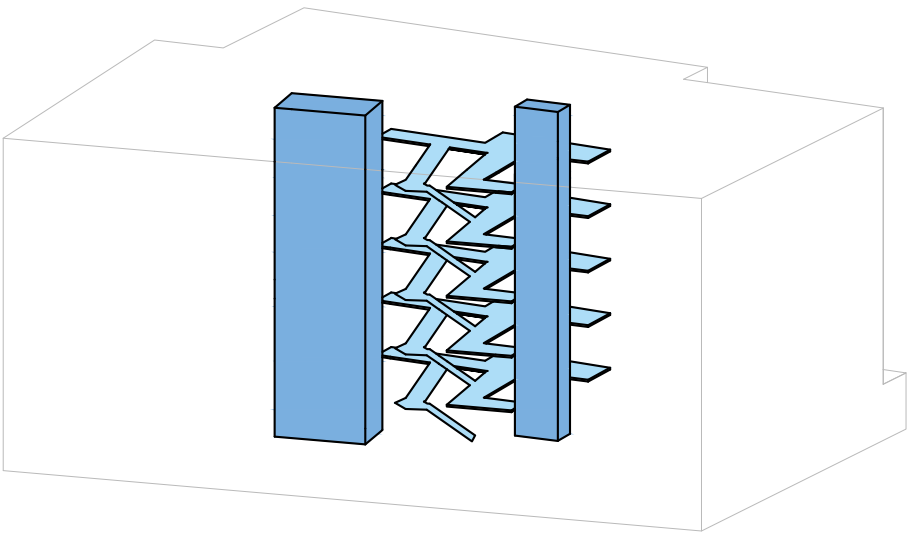
Le projet de l'Eco-quartier Jonction propose deux circulations : une première en coursive sur cour qui s'établit sur le volume le plus haut du projet et une deuxième en palier sur la partie basse. Les blocs de circulations verticales traversent l'ensemble du projet pour donner accès à l'ensemble des toitures.

La Haus A de Mehr Als Wohnen propose une circulation par

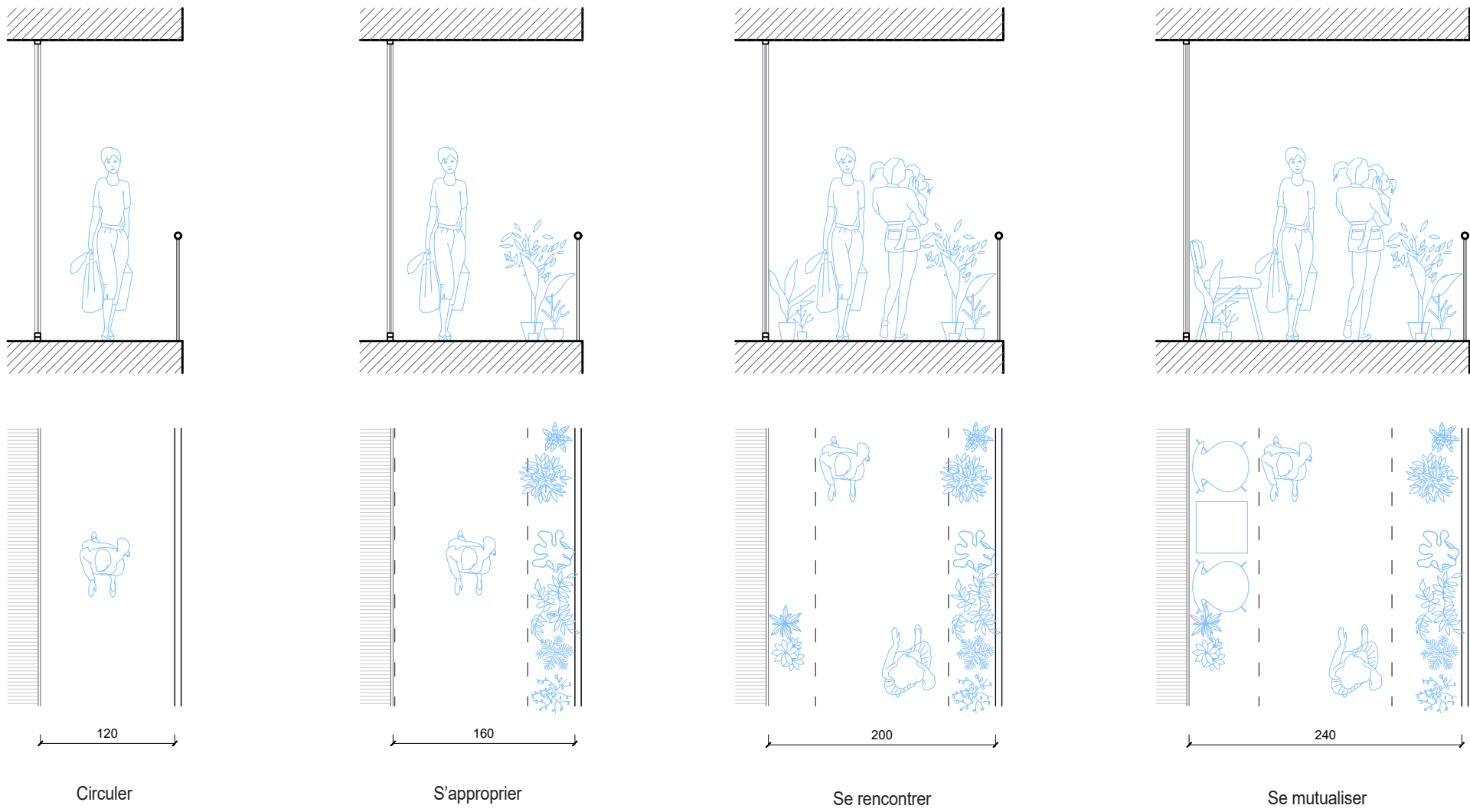
paliers reliés par un escalier tournant éclairé par un puit de lumière et un ascenseur. Une deuxième circulation vient prendre place dans un bloc de circulation technique qui dessert uniquement les appartements de gauche.



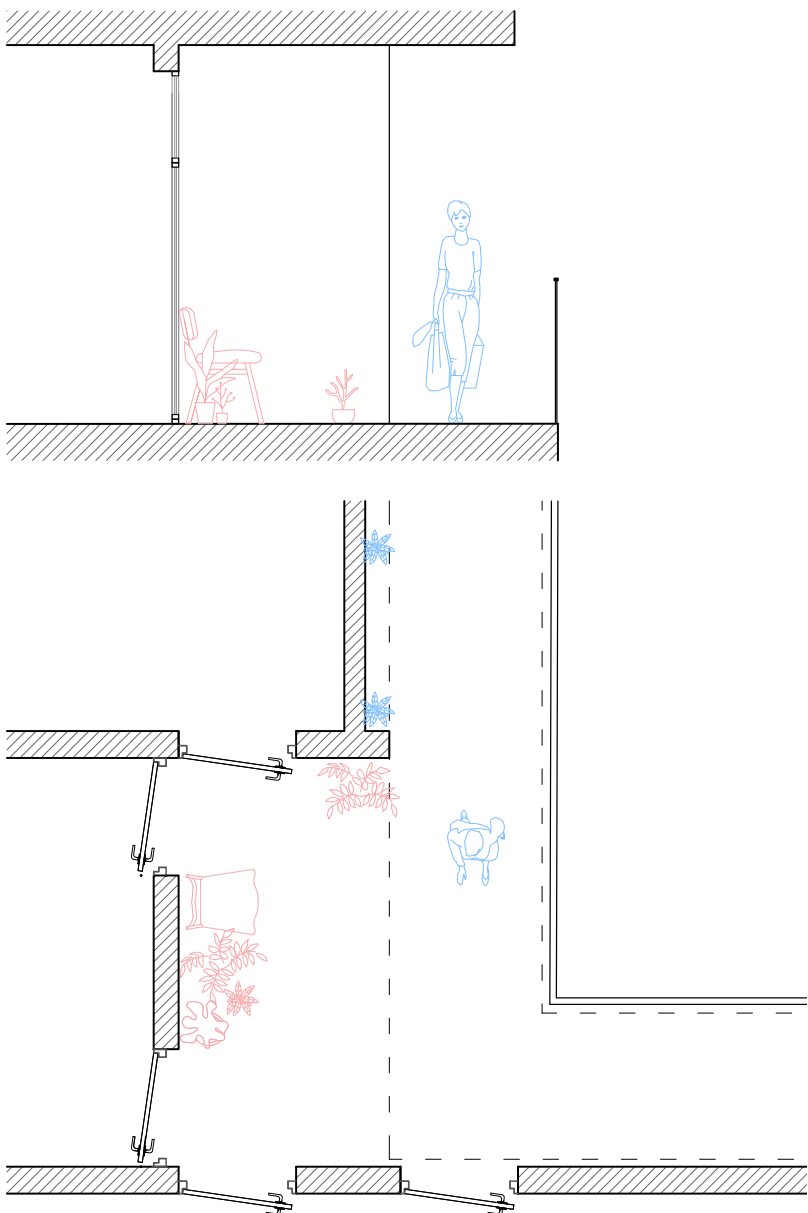
Les coursives sur cour et les paliers de l'Ecoquartier Jonction



Le palier de circulation avec escalier tournant de Mehr Als Wohnen



L'appropriation d'une coursive selon son dimensionnement



Le rendent d'un espace de circulation devient une séquence d'entrée



La coursive de La Borda

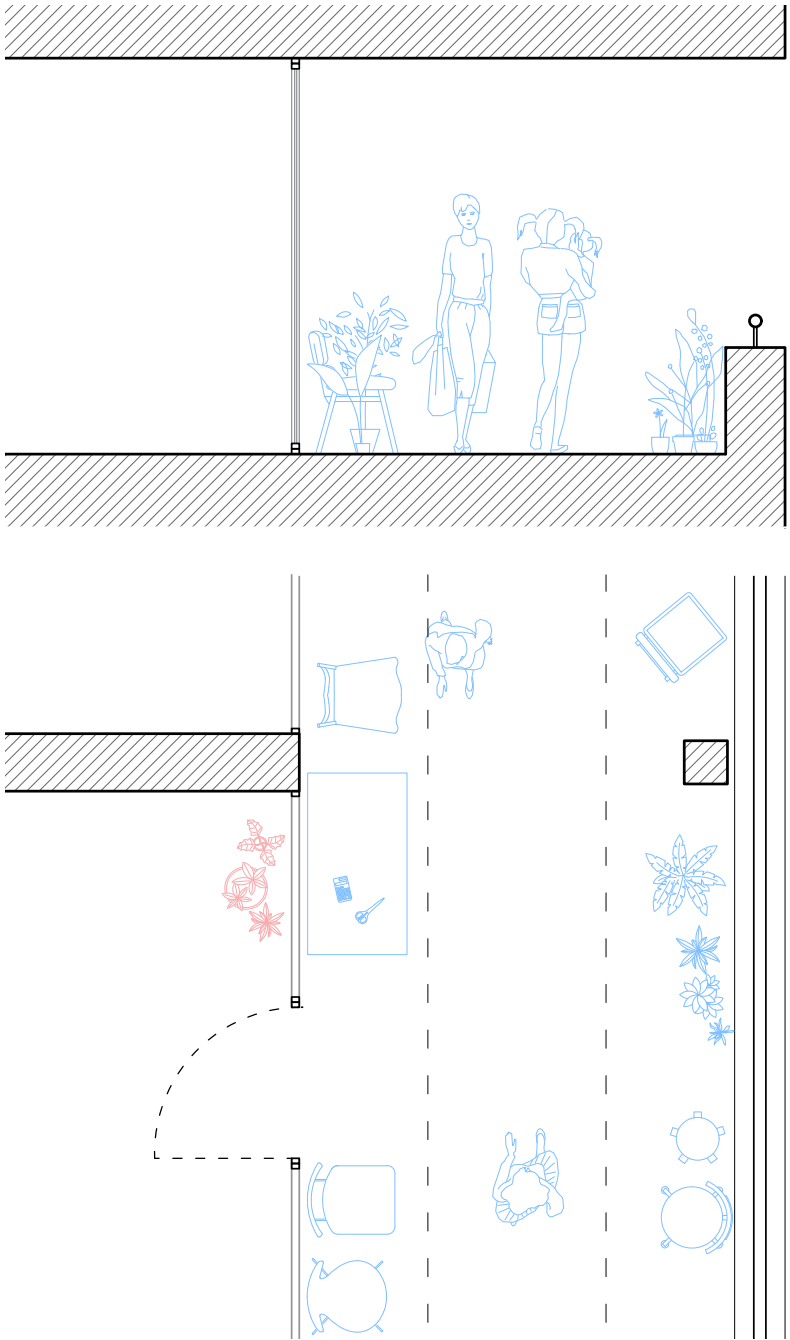
ERGONOMIE D'USAGE

La question du dimensionnement est fondamentale dans les espaces de circulation. Elle démontrent un fort potentiel d'appropriation et de rencontre selon la générosité qu'on lui accorde, que ce soit une venelle, une rue, un couloir ou une coursive.

On compte 1,20m de chemin de fuite pour circuler. Au de-là, on peut comencer à s'approprier l'espace par du mobilier et des plantes, à avoir la possibilité de se croiser à deux sans se gêner, voir à plusieurs. Au plus la circulation devient généreuse au plus elle offre la possibilité de devenir un véritable espace de vie.

Dans le projet de la Borda, les architectes ont proposé des coursives d'1,4

m. Ces vingt centimètres permettent de mettre quelques plantes dans les espaces de circulation. Aussi, des redents s'organisent dans les angles des coursives. Elles viennent créer un espace plus intime, approprié par les habitants-qui devient la séquence d'entrée des appartements



La coursive et la cour de l'Eco-quartier Jonction



La coursive et la cour de l'Eco-quartier Jonction

Dans le projet de l'Ecoquartier Jonction, la coursive semble presque surdimensionnée mesurant 2,80 m de large avec 1,50 m appropriable et 1,20 m de chemin de fuite, elle constitue véritablement la continuité des appartements au même titre qu'une terrasse, partagée par tout l'étage.

Ces dispositifs sont le prétexte d'une sociabilité et d'une énorme appropriation. Dans le projet, certains étages ont décidé de mettre toutes les plantes sur le côté extérieur, à l'inverse, d'autres se sont mis d'accord pour les placer à l'intérieur et laisser la circulation près du garde-corps qui donne sur la cour intérieure, ou encore d'établir une circulation au centre avec du mobilier de part et d'autre. Au huitième étage, les habitants

ont tous des chats, ils se sont regroupés à cette étage pour que leurs animaux puissent rester ensemble.

Cette coursive qui semble surdimensionnée ne l'est finalement pas tant que ça, à la fois circulation et espace extérieure, elle offre la potentialité de beaucoup d'appropriation mais aussi d'usages. Profiter du soleil, jardiner, prendre un café entre voisins... sont autant de possibilités. Elle constitue la continuité des appartements, notamment par cette façade vitrée.

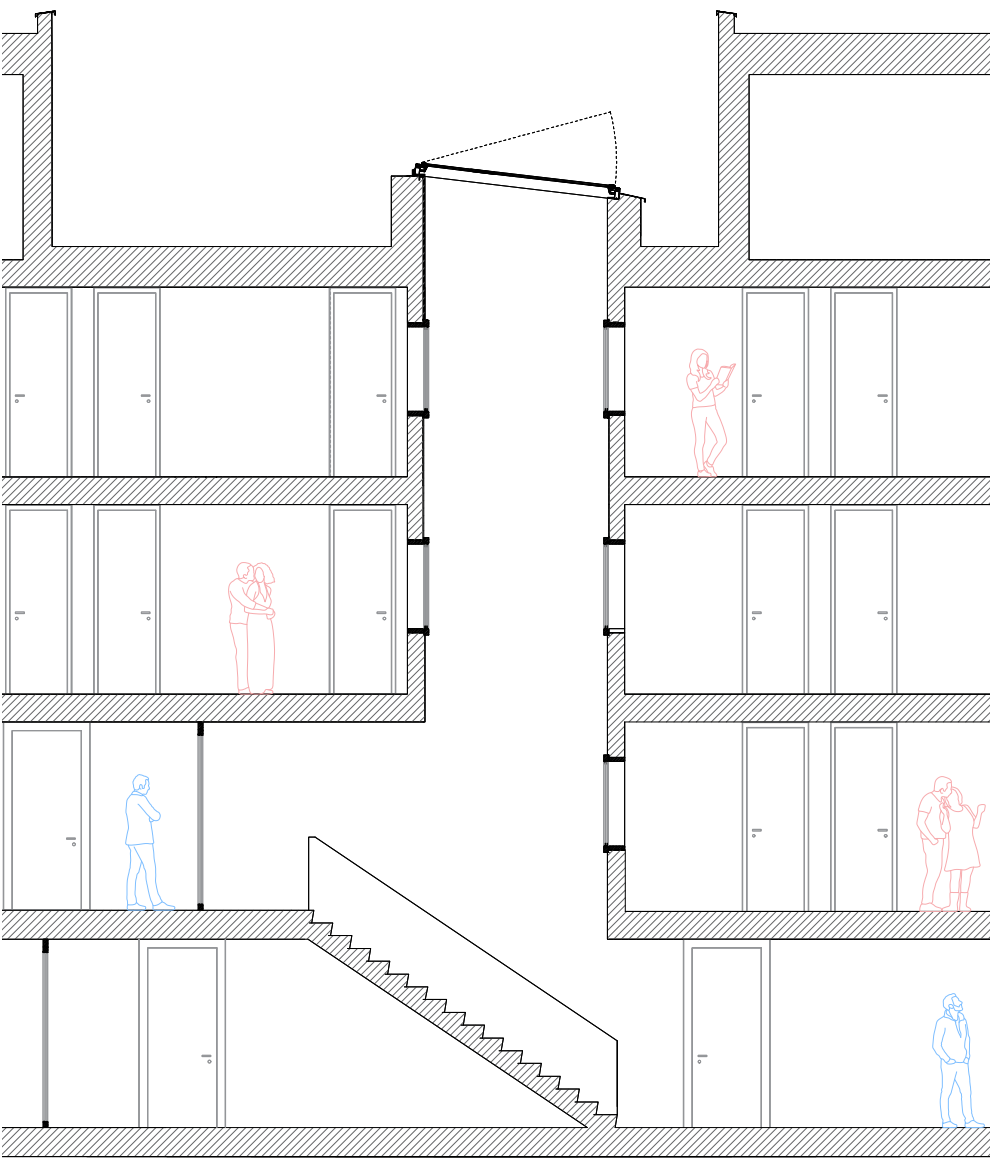


La rue intérieure de Kalkbreite

ARTICULATION ENTRE CIRCULATION ET ESPACE INDIVIDUEL

Si le dispositif de circulation de rue intérieure de Kalkbreite est particulièrement intéressante dans la rencontre des voisins, dans le parcours domestique, il confère moins de possibilité d'appropriation. Son intériorité lui confère un statut d'espace de circulation soumis aux normes incendies, il est, de ce fait, pas encouragé de s'approprier ces espaces par du mobilier.

Ce dispositif n'en reste pas moins intéressant, parfois intérieur, parfois extérieur, le parcours vient chercher des spatialités différentes. Les espaces sont éclairés par des puits de lumière en toiture et sont activés par des cadrages de l'espace partagé individuel des appartements.



Les puits de lumière qui éclairent la rue intérieure



La cage d'escalier tournant de la Haus A de Mehr Als Wohnen

Dans le projet de la Haus A de Mehr Als Wohnen, la circulation se fait par palier. Cela ne confère qu'un faible potentiel d'appropriation mais laisse la possibilité de rencontre et de liens visuels. Tout comme Kalkbreite, des cadrages sont mis en évidence vers l'espace partagé des appartements, en l'occurrence la cuisine des appartements. Si ce lien visuel peut en gêner certains, cela confère à cet espace d'escalier un caractère vivant.

Cet espace de circulation offre cependant une expérience spatiale merveilleuse par cet escalier tournant qui bénéficie d'un puit de lumière en toiture.

D'autres projets de coopérative ont su proposer des principes de circulation intéressants à la fois dans le dispositif général et dans les possibilités d'usages. C'est le cas du projet d'Heisenholz, qui offre une double circulation et qui laisse la possibilité aux gens de se rencontrer ou non. Une première, à l'extérieur, se fait par un jeu de terrasses partagées qui mènent aux habitations, une deuxième à l'intérieur par un noyau de circulation vertical traditionnel comprenant escalier et ascenseur. Tobias Lindemann s'en explique : « L'escalier intérieur, c'est pour la sécurité incendie et l'escalier extérieur, c'est juste un escalier additionnel. Pour nous, c'est important de donner le choix. Il arrive que vous ne vouliez pas voir quelqu'un, que vous vouliez être seul

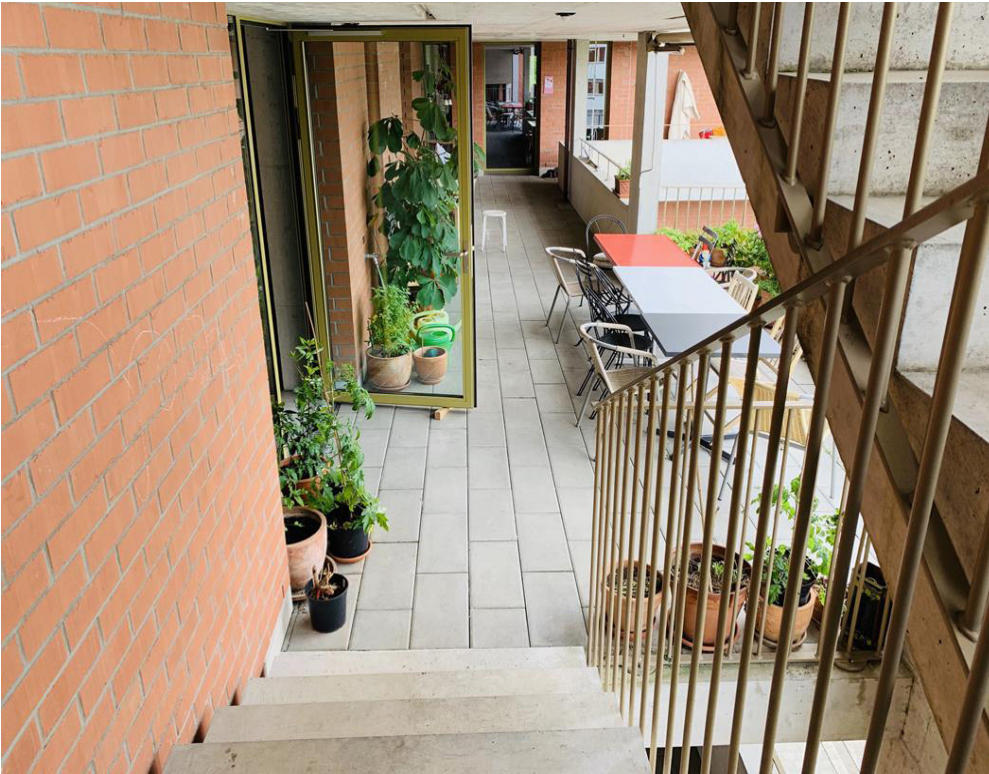
ou que vous ne soyez pas d'humeur à rencontrer tout le monde et à discuter. Alors vous pouvez prendre l'ascenseur et monter directement à votre appartement, sans croiser personne. Si vous êtes d'humeur, vous prenez cet escalier qui rejoint tous les niveaux et c'est une manière informelle de dire bonjour. »³³

Par l'analyse comparative, il en ressort que l'espace de circulation, longtemps considéré comme un espace servant, réduit à son maximum, apparaît dans les projets d'habitat coopératif comme un espace intermédiaire voir même un espace de vie, faisant la transition entre l'intime et le public.

Les projets montrent aussi l'importance de la lumière naturelle dans ces espaces qui sont souvent réduits dans l'habitat collectif à des couloirs sombres sous-dimensionnés, ayant seulement une fonction de distribution.



La cage d'escalier tournante de la Haus A de Mehr Als Wohnen



Les terrasses partagées de Heisenholz

Le seuil

Le succès d'une coopérative repose sur l'équilibre des rapports allant de l'urbain au domestique.

TRYPTIQUE SOCIAL

Dans la conférence L'architecture du logement peut-elle être vecteur de convivialité ? Dominique Boudet fait constat du manque de qualité dans le seuil des immeubles d'habitat traditionnel. « On passe à peine de la rue, à un espace qu'on aurait du mal quelquefois à définir par un hall d'entrée, à un ascenseur, à un couloir qui est plutôt un corridor assez sombre, à son appartement. On passe du plus privé au plus collectif sans qu'il y ait de séquences. » Il révèle par ailleurs que l'habitat coopératif, arrive souvent à manier le passage de public à l'intime avec intelligence.

A ce sujet, Guy Tapie évoque l'importance d'un tryptique de l'habiter concernant l'espace public, l'espace de transition et l'espace privé, homologues aux types de relations sociales, soit, la société, la sociabilité quotidienne — le voisinage — et l'individu.

Les coopératives ont l'intérêt de proposer des espaces communs, qu'on qualifie d'intermédiaire car ils constituent la transition entre le public et l'intime.

ESPACE INTERMEDIAIRE

Les espaces intermédiaires apparaissent alors comme une liaison, une transition entre deux espaces de degrés d'intimités différents. Dans les coopératives, une attention particulière est portée à ces lieux qui apparaissent comme complémentaires à la surface du logement et vont jusqu'à constituer le prolongement de l'espace privé de l'habitat vers l'extérieur. Il a aussi vocation à définir les lieux qu'il sépare et lie tout à la fois. Pierre Von Meiss évoque justement le paradoxe que l'on trouve dans la fonction de seuil : il doit amener en même temps « séparation et liaison », « interruption et continuité ». La limite n'est lisible que par la présence d'un seuil. Le seuil parle de transition entre deux espaces. Passer d'un lieu à un autre ne peut être un acte anodin. Il doit être accompagné, matérialisé par le franchissement d'un espace qui n'appartient ni au monde extérieur, ni au monde intérieur. Il est le « lieu où le monde se renverse ».

Pour les logements, la qualité d'un seuil est intimement liée à la qualité des relations sociales qui peuvent s'y créer. Protéger de la pluie, inviter à s'asseoir pour discuter, contrôler les interactions avec les passants, poser des plantes... Le seuil doit présenter les fonctions spatiales pour devenir un lieu habité. Pour évoquer la double appartenance du seuil aux domaines publics et privés, Hertzberger emploie cette image : « L'enfant assis sur le seuil est suffisamment loin de sa mère pour se sentir indépendant, pour éprouver l'excitation et l'aventure du grand inconnu. Mais en même temps, sur cette marche qui fait aussi bien partie de la rue que de la maison, il se sent en sécurité, il sait que sa mère est à proximité, l'enfant se sent à la

Seuil,³⁵
nom, mas

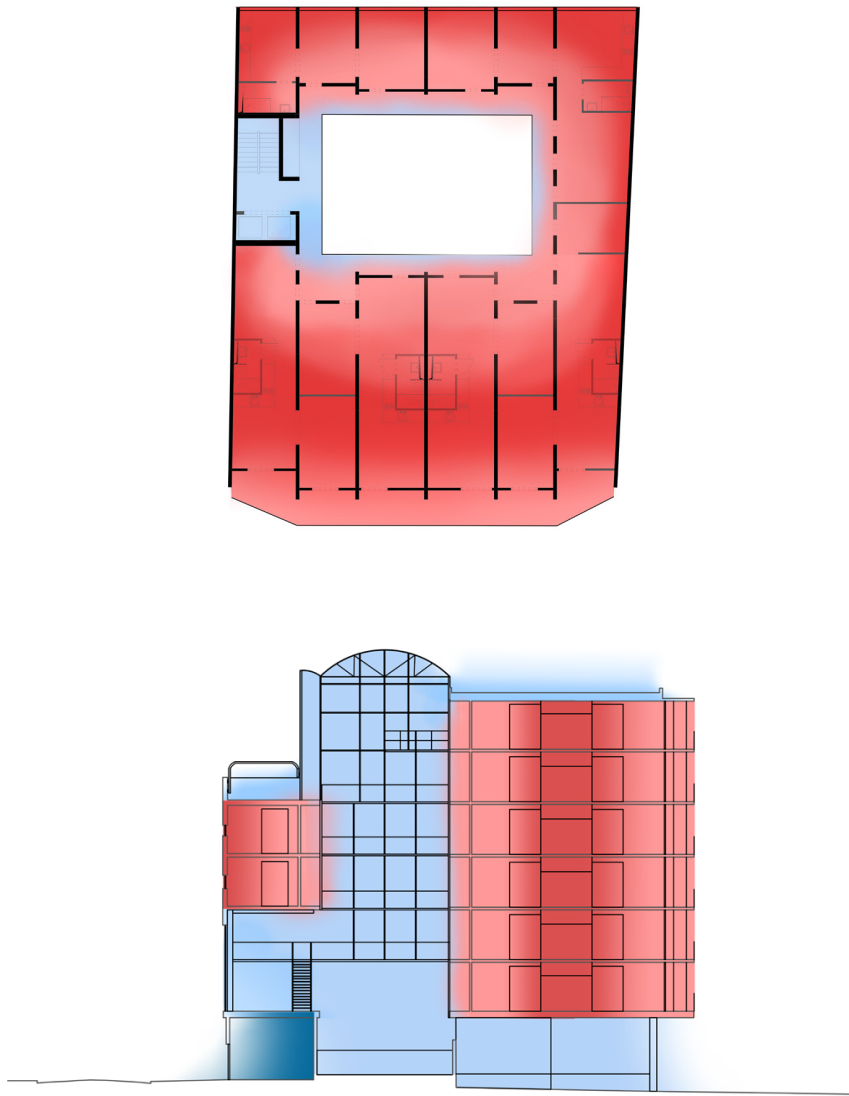
Le seuil constitue le parcours de l'habitant qui va de la rue à son logement. Il est activé, ou non, par un processus qui articule les espaces publics, les espaces collectifs, les espaces privatifs d'une façon dynamique. (Dominique Boudet)

Par leur statut, elles proposent un intérêt à la sociabilité quotidienne mais c'est sans oublier l'importance des trois points pour établir un équilibre. Dans un cas de figure, elles seraient peu ouvertes sur la ville et formeraient un entre-soi. Dans un autre, on verrait apparaître la destruction de l'expression individuelle L'enjeu des coopératives est donc de viser à équilibrer le triptyque social : la société, la communauté et l'individu.

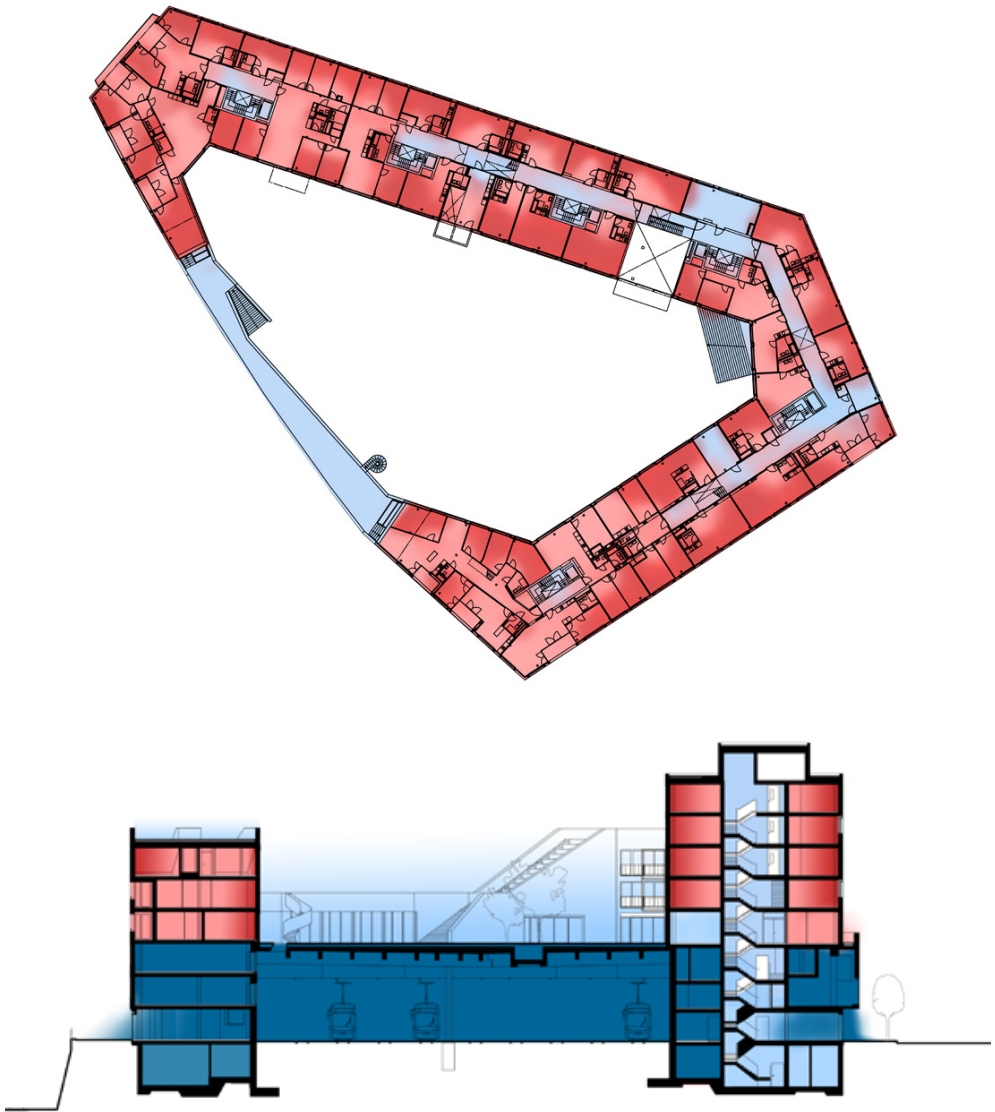
fois chez lui et dans le monde extérieur. »³⁷ L'expérience du seuil est fondatrice dans la compréhension de notre rapport au monde et dans la définition du chez-soi. C'est donc aussi par rapport à lui que se décide notre manière d'habiter.

