

L'urbanisme des habitants: une intelligence collective retrouvée dans le domaine de l'habitat

Pour imaginer la transition vers la ville durable, les pouvoirs publics peuvent compter sur une nouvelle génération de coopératives participatives, héritières des idéologies sociales dans le domaine de l'habitat et laboratoire d'idées sur nos manières d'habiter. En développant leurs idées par le bas, les coopératives participatives façonnent un urbanisme des habitants qui se caractériserait par une intelligence collective retrouvée dans l'usage de l'urbain et qui se rapprocherait d'un certain idéal de la ville. L'occasion aussi de questionner le cadre spatial de cet urbanisme des habitants dans le contexte de densification des centres urbains.

Christian Ubertini

Architecte actif dans des domaines aussi variés que la coopération au développement et la recherche architecturale, il collabore depuis une vingtaine d'années avec la Banque mondiale et la Direction du développement et de la coopération (DDC) sur des projets de développement durable et de reconstruction post-catastrophe à l'étranger. Il est également l'auteur de plusieurs études et publications sur l'architecture antique égyptienne, et collabore régulièrement avec des missions archéologiques sur le terrain pour effectuer des recherches sur les temples pharaoniques. Il passe 10 ans en Haïti où il dispense des cours d'Histoire de l'architecture moderne et fonde le projet « DocArchiMo Haïti » qui vise la documentation de l'architecture du XX^e siècle en Haïti.

Quête du collectif, mixité et idéal de la ville

« L'urbanisme moderne débouche soit sur l'intégration de la société machiniste et industrielle soit sur l'utopie » (Ragon, 1986). Le constat dressé à la fin du XX^e siècle par l'historien Michel Ragon sur la faillite des idéologies sociales à influencer durablement nos manières de vivre et d'habiter, résume bien la difficile quête du collectif dans le domaine de l'habitat du XIX^e siècle à nos jours. Pourtant, l'Histoire de l'architecture et de l'urbanisme est jalonnée d'exemples témoignant l'attachement des architectes et urbanistes modernes au bien-être social et au mythe du collectif, à l'image de la célèbre Cité Radieuse du Corbusier, village vertical et communautaire, construit à Marseille dans l'immédiat après-guerre (1945-1952). Les exemples sont nombreux et s'inscrivent dans le long courant des utopies. La Cité Radieuse n'est d'ailleurs que la concrétisation du concept phalanstérien imaginé par Charles Fourier un siècle et demi plus tôt, au début du XIX^e siècle. Si ces idéologies sociales et collectives ont échoué à influencer qualitativement la production en masse de logements de leur époque – le fond ayant souvent été occulté au profit de la forme – elles continuent d'alimenter les réflexions actuelles autour de nos manières de vivre et d'habiter.

Aujourd'hui, cette quête du collectif est incarnée par une nouvelle génération de coopératives dans le domaine

1 Les coopératives de logement en Suisse Depuis le début des années 2000 et l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, les coopératives de logement ont le vent en poupe. Malgré une part de logements coopératifs encore discrète par rapport à l'ensemble du parc de logements au niveau national (env. 5%), elles sont de plus en plus présentes dans le paysage immobilier des grandes villes suisses. À Lausanne, 7% du parc locatif est détenu par des coopératives.

En ville de Zurich, qui fait référence en la matière, une initiative populaire, demandant d'atteindre 33% de logements d'utilité publique d'ici 2050, a été plébiscitée à 71% par les Zurichois. Les Genevois se prononceront prochainement sur une initiative similaire appelant à atteindre 10% de logements coopératifs sur le territoire communal d'ici 2030. Cette mobilisation populaire, bien qu'elle naisse dans deux villes qui font face à des pénuries de logement chroniques, peut être vue comme un signal avant-coureur d'une nouvelle demande sociale dans le domaine de l'habitat urbain qui prendrait, tôt ou tard, la forme des modèles coopératifs de logements.

