

## ET SI ON SE LOGEAIT AUTREMENT?

Publié le 13 octobre 2016



par Violaine Jadoul

Se loger est un droit qui n'est pas accessible à tous. Certains, par nécessité ou par volonté de vivre autrement et librement, optent alors pour un contre-modèle en matière d'habitat.

C'est notamment le principe des "[Community Land Trusts](#)" qui voient le jour aux Etats-Unis et sont en train d'être expérimentés à Bruxelles. Le principe est de séparer le foncier du bâti. Un groupe de logements est construit sur un terrain. Les logements sont vendus à des particuliers mais le terrain reste la propriété du trust; c'est-à-dire de la collectivité. La revente est encadrée de manière à ce que les logements restent toujours accessibles.

### Rendre les logements accessibles

*"Ces citoyens questionnent la notion de propriété en faveur de l'accessibilité"*, souligne Philippe De Clerck, aspirant F.R.S.-FNRS à la Faculté d'architecture La Cambre-Horta de l'ULB (Laboratoires : [LoUlse](#) , [Sasha](#)).

Mais le phénomène n'est pas neuf. *"Il y a des précurseurs. Et c'est ça qui m'intéresse"*, note-t-il. Passionné par l'architecture participative, il étudie quelques cas particuliers de ces contre-modèles. Dont [La Poudrière](#) à Bruxelles et [La Baraque](#) à Louvain-la-Neuve.

Sa recherche se situe aux frontières de l'architecture, de l'ethnographie et de l'anthropologie. Mais il prend garde à ne pas se considérer comme un ethnographe ou un anthropologue qu'il n'est pas.

*"Mon propos est toujours nourri par mon regard d'architecte. Je m'intéresse aux espaces, à leur gestion et à la manière dont cela joue sur le vivre-ensemble des habitants. Quel est leur rapport à l'espace?"*, précise Philippe De Clerck.

### Des bâtiments qui évoluent avec la communauté

[La Poudrière](#) est une communauté née en 1958 à l'initiative de deux prêtres Oblats. S'installant dans un bâtiment proche de la Porte de Ninove, ils vont à la rencontre des habitants de ce quartier déshérité pour évaluer leurs besoins. Ils accueillent des gens défavorisés dans leur bâtiment. La communauté qui se crée propose de petits services (de déménagement par exemple). Ces services vont se professionnaliser et devenir une source de revenus pour la communauté.

En 1965, l'ASBL achète son premier bâtiment. Les logements sont mis à disposition en échange de l'implication dans la communauté. A La Poudrière, il n'y a pas de propriété individuelle et les revenus du travail reviennent à la communauté. Au fur et à mesure que la communauté grandit, l'ASBL utilise ces revenus pour acheter différents bâtiments pour répondre aux besoins d'hébergement grandissants.

*"En regardant le plan de la communauté, on voit qu'elle grandit de manière organique: par l'achat d'un bâtiment, par le percement d'un mur... D'anciens salons sont devenus des chambres qui dépendent d'un grand espace collectif au centre. Pour circuler entre les différents bâtiments, on ne passe plus par la rue mais par des cours intérieures", observe Philippe De Clerck. La communauté occupe un demi îlot. "L'évolution s'est faite de façon totalement pragmatique; en réponse aux besoins", déclare-t-il.*

L'autre particularité du lieu est sa gestion. *"Le plaisir architectural n'est pas un but en soi. Ainsi, les espaces sont simples et les finitions basiques. La Poudrière accueille des gens épuisés par la vie. Il est donc nécessaire que l'espace soit neutre afin que les histoires individuelles (souvent très tristes) ne soient pas trop fortement dites. L'espace est un vecteur du vivre-ensemble", observe Philippe De Clerck. La créativité et l'individualité se traduisent très peu dans l'espace.*

## Créativité et liberté maximales



La Barque, Louvain-la-Neuve, 1975

A [La Baraque](#) à Louvain-la-Neuve, c'est tout le contraire. La liberté est maximale. Enfin, presque: elle s'arrête où commence celle du voisin. La première occupation du quartier remonte à l'année 1975. Les habitants forment une organisation qui se veut anarchiste.