Ces espaces intermédiaires sont vus comme des « respirations » mais les promoteurs voient en eux des recoins inquiétants, inutiles, délaissés qui pourraient amener des conflits par leur indétermination. Le seuil ne détient ni limite fixe, ni fonction fixe : les usages qui s'y développent ne sont ainsi pas pleinement contrôlables. Pourtant, l'intérêt que portant les habitants à la présence de ces espaces intermédiaires. Pouvoir croiser ses voisins, laisser ses enfants jouer sans inquiétude sont des qualités nécessaires qui participent à un « savoir-vivre ensemble ». La question de la gestion de ces espaces sans définition précise est bien souvent ce qui effraie les maîtres d'ouvrage. Les seuils sont ainsi porteurs de sociabilité.

La visibilité des espaces intermédiaires détermine les pratiques des différents acteurs qui lui sont liés. Ces espaces sont le théâtre de l'expression de l'appropriation, ils ont un rapport direct avec l'espace public sur lequel ils s'ouvrent la plupart du temps, et sont donc en confrontation directe avec l'image de l'architecture et sa forme. La forte visibilité des espaces intermédiaires depuis l'espace public détermine leur formalisation



Gradient d'intimité de La Borda



Gradient d'intimité de Kalkbreite

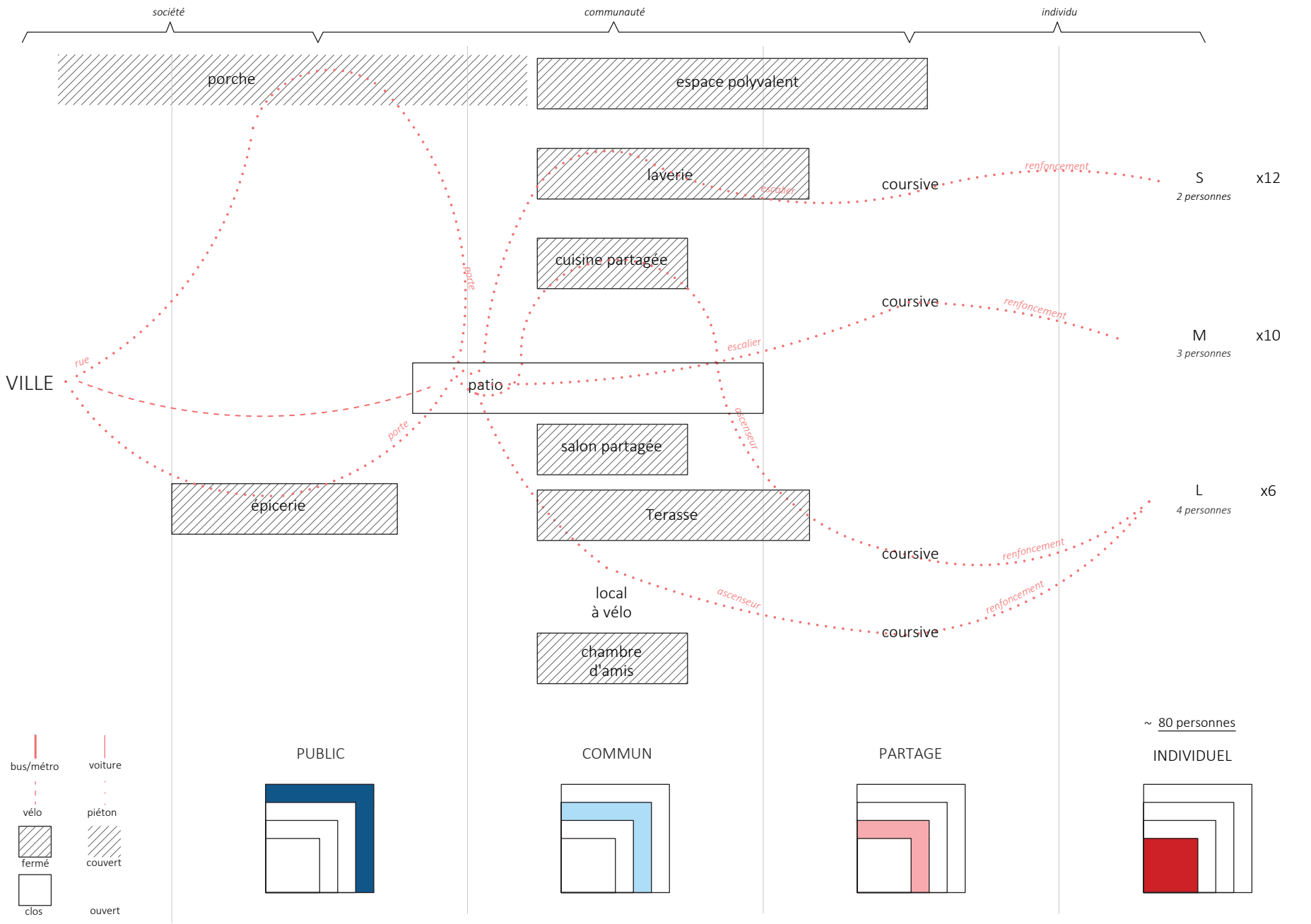


Tableau synoptique de La Borda

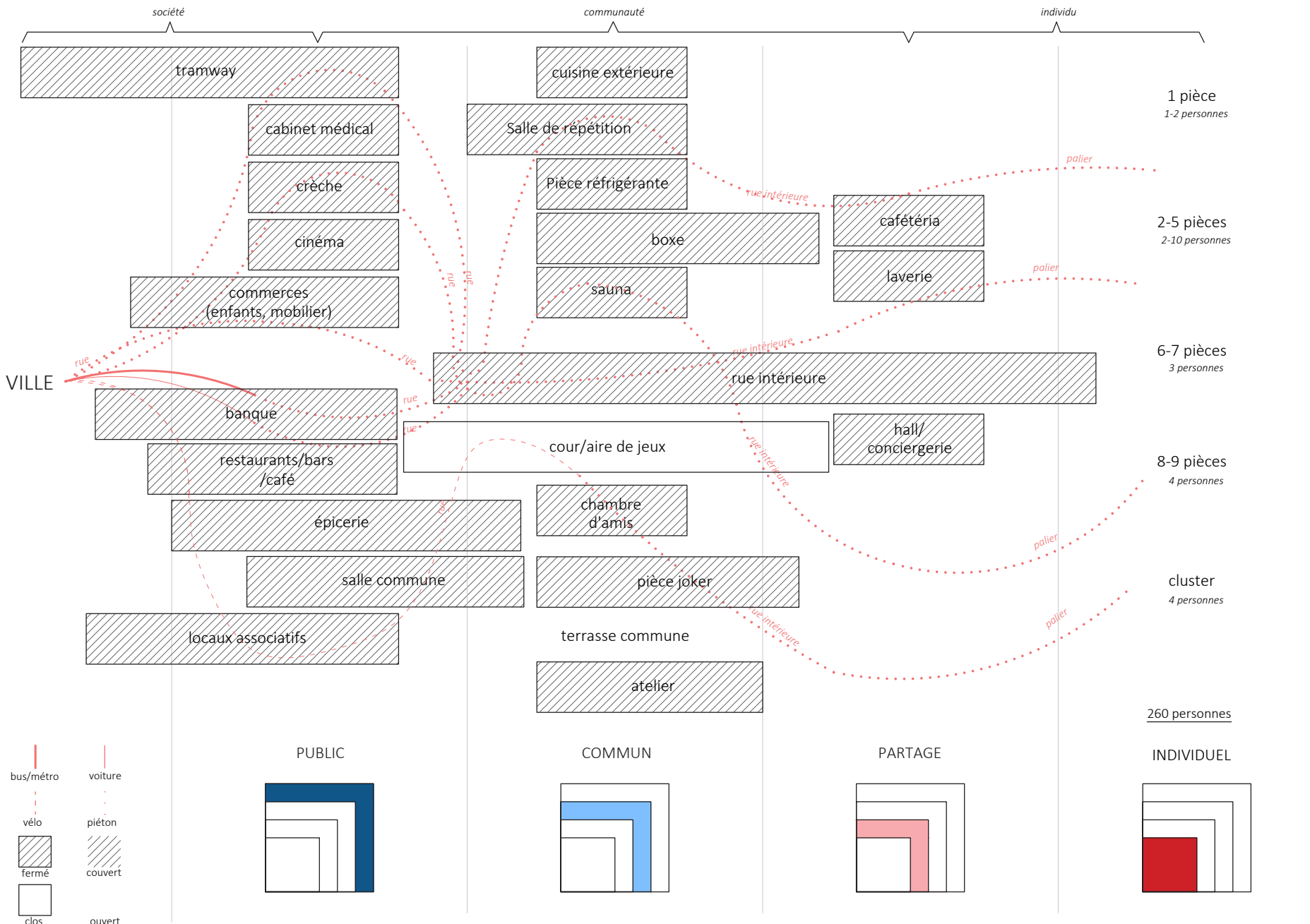
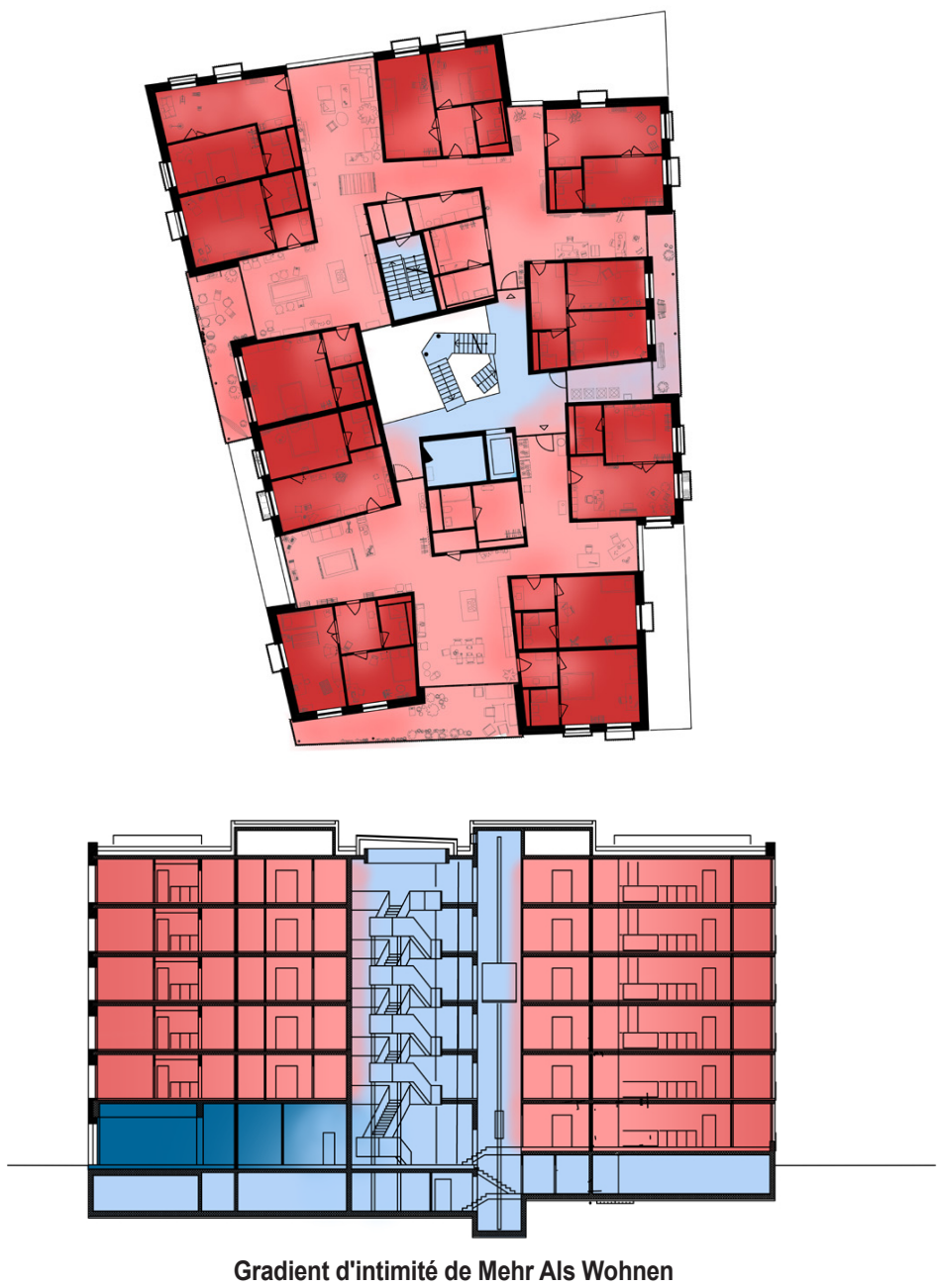
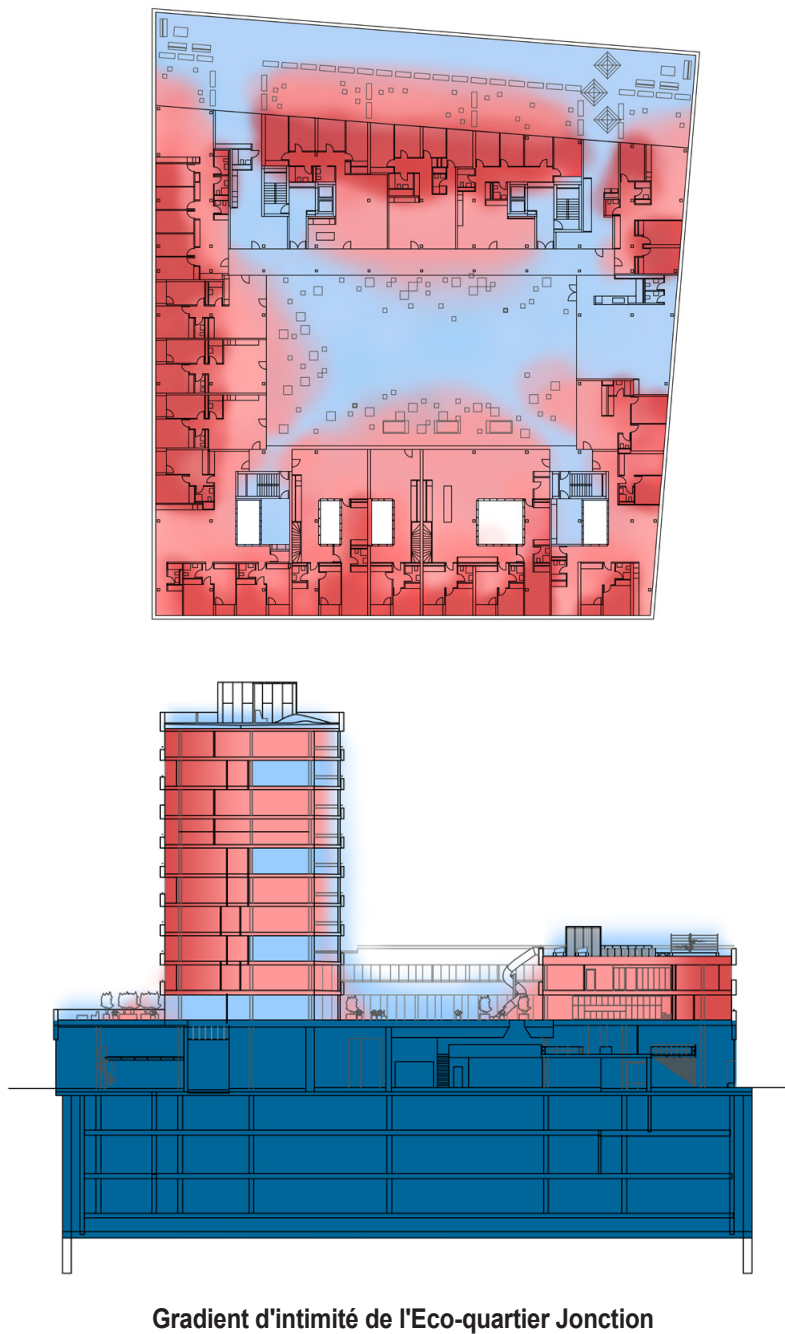
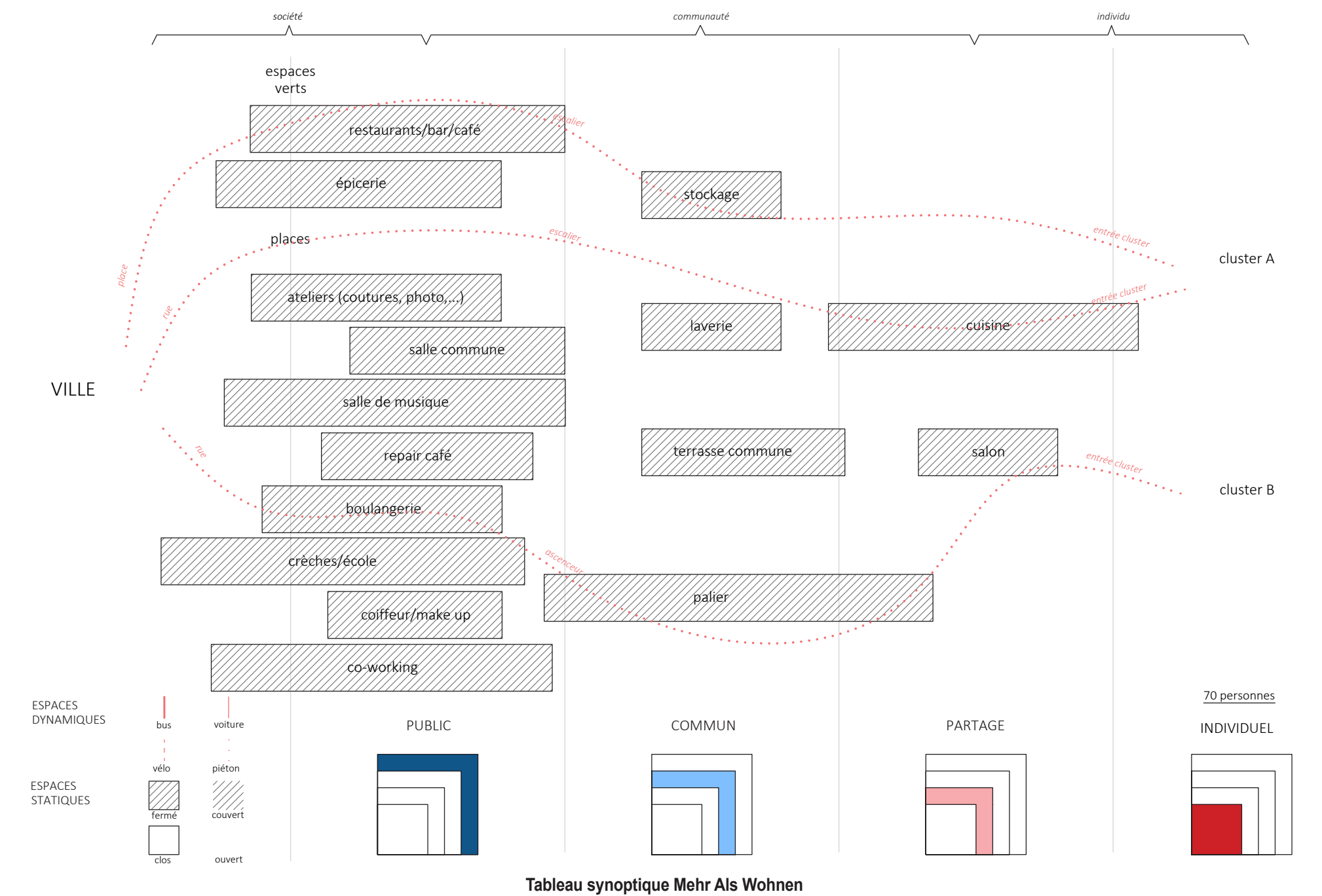
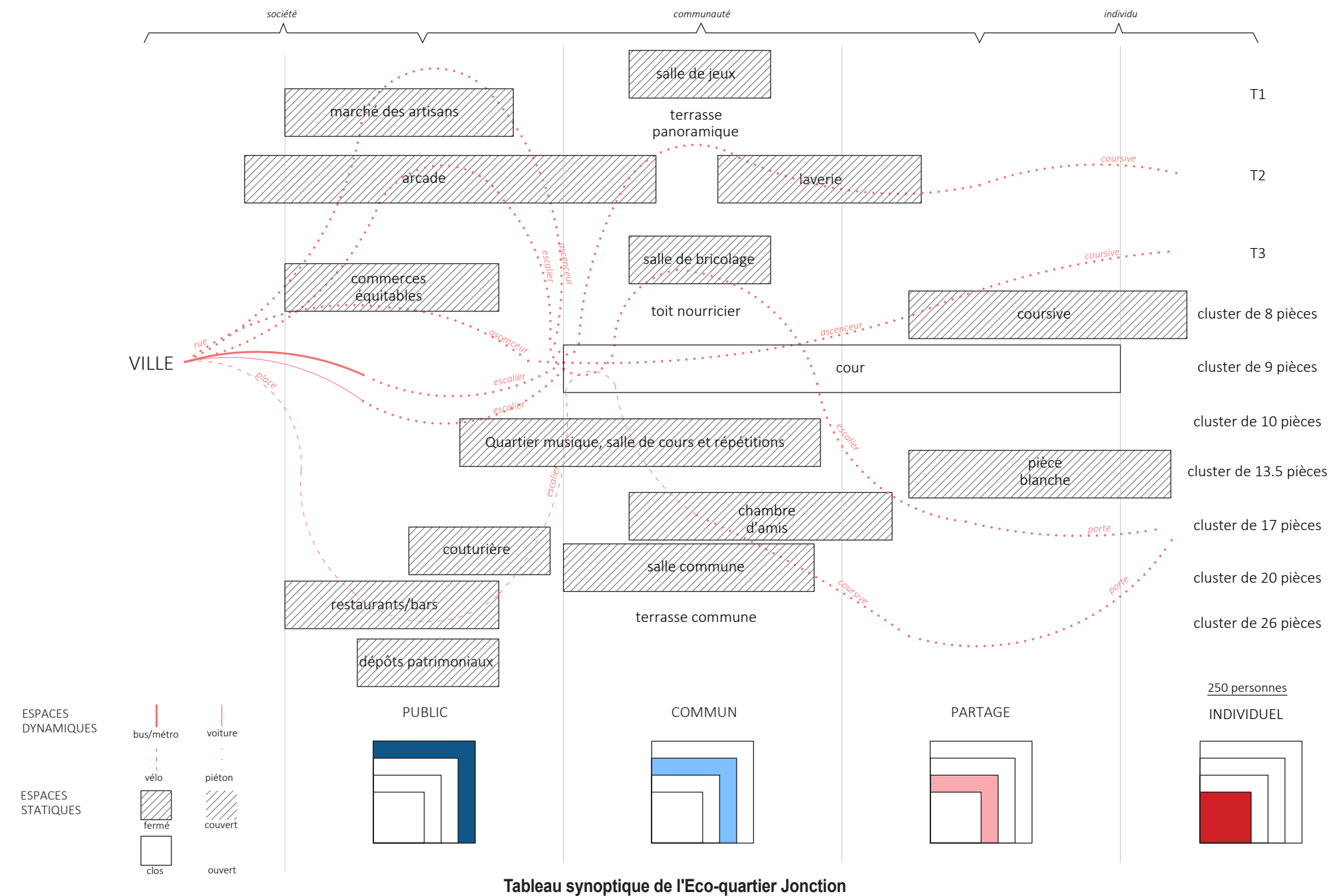


Tableau synoptique de Kalkbreite



TOUS INEGAUX

L'intégration d'espaces communs, s'adressant à l'ensemble des coopérateurs fait naître d'autres problématiques liées à l'intimité. En effet, ces espaces intermédiaires viennent amener des flux, ainsi que des nuisances sonores et visuelles qui peuvent être gênants d'autant plus que l'ensemble des typologies ne sont pas soumises à ces mêmes contraintes. On voit apparaître dans le plan certaines inégalités dans la proximité des espaces communs. Ainsi les personnes habitant en bout de coursive ont l'avantage de ne pas avoir de passage devant chez eux, ce qui leur confère un statut différent.

“Le seuil est la clé de la transition et de la connexion entre des zones soumises à des prétentions territoriales différentes, et, en tant que lieu à part entière, il constitue la condition spatiale de la rencontre et du dialogue entre des espaces d'ordres différents.”, Herman Hertzbergue

La qualité des espaces communs

Dans les projets de coopératives de logement et de logement partagé, la circulation revêt d'une grande importance dans la façon de vivre le projet, dans les relations quotidiennex.

Commun,³⁸

nom, masc

Les communs sont des ressources partagées, gérées et maintenues collectivement par une communauté ; celle-ci établit des règles dans le but de préserver et pérenniser ces ressources tout en fournissant aux membres de cette communauté la possibilité de l'utiliser.

LA NOTION DE COMMUN

Les communs désignent des formes d'usage et de gestion collective d'une ressource ou d'une chose par une communauté. Cette notion permet de sortir de l'alternative binaire entre privé et public en s'intéressant davantage à l'égal accès et au régime de partage et décision plutôt qu'à la propriété. Les communs favorisent la création de richesse par la mise en commun de ressources intellectuelles, sociales, matérielles et environnementales. Privilégiant l'usage des ressources sur leur détention, ils développent des processus collectifs dont une communauté se dote pour gérer des ressources sur lesquelles elle revendique des droits.

Pour identifier des communs, nous pouvons faire référence à trois éléments constitutifs : une ressource, une communauté, une pratique de mise en commun ou de faire en commun qui établit des règles d'accès et de partage.³⁹

Ostrom a constaté que les groupes capables d'organiser et de gérer leur comportement avec succès nécessitent que les limites du groupe sont clairement définies et adaptées aux besoins et aux conditions locales. Pour établir que les limites ne sont pas franchis un système de surveillance du comportement des membres existe; les membres de la communauté entreprennent eux-mêmes ce suivi. Un système progressif de sanctions est utilisé.



La cour commune de La Borda



L'espace polyvalent en double hauteur de La Borda

POSITION ET ATMOSPHERE

L'ensembles des études de cas présentent des espaces communs qui sont disséminés dans le projet, cela permet aux coopérateurs de vivre le bâtiment en entier et en supplément de multiplier les expériences sociales et spatiales.

Dans le projet de La Borda, l'ensemble des espaces sont orientés autour d'une cour centrale, un grand espace d'interaction sociale qui fait référence aux «corralas», un type de logement social et populaire en Espagne. Au rez-de-chaussée, une cour minérale constitue la première séquence d'entrée de la coopérative et accueille les boîtes aux lettres,

un espace pour les vélos et connecte un salon et une cuisine partagée. Au R+1, une grande salle polyvalente vient prendre place en double hauteur et contribue à activer le patio. Les fêtes et assemblées générales s'organisent ici. Le choix du bois confère à ce lieu une atmosphère très chaleureuse. Au R+5, une grande terrasse devient un terrain de jeux pour les enfants et pour les adultes, elle devient un espace pour accrocher son linge



La cour commune de La Borda



La cafeteria de Kalkbreite



La cour commune de l'Ecoquartier Jonction



Le toit nourricier et le toit panoramique de l'Ecoquartier Jonction



Dans Kalkbreite, la circulation en rue intérieure participe à activer et à relier les nombreux espaces communs. Au rez-de-chaussée s'établit la conciergerie ouverte sur une bibliothèque et la laverie commune ainsi qu'une cafétéria. Tous s'ouvrent vers la cour commune végétale. Dans les étages inférieurs, on retrouve une salle de musique, une chambre froide commune. Dans les étages supérieurs, on retrouve différents espaces communs : des chambres d'amis, des jokers résidentiels et des box appropriables, soit un espace d'une vingtaine de mètres carrés qui n'est pas destiné au logement et dont les coopérateurs désignent la fonction (salle de sport, salles dédiées aux jeunes, coin lecture, ateliers...)

On retrouve par ailleurs ce principe d'espaces neutres dans le projet l'Eco-quartier Jonction. Ces espaces se trouvent directement en relation visuelle avec l'espace partagé d'un appartement. Le projet offre également quatre espaces extérieurs distincts qui offrent des relations au contexte complètement différentes. Ainsi, la cour commune s'établit en

centralité, dans une ambiance guinguette. Les différents bacs à fleurs amènent de la verdure dans cet espace minéral et contribuent à privatiser une certaine zone de cette cour pour les appartements qui la bordent. On retrouve au R+2, orienté sud, un grand espace de toit nourricier avec une serre et différents bacs et espaces de plantations. Orientée nord, s'établit une terrasse commune au dernier étage, une terrasse panoramique prend place et offre des vues sur la ville de Genève.

Les espaces communs permettent donc d'accéder à un confort de vie supplémentaire, par des espaces, des services mais aussi par des expériences spatiales.

Le projet de Mehr Als Wohnen, par son échelle de quartier, confère des espaces communs qui dépassent largement les échelles d'espaces précédents et vient offrir de multiples espaces minéraux et végétaux dans l'ensemble du projet.

L'ESPACE URBAIN COMME COMMUN

Les communs existent sous une diversité de formes et d'arrangements institutionnels, comme l'ont démontré les travaux d'Elinor Ostrom. Envisager l'espace urbain en tant que commun signifie, dans le prolongement de luttes pour le droit à la ville, protéger la ville de toutes opérations publiques, privées ou plus souvent menées en partenariat public-privé, qui détermine sa croissante marchandisation pour revendiquer sa destination collective.

Des nombreuses recherches et expériences récentes considèrent comme des communs urbains les parcs, les jardins, les lieux en friche mais aussi les lieux de production culturelle - tels que les théâtres, les cinémas ainsi que les lieux informels de production culturelle - et sociale - les places, les lieux de rassemblement -, les bibliothèques, le patrimoine culturel, artistique, scientifique, certaines infrastructures matérielles et immatérielles et certains services urbains, les don-

nées numériques, les logements sociaux. Même les déchets sont considérés comme des communs car résultant des interactions urbaines et, délaissés de tous intérêts propriétaires, ils peuvent néanmoins constituer des ressources cruciales pour les populations urbaines marginalisées.



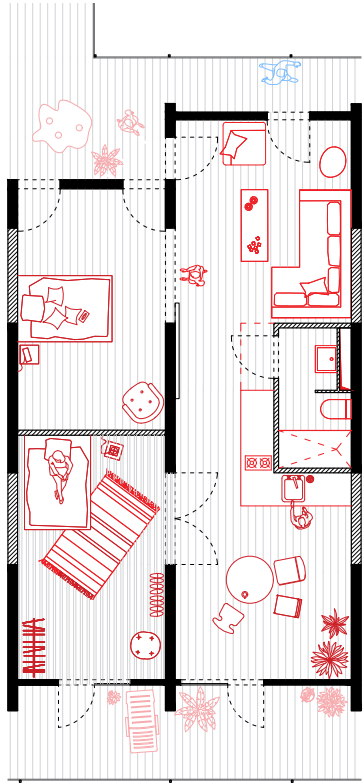
Une place public de Mehr Als Wohnen



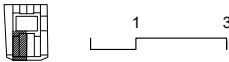
Les poches végétales de Mehr Als Wohnen

La qualité des espaces individuels

Les coopératives de logement placent le curseur de la collectivité différemment selon les volontés des coopérateurs.



Typologie M de La Borda



RATIONALISATION DE L'ESPACE

Les architectes du projet ont rationalisé l'espace à son maximum, il n'y a pas d'espace de circulation, chaque mètre carré devient un espace appropriable, de vie ou de rangements.

Les typologies s'apparent à un plan neutre, les pièces n'ont pas de fonction préétablies car elles possèdent toutes les mêmes dimensions.

Elle offre un rapport traversant, où d'un côté on retrouve l'espace tampon bioclimatique, les coursives, la collectivité et de l'autre une terrasse, plus privative



Bloc cuisine, rangement et salle de bains

Cluster,

nom, masc

Typologie de logement similaire à un très grand appartement de cohabitation composé de plusieurs petites unités individuelles qui comprennent une ou deux chambres, voir une petite salle de bain et une petite cuisine pour augmenter l'autonomie.

NOUVEAUX MODES D'HABITER

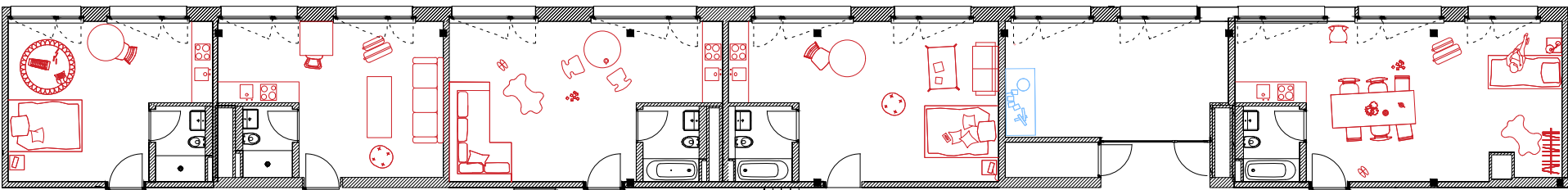
Les coopératives ont amorcé de nouvelles typologies de logement par des formes de cohabitation telle que le cluster. Cette forme d'habitat similaire à de la colocation ne vise pas seulement des étudiants mais également des personnes qui rentrent dans la vie active, qui habitent seules, des personnes âgées...

Cette nouvelle typologie a l'avantage de proposer un espace nouveau qui n'est pas de l'ordre du commun ni de l'in-

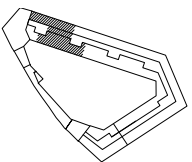
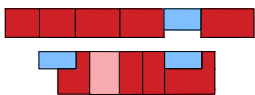
dividuel mais du partagé, rajoutant ainsi un seuil supplémentaire.