de l'habitat qui, à la différence des modèles pionniers, développent leurs idées par le bas, à travers une participation plus inclusive de ses membres-habitants. Ces derniers représentent également une population plus diversifiée socialement que la seule classe ouvrière, pour qui la coopération était plus une nécessité qu'une réelle aspiration à vivre autrement. Des membres-habitants enfin, qui voient dans l'habitat collectif et participatif une forme d'engagement citoyen en faveur d'un urbanisme durable et des modes de vie plus écoresponsables (Pattaroni et Marmy 2016). En Suisse, l'intérêt croissant des politiques publiques pour les modèles coopératifs de logements et le soutien populaire dont elles bénéficient dans certaines communes urbaines¹, devraient permettre à cette nouvelle génération de coopératives participatives de sortir du cadre de l'expérimentation et de l'utopie.

Pour l'action publique, la quête du collectif se double d'une quête d'égalité et de justice sociale, qui passe notamment par la promotion de la mixité dans les projets de développement urbain. La « mixité sous toutes ses formes » a d'ailleurs été un credo de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à travers la politique des trois tiers (40% de logements régulés, 30% de logements subventionnés, 30% de logements en marché libre, locatifs ou PPE). La mixité sociale est vue ici comme un instrument pour lutter contre les phénomènes d'exclusion, notamment des ménages à revenus modestes, des seniors et des personnes en situation de handicap. Si les objectifs comptables ont globalement été atteints sur la première partie du plan partiel d'affectation (PA1), les objectifs qualitatifs recherchés par cette mixité et ses impacts réels sur les conditions de vie des individus sont, d'une manière générale, plus difficile à mesurer et régulièrement débattus (Schulte-Haller, 2011).

Pour l'architecte et l'urbaniste, le concept de mixité et la notion du collectif renvoient avant tout à un certain idéal de la ville : la ville sociale et organique, assimilée à son environnement, inclusive et multifonctionnelle sur le modèle de la cité médiévale. Une ville résiliente grâce à une intelligence collective dans l'usage de l'urbain où la coopération et le partage sont les conditions d'une gestion durable des ressources avant d'être des projets communautaires. Une ville où espace public et espace privé interagissent pour permettre à chacun de trouver sa place et y développer les activités de la vie quotidienne. C'est peut-être dans cet idéal social de la ville, fantasmé ou réel, et dans son intelligence collective, à valoriser ou à retrouver, qu'il faut chercher les ambitions cachées de la mixité et du collectif dans le domaine de l'habitat.

L'effritement de l'art du vivre-ensemble

L'histoire de la mixité et de l'art du vivre-ensemble sont également l'histoire de la ville moderne. Au XIX^e siècle, l'harmonieuse cité médiévale, devenue entre-temps surpeuplée et insalubre, éclate sous la pression de l'industrialisation et du capitalisme naissant. Ceci aura pour conséquences la rupture de son équilibre collectif et une redistribution spatiale de l'habitat et des nouvelles inégalités sociales. Durant tout le XX^e siècle, la ville se développera vers l'extérieur suivant des planifications fonctionnalistes dictées par les impératifs de productivité et le sens du profit. Une « ville réglée comme un livre de comptes » comme la résume encore Ragon. Il s'ensuit une hiérarchisation du territoire qui voit les classes ouvrières être graduellement repoussées loin des centres d'activités et des opportunités économiques, conduisant aux phénomènes de polarisation et d'exclusion. Cette expansion et hiérarchisation du territoire urbain modifient également l'usage de l'espace public, autrefois lieu de rencontre pour des habitants-résidents, qui passaient la plus grande partie de leur temps dans leur quartier, en espace de transition pour des pendulaires plus ou moins éloignés de leur lieu de résidence.