*"Pas dans le sens de chaotique mais plutôt dans l'idée de vouloir une organisation plus complexe, plus proche des gens", raconte Philippe De Clerck. "Quand quelqu'un s'installe, il peut faire ce qu'il veut tant que ses voisins sont d'accord", raconte le chercheur.*

Au départ, il s'agit d'une occupation et les bâtiments sont construits sans permis. Au terme d'un très long processus, le quartier de La Baraque a finalement été reconnu par la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve comme une zone d'habitats à caractère expérimental.

*"A La Baraque, on enlève les règles d'imposition selon lesquelles tout le monde devrait construire de la même manière. Ici, on peut habiter de manière plus rudimentaire. Mais dignement. Certains habitants ne pourraient pas se permettre un logement ailleurs", confie Philippe De Clerck.*

## Auto-construction

En dépit d'une liberté a priori maximale, on observe des traits communs entre les habitations.

*"Il y a une esthétique assez cohérente. C'est une architecture organique, par ajouts. Quand une famille s'agrandit, elle construit une annexe à son habitation. Ces extensions sont très fortement mises en évidence. Les habitants dévoilent l'assemblage des éléments. Ils montrent que c'est une*



Quartier de la Baraque, 2016 © Philippe De Clerck

*architecture fabriquée par la main d'artisans. On est à l'opposé d'une architecture qui veut se montrer comme un résultat fini", analyse le chercheur.*



La Baraque, 2016 © Philippe De Clerck

Même les nouvelles constructions sont réalisées par volumes fragmentés et déhanchements. *"Cela ressemble à un puzzle alors que ce n'en est pas un"*, souligne l'architecte. Cette esthétique cohérente serait due à des valeurs communes partagées par les habitants.

Pour garantir l'accessibilité au logement, la revente est, comme dans le cadre des "[Community Land Trust](#)", également encadrée. Ce qui n'est pas sans créer de tensions puisque d'une part il y a de nombreuses personnes qui souhaitent habiter à La Baraque. Et certains seraient prêts à mettre un peu plus pour y parvenir. D'autre part, le fossé se creuse entre les prix pratiqués dans le quartier et ceux qui sont en cours à l'extérieur. Cela pose un problème pour les habitants de La Baraque qui souhaitent partir: que peuvent-ils acheter ailleurs avec le prix (plafonné) de la revente de leur bien? Et comment gérer le fait, pour La Baraque, d'être assis sur des millions en termes de valeur foncière?

*"Les pouvoirs publics se disent: "si on ne valorise pas ces millions, il faut le faire pour une bonne raison. Ce quartier a un rôle public de contre-exemple""*, estime Philippe De Clerck.

La Baraque est à un moment clé de son histoire car le quartier arrive à saturation. D'une dizaine d'habitants, le quartier est passé à 140 âmes. A La Poudrière, c'est l'inverse, les gens sont de moins en moins enclins à consacrer leur vie à une communauté. Aujourd'hui, La Poudrière compte une vingtaine de membres et les bâtiments sont bien trop grands pour eux. Les membres envisagent donc de les mettre en partage avec d'autres projets qui suivent des principes semblables sans pour autant devoir faire partie de la communauté.

*"Lorsqu'on essaye de recréer un système basé sur la valeur d'usage d'un bien au détriment de sa valeur d'échange, ce n'est pas évident car cette dernière revient toujours au galop. Le "contre-système" n'évolue pas au même rythme que le "système en place" car il limite ses échanges avec celui-ci. Cela permet de réaliser un idéal mais crée un microcosme et un décalage qui amènent parfois des blocages au sein même de cet idéal. Est-ce que le community land trust va être confronté à cela?"*, s'interroge Philippe De Clerck.