Les espaces dévolus à l'intimité qui garantissent des zones de repli neutres et librement appropriables. Or, l'autonomie de la cellule privative varie entre quelques heures et plusieurs jours en fonction de la taille de la colocation, de son équipement –salle d'eau, kitchenette, espace extérieur – et du profil de son locataire – étudiant, couple, famille, sénior. Surpassant de manière conséquente les surfaces et les programmes généralement affectés à un seul appartement, la

colocation met donc en crise notre conception de la domesticité. Les valeurs et les qualités personnelles qui fondent un projet de colocation (sociabilité, tolérance, etc.) ne suffisent pas à garantir sa durabilité.



Cluster-rue de Kalkbreite

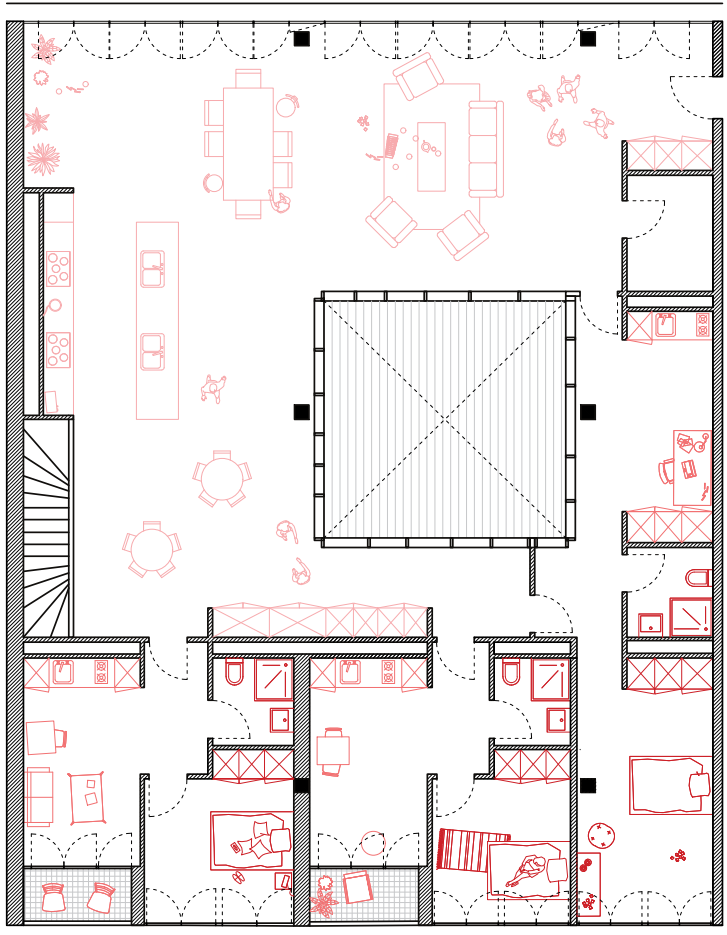


Dans Kalkbreite, on retrouve des typologies classiques du 1 pièce au 9 pièces et des typologies de cluster qui sont intégrées dans un morceau de la rue intérieure et deviennent des typologies de cluster-rue.

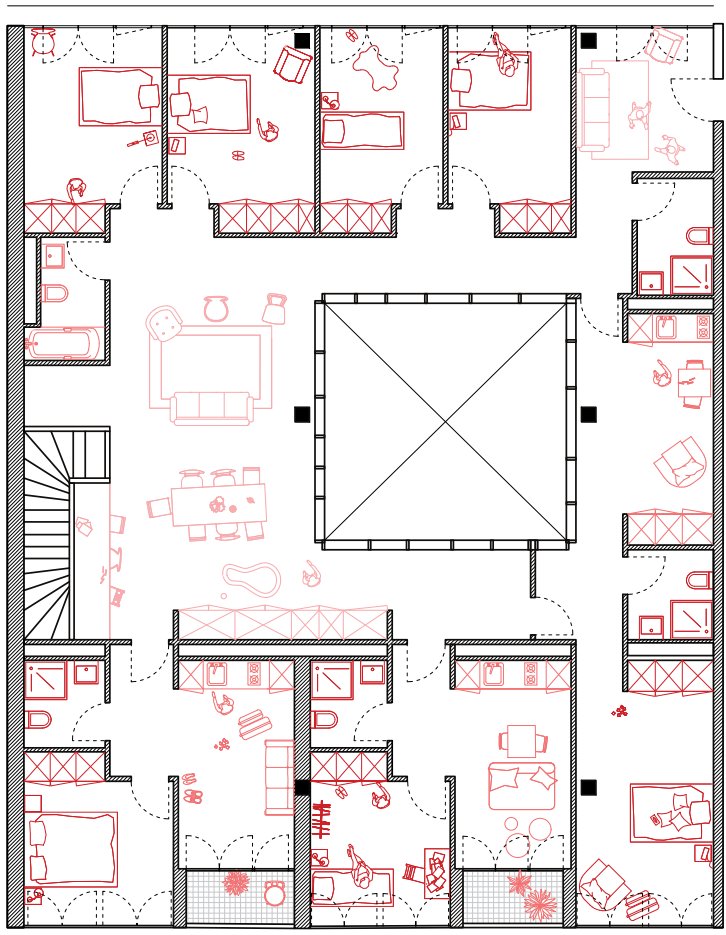
Toutes les grappes individuelles sont indépendantes et autonomes, similaires à des studios, elles se composent d'une kitchenette et une salle d'eau avec une surface variable de 26 à 45 m², répondant parfaitement aux besoins d'une personne. Les clusters offrent ainsi la possibilité d'habiter de façon autonome jusqu'à un âge avancé. Pour des familles avec enfants, cette forme d'habitat est moins adaptée; une affectation de plusieurs appartements à une famille n'est pas prévue.

Les grappes se partagent une cuisine professionnelle, des toilettes, un espace de salle à manger en double hauteur de 32 m² ainsi qu'une terrasse commune de 9 m².

Dans la typologie de Kalkbreite, la distinction entre l'espace individuel et l'espace partagé est très nette, la transition de la rue marque une grande frontière. Cette distinction est très forte par la présence de la circulation commune. On retrouve cependant un lien visuel de l'espace circulation et d'un espace commun à l'étage supérieur.

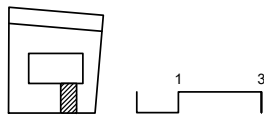


R+1



R+2

Cluster en duplex, Ecoquartier-Jonction



La devise du projet «Social Loft» illustre bien la volonté des architectes de l'Ecoquartier Jonction, d'hybrider des espaces économes et contraints et d'autres, proposant des spatialités plus généreuses et évolutives, pouvant s'apparenter à des lofts.

En effet, il propose différentes typologies, certaines s'organisent sur deux niveaux comme un duplex où l'espace partagée du R+1 s'ouvre sur la cour commune. A la différence de Kalkbreite, le cluster apparaît comme un grand appartement contenant 10 grappes individuelles.

Certaines grappes possèdent une autonomie de l'ordre de 48h par l'association d'une chambre, d'une salle de bains, d'une petite kitchenette et d'une

terrasse, d'autres proposent une chambre et partagent une salle bain.

La hiérarchisation de la collectivité introduit, par le dédoublement de certaines fonctions, un seuil de privacité supplémentaire tout en augmentant la diversité sociale. L'activation irrégulière des espaces collectifs induit une dilatation ou une rétraction ponctuelle de la sphère collective et privée. Garantir le sentiment de chez-soi est prépondérant et réclame une protection contre les situations invasives et conflictuelles. Ainsi, on double la circulation pour minimiser le contrôle sociale, les espaces, on retrouve un grand salon, un moyen et un petit, les éléments techniques des plaques de cuissons et les éviers sont doublés.



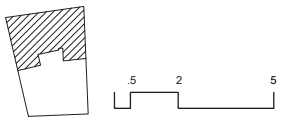
D'autres typologies du projet s'organisent sur un niveau et viennent offrir dans les angles du projet un salon secondaire qui vient lier de manière visuelle et spatiale deux appartements initialement séparés.

Duplex architekten propose dans leur typologie de cluster une forte différence dans l'expression des cellules individuelles. L'espace partagé apparaît comme le résultat des pleins engendrés. Cela confère au plan une certaine continuité de l'espace intérieur vers l'espace extérieur et par l'inclinaison des studios, des spatialités qui offrent des espaces de vie généreux à certains moments et viennent créer une séquence d'entrée, par un jeu de plein et de vide.

Un double accès est également possible : à la fois par la cage d'escalier mais également par un second escalier qui dessert deux appartements à chaque étage.

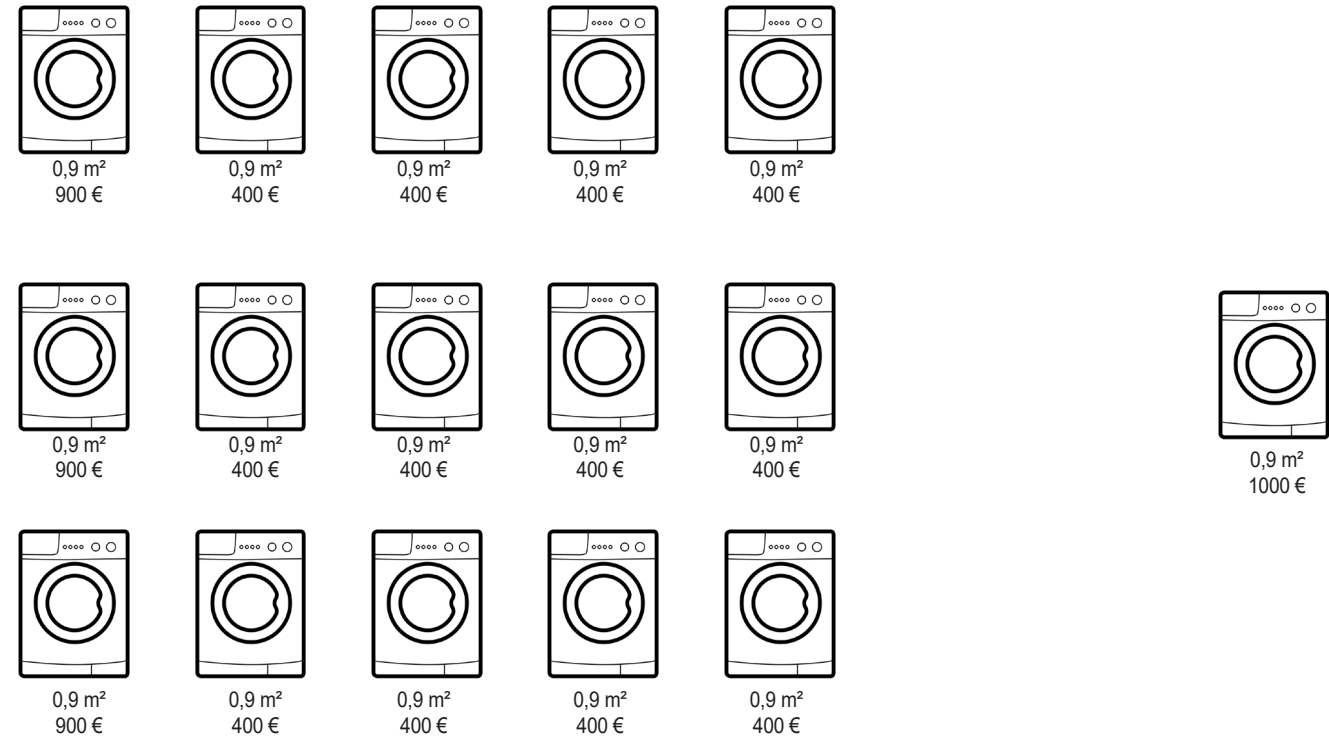


Cluster-rue de Kalkbreite



La maîtrise des surfaces et des coûts

Si prendre part à un projet de coopérative tient d'un intérêt de vivre autrement, il tient également un fort intérêt économique. En effet, pour les ménages les plus modestes, c'est le moyen d'accéder à un logement mieux localisé, plus qualitatif, souvent moins cher et d'avoir accès à davantage de services.



TOTAL : 13,5 m²
6000 €

TOTAL : 0,9 m²
1000 €

MUTUALISATION

Les coopératives peuvent mutualiser de nombreuses choses : espaces, services, mobiliers, abonnement...

L'espace de buanderie est communément mutualisé dans les coopératives et même plus généralement dans l'habitat collectif. Les coopératives portent toutefois une attention particulière à ne pas placer cet espace au sous-sol, sans lumière naturelle mais plutôt en continuité de l'espace de circulation.

La machine à laver constitue un appareil facilement partageable par 15 personnes (moyennant une utilisation de

8h/personne/semaine). En comparaison à un cas de figure classique, cela représente une économie de 12 m² et de 5000 €. L'équilibre de la mutualisation d'un espace ou d'un appareil est primordiale. S'il est sous-dimensionné, il peut créer des conflits entre voisins mais s'il est surdimensionné, il sera moins intéressant économiquement parlant.

A Kalkbreite, la laverie commune est en continuité d'un coin lecture et de la conciergerie. Au vu de la taille du projet et de son dispositif de circulation, on retrouve à trois endroits dispersés, deux machines à laver ainsi qu'un sèche linge d'appoint.

La coopérative place le curseur de la collectivité un peu plus loin que certaines. En effet l'espace individuel est pensé de manière à être le plus économe possible de manière à mutualiser un maximum de choses.

Au de-là de la laverie, des chambres d'amis, d'ateliers qui sont des espaces communément partagés, la coopérative propose aussi de partager une chambre froide à l'échelle de la coopérative qui évite à chaque appartement d'avoir un congélateur individuel. Chacun peut soumettre à un abonnement mensuel pour y avoir accès.

RATIONALISATION DE L'ESPACE

L'intérêt économique des coopératives tient par une rationalisation de l'espace qui est portée par les trois points suivants : la réduction de l'espace individuel, le développement d'espaces mutualisés, la densification et l'intensification de l'habitat.

On réduit l'espace individuel pour étendre la surface d'espace accessible (Ledent, Salembier, Vanneste). L'espace habitable dans les coopératives de logement avoisine ainsi les 35 m²/personne mais confère une surface accessible bien supérieure à un habitat traditionnel.

La compacité de l'habitat collectif permet également atteindre des économies sur le chauffage, sur la mutualisation des systèmes HVAC.

Egalement, des espaces de stockage pour la mutualisation de biens peu utilisés ont aussi été mis en place. On y retrouve du matériel d'escalade, de pêche,... Pour la gestion de ces éléments, chacun propose sur un tableau les choses qu'il veut mutualiser et les autres coopérateurs peuvent l'utiliser.

Poésie du lieu

Le site a été sélectionné de telle sorte à pouvoir porter les intérêts économiques et sociaux de la coopérative mais également pour ses qualités urbaines. En effet, le terrain d'études est un site atypique qui apporte une expérience totalement différente de la ville de Gand par sa matérialité, son échelle, ses usages, son urbanité.



Les grues dominant le site

CHOIX DU SITE

La ville de Gand est soumise à une forte pression immobilière et constitue une des trois villes les plus chères de Belgique avec Anvers et Bruxelles. Le prix de l'immobilier y est très élevé, tout comme le coût de la vie, ce qui constitue un frein pour les ménages les plus modestes. D'autre part, Gand doit accueillir 15 000 personnes supplémentaires d'ici 2030. Son centre étant déjà très dense, la ville tente de s'étendre et de répondre à un besoin de densité de plus en plus im-

portant. Le terrain d'études se situe précisément à Oude Dokken à proximité de la gare de Dampoort et du centre-ville, ce qui en fait un lieu particulièrement soumis à la pression immobilière.

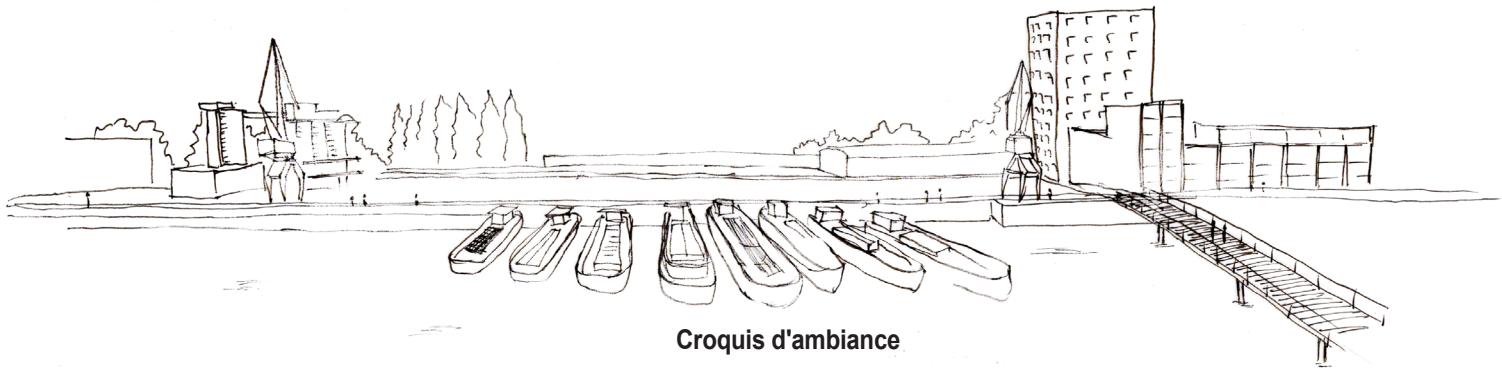
Gand organise fréquemment des référendums auprès de ses habitants pour les décisions politiques et urbanistiques. Les habitants sont investis dans la politique locale de la ville, mais aussi dans le milieu associatif, on compte 53% de Gantois ayant adhéré à une association.

L'espace public est preuve d'un sens du civisme et d'un respect de l'au-

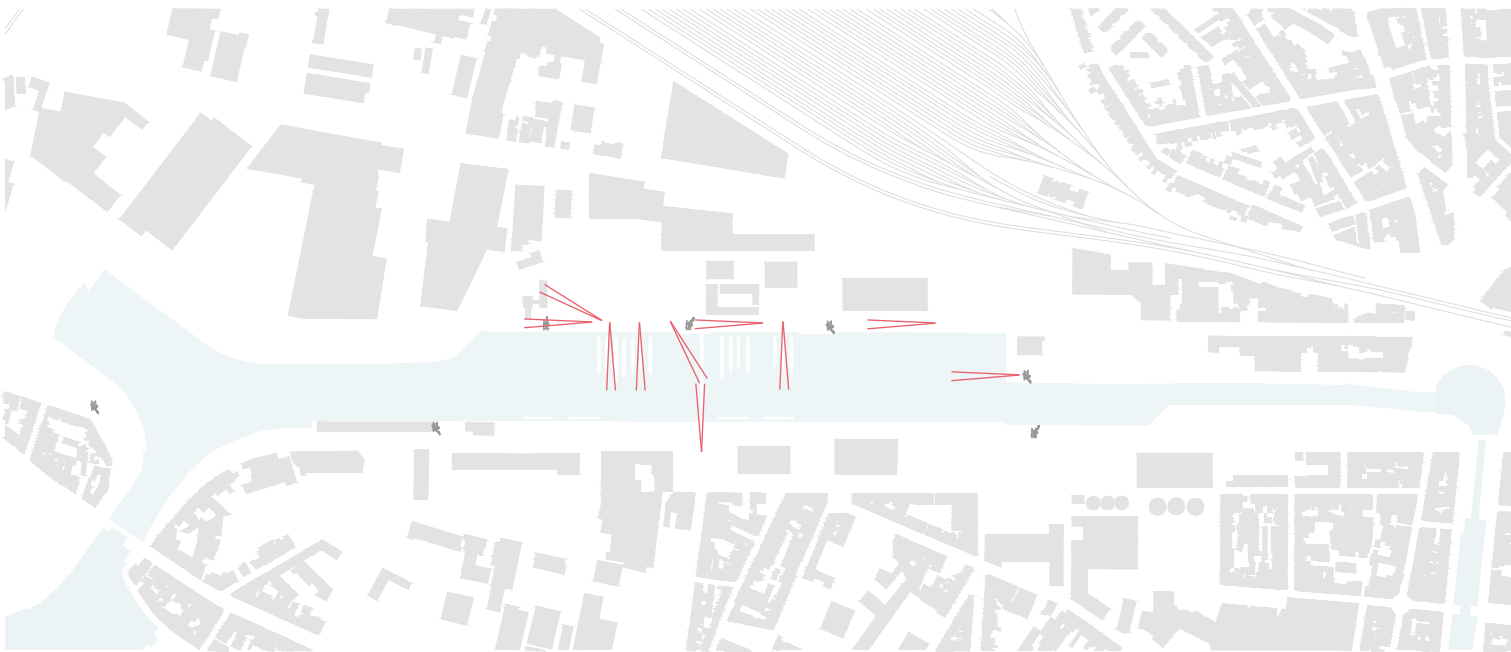
tre. En effet, beaucoup de gantois laissent leur vélo dans la rue sans sécurité. Ils s'approprient aussi l'espace public en mettant parfois du mobilier sur les trottoirs dans les rues les moins passantes. Une tendance peut s'expliquer par la proximité géographique et culturel des Pays-Bas.

L'intérêt d'un habitat coopératif prend son sens dans la réponse au problème de spéculation immobilière de la ville, ce qui peut en faire un moyen d'accéder à un logement plus accessible pour les ménages modestes mais également dans l'intérêt de densification de la ville en proposant un habitat qui puisse répon-

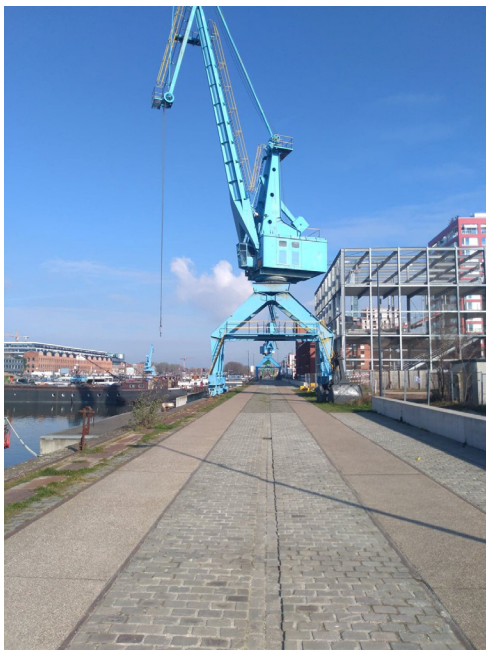
dre à de nouveaux modes de vie et à la nécessité de questionner notre rapport au sol par la surface dédiée à une personne dans son logement. De plus, au vu des considérations politiques, écologiques et associatives des habitants, on pourrait imaginer qu'un habitat coopératif puisse intéresser les Gantois.



Croquis d'ambiance



Plan de situation



VUES ET PERSPECTIVES

Les qualités urbaines du lieu ont aussi participé au choix de ce terrain d'études. Ce dernier offre une qualité de vie par sa localisation et par son charme industrielle, par la présence des quais et de l'eau et par son urbanité.

Le long du quai se dégage une grande perspective qui est ponctuée par d'immenses grues colorées. On passe sous 3 d'entre elles pour se promener sur les quais.

Cette perspective est aussi marquée et amplifiée par la matérialité du sol : 4 anciens rails qui viennent dans le sens longitudinales du quai, qui est le vestige d'une ancienne voie ferrée du site qui servait pour le transport de marchandises.

Une autre grande perspective se dégage de la passerelle piétonne, à l'image d'un grand deck en bois.

On voit apparaître dans le site à la fois un rapport longitudinale marqué par les quais et le chemin piéton et un rapport transversal marqué par la passerelle et par les péniches.



Une grande perspective le long des quais



Les péniches habitées



L'ECHELLE DU SITE

Le terrain d'études a une dimension presque monumentale par l'échelle du lieu, des bâtiments et par ses immenses grues. Ces dernières viennent rythmer le site de part et d'autre du quai. Elles culminent à presque 40m de haut pour les plus hautes. Cette échelle, cette urbanité et ces perspectives font du quartier un lieu très ouvert qui offre une expérience très différente de la ville de Gand qui elle est plutôt à échelle humaine, ponctuée de petites ruelles étroites et de grandes places minérales.

Cette différence d'échelle s'explique par le fait que le quartier est en réalité l'ancien port de Gand, on retrouve ainsi quelques traces de ce passé sur d'anciens bâtiments en friche mais également dans les bâtiments récemment construits qui ont conservé dans leur urbanité et leur volumétrie une échelle industrielle.

LE RAPPORT A L'EAU

L'ensemble des bâtiments du quartier s'organise de telle façon à s'ouvrir et offrir des vues sur les quais et ainsi vivre au plus proche de l'eau. Les quais, plus particulièrement l'eau, donne au quartier une qualité de vie indéniable à la fois pour les habitants mais aussi pour les usagers du quartier.

Les quais sont également ponctués de nombreuses péniches habitées. Chacune d'entre elles est différente, marquée par l'identité et les moyens de ses propriétaires. Un deck vient desservir ces dernières avec plusieurs assises où il est possible de profiter de l'eau.

L'échelle, le rapport à l'eau associé au charme industrielle et à une mobilité essentiellement piétonne, fait du quartier un lieu de balade, hors du temps et de la vie urbaine.



Histoire et avenir

Le quartier d'Oude Dokken a connu différentes affectations au fil du temps et a été par alternance un endroit délaissé puis un endroit essentiel dans le développement économique et social de la ville de Gand.



1829
Inauguration du Handelsdok, le quai portuaire d'Oude Dokken



1930
Développement du Groot Dok et abandon de Handelsdok



2007
Approbation du RUP



2011
Association DOK



2013
Café-dialogue sur le futur projet de logement



2020
Réalisation de la première phase de projet



1900

zone portuaire et industrielle



2000

friche industrielle



2010

zone événementielle + street art

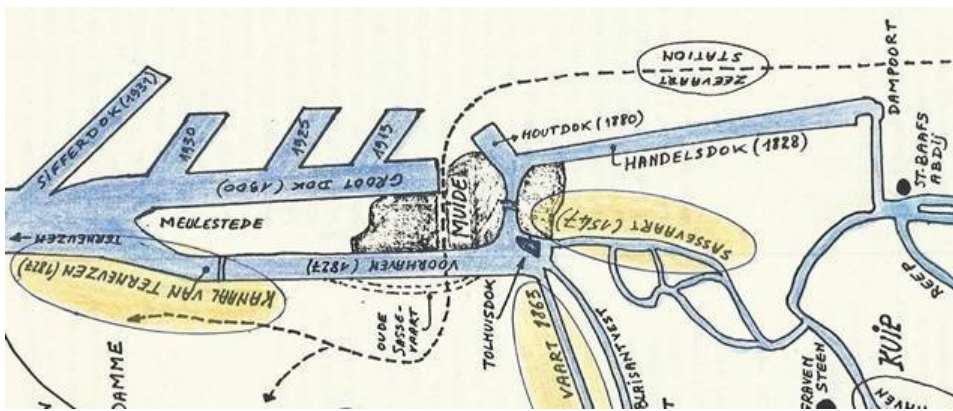


2020

quartier de logement

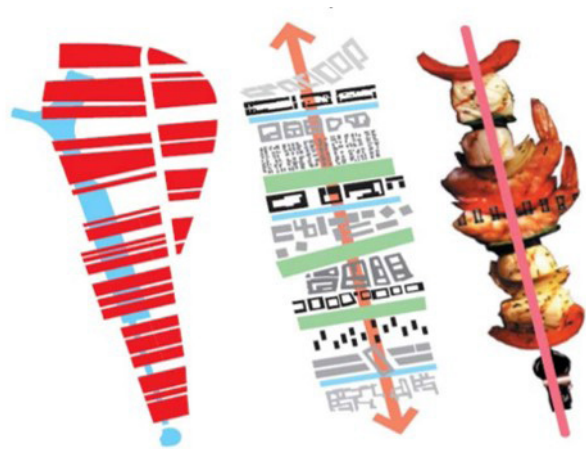
1900-1930

Création du Groot Dok et ses trois bras



2004

Concours sur le développement urbain d'Oude Dokken



2010

Série de travaux sur les quais et les batiments en friche



2017

Concours d'architecture sur différents phasages



PHASE 2

PHASE 1

PHASE 3

PHASE 4

ZONE PORTUAIRE ET INDUSTRIELLE

Ce qui constitue aujourd'hui Oude Dokken était à cette époque juste à l'extérieur de l'enceinte des murs de la ville. C'était une zone régulièrement inondée avec un fond marécageux, qui était impropre à la construction pendant longtemps, elle servait avant tout comme zone de défense face aux ennemis.

L'histoire du quartier est liée à la recherche continue de la ville de Gand d'un lien direct avec la mer. Le port de Gand s'est, au cours de l'Histoire, toujours déplacé de plus en plus vers le nord, loin du centre. Les quais d'Oude Dokken, appelés Handelsdok, ont été creusé entre le Dampoort et le Sassepoot et a été officiellement inauguré en 1829. Ce fut la première impulsion majeure pour la forme actuelle du quartier. Au fil du temps, les navires se sont agrandis, par conséquent

les voies navigables et les infrastructures associées ont dû être à leur tour agrandies à la fin du XIXe siècle. Un nouveau quai a été construit, le Houtdok, inauguré en 1881. Peu de temps après, le Handelsdok fut à nouveau élargi. Le port a continué à s'étendre vers le nord. Le Voorhaven a été achevé en 1886. Un plan d'expansion a été adopté en 1900 pour répondre au besoin croissant de quais portuaires. Ainsi le Grootdok a été créé avec 3 quais à doigts : le Noorddok, le Middendok et le Southdok.

Ce fut le début de ce qui est aujourd'hui la zone portuaire de Gand. Au milieu du XIXe siècle, la ville de Gand a continué à développer son infrastructure portuaire à plein régime et l'économie a continué de croître. Dans la seconde moitié du XXe siècle, les activités portuaires ont commencé à se déplacer progressivement de la zone autour de l'Oude Dokken vers le nouveau port. Les navires

sont devenus encore plus gros, autour de l'Oude Dokken, il n'y avait pratiquement pas de place pour l'expansion. L'autorité portuaire a donc décidé de se retirer définitivement d'Oude Dokken.

FRICHE INDUSTRIELLE

Les activités liées à l'eau ont été remplacées par d'autres activités économiques très diverses, plutôt destinées à de l'industrie dans le courant du XXe siècle. Cela a été fait de manière peu structurée, de sorte que la zone a donné une impression plutôt négligée. Après plusieurs dizaines d'années, les entreprises industrielles ont commencé à être délocaliser ou à fermer, le quartier est devenu peu à peu une friche industrielle à la fin d du XXe siècle.

Au fur et à mesure, Gand s'est développée et s'est étendue de plus en plus. Le terrain a de nouveau suscité un

intérêt au vu de sa proximité avec le centre-ville et avec la gare.

Début des années 2000, la ville lance un concours urbain sur l'ensemble du quartier. En 2004, le master plan de l'agence OMA est sélectionné. Il consiste en un schéma ayant pour principe une succession de couches transversales par rapport aux quais qui vient comme une brochette, qui comprend des zones pleines, bâties et des zones vides, végétalisées.

Suite à ça, en 2007, l'avant-projet de plan de mise en œuvre spatiale (RUP) est approuvé, il s'agit du plan de mise en œuvre spatiale avec lequel le gouvernement détermine l'utilisation des terres dans une zone spécifique sur la base des règlements d'urbanisme.

S'en est suivis après ça de nombreux travaux pour réhabiliter les voiries et les quais, détruire certains bâtiments industriels désaffectés.

ZONE EVENEMENTIELLE

En parallèle du projet d'urbanisme, le quartier va devenir un véritable support de la culture alternative insufflée par l'association DOK durant 8 années de 2011 à 2019 à travers l'organisation de plusieurs événements et à travers le street art. Cela a complètement changé le lieu et surtout la façon dont les gens le percevait. De plus, l'ensemble des travaux et réhabilitation du quartier ont contribué à faire de ce lieu un lieu de détente, très prisé et apprécié des Gantois.

QUARTIER DE LOGEMENT

Le master plan a été affiné et quelques peu modifié au fil des années. Chaque bâtiment du master plan a été attribué à un cabinet d'architecture.

Le master plan a été décomposé pour s'organiser en quatre phases. La phase 1 du concours a finis d'être construite en 2020. Elle concerne à la fois la création de logements, de commerces et de services. Les services et commerces ont déjà investis les lieux, les habitants eux commencent juste à emménager dans les bâtis. La phase 2 est en construction en ce moment même et constituera mon terrain d'études. La phase 3 et 4 est encore en avant-projet.

Chacun des projets de la phase 1 et 2 est pensé pour offrir des typologies classiques type T1, T2 et T3 de 70 à 200 m² avec des terrasses de 10 à 200 m², qui constituent plutôt du logement moyen voir haut de gamme.

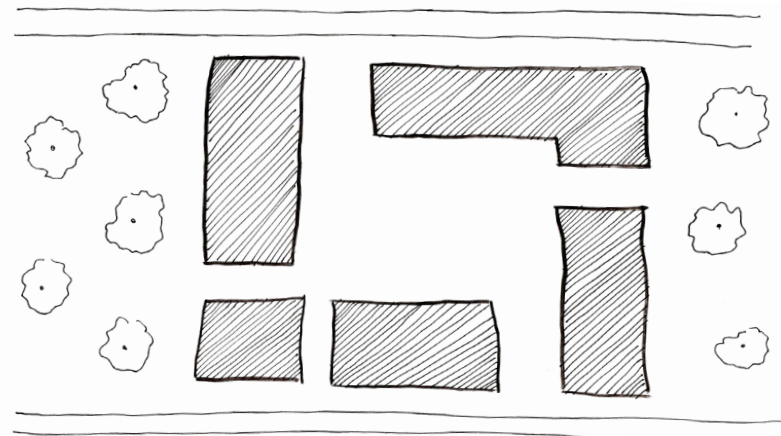


Schéma de la proposition de la phase 2

Appropriation du site

Le quartier d'Oude Dokken se distingue de beaucoup d'autres quartiers de Gand, il s'inscrit dans une culture alternative à travers l'appropriation qu'il a connu par le biais de sur murs et de son sol.

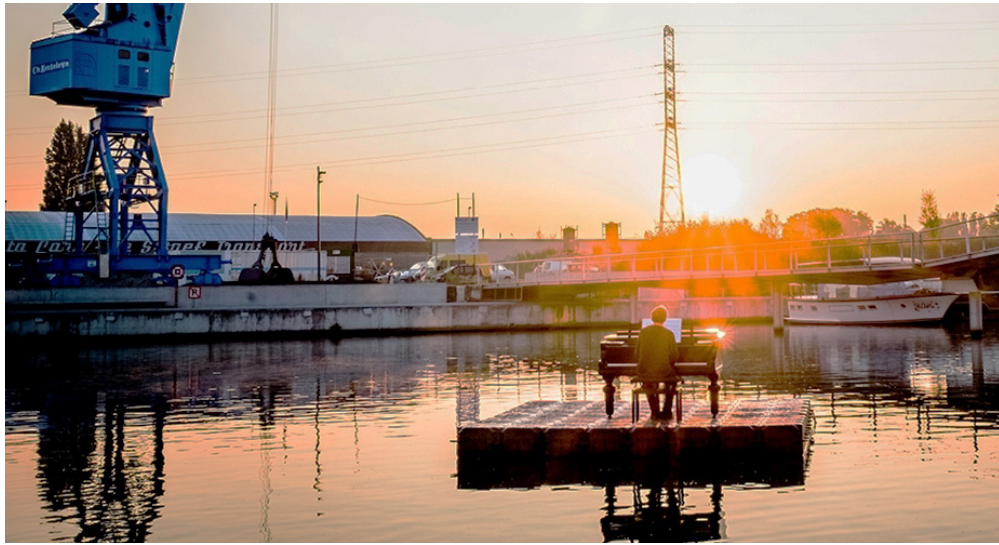
EVENEMENTIEL

En raison de son passé industriel, le quartier d'Oude Dokken a été une friche abandonnée, peu appréciée et surtout très mal vue par les Gantois. Afin de lui donner une meilleure image dans le but d'en faire un quartier de logement, la ville a subventionné une association afin d'y organiser des événements et ainsi donner à ce quartier une bonne image. C'est l'association locale DOK, fusion de trois associations, qui a organisé différents événements. Au commencement, cela ne devait durer qu'une année mais cela a tellement plu aux gens que cela est devenu un rendez-vous annuel. Chaque été, on retrouvait à Oude Dokken une multitude d'évènements tels que des concerts, des projections de films, des marchés, des expositions, des barbecues et bien plus encore...



Plan de situation

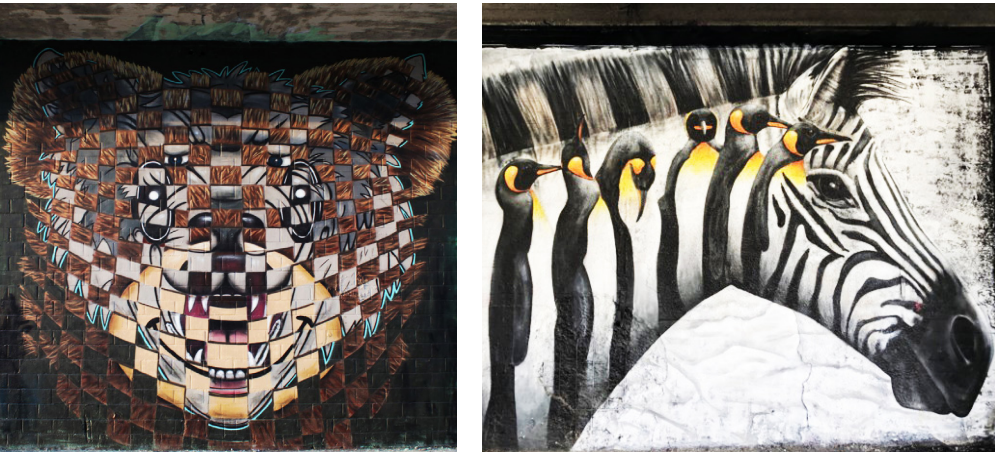
- 1. Glasfabriek
- 2. Inter Béton
- 3. Grindbakken
- 4. Bar bricolage



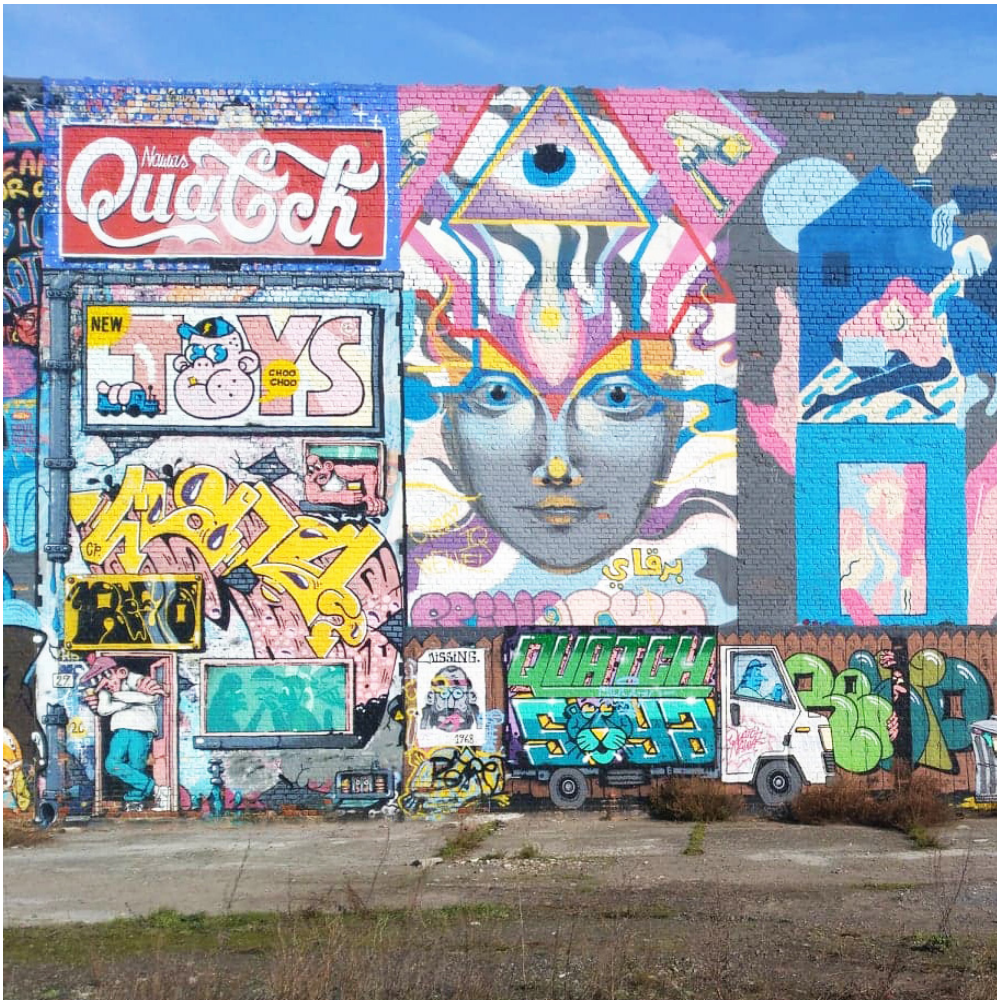
Différents événements publics de l'association DOK

DOK était une plateforme de création et un lieu de travail pour les habitants à travers différentes activités qui mêlaient la culture, le sport, l'art, le socioculturel, l'écologie et le bien-être. Chaque saison, de 2011 à 2019, le site a montré un visage différent, comme un lieu en constante évolution. La plupart de ces événements ont été publics et ouverts à tous. Mais de l'événementiel privé a également vu le jour à travers différents projets comme Glasfabriek, une ancienne usine de verre à proximité du site, qui s'est transformé en bar industriel, espace de restauration et de représentation mais aussi à travers le Bar Bricolage, un projet qui mêle ateliers, performances artistiques et culturelles et

espace de restauration. Les deux projets s'inscrivent tous deux dans une culture alternative avec de l'auto-construction. Les initiatives insufflées par DOK qui ne devait être que temporaires ont été reconduites 7 années supplémentaires en raison de leur succès. En parallèle de ça, un grand projet d'urbanisme et d'architecture était en cours de réflexion pour le quartier. Toute la dynamique impulsée par ces événements durant ces 8 années et ses répercussions n'ont pas été mise en avant dans la réflexion du projet alors qu'on pourrait imaginer le quartier comme le support d'événement public sur le long terme.⁴⁰



Pans de murs d'usines et de friches investies par les graffeurs



STREET ART

Le quartier se distingue également par une forte appropriation des murs à travers le street art, qui a été influé par les événements organisés par l'association DOK. On peut y voir de véritables œuvres éphémères de tout style, réalisées à la fois par des amateurs mais aussi des professionnels tels que De Roa, Bue The Warrior, Cee Pil, A Squid Called Sebastian ou encore Klaas Van der Linden... Deux bâtiments du quartier en particulier sont fortement appréciés des graffeurs, tous deux d'anciens bâtiments industriels en friche : une ancienne centrale à béton, Inter Béton, en partie desossée, ainsi qu'une structure en béton, Grindbakken, qui servait autrefois à transférer le gravier et le sable entre bateaux et camions. Ces deux bâtiments sont les "toiles" majeures du quartier. Les œuvres sont éphémères et changent assez régulièrement. On peut voir une œuvre

un jour et en voir une totalement différente au même endroit quelques semaines plus tard. Les pans de murs des usines et industries de proximité sont également sollicités par les graffeurs. Ces bâtiments ainsi que ces œuvres sont un marqueur fort de l'identité du quartier, au même titre que les grues qui dominent le site. Cette appropriation est également remise en cause par la destruction d'Inter Béton, qui se voit être retiré à cause du projet de logement et par soucis financier. Un des leviers de projet est de pouvoir proposer à la fois des infrastructures mais également un espace libre et appropriable afin que ce type d'événements, et par extension les graffiti, puissent perdurer à Oude Dokken. Ces événements seraient organisés par la coopérative dans la même dynamique artistique et culturel que les événements précédents et continueraient à participer à la cohésion sociale à l'échelle du quartier et de la ville.



Grindbakken, «toile» majeure des graffeurs d'Oude Dokken



Inter Béton, ancienne centrale à béton, appropriée par les graffeurs

Usages ponctuels

Le *genius loci* du quartier d'Oude Dokken est marqué par toutes les affectations du quartier et par ses usages.

QUARTIER HETEROCLITE

L'ensemble des bâtiments et des espaces du quartier d'Oude Dokken s'organise autour de l'eau, on retrouve successivement plusieurs lieux avec des ambiances très différentes au fil des quais, parfois minérales, parfois végétales, à certains moments très anthropisés et investis par des jeux pour enfants, par des bancs à d'autres presque abandonnés et investis par une végétation sauvage. Cela en fait un quartier très hétéroclite, une transition entre l'intramuros et l'extramuros de la ville, entre un centre très résidentiel dense et une zone industrielle délaissée.

Bien que le quartier soit dans une zone de transition à proximité d'une zone industrielle avec relativement peu de qualités urbaines et de possibilités d'usages, l'ensemble des espaces qui bordent les quais et l'eau sont très prisé par les Gantois.

Les travaux de réhabilitation des voiries et d'espaces publics associés à la dynamique de l'association DOK ont contribué à rendre ce quartier très agréable à l'échelle du piéton et du cycliste et à provoquer des usages divers et variés alors même que ce quartier était considéré il y a encore une dizaine d'années comme un quartier peu rassurant.

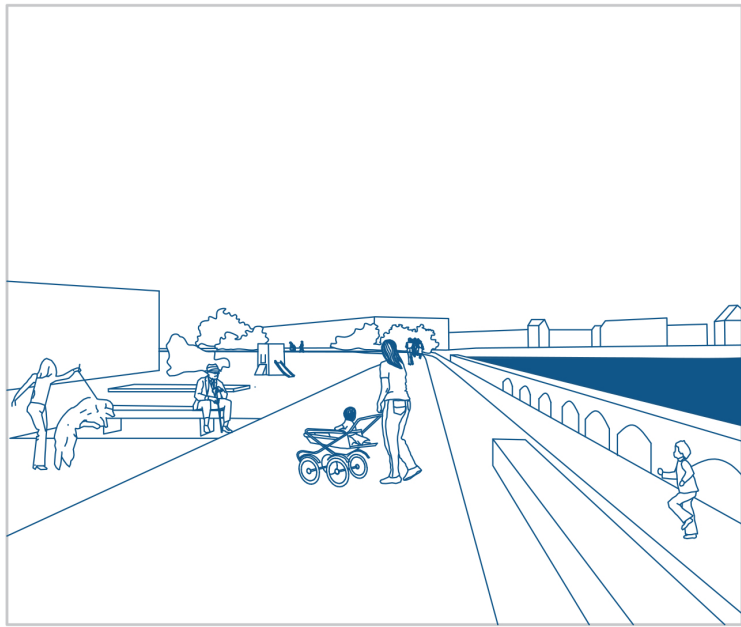
Aujourd'hui, à la fois lieu de passage et lieu d'arrêt, les usagers le traversent régulièrement, si bien que durant les beaux jours, le lieu est soumis à beaucoup de flux.

LOISIRS ET DETENTE

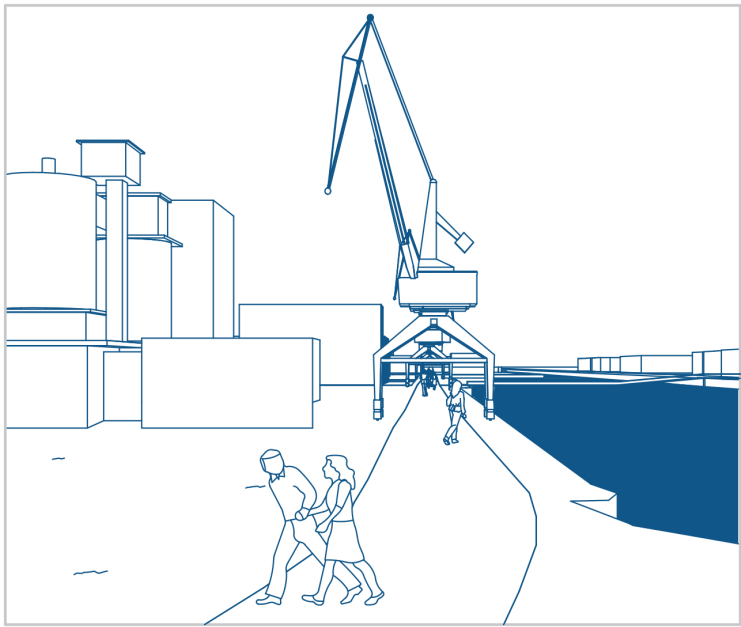
À travers plusieurs visites de site, j'ai pu noter différents usages du lieu, liés à la pratique du sport, à des moments de promenade et de détente.

Beaucoup de personnes pratiquaient le sport à toute heure de la journée mais très souvent le matin quand le site était encore baigné dans la brume et peu prisé.

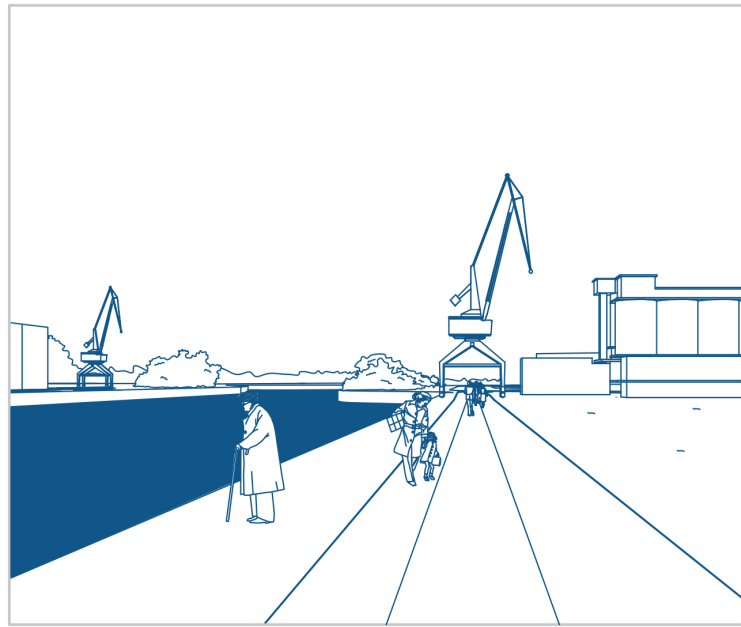
Le quartier est vécu comme un lieu de rendez-vous pour les balades familiales, seuls et entre amis, très loin du trafic urbain du centre-ville.



1 Sortir son chien et regarder ses enfants jouer



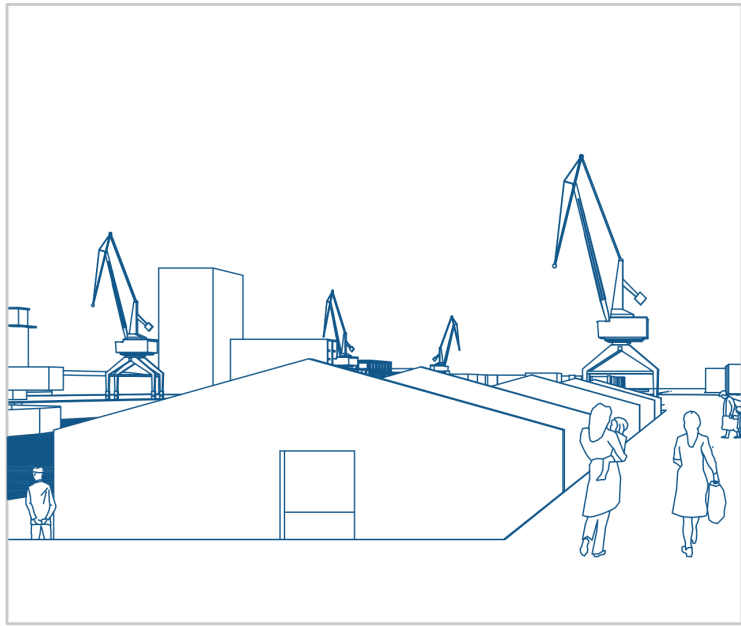
2 Se promener au bord du quai



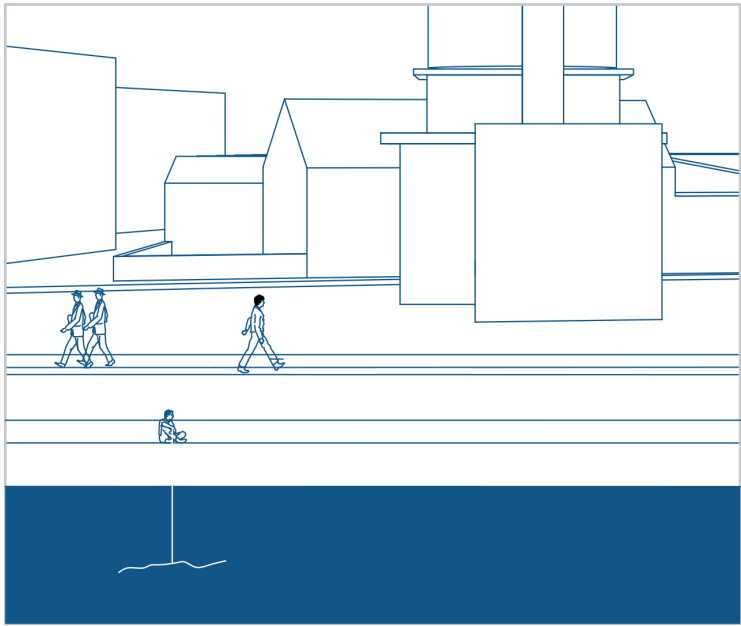
3 Courir le long de l'eau



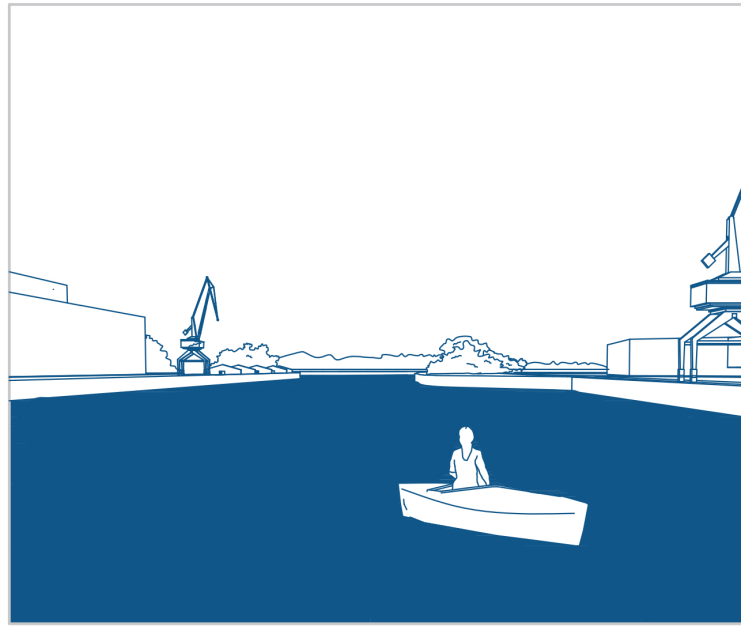
4 Faire du vélo entre amis



5 Se balader dans les friches industrielles taguées



6 Pêcher au bord de l'eau



7 Faire du kayak



8 Se promener avec ses petits enfants dans le parc

Usages du quotidien

Afin de mettre en lumière la manière dont les gens habitent le lieu, une analyse urbaine programmatique a été réalisé dans le but de faire l'inventaire des programmes présents dans le quartier et par extension des carences du quartier afin de pouvoir en intégrer certaines dans le programme du projet.

ANALYSE URBAINE

Cette analyse urbaine programmatique a été définie non pas à travers une distance mais à travers deux durées de déplacement, 5 et 10 minutes à pied. La durée de 10 minutes équivalait à une distance de 500 à 800 mètres, aussi appelée la « distance pantoufle », assimilable à une distance non-dissuasive dans l'utilisation des modes de transports doux pour les services du quotidien qui

concernent l'école, le médecin, les commerces d'alimentation, la boulangerie, le coiffeur, le bureau de poste, le café, les stations de transports en commun, les espaces verts.... La proximité du lieu de travail est plus délicate à prendre en compte, compte tenu de la spécialisation et la diversité des métiers et des entreprises et de la précarité de l'emploi. Cette volonté d'intensification s'inscrit dans une volonté de rétablir une équité sociale dans l'accès aux services, mais elle n'est

cependant possible que dans un quartier avec une certaine densité. Toutefois, garantir un minimum de locaux d'activité ou de bureaux dans un quartier est une première réponse et permet de maintenir une utilisation des espaces publics et des commerces.

Cette analyse a donc permis de déterminer l'ensemble des programmes manquant à proximité du site et ainsi de définir le programme du projet. Elle met aussi en lumière les espaces urbains ac-

cessibles et ceux qui ne sont pas comme certains cœurs d'ilots et certaines cours privatisés.

PROGRAMME

On peut remarquer que le site est encore fortement marqué par son passé industriel. Beaucoup d'usines ont laissé place à du logement notamment en intramuros de Gand mais aussi à des commerces variés. On retrouve également de nombreux théâtres et programmes d'artisanat. En extramuros, les usines sont encore fortement présentes. On voit ici les vestiges d'un zoning où se mêlent zone industrielle et zone activité commerciale demandant une surface au sol importante comme les garages et les concessions de voitures.

La première phase du concours a permis de développer nombres de services et de commerces, accessibles à

moins de 5 minutes à pied. On y retrouve l'école Melopee de Xaveer De Geyter, récemment construite, qui assure un service de crèche et un espace sportif. En rez-de-chaussée des logements, se trouve un médecin, un atelier vélo, un petit café et espace de co-working.

MOBILITE

Le site est à proximité de la gare, on compte 11 minutes à pied. Il est aussi à proximité d'arrêts de bus, moins de 10 minutes, de part et d'autre des quais, qui connectent vers différentes lignes de bus reliant le site au centre-ville mais également à la banlieue de Gand. De plus, on peut noter qu'un tiers des Gantois se

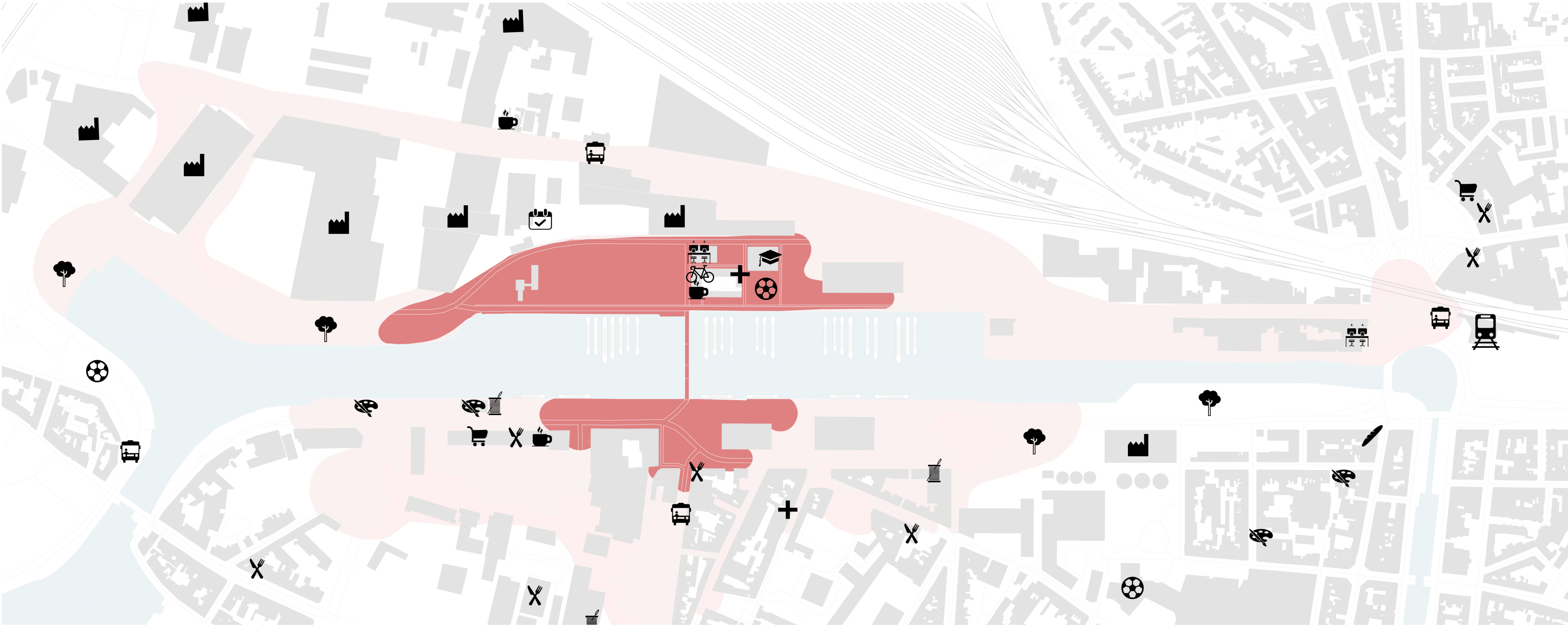
déplacent en vélo. On peut donc réduire ce temps ou augmenter la distance par deux voir par trois.

L'autre côté du quai est aussi accessible par une passerelle et donne un accès rapide, on compte une vingtaine de minutes pour se rendre dans le centre-ville à pied.

LEVIER DE PROJET

Cette analyse a révélé certaines carences programmatiques. La coopérative proposera donc des espaces s'adressant à l'échelle de la ville et du quartier qui viendra rayonner au de-là de sa propre échelle.

Une série de commerces tels qu'une friperie, une ressourcerie, un restaurant, une épicerie, une boulangerie, une salle de représentation, de l'artisanat et des espaces de bureaux viendront activer le rez-de-chaussée.



INVENTAIRE PROGRAMMATIQUE DU QUARTIER

 10 min à pied	 supermarché	 café	 co-working	 boulangerie	 atelier vélo	 événement	 industries	 train
 5 minutes à pied	 restaurant	 médecin	 école/crèche	 parc	 sport	 culture	 artisanat	 bus

L'ouverture à la ville

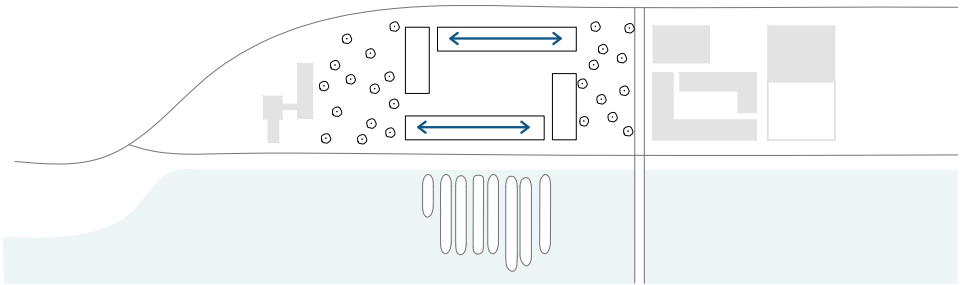
Le projet vient s'intégrer dans le site dans l'imaginaire de la poésie des quais industriels,



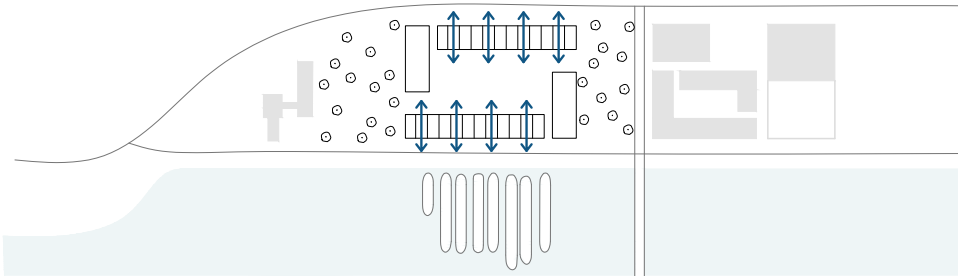
Plan de situation

DIALOGUE AVEC LE CONTEXTE

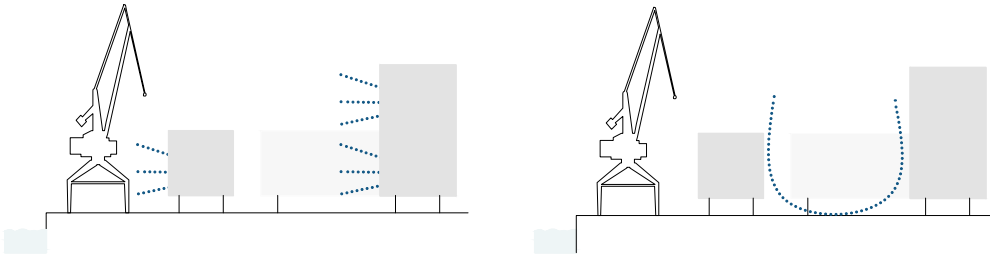
Le projet s'appuie sur le principe du masterplan développé par OMA, une succession de bandes bâties et de bandes végétales ainsi que sur les limites urbaines du concours d'architecture pour tenir le site. A l'échelle urbaine le projet forme un îlot par ces quatre bâtiments, de part et d'autre, deux jardins publics, le premier faisant l'interface avec une ancienne centrale de béton et le deuxième avec le quartier de logement. Seuls les deux bâtiments parallèles aux quais qui viennent tenir l'agora et faire front aux quais piétons et à la rue seront développés. Les deux autres bâtiments, au même titre que les bandes végétales sont imaginés pour être conçus par un architecte et un paysagiste tiers.



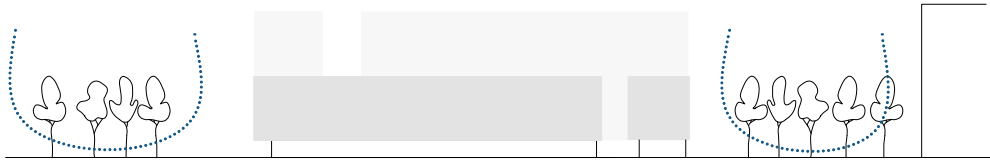
Rapports longitudinaux



Rapports transversaux



Une agora en centralité



Deux parcs publics de part et d'autre

INTERACTIONS AVEC LA VILLE

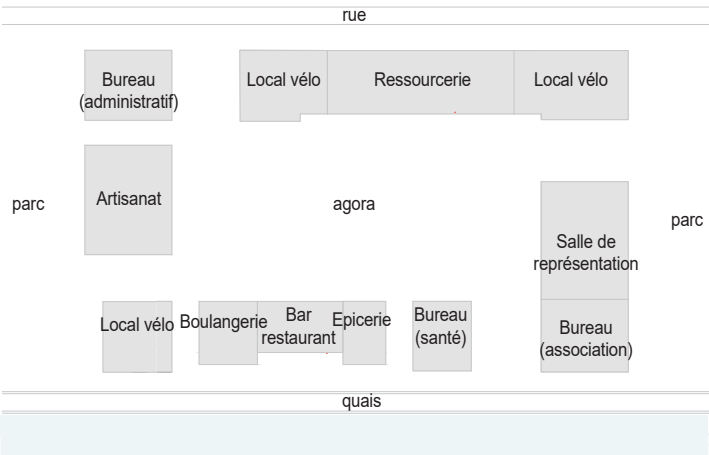
Le projet vient répondre à la poésie du lieu par deux rapports : deux barres qui se développent répondant à l'horizontale des quais. Ces deux barres travaillées pour établir des relations transversales, répondant ainsi aux péniches et à la passerelle.

Le rez-de-chaussée s'établit comme un socle urbain entièrement public. Un tapis de sol vient de se développer sur l'ensemble du rez-de-chaussée pour venir chercher des liaisons avec les éléments urbains extérieurs : les quais, la rue, la petite place. Ce travail de sol,

parfois minéral, parfois végétal, vient signifier à chaque élément de programme un parvis, qui délimite les usages, crée des terrasses, des sous espaces avec des assises, des espaces plantés.

En centralité, une agora, place publique, support des festivités de quartier, des assemblées générales de la coopérative vient prendre place. Autour de celle-ci vient s'établir une vie de quartier.

Des passages couverts au rez-de-chaussée des bâtis permettent des liaisons traversantes. Les commerces, vitrés, permettent également des liaisons visuelles avec l'agora.

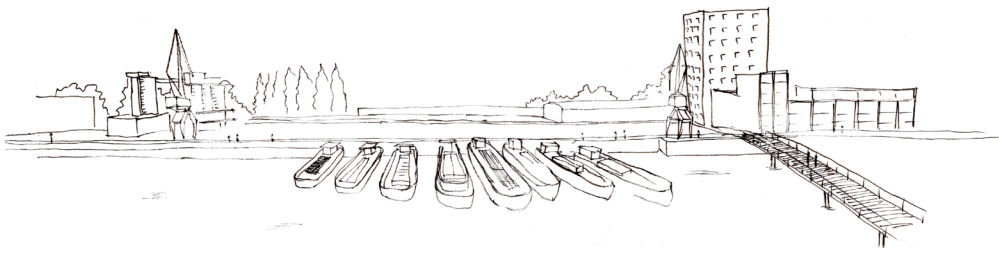


Programmation du rez-de-chaussée

ADAPTABILITE DU PROGRAMME

Le programme du rez-de-chaussée s'adapte selon son interface urbaine. Ainsi, l'épicerie, la boulangerie et le bar/restaurant viennent profiter de la vie piétonne des quais tandis que la ressource se place près de la rue pour les flux. Les éléments de programmes viennent activer l'agora, au même titre que la salle de représentation et les locaux dédiés à l'artisanat (bureau d'architecture, ateliers

d'artistes, designers) dans les bâtiments non développés qui jouxtent les parcs. Des locaux de vélo et de stockage encombrants (kayak, tricycle, matériel de pêche, d'escalade...) sécurisés viennent s'organiser aux angles des bâtiments côté quais et côté rue, ainsi que des bureaux. Des emplacements de vélo couverts sont également disponibles aux angles des bâtiments.



POESIE DU LIEU

La coopérative s'affiche dans le paysage des quais comme une machine flottante qui rappelle les éléments forts du site, les péniches, les grues, l'usine, en développant les deux rapports forts du site : l'horizontale et la verticale.

On retrouve à plusieurs reprises la notion de franchissement dans les éléments de site, par la passerelle reliant le quai au centre-ville, l'ancienne usine de béton composée de deux bâtiments re-

liés également par une passerelle ainsi que les petites passerelles pour rejoindre les péniches.

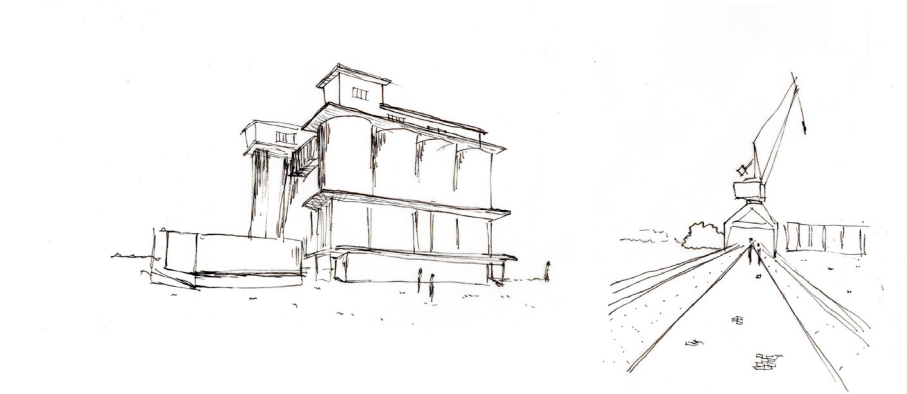
Tous ces éléments, qui font l'identité industriel et portuaire du site ont été source d'inspiration et moteur de projet. Ainsi, le bâtiment face aux quais vient faire face par la projection de ces planchers en bois apparaissent comme des decks habités, parallèles aux quais. Le bâtiment en arrière-plan, plus urbain, vient dialoguer avec les grues, très verticales par les murs et les châssis.

APPROPRIATION DU SITE

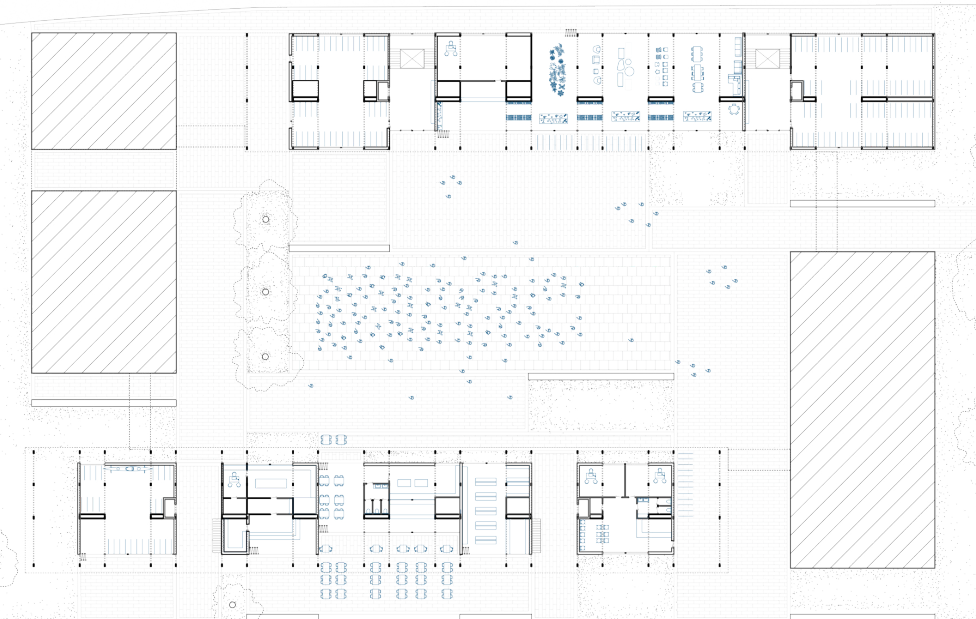
Dans la même lignée que l'association DOK, la coopérative proposera une dynamique pour organiser différents événements à l'échelle du quartier tels que des concerts, des projections de films, des marchés, des expositions, des barbecues et pourra être aussi le lieu des assemblées générales. Ses dimensions lui permettant de proposer différents types d'événements et d'être le catalyseur des interactions sociales de la coopérative et du quartier. A la fois lieu de rendez-vous,

lieu de balade, cette place publique est à l'image d'une agora, le support de rassemblement social et politique où l'on apprend les nouvelles et où se forment les courants d'opinion.

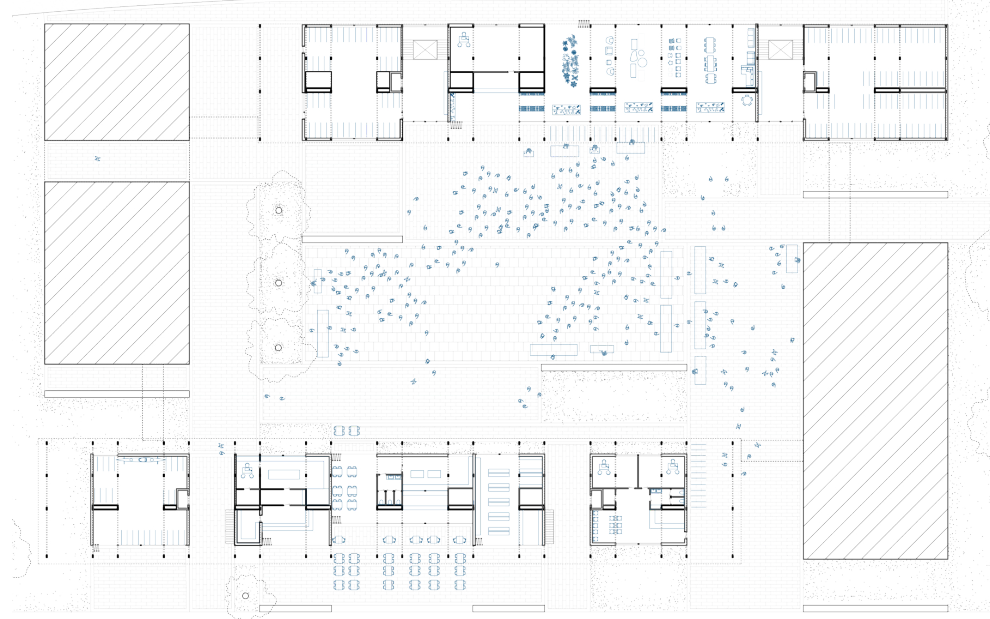
Le travail de sol sera aussi l'occasion pour les graffeurs de proposer du street art. Certaines portions de pavés, de murs ainsi que le mobilier urbain pourront être taggués et devenir ainsi des toiles éphémères du quartier.



Elements du site



Assemblée générale



Marché



Elévation SUD

L'évolutivité

Le projet propose un dispositif évolutif et adaptable pour les envies et besoin des coopérateurs.

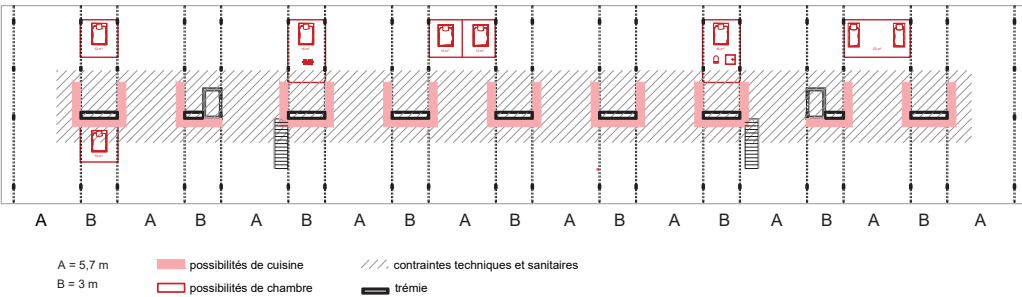
DISPOSITIF STRUCTUREL

La réflexion du projet naît d'une volonté d'établir un système structural plutôt générique, qui vient s'adapter selon le contexte de chacun des barres. La première vient développer un langage qui s'adresse à l'horizontale des quais et vient projeter des planchers tandis que la deuxième vient révéler la verticalité des grues du site : les éléments de circulation, les typologies et le langage architectural viendront s'adapter à ces deux principes. Le projet présente une structure poteau-poutre ainsi qu'un plancher en bois avec une trame structurelle binaire qui alterne une portée de 5,70 m et de 3 m. En centralité vient se développer tous les éléments techniques contraignants pour libérer l'espace dans la périphérie du bâtiment.

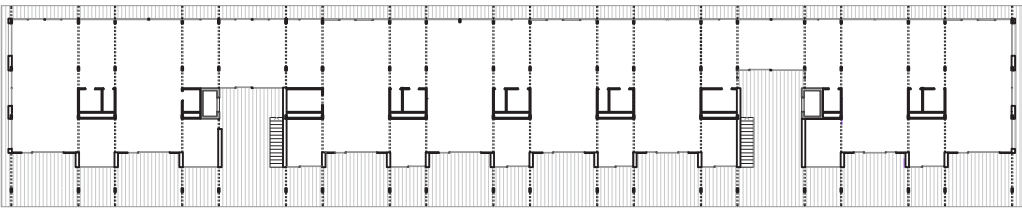
Sur la largeur la plus faible, une trémie vient percer tous les planchers. Autour de cette trémie se développera l'ensemble des pièces d'eau (sanitaires, salle d'eau, salle de bains) mais également les cuisines. Ce qui laissera la possibilité d'installer la cuisine sur 3 interfaces possibles.

La trame avec la portée de 3 m permet d'accueillir une chambre, tandis que la deuxième, permet d'en accueillir deux dans la largeur. Elle permet également de proposer dans la plus petite travée une chambre qui peut être une simple chambre ou se développer pour devenir une chambre particulière (possibilité de dressing, privatiser une salle d'eau, une chambre-bureau, une chambre double pour enfants).

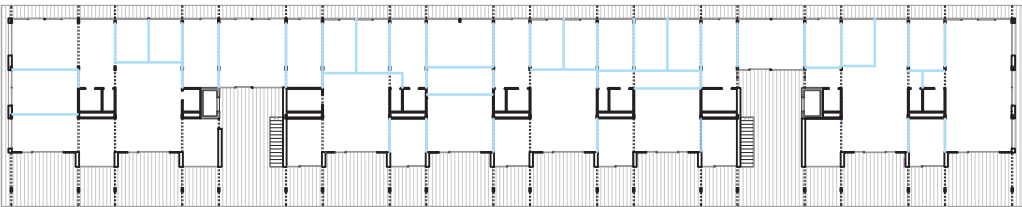
Schéma de possibilité



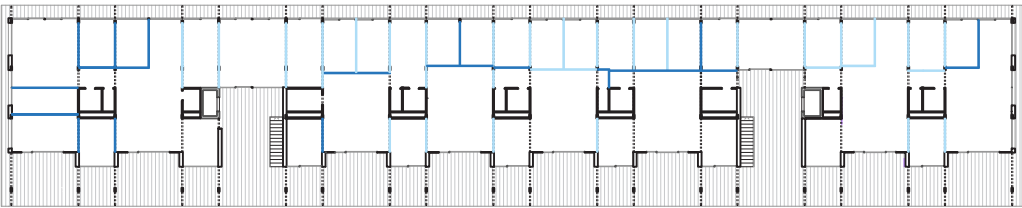
T₀
Dispositif structurel



T₁
Création de cloisons internes

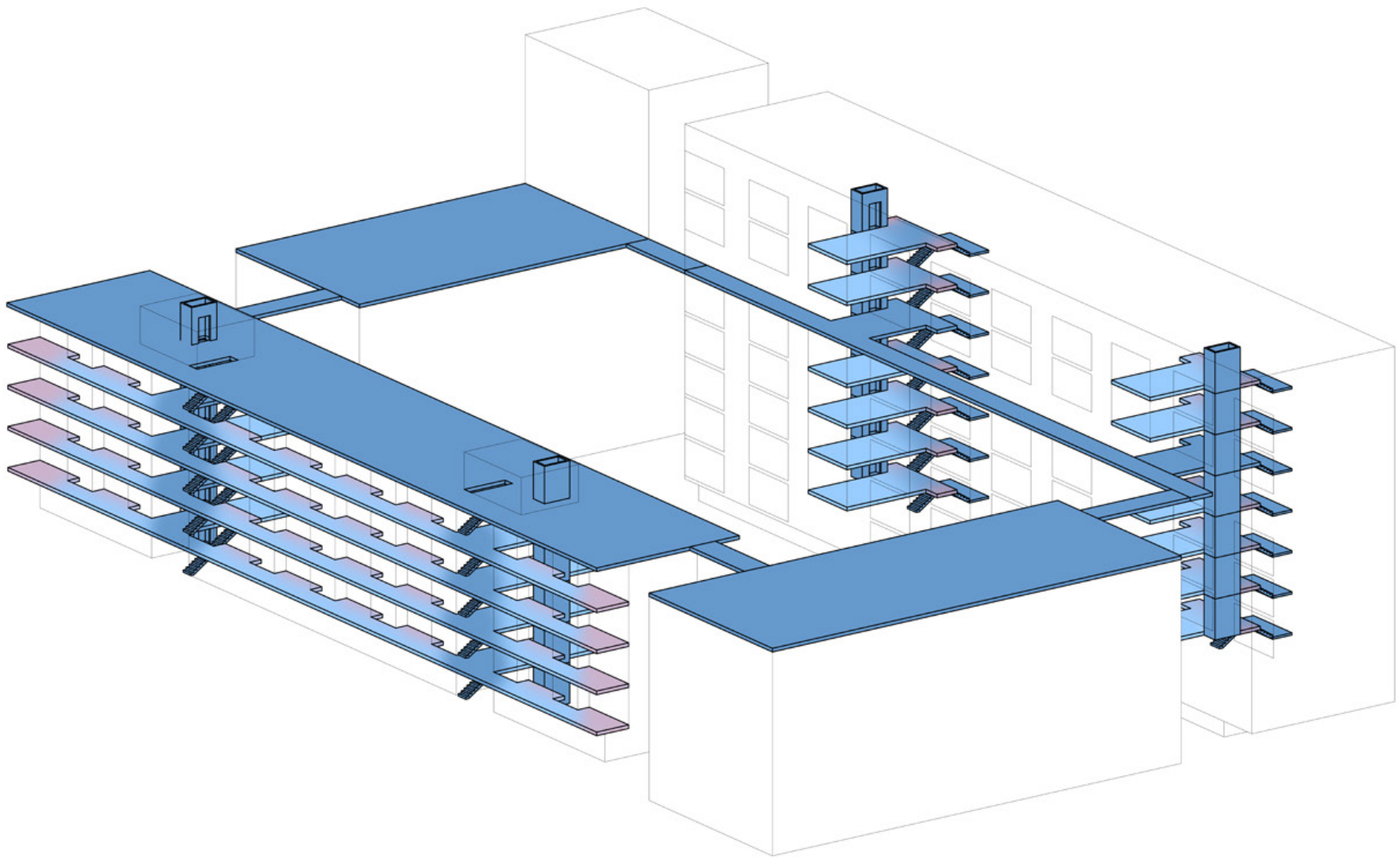


T₂
Modifications de cloisons internes



La circulation

Plusieurs dispositifs de circulation viennent se mettre en place dans le projet et viennent ainsi définir des usages et des potentialités différentes selon leur position, leur échelle et leur dimension.



Une circulation en couronne

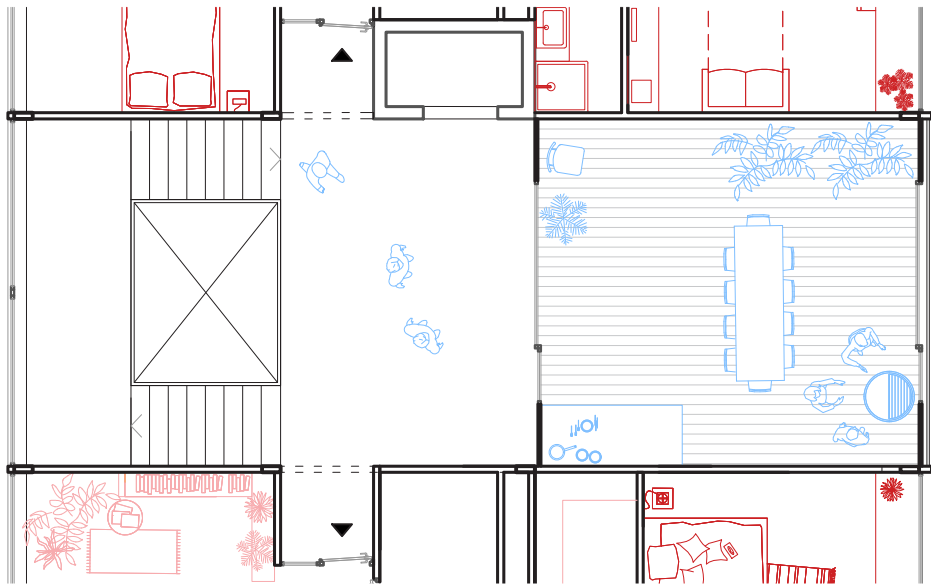
DISPOSITIF DE CIRCULATION

Le projet propose différents dispositifs de circulation. Le bâtiment face aux quais, venant répondre par l'horizontale de site s'organise avec une coursive qui file sur la totalité de la façade sud. Le deuxième bâtiment, plus urbain, s'organise par des paliers. Une troisième circulation vient prendre place au R+5, à la fois intérieure et extérieure, elle traverse les quatre bâtiments et vient ainsi

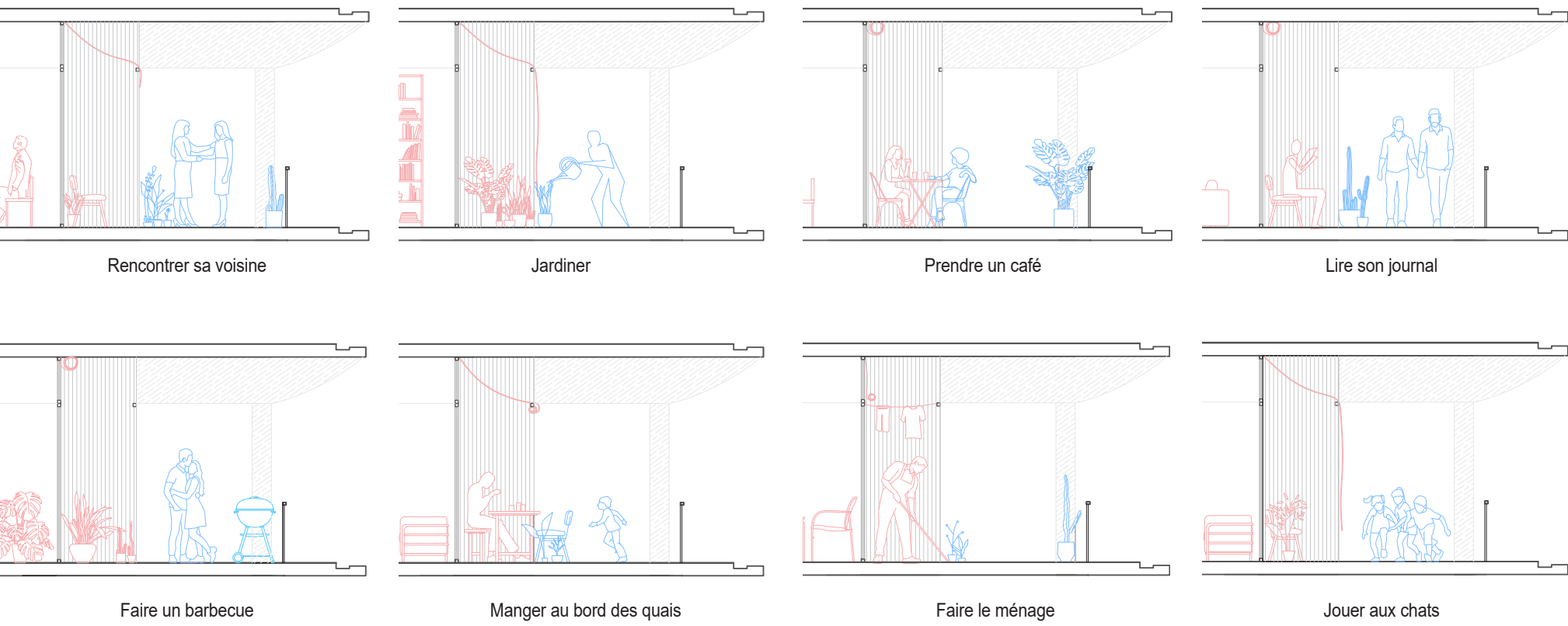
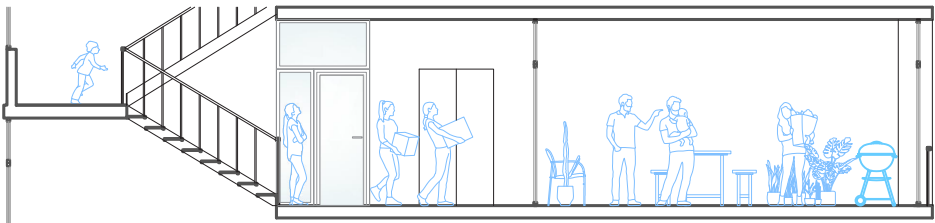
offrir différentes spatialités et vues sur le contexte. Elle agit comme une couronne et connecte l'ensemble des bâtiments par des passerelles. Ce dernier dispositif permet de vivre l'intégralité du projet, d'offrir la potentialité de vivre la collectivité, de rencontrer du monde. Elle permet notamment d'assurer la liaison de chaque bâtiment vers le toit qui profite de la vie des quais sans avoir à passer par la circulation de ce même bâti. Cette circulation s'apparente à une circulation secondaire, moins empruntée dans la vie de tous jours.

Par ces dispositifs, leur position et leur dimensionnement, les espaces de circulations apparaissent comme des espaces intermédiaires, qui font la liaison entre l'espace public et l'espace individuel. De l'ordre du commun voir du partagé, les circulations participent à la transition. Chacun des espaces de circulation bénéficie de la lumière naturelle et vient en continuité d'espaces communs soit à l'échelle de la coopérative, d'un étage ou d'un appartement. Dans le cas du bâtiment à coursive, la circulation apparaît véritablement comme un espace

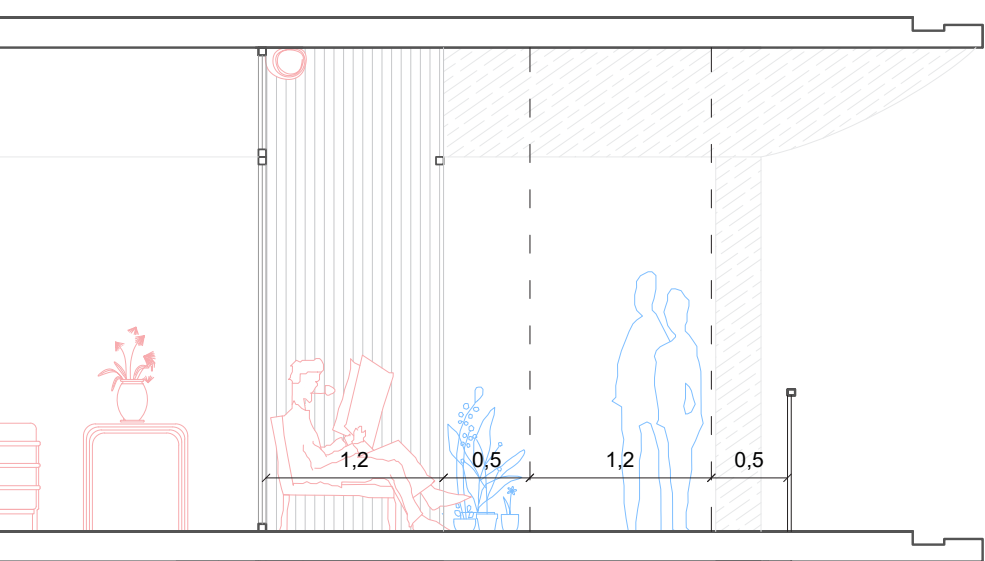
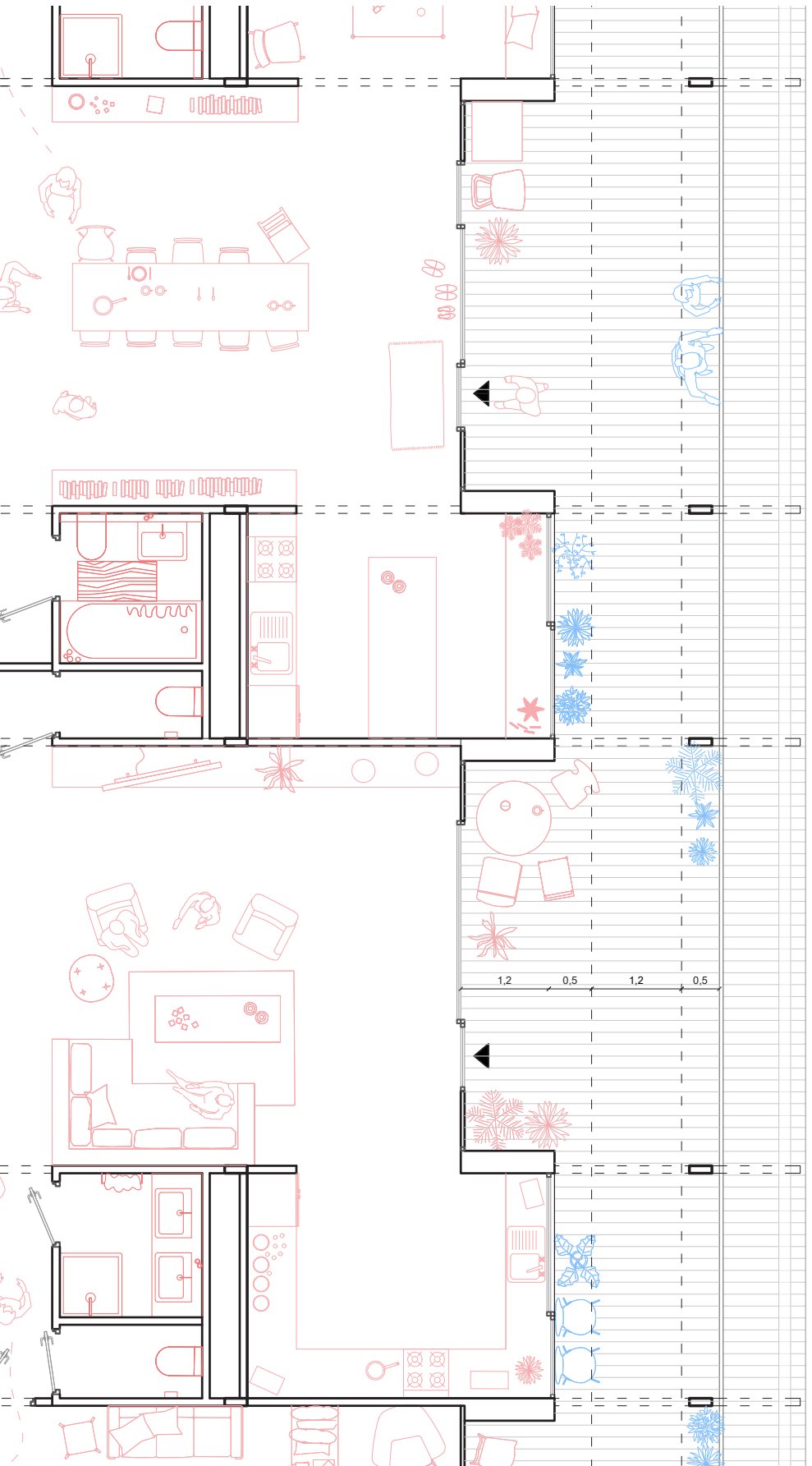
à part entière, à l'image d'une terrasse commune à tout l'étage.



Le palier en continuité à une loggia commune



Habiter la coursive



La coursive comme espace de rencontre et d'appropriation

ERGONOMIE D'USAGE

Le surdimensionnement de la coursive permet de s'approprier cette dernière à travers différents usages de détente, de loisirs ou de travail.

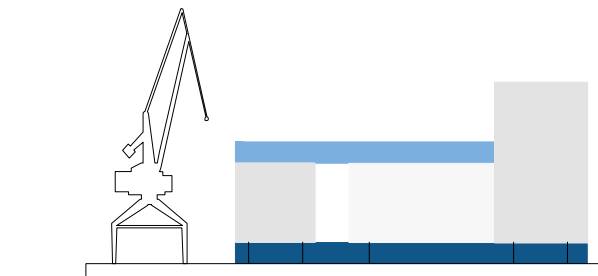
Les 1,20m de circulation s'établissent au centre, de part et d'autres, des espaces appropriables de 50 cm pour installer des plantes, et en supplément un renforcement de 1,20 qui vient créer la séquence d'entrée des appartements et vient privatiser une petite portion de la coursive pour chaque appartement. Ce renforcement permet l'installation de tables, de chaises, de chaises longues.

ARTICULATION CIRCULATION ET ESPACE INDIVIDUEL

Les espaces individuels et les espaces de circulations sont séparés par du vitrage, qui viennent accentuer la continuité des deux espaces. Cela offre des relations visuelles sur l'espace tampon des appartements pour le bâtiment à palier et sur l'espace partagé pour le bâtiment à coursive. Pour contrebalancer, une persienne vient intimiser l'espace partagé sans gêner la déambulation de la circulation.

La qualité des espaces communs

La circulation en couronne confère à l'étage un statut particulier, de l'ordre du commun, partagé par l'ensemble de la coopérative



Un étage de commun

POSITION ET ATMOSPHERE

Une grande partie des espaces communs se trouve concentrée en un seul étage et vient s'établir sur les quatre bâtiments. Cela permet à l'ensemble des coopérateurs de bénéficier des espaces de communs affectés à chaque bâtiment. Ainsi, chacun a accès à la toiture qui profite de la vie des quais et qui offre un caractère festif par son programme (solarium, piscine, sauna, cuisine extérieure). Dans le bâtiment parallèle, on retrouve deux salles communes qui bénéficient des angles du bâtiment et donc à une double voir triple orientation. Ces deux salles sont combinées à des chambres d'hôtes pour être le support d'événements (anniversaire, mariages, fêtes). Les deux autres bâtiments non développés seront des toits nourriciers.

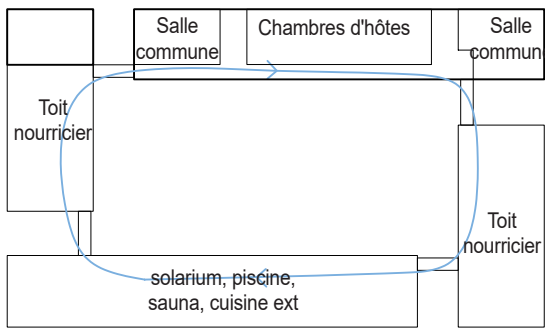
Cet étage peut s'ouvrir à des gens extérieurs à la coopérative mais nécessite une régulation de la part de la coopérative

PLURALITES D'EXPERIENCES SPATIALES ET SOCIALES

La mutualisation permet d'accéder à des espaces et des services luxueux auxquels les coopérateurs n'auraient pas forcément eu accès et permet d'établir un rapport d'équité pour l'ensemble des habitants. Elle permet aussi de pouvoir proposer plusieurs expériences spatiales et sociales à travers un même projet par les différents dispositifs de circulation et les spatialités.

On peut ainsi choisir de profiter de la piscine en collectivité avec une vue sur les quais et sur la skyline de Gand, cultiver ses tomates sur le toit en profitant de la vue du parc, faire une fête avec la vue de la périphérie de Gand, tout ça à 5 minutes de chez soi.

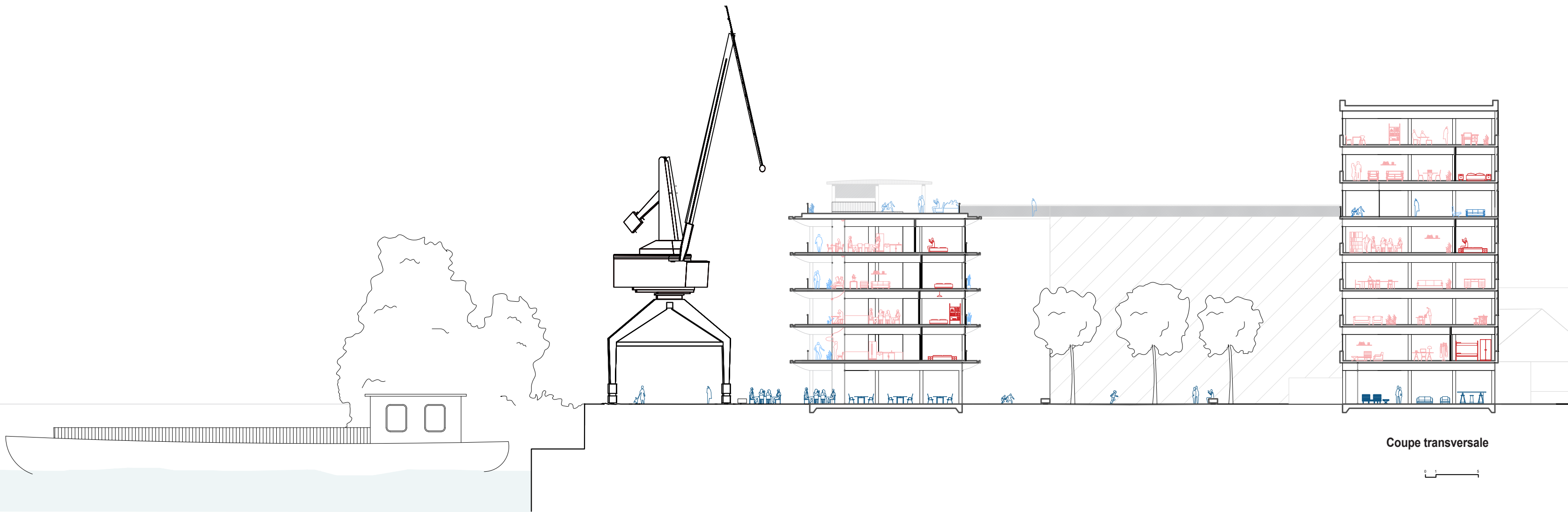
D'autres espaces communs se développent dans la coopérative, plus intime, et propose des espaces où l'on se retrouve seule, à deux, à trois pour profiter d'un coin lecture, d'une salle de sport...



Programmation de l'étage commun



Plan de l'étage commun, R+5



Coupe transversale

Le seuil

Afin d'articuler le passage du plus public au plus intime, une succession d'espaces s'installent avec des degrés d'intimité différents, des transitions marquées par des renforcements et des dilatations d'espaces.

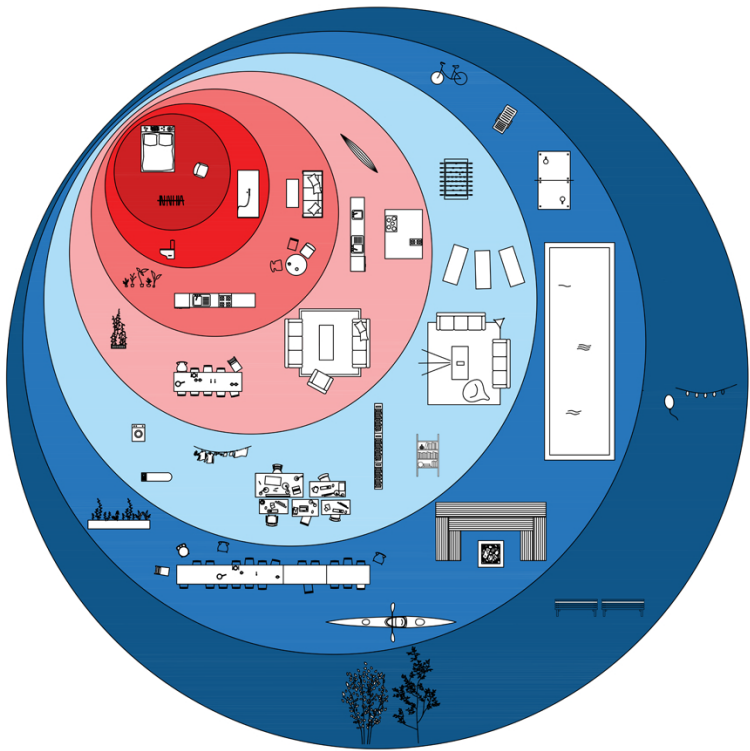
LE PARTAGE A PLUSIEURS ECHELLES

Plusieurs nuances de collectifs se mettent en place, si le toit est commun à toute la coopérative, certains espaces communs s'adressent à des échelles plus petites et proposent d'autres usages. On voit ainsi apparaître un espace commun, à l'échelle d'une trentaine de coopérateurs, qu'on pourrait assimiler à l'échelle du Kana développé par Hans Widmer.

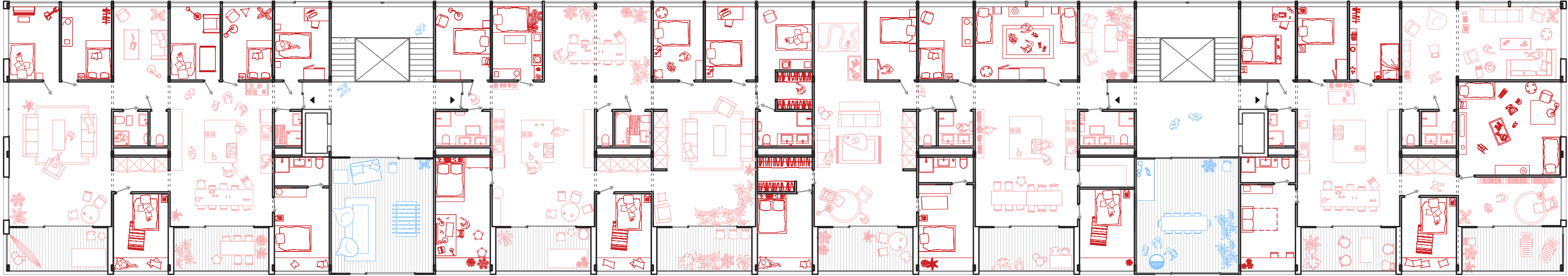
Cet espace neutre peut, selon la volonté des coopérateurs, changer de fonction et d'usages. Il peut ainsi être dédié à une salle de sport, à une salle de jeux pour enfants ou pour adultes, à un salon secondaire, une chambre d'amis, un espace de travail ou une petite bibliothèque partagée. Il bénéficie d'une vue traversante et vient s'accoler côté agora dans les deux bâtiments.

LOGIQUE DE PLAN

Les typologies ont été réfléchies dans cette même logique. Une chambre simple peut ainsi devenir une chambre parentale avec son dressing et sa salle d'eau privative pour un couple, une chambre-bureau pour une personne travaillant dans sa chambre, une double chambre pour deux enfants...



Une mutualisation multiscale



Plan bâti 2



Plan bâti 1



Vivre ensemble

La coopérative offre un mode de vie différent où le collectif prend une place importante.

DIVERSITE DES MENAGES

Les typologies, par leur évolutivité, peuvent autant s'organiser sur une travée que sur 5. Elles offrent par ailleurs le potentiel d'accueillir des profils de ménages complètement différents et des formes de vie variées.

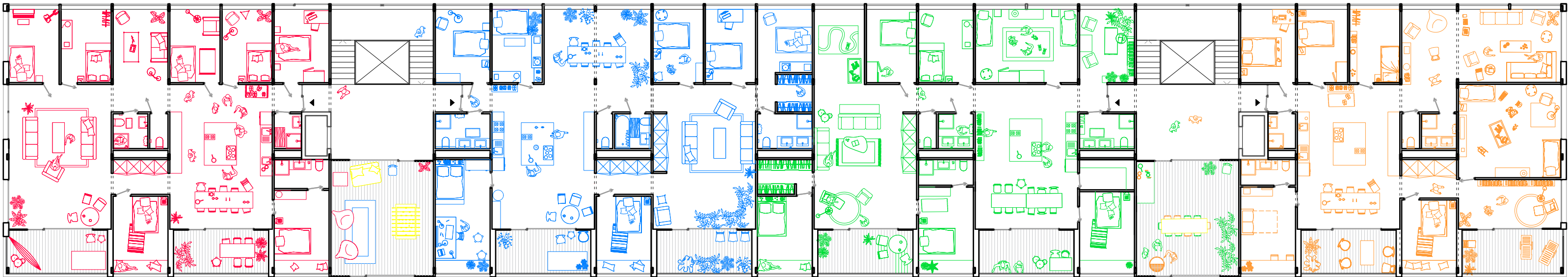
Dans le premier bâtiment, les typologies sont plus réfléchies sur le principe de réduire l'espace individuel au maximum pour bénéficier d'espaces communs, notamment via la courserie.

Dans le deuxième bâtiment, plus intériorisé, des formes de vies qui s'apparentent à de la cohabitation et de la colocation peuvent plus facilement prendre place. La collectivité s'établit donc davantage à l'échelle de l'étage pour le bâtiment à coursive, c'est l'ensemble de l'étage qui partage la courserie et ces deux espaces communs tandis que le deuxième propose une collectivité à l'échelle de l'appartement, les paliers sont partagés par deux grands appartements qui eux-même se composent de plusieurs ménages/habitants.

Cette nuance influe directement sur les prises de décisions, sur les possibilités de rencontre au quotidien et sur le partage.

Les espaces neutres sont susceptibles d'être meublés par le mobilier des coopérateurs. Ainsi, chacun ramène ses chaises, ses tables dont il n'a plus l'utilité par la mutualisation de certains biens ou via la ressourcerie à accès à des mobiliers à bas prix.

Le fond communautaire peut contribuer à effectuer des achats groupés et permettre d'acheter des babyfoots, des canapés, un abonnement à un magazine....



Ménage 1
Cohabitation personnes âgées



Ménage 2
Cohabitation jeunes adultes



Ménage 3
Cohabitation familles monoparentales



Ménage 4
Famille multigénérationnelle

Plan bâti 2



Ménage 1
Cohabitation adultes



Ménage 2
Famille avec adolescent



Ménage 3
Famille avec deux enfants



Ménage 4
Famille avec deux enfants



Ménage 5
Colocation de jeunes adultes

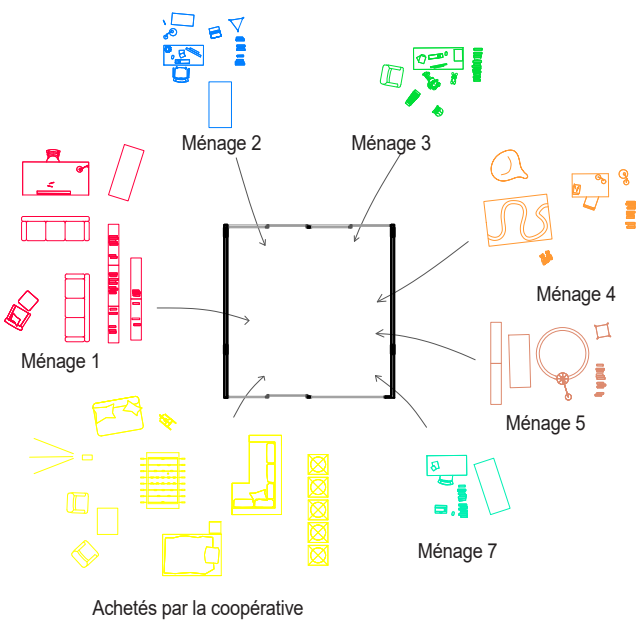


Ménage 6
Famille avec un enfant



Ménage 7
Famille avec deux enfants

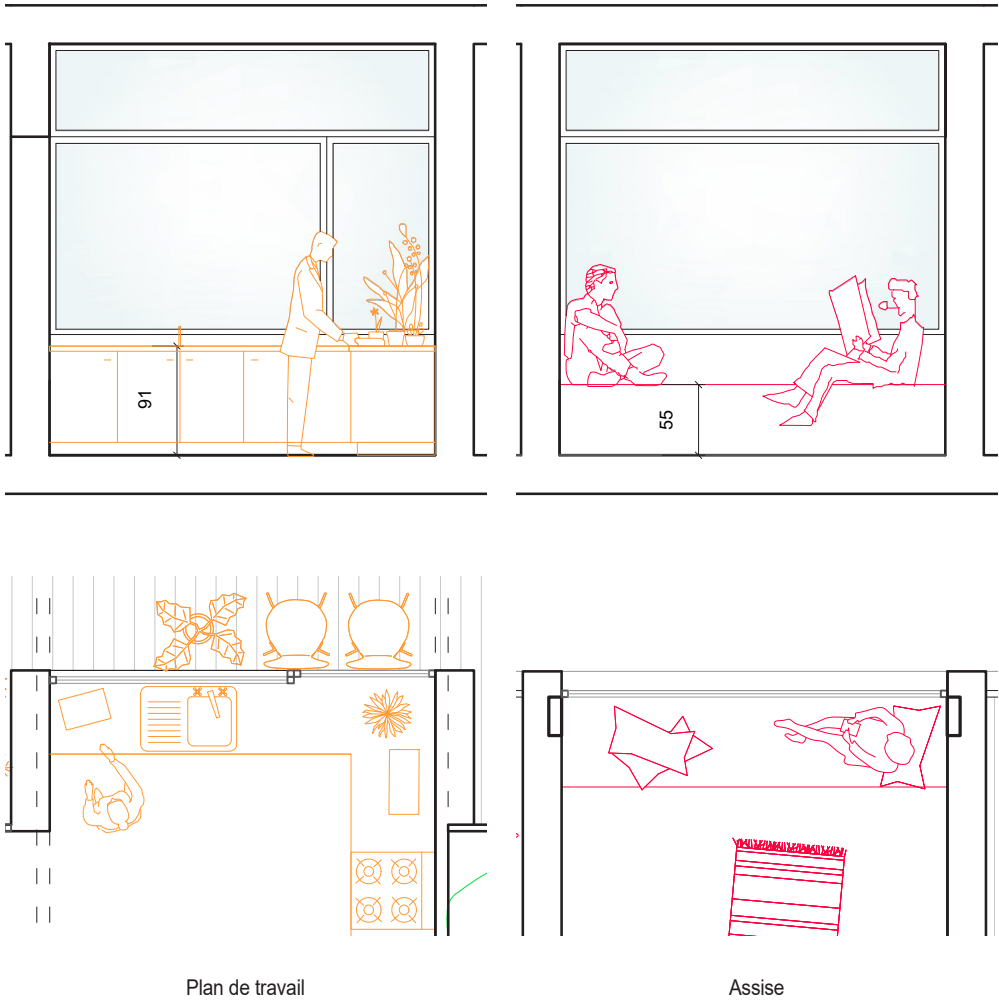
Plan bâti 1



Mise en commun et achats groupés

La qualité des espaces individuels

Chaque typologie offre des rapports différents selon son rapport au contexte et sa localisation.

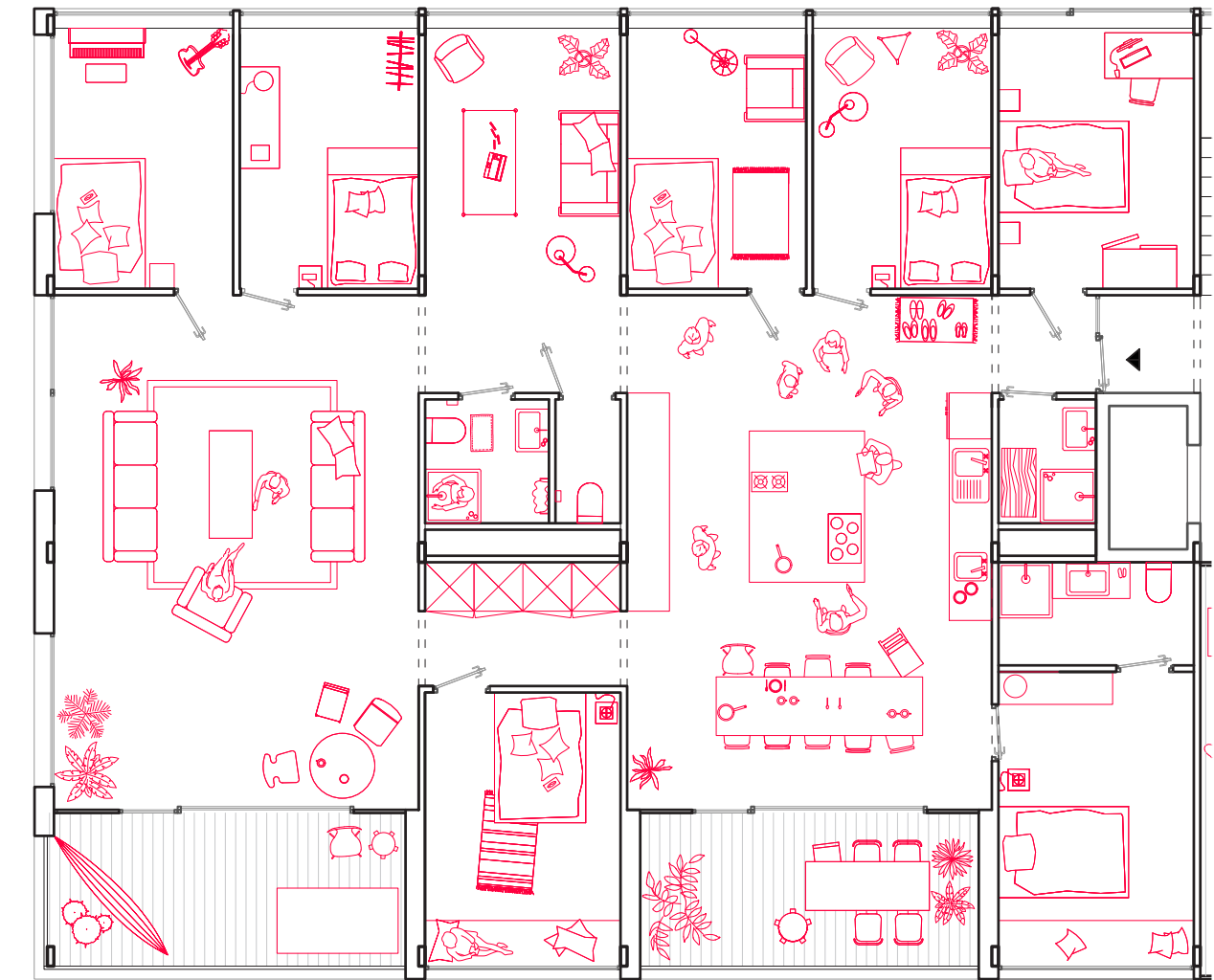


Habiter l'épaisseur

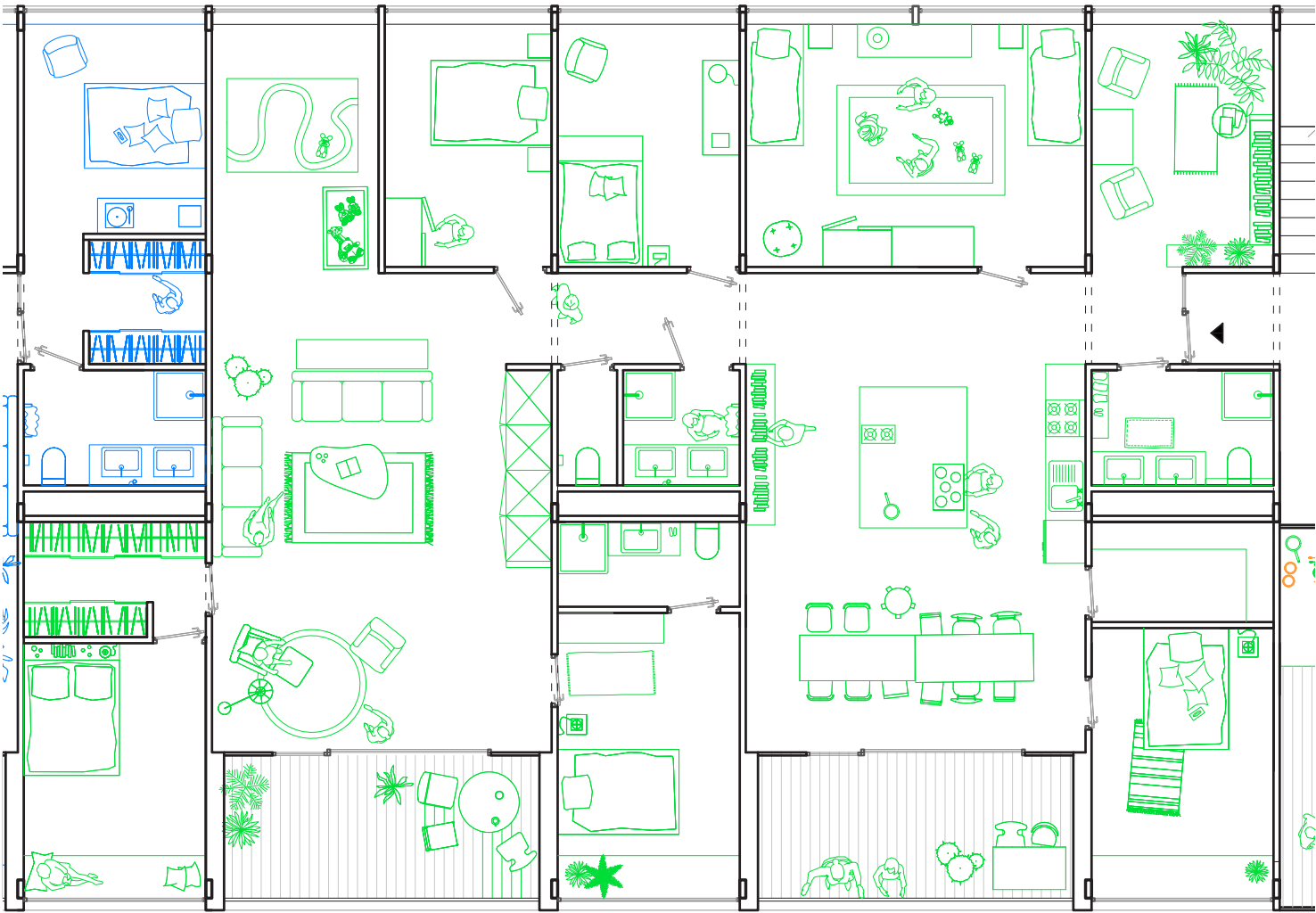
QUALITE SPATIALE

Dans le premier bâti, les espaces individuels sont pour la plupart en façade nord-est et les espaces de vie profitent du sud et de la vue sur les quais. Cependant, dans les angles, ces espaces deviennent des pièces de vie pour bénéficier de la double orientation. Dans le deuxième bâtiment, les typologies offrent systématiquement un traversant, soit franc pour avoir un grand espace polymorphe, soit décalé pour accueillir une salle de jeux, un salon secondaire.

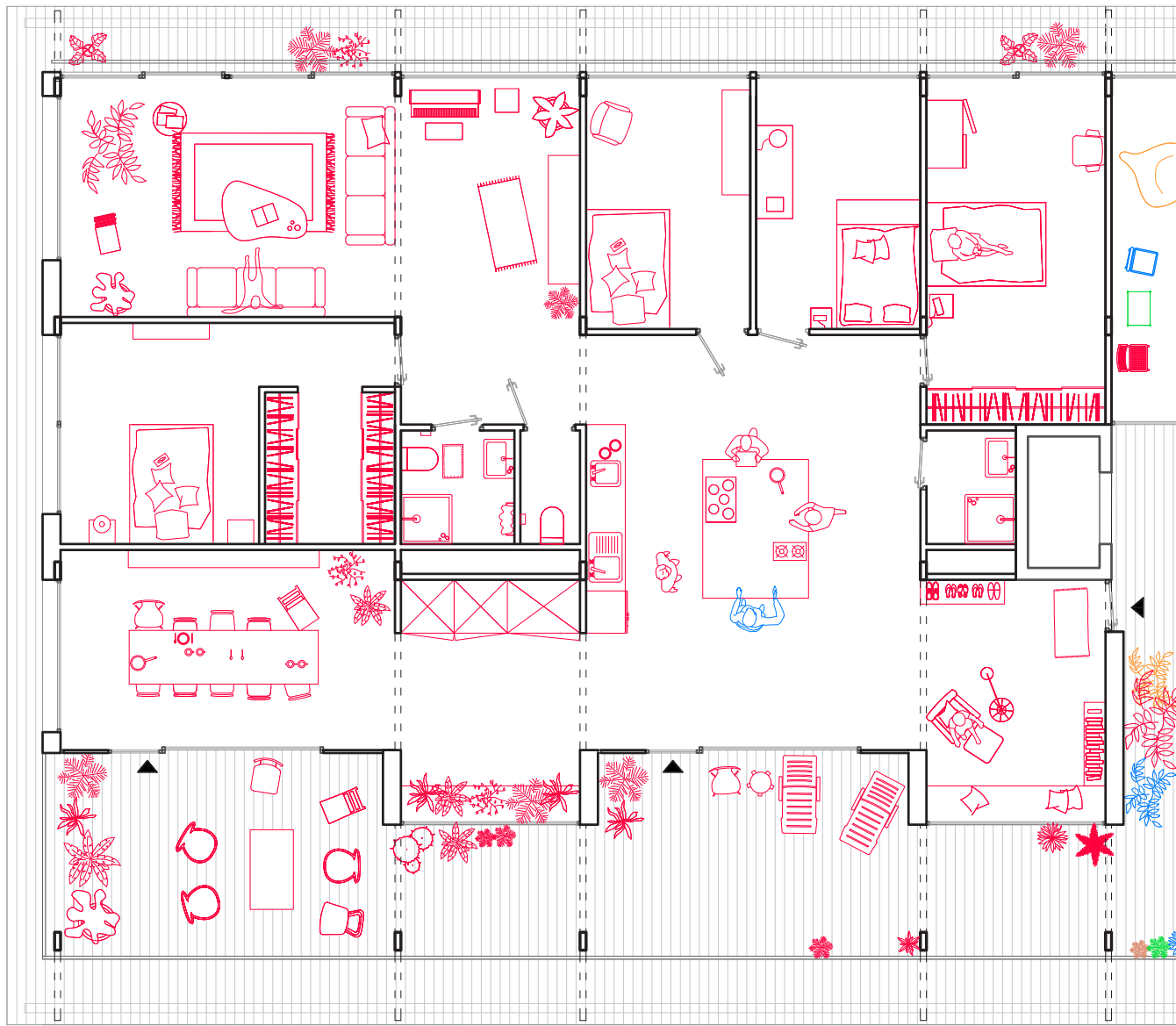
Dans l'épaisseur de la structure viennent se développer des éléments de mobilier : assise, plan de travail, bureau... Ces interstices viennent créer un cadrage vers les quais et l'agora. Ils se placent dans l'intimité d'une chambre, dans la vie d'une cuisine, dans un renforcement de l'espace partagé, créant un moment en rapport avec le paysage.



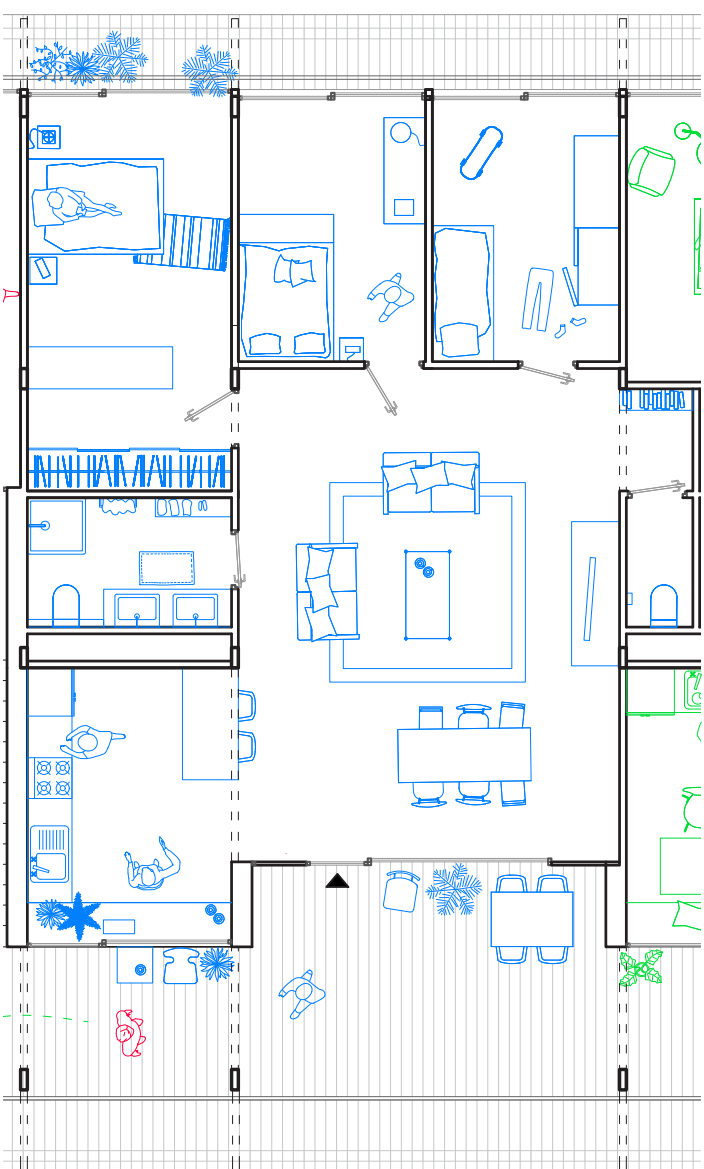
Ménage 1
Cohabitation personnes âgées



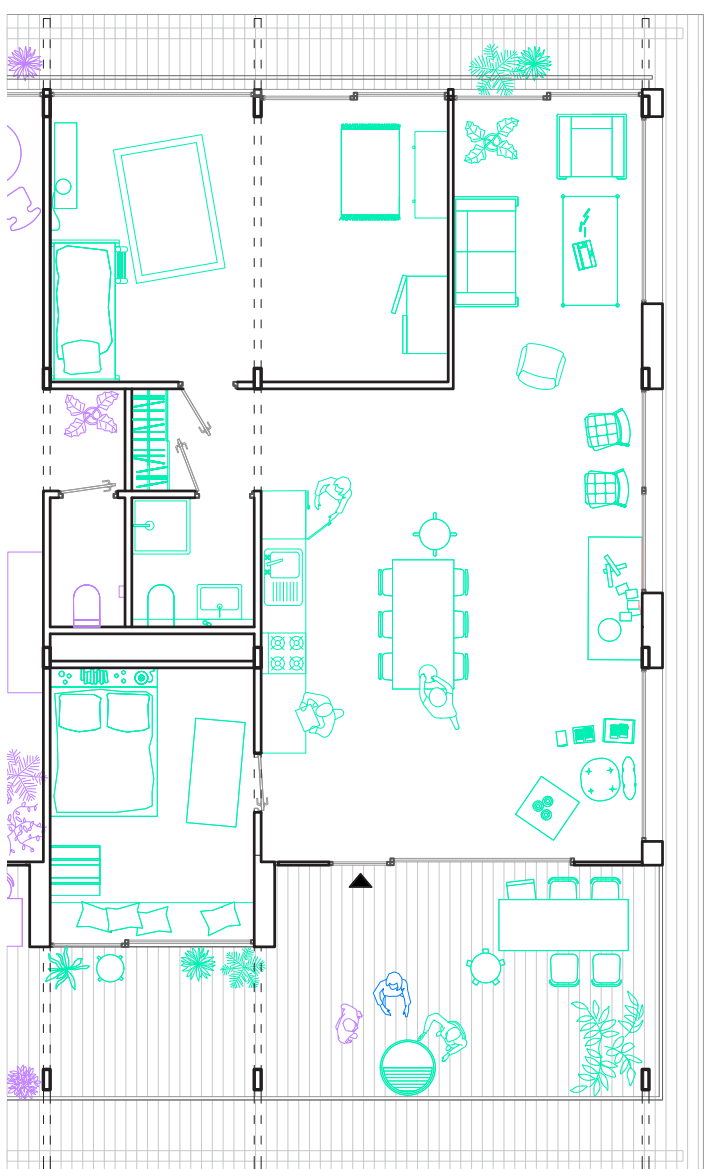
Ménage 3
Cohabitation familles monoparentales



Ménage 1
Cohabitation adultes



Ménage 2
Famille avec un adolescent et un enfant



Ménage 7
Famille avec deux enfants

La maitrise des surfaces et des couts

Si prendre part à un projet de coopérative tient d'un intérêt de vivre autrement, il tient également un fort intérêt économique. En effet, pour les ménages les plus modestes, c'est le moyen d'accéder à un logement mieux localisé, plus qualitatif, souvent moins cher et d'avoir accès à davantage de services.

RATIONALISATION DE L'ES- PACE

La comparaison avec l'habitat individuel est très représentative de cet enjeu. On compte 60 m²/pers dans le cas classique d'un habitat individuel à 35 m²/pers pour un coopérateur en général, dans le cas présent, on avoisinne les 37m²/m², ce qui représente une économie de 8000 m². Si on évalue le prix du mètre carré à 1000 €, on pourrait atteindre une économie de 8 000 000 €.

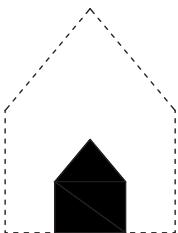
De plus, ces 35 m²/pers multipliés à l'échelle de toute la coopérative permet d'atteindre une surface accessible de 8300 m², soit près de la moitié de

la surface du projet, là où l'habitat individuel n'augmente que très modérément.

Cette réduction d'espace couplée avec le développement d'espaces mutualisés permet ainsi d'offrir de nombreux services dont certains assez luxueux comme un espace wellness avec sauna, solarium, piscine sur le toit, des chambres d'hôtes et d'autres plus courants comme un deuxième salon, une salle de jeux... On voit apparaître alors une densification de l'habitat mais également une intensification par la multiplication d'espaces de travaux, de loisirs, de détente et de services au même endroit.

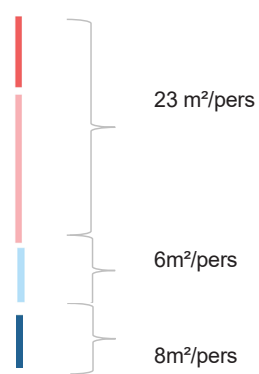


60 m²/pers
Propriétaire

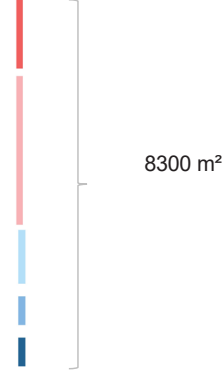


36 m²/pers
Coopérateur

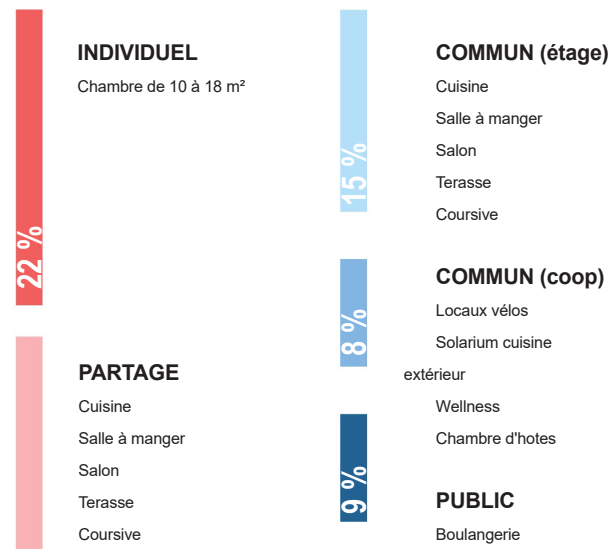
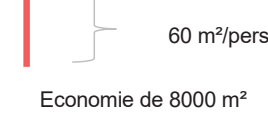
SURFACE MOYENNE



SURFACE ACCESSIBLE



COOP VS CLASSIQUE



TOTAL : 16 500 m²

Seuil du projet

INTERET DU PARTAGE

Une buanderie partagée vient se mettre en place, permettant ainsi d'éviter à chacun d'avoir une machine à laver chez soi. On mutualise alors 5 machines à 50 coopérateurs pour 2 étages, plutôt que d'avoir 15 machines à laver chacun dans son appartement.

A la fois gain de place dans chaque logement, gain de matière première pour l'élaboration du produit et des pièces nécessaires et gain économique, le partage permet en plus de ça d'accéder à une machine à laver professionnel, à seulement quelques dizaines de mètres de chez soi, sans être gêné du bruit et en ayant aucune crainte de se voir voler ses affaires.

On peut y rencontrer ses voisins, partager sa lessive, même partager les lessives. La buanderie devient un lieu de rencontre hebdomadaire pour certains. Au même titre que la piscine, le toit nourricier, le salon secondaire...

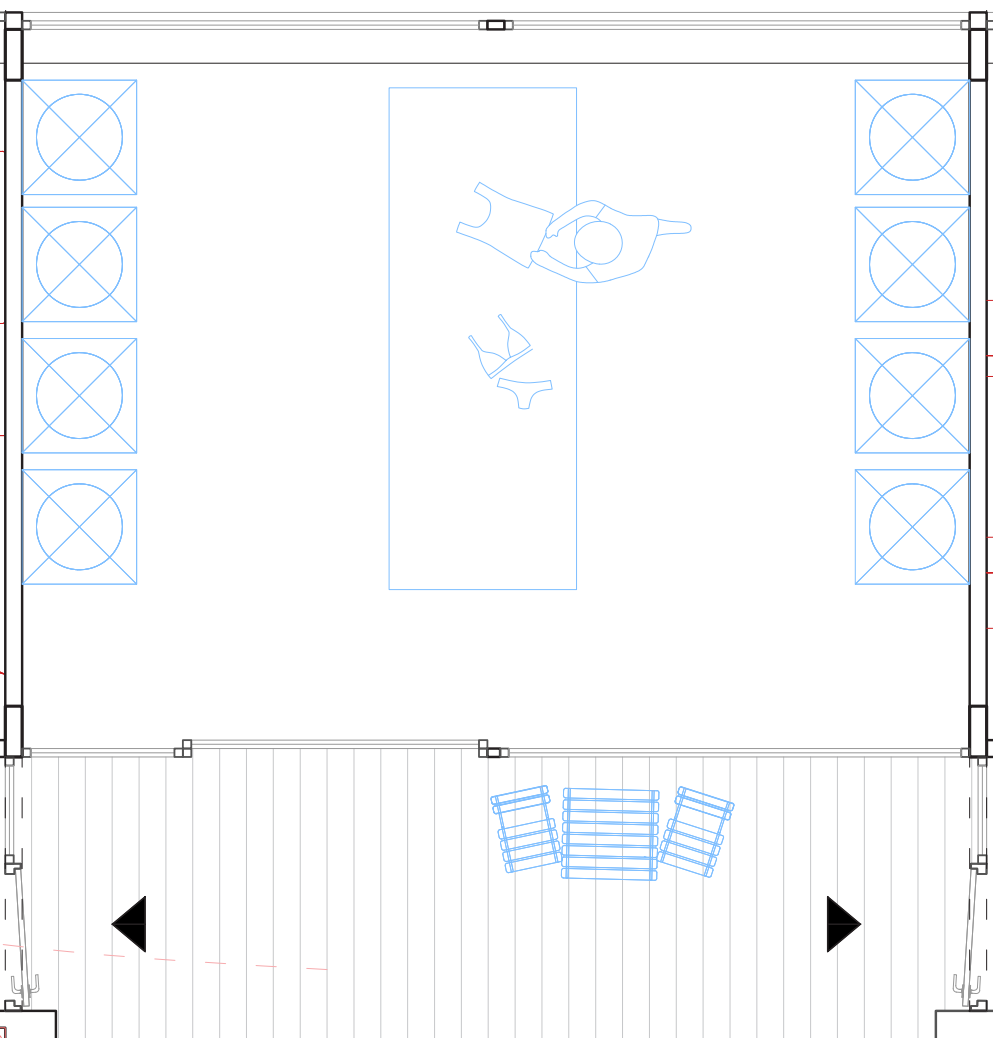
Mutualiser c'est tenter d'avoir mieux pour moins cher, c'est "Réduire pour étendre" (Ledent, Salembier, Van-neste).

La réussite de ce partage tient tout de même du fait de se mettre parfois d'accord sur certaines règles d'utilisation. Il peut également être générateur de conflits et de nuisances.

Aussi, au vu des enjeux écologiques alarmants, le partage est une réponse qui, multipliée, à une plus grosse échelle serait une réponse à la décroissance économique face au modèle de consommation de masse et tient une importance qui va au de-là de l'intérêt individuel.

"Saving by sharing", Dick Urban

Vesbro



Partager une buanderie

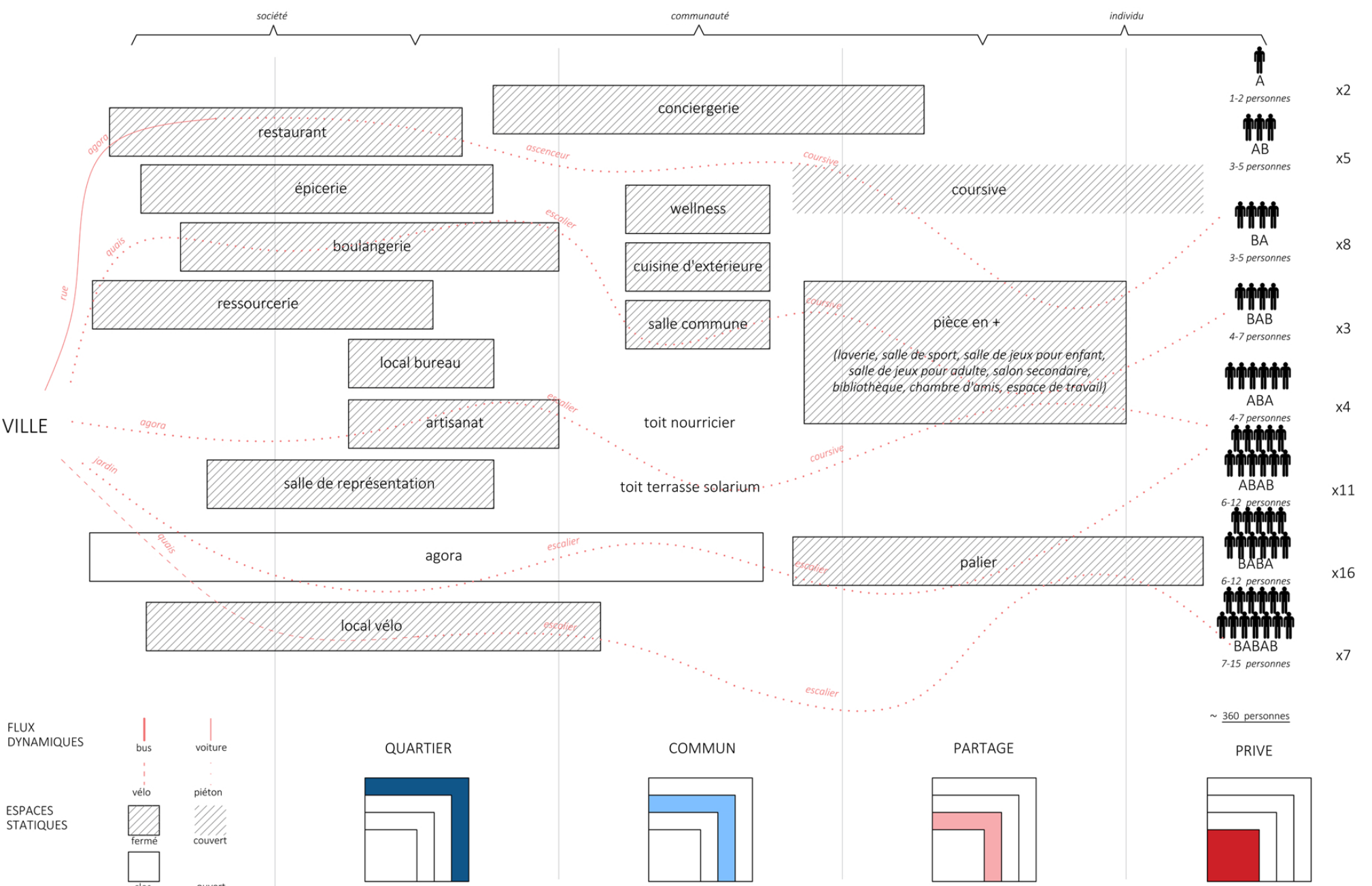
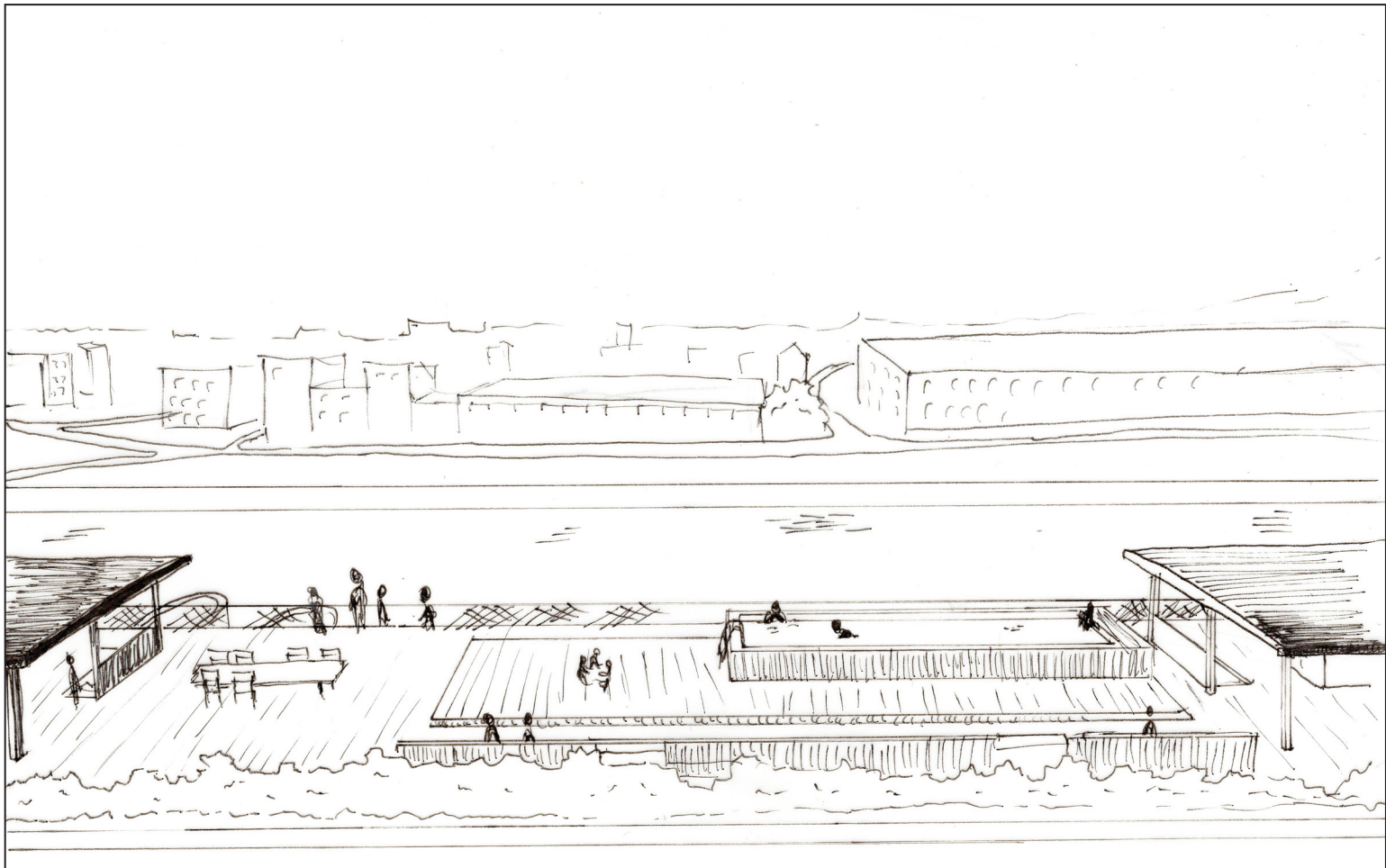
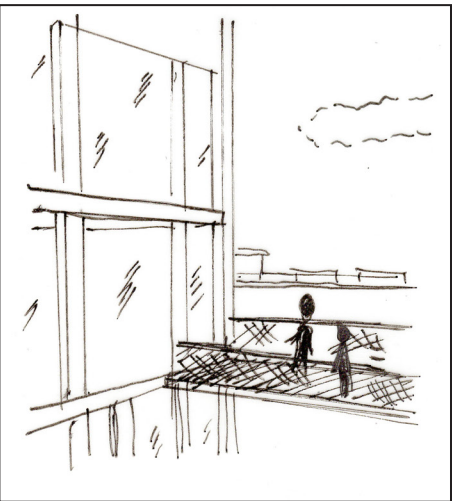
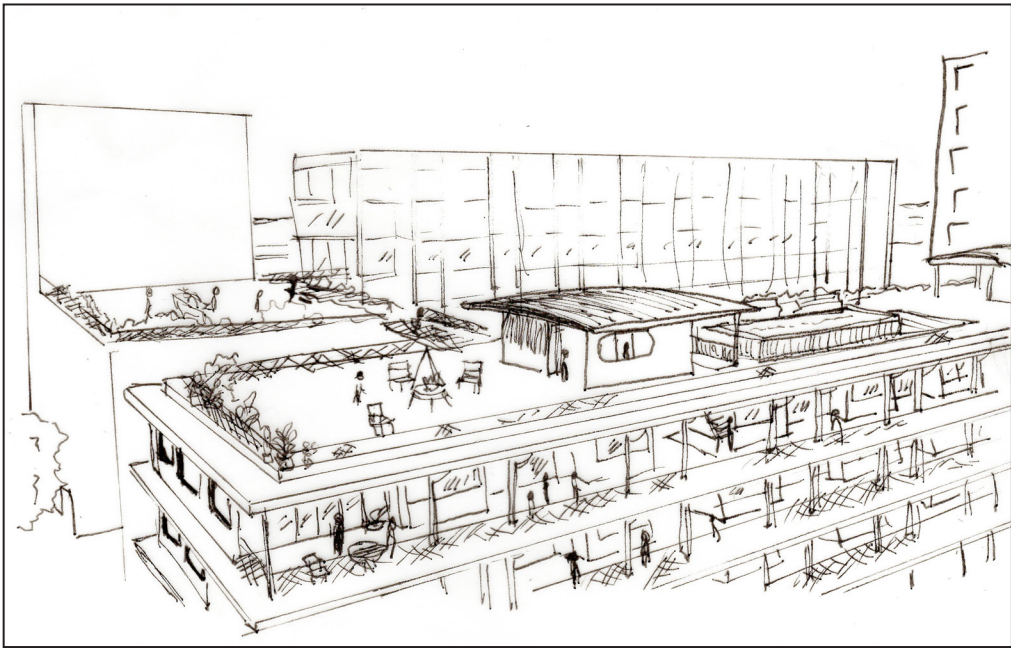
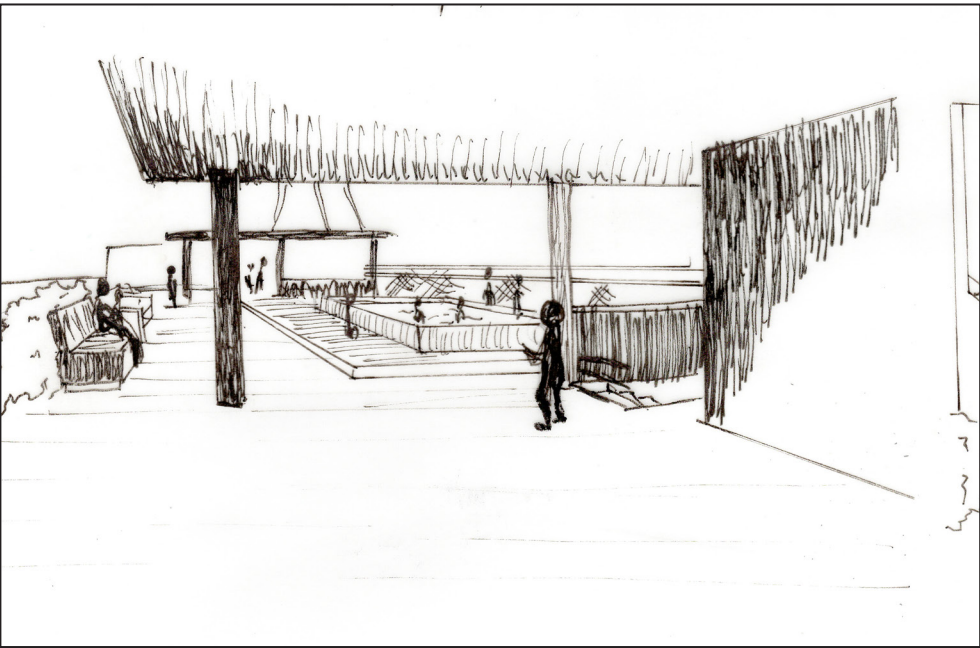
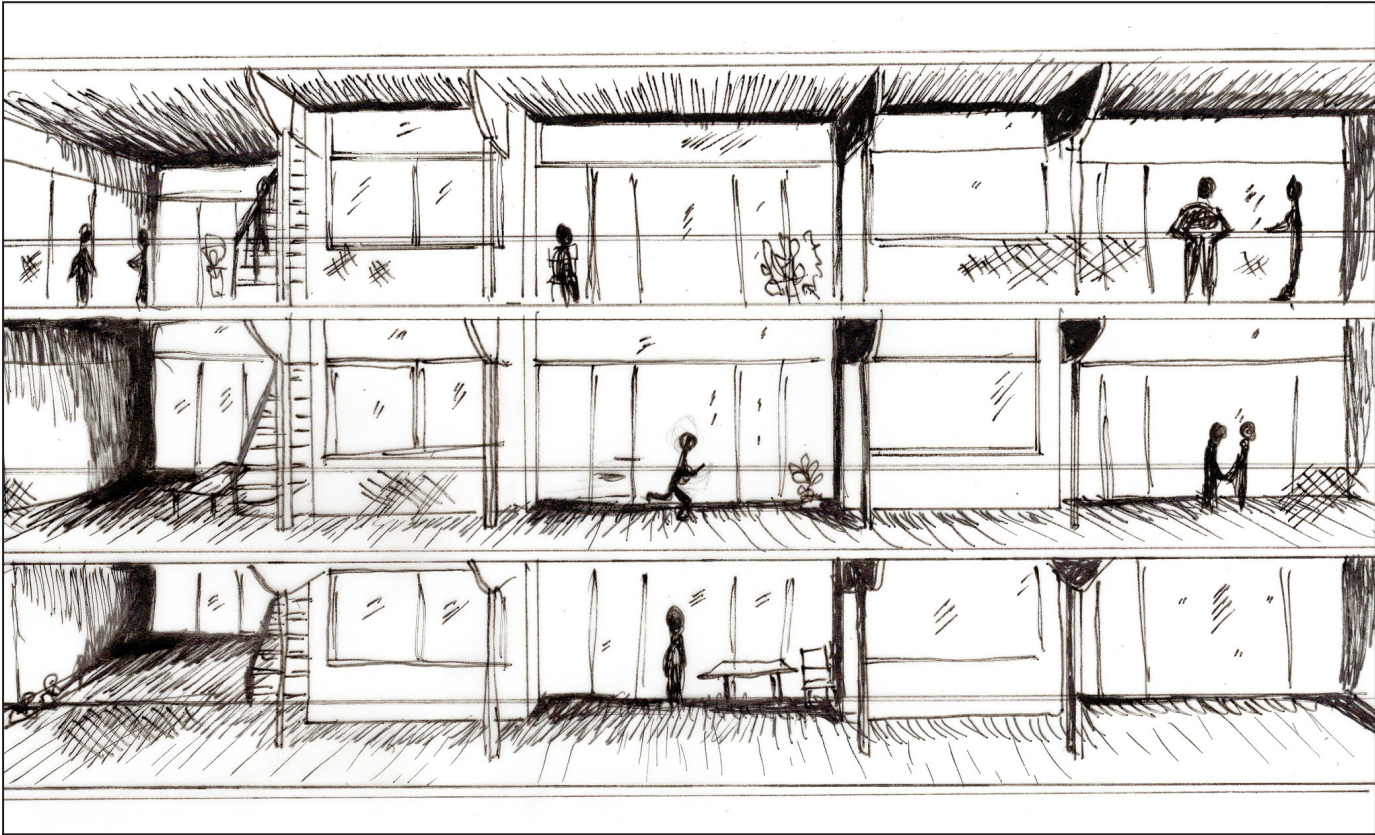
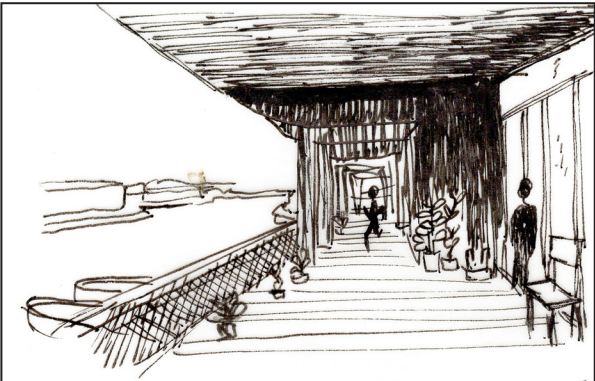
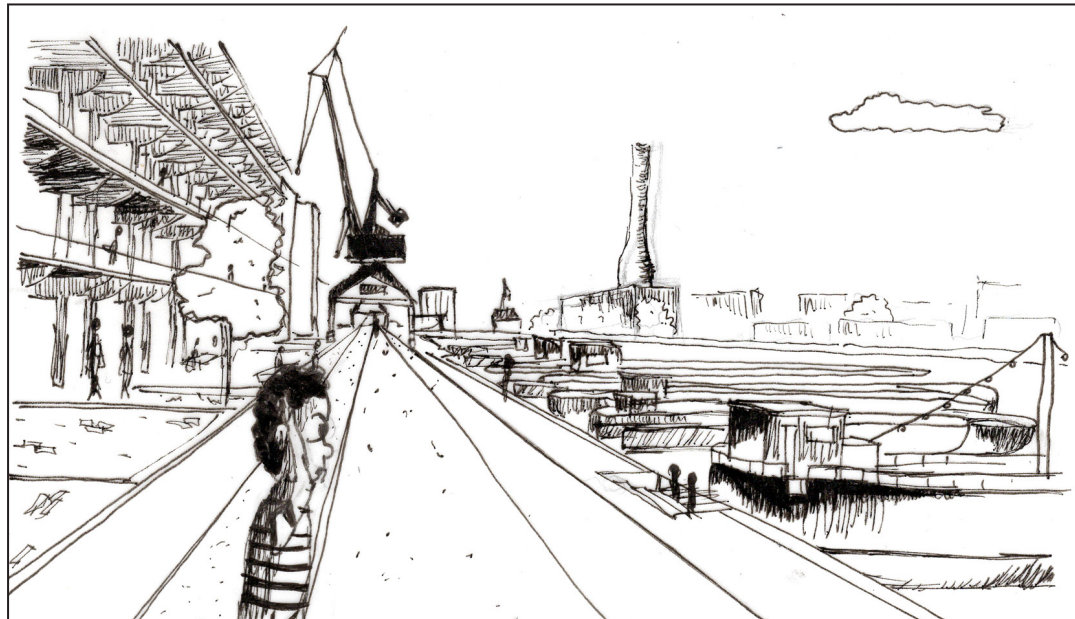
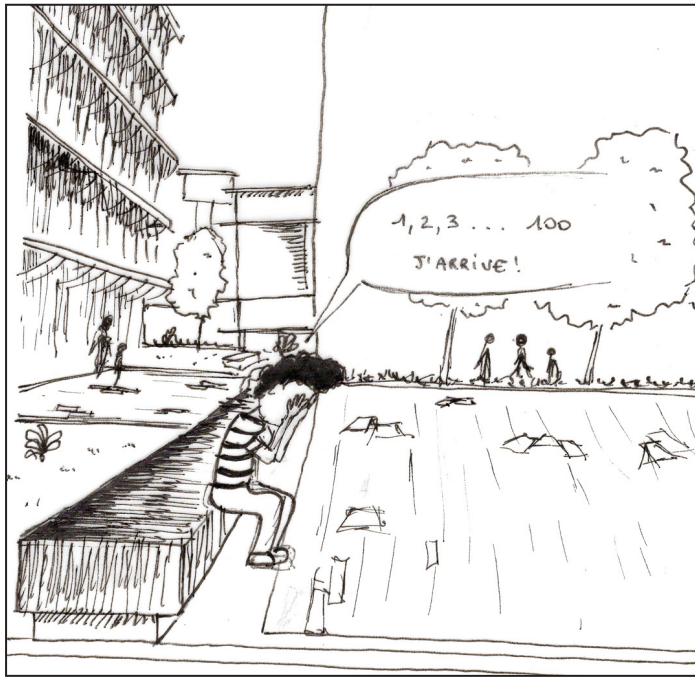
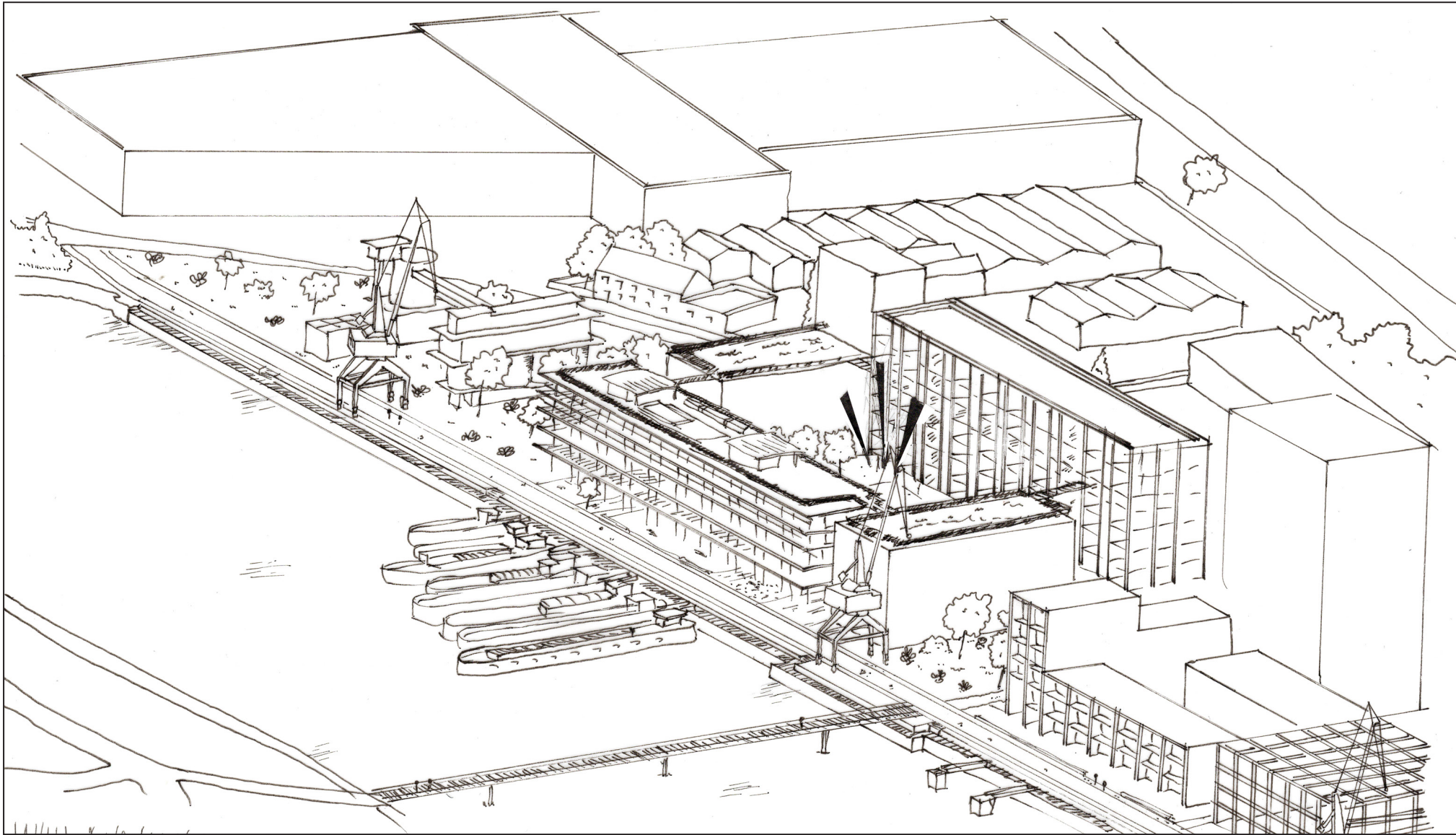


Tableau synoptique du projet

Récits de vie

Mercredi, 17h30. Maxence et Léo jouent tous les deux à cache-cache après l'école. La coopérative devient leur terrain de jeux. Les voisins, habitués à les voir courir partout, les surveillent tandis que leurs parents sont occupés à gérer la prochaine assemblée générale.



CONCLUSION

« Vivre dans une coopérative : d'avantage qu'un simple logement », c'est le slogan que scande l'ARMOUP et les coopératives elles-mêmes. Par ce travail de fin d'études, j'ai voulu analyser, décrypter, comprendre, en quoi ce type d'habitat offre-t-il plus que du logement et en quoi cela impacte la réflexion sur une architecture qui favorise le vivre ensemble.

L'habitat coopératif prend ses influences dans les expériences d'habitats communautaires qui ont marqué l'histoire, fortement initiés par des mouvements à contre-courant de la société et dans la volonté de créer une communauté idéale.

Dans le contexte actuel, la multiplication de crises foncière, économique, sociale, écologique, du logement, semble être une opportunité de montrer un mode de vie marqué par une volonté de vivre autrement, loin du modèle capitaliste et de surconsommation. En effet, l'habitat coopératif marque une autre philosophie de vie, l'envie de vivre ensemble, dans une communauté de personne qui se veut la plus inclusive possible et où les gens partagent les mêmes idéologies. La collectivité est encouragée mais une part d'intimité doit être préserver.

Il tient également un intérêt économique, à la fois par la mutualisation d'espaces et de mobiliers permet un gain

économique conséquent. Les loyers sont moins chers que dans l'habitat traditionnel, un moyen de donner accès à l'habitat à plus de personnes.

Les coopératives proposent des interfaces qui puissent créer des interactions avec le quartier et la ville par du commerce, de l'artisanat, des espaces publics et permet d'impulser des d'événements, des ateliers, des fêtes de quartier...

Elles permettent de se soustraire à la spéculation foncière et tente d'amorcer un développement urbain qui n'est pas uniquement réfléchis par le rendement mais aussi par les habitants par un système participatif qui sur un principe de gouvernance à travers des assemblées générales et des comités. Cette autogestion autonomise l'habitant et le place dans une position pro-active. De plus, l'habitat coopératif leur offre un double statut celui de propriétaire et de locataires qui montre un autre rapport au sol et à la propriété.

En tous ces points, l'habitat coopératif offre plus qu'un simple logement, pour certains, c'est le projet de toute une vie.

Si l'habitat coopératif offre plus qu'un simple logement, elle offre aussi une impulsion à ces habitants pour vivre et consommer de manière plus raisonnée. Certaines coopératives, portent par ailleurs des ambitions écologiques et

sociales très fortes qui nécessitent des compromis qui peuvent freiner de nombreuses personnes. Ce qui laisse penser que c'est un type d'habitat qu'on peut difficilement voir s'étendre à une grande échelle, ou au détriment d'une partie de ces ambitions.

L'architecture tient un rôle impactant dans la réussite de ce modèle sur les questions du vivre ensemble, du contrôle social, de l'intimité et de l'entre-soi.

Plusieurs enjeux en&sur l'architecture se sont révéler dans les réflexions de projet : l'ouverture à la ville, l'évolutivité, la circulation, le seuil, la qualité des espaces communs, des espaces individuels et la maîtrise des surfaces et des coûts. Ils ont porté mon travail de fin d'études du début à la fin en étant les pistes de réflexions théoriques, d'analyses et de réflexions projets.

Cette articulation en&sur a permis des interactions réciproques, les recherches théoriques nourrissant le travail de projet et réciproquement.

Par ailleurs, cette recherche a révélé comme outils d'analyses et de conceptions plusieurs codes couleur, celui du public vers l'intimité, matérialisant le seuil, celui de la diversité des ménages, montrant le rapport au partage.

Elle a également révélé la multiplicité d'échelle, l'équilibre du tryptique

social : l'urbain, le public, la société/ la communauté, la coopérative / l'individu, le personnel, qui réintroduit une échelle intermédiaire de collectivité.

Ce travail de recherche porte une attention particulière sur les questions du vivre ensemble, qui façonneront nos sociétés futures.

NOTES

¹ Bachelard Gaston, *La poétique de l'espace*, 2004, Presses Universitaires de France

² *Davantage qu'un simple logement, Vivre dans une coopérative*, ARMOUP, 2018

³ D'orazio Anne, *La nébuleuse de l'habitat participatif, radiographie d'une mobilisation, Métropolitiques*, 16 janvier 2012, page consultée le 09 septembre 2020, [En ligne], Adresse URL : https://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html

⁴ Gachet Nicolas, Gonin Michaël, *La coopérative, un modèle d'avenir ?*, Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande, facultés des Sciences Sociales et Politiques et des Hautes Etudes Commerciales, Université de Lausanne, novembre 2012

⁵ Définition issue du Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales, [URL] : http://www.cnrtl.fr/definition/cooperative, consulté le 05 mars 2021

⁶ Poullain Adrien, *Choisir l'habitat partagé. L'aventure de Kratwerk*, 2018, Editions Parentheses, Marseille , page 80

⁷ Eleb Monique, Sabri Bendimérad, *Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter*, 2018, Edition Mardaga, Bruxelles, page 90

⁸ Vestrbo Dick Urban, *Living Together, Cohousing ideas and realities around the world proceedings from the international collaborative housing conference*, 2010, Stockholm

⁹ Veillon Emilie, *L'habitat en temps de crise*, *Le temps*, mai 2020, https://www.le-temps.ch/economie/lhabitat-temps-crise

¹⁰ Gouvernance : définition, *Journal du Net*, mai 2020, consulté le 02/05/21. [URL] : https://www.journaldunet.fr/business/dictionnaire-economique-et-financier/1199369-gouvernance-definition-traduction/

¹¹ Définition issue du livre de Lussault Michel, Fort Francine, Jacques Michel, Brugère Fabienne, le Blanc Guillaume, *Constellaton.s habiter le monde : face à la terreur et à la folie face à la peur et au repli la culture*, 2016, Bordeaux, Actes Sud

¹² Poullain Adrien, *Choisir l'habitat partagé. L'aventure de Kratwerk*, 2018, Editions Parentheses, Marseille , page 155

¹³ *Ibidem*, page 154

¹⁴ Ledent Gérard, Salembier Chloé, *Parents en cohabitat. Vers une parentalité élargie ?*, UCLouvain

¹⁵ Blum, Martien, Hofer, Andreas et P.M., *Kraftwerk 1, construire une vie coopérative et durable*, Paris, Le Linteau, 2014

¹⁶ Poullain Adrien, *Choisir l'habitat partagé. L'aventure de Kraftwerk*, 2018, Editions Parenthèses, Marseille, page 172

¹⁷ Dewalfe Philippe, *Le moniteur, Nicolas Sarkozy veut faire de la France "un pays de propriétaires"*, [URL] : https://www.le-moniteur.fr/article/nicolas-sarkozy-veut-faire-de-la-france-un-pays-de-proprietaires.1267524

¹⁸ Poullain Adrien, *Choisir l'habitat partagé. L'aventure de Kraftwerk*, 2018, Editions Parenthèses, Marseille, page 34

¹⁹ FAQ d'Habicoop

²⁰ *Les coopératives d'habitants : phénomène de mode ou véritable alternative au logement social ?*, France Culture, juin 2018

²¹ Définition issue du dictionnaire politique [URL] https://www.toupie.org/Dictionnaire/Controle_social.htm#:~:text=En%201951%2C%20le%20sociologue%20am%C3%A9ricain,et%20la%20stabilit%C3%A9%20sociale%20maintenue%22.

²² *Les coopératives de logement dans le canton de Vaud*, Résumé et mise en perspective d'une étude réalisée par le Service des communes et du logement (SCL) du Canton de Vaud et le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL (LaSUR), Forum vaudois du logement, Département des institutions et de la sécurité (DIS), Service des communes et du logement (SCL), Octobre 2016

²³ Noah Harari Yuval, *Sapiens: Une brève histoire de l'humanité*, 2015, Albin Michel

²⁴ Masboungi Ariella, *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*, 2013, Le Moniteur, page 12

²⁵ Gehl Jan, *Pour des villes à échelle humaine*, 2013, Ecosociete, page 87

²⁶ Masboungi Ariella, *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*, 2013, Le Moniteur, page 9

²⁷ *Ibidem*, page 8

²⁸ Ledent Gérard, Salembier Chloé, Vanneste Damien, *Sustainable Dwelling. Between Spatial Polyvalence and Residents' Empowerment*, Presses universitaires de Louvain-la-Neuve, 2019, Louvain-la-Neuve, page 12

²⁹ *Ibidem*, page 13

³⁰ Définition issue de l'association Bazed Conception Construction Zéro Déchet, [URL] : https://www.bazed.fr/theme/evolutivite, consulté le 23/03/21

³¹ Noble Grégoire, *La réversibilité du bâtiment, remède à la déconstruction ?*, *Batiactu*, 2018

³² Jodelle Zetlaoui-Leger, *Qu'est-ce que l'appropriation ?*, Contribution scientifique et technique sur la notion d'appropriation dans les opérations d'aménagements urbains durable, 2012

³³ Poullain Adrien, *Choisir l'habitat partagé. L'aventure de Kratwerk*, 2018, Editions Parentheses, Marseille, page 126

³⁴ Tapie Guy, *Sociologie de l'habitat contemporain : Vivre l'architecture*, Editions Parenthèses , Page 12

³⁵ Boudet Dominique, *Le Laboratoire du logement, L'architecture du logement peut-elle être vecteur de convivialité*, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2019-2020, Paris

³⁶ Bourdieu Pierre, *Esquisse d'une théorie de la pratique*, Droz, Paris, 1970,

³⁷ Hertzberger Herman, *Leçons d'architecture*, 2010, p.45,

³⁸ « Les communs, Une introduction à la notion de communs », *lescommuns*, consulté le 13 avril 2021

³⁹ Daniela Festa (avec la contribution de Mélanie Dulong de Rosnay et Diego Miralles Buil), « Les communs », *Géococonfluences*, juin 2018. URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/communs

⁴⁰ Informations issues du site https://dokgent.be/

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGE

Boudet Dominique, *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 2017, Park Books

Foucault Michel, *Surveiller et punir*, 1975, Editions Gallimard,

Gehl Jan, *Pour des villes à échelle humaine*, 2013, Ecosociete

Heidegger Martin, *Essais et conférences, Bâtir habiter penser*, 1958, éditions Gallimard

Horelli Lisa, *The role of shared space for the building and maintenance of community from the gender perspective : a longitudinal case study in a neighbourhood of Helsinki*, 2013 Social Sciences Directory

Lefebvre Henri, *Le droit à la ville*, 1974, Anthropos, Michigan

Lefebvre Pierre, *40 ans d'habitat participatif en France*, 2014, Éditions Apogée

Magnaghi Alberto, *Le projet local*, Mardaga, 2003, Sprimont

Masboungi Ariella, *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*, 2013, Le Moniteur

Moley Christian, *Les abords du chez-soi : en quête d'espaces intermédiaires*, 2006, Paris Editions de La Villete

More Thomas, *Utopie*, 1516, OeO (Œuvres ouvertes)

Noah Harari Yuval, *Sapiens: Une brève histoire de l'humanité*, 2015, Albin Michel,

Poullain Adrien, *Choisir l'habitat partagé : L'aventure de Kraftwerk*, 2018, Editions Parenthèses, Marseille

Rodin Judith, *The Resilience Dividend: Being Strong in a World Where Things Go Wrong*, novembre 2014, PublicAffairs

Roulin Blaise, *Entre sclérose et renouvellement, Les coopératives d'habitation à Fribourg*, 2015

Simay Philippe, *Habiter le monde*, 2019, Actes Sud, Arles

Tapie Guy, *Sociologie de l'habitat contemporain : Vivre l'architecture*, 2014, Éditions Parenthèses, Marseille

OUVRAGE COLLECTIF

Blum, Martien, Hofer, Andreas et P.M., *Kraftwerk 1, construire une vie coopérative et durable*, 2014, Le Linteau, Paris

Contal Marie-Hélène (dir), *Pour une ère anthropocène durable et désirable, Ré-enchanter le monde, la ville face aux grandes transitions*, 2014, Edition Alternatives

Coriat Benjamin (dir), *Le retour des communs, La crise de l'idéologie propriétaire*, 2015, Les liens qui libèrent, Condé-en-Normandie

Eleb Monique, Sabri Bendimérad, *Ensemble et séparément : des lieux pour cohabiter*, 2018, Edition Mardaga, Bruxelles

Eleb Monique, Simon Philippe, *Entre confort, désir et normes : le logement contemporain*, 2013, Primento

Horelli Liisa, Vespa Kirsti, *In Search of Supportive, Structures for Everyday Life*, 1994, Plenum Press, New-York

Hugentobler Margrit, Hofer Andreas Hofer, Simmendinger Pia, *More Than Housing: Cooperative Planning - A Case Study in Zurich*, 2015, Birkhauser

Ledent Gérard, Salembier Chloé, Vanneste Damien, *Sustainable Dwelling. Between Spatial Polyvalence and Residents' Empowerment*, Presses universitaires de Louvain-la-Neuve, 2019, Louvain-la-Neuve

Lussault Michel, Fort Francine, Jacques Michel, Brugère Fabienne, le Blanc Guil-

laume, *Constellaton.s habiter le monde : face à la terreur et à la folie face à la peur et au repli la culture*, 2016, Bordeaux, Actes Sud

Le livre Blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif, manifeste pour un habitat participatif, 2011, Strasbourg

Marchand Bruno, Joud Christophe, MIX – *Mixité typologique du logement collectif de Le Corbusier à nos jours*, 2014, Lausanne

Schmid Susanne, Eberle Dietmar, Higentobler Margrit, *A history of collective living, Forms of shared housing*, 2019, Birkhäuser, Basel

Vestrbo Dick Urban, *Living Together, Cohousing ideas and realities around the world proceedings from the international collaborative housing conference*, 2010, Stockholm

ETUDES

Chappaz J. Françoise, *Urbanisme, pour une ville désirable, Proposer un urbanisme des courtes distances qui soit désirable, une solution à l'étalement urbain*, WWF Suisse, 2010

Construction de logements : la troisième voie, Association des coopératives, Edition 2013

Déchets : chiffres clés, ADEME, Edition 2017

Pons Anne, *Habitat et logement : tout savoir... ou presque !*, ADEUS, n°171, septembre 2015

Rapport de synthèse du GIEC, Changements climatiques, 2014

REVUES

Arch +, numéro 201/202, mars 2011, Berlin

Construire réversible, Canal architecture, 2017, Pairs

Tracés 03, Cohabiter, Bulletin technique de la Suisse romande, février 2018

Tracées 11, Coopérative d'habitants en suisse romande, 2016

Tracés 18, La Renaissance des coopératives, septembre 2014

MEMOIRES ET THESES

Poullain Adrien, *Learning from Kraftwerk 1*, Paris, 2016

Vranken Appolline, *Des béguinages à l'architecture féministe*, Bruxelles, 2017

SITES ET ARTICLES SUR INTERNET

Costes Laurences, *Habiter autrement ?*, Socio-anthropologie [En ligne], consulté le 14 novembre 2019. URL : http://journals.openedition.org/socio-anthropologie/1859

D'orazio Anne, *La nébuleuse de l'habitat participatif, radiographie d'une mobilisation*, Métropolitiques, 16 janvier 2012, page consultée le 09 septembre 2020, [En ligne], Adresse URL : https://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html

Daniela Festa (avec la contribution de Mélanie Dulong de Rosnay et Diego Miralles Buil), « Les communs », *Géococonfluences*, juin 2018. URL : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/communs

Kafka George, *Construction durable, vie durable : La Borda, Barcelone par Lacol*, Architect' Journal, 23 juin 2020, page consultée le 29 août 2020, [En ligne], Adresse URL : <https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/sustainable-building-sustainable-living-la-borda-barcelona-by-lacol>

Le Community Land Trust, une alternative à la spéculation ? page consultée le 05 septembre 2020, [En ligne], Adresse URL : <https://uneseuleplanete.org/Le-Community-Land-Trust-ou-comment-rompre-avec-le-foncier>

Salember Chloé, Ledent Gérald, Parents en cohabitat. Vers une parentalité élargie ?

Service Infographie, *Ce que vous coûte réellement votre voiture*, Le Figaro, [En ligne], page consultée le 10 septembre 2020, Adresse URL : <https://www.lefigaro.fr/conjoncture/2018/03/29/20002-20180329ARTFIG00168-ce-que-vous-coute-reellement-votre-voiture.php>

Varidel Laure, La pertinence des «communs», Le Devoir, septembre 2018, [En ligne], page consultée le 20/04/2021

Adresse URL : <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/537180/la-pertinence-des-communs>

SITE DE REFERENCE

<https://www.briktrie.be/>
<https://www.kalkbreite.net/fr/>
<https://www.mehrsalwohnen.ch/>
<https://www.codha.ch/fr/accueil>
<https://www.lacol.coop/projectes/laborda>
<https://www.qualiparking.com/fiduciairemoor.ch>
<https://www.armoup.ch/>
<https://dokgent.be/>

CONFERENCE

Boudet Dominique, *Le Laboratoire du logement, L'architecture du logement peut-elle être vecteur de convivialité*, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2019-2020, Paris

Hofer Andreas, *Les coopératives zurichoises, du commun à la ville*, LOCI Saint-Gilles, Université catholique de Louvain, 2017, Bruxelles

Lepoutre Martin, *La conception du logement : nouveaux modes de vie, nouvelles typologies*, Cité de l'architecture et du patrimoine, 2019-2020, Paris

Thiénot Amélie, *Révolutionner le logement : l'ilot 3H d'Ivry Confluences*, 2016

ICONOGRAPHIE

Sauf mention contraire ici, les documents graphiques et photographiques ont été réalisés par l'auteure. La plupart des documents ont été retravaillé par l'auteure.

2_ Logo UCL LOCI, © Nicolas Lorent, Image téléchargée le 04/05/21, [URL] : <https://troiscoins.be/ucl-loci>

5_ Photos issues de :
 - La Borda, Kafka George, *Construction durable, vie durable : La Borda, Barcelone par Lacol*, Architect' Journal, Image téléchargée le 04/05/21, [URL] : <https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/sustainable-building-sustainable-living-la-borda-barcelona-by-lacol>

-Kalkbreite, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : <https://www.pension-kalkbreite.net/fr/pension-kalkbreite/nos-chambres/>

- Eco-quartier Jonction, © Eik Fren-

zel, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : <https://www.dreierfrenzel.com/architecture/016-eco-quartier-jonction-codha#content>

- Mehr Als Wohnen, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : <https://www.archilovers.com/projects/220150/haus-a.html>

6-7_ Utopie de Thomas Moore, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : https://philollettres.fr/old/litterature_etrangere/litterature_anglaise/more.html

- Phalanstère, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : <https://www.minurne.org/billets/15493>

- Icarie, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : <http://www.histoiredelafole.fr/psychiatrie-neurologie/es-utopistes-par-paul-max-simon-1900>

- Communauté Hippies, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : <https://www.espritsciencemetaphysiques.com/communaute-hippie.html>

- Bolo'bolo, Image téléchargée le 07/03/21, [URL] : https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bolo_urbain_suisse800.gif

8-9_ Schéma «Réduire pour étendre», inspiré du livre de Ledent Gérald, Salember Chloé, Vanneste Damien, *Sustainable Dwelling. Between Spatial Polyvalence and Residents' Empowerment*, Presses universitaires de Louvain-la-Neuve, 2019, Louvain-la-Neuve

Schéma « Saving by sharing », inspiré de <http://epoc-architecture.be/>

10-11_ Schéma organisation coopérative, inspiré de la Briktrie [cf Annexe1]

16-17_ Schéma Evolutivité des typologies, inspiré de Sophie Delhay, [URL] : <http://sophie-delhay-architecte.fr/>

- La Borda, © Lacol i Lluc Miralles, Image téléchargée le 15/03/21, [URL] : <http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>, consulté le 07/03/21

- Kalkbreite, Image téléchargée le 15/03/21, [URL] : <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/architektur-kalkbreite/>

-Le plan neutre, Image téléchargée le 15/03/21, [URL] : <http://sophie-delhay-architecte.fr/>

21_ La Borda, © Lacol i Lluc Miralles, Image téléchargée le 15/03/21, [URL] : <https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

22-23_ Kalkbreite, Image téléchargée le 15/03/21, [URL] : <http://www.joergniederberger.ch/69c.html>

- Ecoquartier Jonction, © Eik Frenzel, Image téléchargée le 15/03/21, [URL] : <https://www.dreierfrenzel.com/architecture/016-eco-quartier-jonction-codha#content>

- Mehr Als Wohnen, © Eik Frenzel, Image téléchargée le 18/03/21, [URL] : <https://www.world-architects.com/de/duplex-architekten-zurich/project/mehr-als-wohnen>, et <https://www.archilovers.com/projects/220150/haus-a.html>

Heizenholz, © Roger Frei, image téléchargée le 18/03/21, [URL] : <https://thiesenwolf.ch/2014/12/04/>

arch-218-wohnungscluster-und-terrasse-commune/ © Johannes Marburg

28-29_ La Borda, image téléchargée le 20/05/21, [URL] : <https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

Kalkbreite, Image téléchargée le 20/05/21, [URL] : <https://www.kalkbreite.net/fr/kalkbreite/locaux-commun/locaux-generaux/> et <https://www.hellozurich.ch/en/news/kalkbreite.html>

- Eco-quartier Jonction, © Eik Frenzel, Image téléchargée le 20/05/21, [URL] : <https://www.dreierfrenzel.com/architecture/016-ecoquartier-jonction-codha#content> et <https://pnp.codha.ch/fr/les-immeubles/ecoquartier-jonction>

- Mehr Als Wohnen, Image téléchargée le 20/05/21, [URL] : <https://www.swiss-architects.com/zh/projects/view/mehr-als-wohnen>

30-31_ La Borda, image téléchargée le 15/04/21, [URL] : <https://world-habitat.org/fr/les-prix-mondiaux-de-lhabitat/vainqueurs-et-finalistes/la-borda/>

- Eco-quartier Jonction, © Eik Frenzel, Image téléchargée le 15/04/21, [URL] : <https://www.dreierfrenzel.com/architecture/016-ecoquartier-jonction-codha#content>

32_ Les espaces partagés de la Haus A, © Johannes Marburg, image téléchargée le 02/06/21, [URL] : <https://www.amc-archi.com/photos/zurich-reinvente-le-logement-social,10886/appartement-communautaire-avec.6>

36-37_ Plan du port, image téléchargée le 22/04/21, [URL] : <https://www.gent-geprent.com/straten-van-gent/straten-a-m/straten-h-1/haven-van-gent>

- Concours urbain, RUP Travaux, Café-dialogue, image téléchargée le 22/04/21, [URL] : <https://stad.gent/nl/oude-dokken/tijdslijn-oude-dokken>

- Concours d'architecture, image téléchargée le 22/04/21, [URL] : <https://www.hommema.be/projecten/>

Première phase construite, image téléchargée le 22/04/21, [URL] : <https://denieuwedokken.be/nieuws/de-hoogstetuin-van-gent-is-ee-feit>

38-39_ Représentation musicale, image téléchargée le 20/03/21, [URL] : <https://denieuwedokken.be/over>

- Glasfabriek, © Glasfabriek, image téléchargée le 20/03/21, [URL] : <https://visit.gent.be/fr/agenda/glasfabriek>

- DOK, image téléchargée le 20/03/21, [URL] : <https://dokgent.be/info/markt>

- DOK, © Democrazy/Michiel Devijver, image téléchargée le 23/03/21, [URL] : https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20160519_02296747

- Inter Béton, © Wann,es Nimmegeers, image téléchargée le 23/03/21 [URL] : <https://www.hln.be/gent/het-einde-nadert-betoncentrale-aan-de-oude-dokken-eind-november-onder-sloop-phamer-aba71e0d/>

- Oeuvre de Cea Pill, © BST, image

téléchargée le 20/03/21, [URL] : https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20201105_95034388

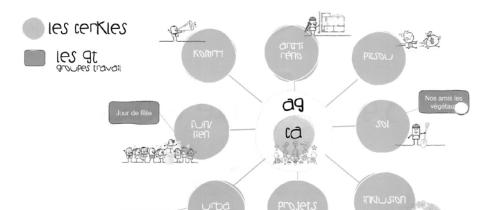
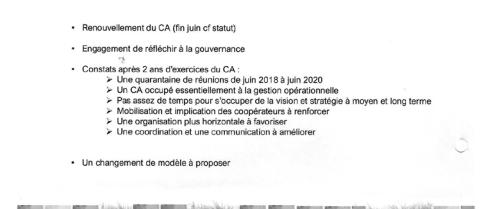
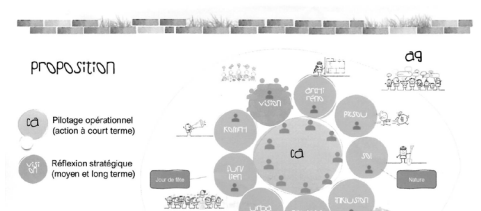
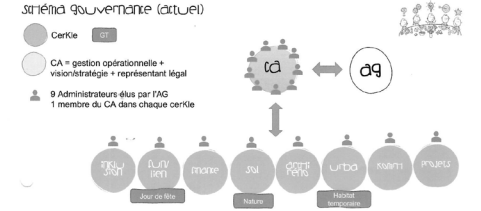
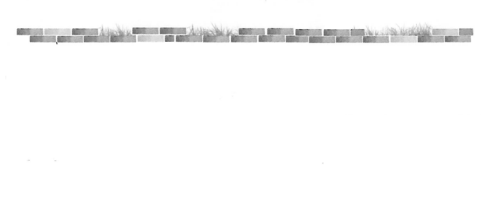
- Oeuvre de Cea Pill, © Ville de Gand, image téléchargée le 20/03/21, [URL] : https://beeldbank.stad.gent/index.php/image/watch/5860e244e-de74e2eaf931ac99c2f7f9900b6dbbc-20215c426bbc03f1bc0f675419172372f-59f934372a208d3587887dda77?tab=related_items

52_ Schéma mutualisation multiscalaire, inspiré du schéma © ED/GY,
58_ Schéma «Réduire pour étendre», inspiré du livre de Ledent Gérald, Salember Chloé, Vanneste Damien, *Sustainable Dwelling. Between Spatial Polyvalence and Residents' Empowerment*, Presses universitaires de Louvain-la-Neuve, 2019, Louvain-la-Neuve

Schéma « Saving by sharing », inspiré de <http://epoc-architecture.be/>

ANNEXES

Annexe 1 : Scan de l'ordre du jour de l'assemblée générale de la Briktrie du 28 juin 2020 et du principe d'organisation



Annexe 2 : Grille d'analyse d'Appoline Vranken, issu de son mémoire, Des béguinages à l'architecture féministe, pp.13-15

1. Usager.ère.s
 a. Identité des résident.e.s
 Qui habite/habite-habitera le béguinage ?
 b. Mixité
 Le béguinage est-il mixte ou non ? Est-ce volontaire ou non ?
 c. Convictions
 Quels sont les fondements ou influences confessionnels ?
 d. Intergénérationnalité
 Le béguinage est-il multigénérationnel ou non ? Est-ce volontaire

ou non ?
 2. Ville dans la ville
 a. Ancien ou moderne
 b. Mur/enceinte/clôture
 Types, nombres d'ouverture, accessibilité
 c. Superficie et densité de population
 d. Localisation dans la ville
 e. Typologie de la ville
 f. Climat politique
 g. Conception
 Architecte, processus participatif, tissu urbain préexistant, nouvel ancrage, réhabilitation

3. Composition
 a. Volumétrie & typologie générale
 b. Espaces construits >> espaces non construits
 c. Espaces intérieurs >> espaces extérieurs
 d. Espaces collectifs, publics >> espaces privés
 e. Centre >> extrémités

4. Aménagements & décorations
 a. Intérieur
 Espaces collectifs >> espaces privés, sobriété >> luxe
 b. Extérieur
 Espaces collectifs >> espaces privés, sobriété >> luxe

5. Organisation
 a. Propriété
 Revenus individuels et ressources collectives, contrôle >> partage, coopératives >> professionnels
 c. Espace de travail
 d. Espace d'enseignement
 e. Cuisine

A la fois centre névralgique des activités des résident-es et élément-clé des revendications, la cuisine constitue un haut symbole d'affranchissement : collective, minuscule, associée à la pièce du séjour, bannie au projet de repas chauds livrés par des professionnelles etc.
 f. Démocratie participative
 Chartes, règlements, maintien & développement des idéaux fondateurs, approbation de résidence, administration des biens

6. Dispositifs communautaires
 a. Espaces décisionnels
 b. Espaces dédiés au rituel/culturel/convictionnel
 c. Espaces dédiés à l'interaction sociale
 Tout en partie, quels espaces pour quels types d'interactions ?
 Interactions positives (coopération, participation, intégration, émulation) : visites, fêtes, conversations, travail collectif, accueil d'un.e résident.e
 Interactions négatives (conflit, lutte, rivalité, ségrégation, discrimination) : punition, isolement

Liberté ou non de prendre part à ces moments d'interaction
 d. Lieux dédiés à l'altérité
 Maladie, folie/déviance, âge : infirmerie, hôpital, asile, prison, espace de soins

7. Préoccupations écologiques

Annexe 3 : Extrait du travail phénoménologie sur le terrain d'études dans le cadre d'un cours théorique

A. Première expérience phénoménologique

Pour ma première expérience phénoménologique, je suis partie sur site un dimanche, début avril. Il était encore tôt, je m'étais levée peu de temps avant de prendre la route. L'horloge de la voiture indiquait 8h30 et 5°C. J'étais sereine pendant la route, contente de retourner sur le site, de profiter de l'extérieur et quitter mon petit appartement tournaïsiens. J'écoutais un vieux CD de Guns N' Roses de mon père pendant le trajet et je chantonnais l'air dans ma tête. Je suis arrivée vers 9h20 dans le quartier d'Oude Dokken, je me suis garée les quais. J'ai emprunté un petit chemin qui bordait une école primaire vide et un mur de chantier en bois taguée de bulles et de personnages. Je pouvais déjà apercevoir le quai et l'eau, un peu plus loin. Je suis arrivée sur les quais, le site était impressionnant, ponctué d'immenses grues colorées de différentes tailles. Elles étaient immobiles mais semblaient presque mises en scène. La vision de ces grues étaient assez impressionnantes, elles s'imposaient dans tout le site, on les voyait se dressait, même au loin. Leur monumentalité me faisait me sentir toute petite. Tout le site avait une échelle monumentale ; les grues, les quais, les bâtiments... Bien loin de l'atmosphère du centre-ville de Gand. Les grues étaient disposées sur ce qui semble être un ancien chemin de fer et je devais passer en dessous pour me promener. Cette disposition créait une grande perspective le long du quai. J'ai commencé par prendre à gauche, j'ai passé sous une première grue et je suis retournée sur mes pas. J'étais impressionnée. Mes yeux étaient rivés vers ces grues d'un bleu roi. Le soleil donnait de petites éclaircies de temps en temps et donnaient aux grues une grande ombre ce qui les rendait encore plus monumental.

Je me suis assise un instant contre un petit muret de béton pour contempler tout le site. Il était encore tôt. Seules quelques personnes matinales avaient osé braver le froid. Les plus courageux faisaient leur sport, à vélo ou en courant. D'autres se promenaient à deux ou trois, en

famille ou entre amis. Je n'entendais presque que les roues des passants, des vélos, des poussettes et des cabas de courses. Je pouvais entendre au loin le bruit du trafic de l'autre côté du quai, où la vie semblait déjà s'activer. De ce côté du quai, le temps semblait au ralenti. L'air était froid, le vent soufflait sur les voiles qui couvraient une péniche devant moi. Le quai en était rempli, des péniches de différentes tailles et de différents styles, toutes accessibles par un ponton. Il était assez drôle de voir comment ces péniches étaient marquées par l'appropriation des gens, de nombreuses plantes, des espaces de terrasses sur le bateau, des vélos partout. Je pouvais apercevoir des ombres qui bougeait à l'intérieur des péniches. De peur qu'on me soupçonne de briser l'intimité de ces ombres anonymes, je suis partie de mon muret et j'ai arpenté le quai vers la droite.

Je suis alors passée sous la deuxième grue, à ma droite se trouvait un grand chantier à l'arrêt avec d'immenses bâtiments en cours de construction, ils étaient à nues. Un peu plus loin se trouvait ce qui semble être une ancienne usine en forme de silo. Cette usine était remplie de tags de toutes sortes. Certains étaient impressionnants par leur taille et leur qualité et semblaient être fait par de vrais artistes. Je pensais alors à quel point ce devrait être dur. Juste à côté de ces œuvres, se trouvaient d'autres tags dont certains étaient presque obscènes. J'étais presque triste de voir d'aussi belles choses presque gâchées par ces petits dessins d'attributs sexuels. J'ai continué ma route, franchissant la dernière grue du quai. Le chemin était en continuité avec une route qui menait vers des usines, très mal aménagées. Il n'y avait pas de trottoir. J'ai traversé la route pour rejoindre ce qui semblait le plus être un trottoir et à ma droite, après avoir passé un premier bâtiment, je suis tombée sur un pan de mur remplis de street art encore, j'étais fascinée. Tous les tags semblaient être de différents artistes mais s'accordaient ensemble. C'était magnifique, une vraie toile. J'ai continué ma route vers la fin du quai, j'ai retrouvé un chemin, qui était bordé de tables de pique-nique et de jeux pour enfants. En longeant les quais, je suis arrivée jusqu'à une zone résidentielle, j'ai rebrousse chemin et je suis retournée vers le lieu où j'étais arrivée et j'ai franchi une grande passerelle en bois pour arriver de l'autre côté du quai, j'avais aperçu au loin un bâtiment tagué également. Une fois la passerelle franchie, j'ai retrouvé le bruit et la vitesse de la ville. Les voitures et les personnes pressés de leur vie du quotidien. Les quais étaient remplis de voitures. Je suis arrivée près de ce bâtiment qui semblait avoir perdu son toit, il était recouvert de tags. J'ai descendu plusieurs marches et je suis rentrée. C'était à la fois troublant et fascinant, presque comme un labyrinthe dessiné. Les murs cachaient la vision et laissaient apparaître parfois la profondeur du bâtiment qui semblait immense. Il y avait quelques fois de grandes flaques d'eau sur le sol qui reflétait en miroir les tags. On semblait ici aussi, être coupé du monde, dans un silence, entourée de couleur.

B. Deuxième expérience phénoménologique

Pour ma seconde expérience, je suis partie un vendredi en début d'après-midi. Il faisait très chaud, près de 20°C. J'ai repris le même chemin que la fois précédente. Cette fois, tout semblait beaucoup plus animés, beaucoup de gens étaient assis sur le muret où je m'étais posée la dernière fois et ils dégustaient un café du commerce juste à côté. Ne pouvant pas s'asseoir à l'intérieur, ils avaient tout investi le muret. Je suis passée non loin d'eux et j'ai pu sentir cette odeur de café torréfié dont je raffole. J'avais un sentiment de joie, rien qu'à l'idée de boire un café, une sensation de saliver.J'ai abandonné l'idée de prendre un énième café aujourd'hui et j'ai continué ma route et longé les quais comme la dernière fois. Il y avait beaucoup de passage, de personnes qui se promenaient. Les péniches aussi étaient animées par ses habitants, trois d'entre eux essayaient de faire démarrer une péniche mais le moteur ne semblait pas marcher. Ça m'a rappelé mon père qui tentait de démarrer la tondeuse durant l'été sans succès. Le bruit retentissait dans tout le quartier. J'ai voulu continuer ma route pour ne plus entendre ce bruit qui commençait presque à être agaçant. Je suis arrivée dans la même zone que la fois passée, bordée de tables et de jeux pour enfants.

Beaucoup de gens profitaient du soleil assis sur le petit muret. J'ai descendu quelques marches pour me retrouver sur le ponton et je me suis assise sur un petit muret. L'eau semblait agitée.