La ville du XX^e siècle, si elle a été un instrument de la prospérité de l'État moderne, aura aussi été le lieu de l'abandon d'un certain art du vivre-ensemble qui caractérisait la vie urbaine traditionnelle. L'État moderne comme l'urbanisme moderne se sont organisés pour nous apporter le bien-être individuel afin de nous rendre sinon plus libres et heureux, du moins plus efficaces et productifs. En nous libérant progressivement de nos contraintes logistiques du quotidien, nous nous sommes également libérés de nos interdépendances sociales. Le chacun pour soi, inconcevable dans la ville traditionnelle solidaire, est devenu possible dans la ville libérale et capitaliste. Il deviendra la norme dans la ville postmoderne avec l'essor de la société de consommation qui exaltera la liberté individuelle au détriment de la vie collective traditionnelle.

Si la Suisse a été relativement épargnée par les dérives urbanistiques du siècle passé, elle n'est pas moins confrontée à des situations similaires sur son territoire. Les exemples des anciens quartiers résidentiels à forte densité dans la périphérie de nos grandes villes, incarnent encore une polarisation sociale, tout comme les controversées « zones villas » grignotant les campagnes et reliées à la ville par la voiture. Ces zones à faible densité, composées de maisons individuelles de toutes qualités, propriétés de la classe moyenne et des classes aisées, sont tout aussi homogènes socialement que les cités dortoirs des années soixante.

2 Office fédéral de la statistique. (2024). Pendularité, relevé structurel: Population résidante, personnes actives occupées, personnes en formation: pendulaires par canton. Période d'observation: 2010-2022.

dens

Les notions du collectif et du vivre ensemble prennent aussi deux visages différents dans chacune de ces formes d'habitats. Dans les quartiers à forte densité, une certaine forme de culture urbaine persiste dans les habitudes de rencontre et dans la manière de s'approprier l'espace public. À l'inverse, dans les zones à faible densité la culture urbaine et le vivre-ensemble tendent à disparaître tout comme la notion de l'espace public.

Les coopératives participatives au service de la transition

Depuis l'entrée en vigueur en 2014 de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et le frein imposé au mitage des campagnes, l'heure est à la densification et au « développement vers l'intérieur » des centres urbains. Pour les communes urbaines, ces nouvelles orientations sont une opportunité de réintroduire l'habitat d'utilité publique dans les villes, tout en accélérant la mise en œuvre des objectifs de développement durable, comme l'efficacité énergétique, la mobilité douce, les espaces verts, la biodiversité en ville, etc. Tout ceci dans un contexte où des nouveaux modes de vie, notamment liés aux habitudes de travail, transforment notre rapport à nos lieux de résidence. La tendance à la réduction du temps de travail et le télétravail devront logiquement réduire les déplacements au profit d'un temps plus conséquent passé chez soi ou dans son quartier. La proportion de pendulaire en Suisse par rapport à la population active de plus de 15 ans, a d'ailleurs entamé sa lente décroissance depuis une décennie passant de 88% en 2010 à 80% en 2022². D'où l'importance à accorder à la qualité du logement et à son environnement immédiat. L'éviction de la voiture des quartiers résidentiels est déjà en marche. Les espaces verts et la mobilité lente remplacent progressivement les routes et la vitesse. Le commerce de proximité s'installe dans les quartiers. Dans la ville durable qui se dessine, le pendulaire redeviendra ce qu'il était dans la ville traditionnelle: un habitant.

Pour imaginer cette transition vers un urbanisme des habitants, les villes peuvent aujourd'hui compter sur la nouvelle génération de coopératives participatives et sur leur capacité à innover dans le domaine de l'habitat (Pattaroni et Marmy, 2016). Il ne s'agit pas de créer un nouveau cahier des charges pour les coopératives participatives mais de partager et mettre à l'échelle ce qu'elles expérimentent déjà, c'est-à-dire, la fabrique d'une intelligence collective au niveau de l'habitat.

Dans le PA1, cinq coopératives participatives détiennent ensemble 20% des logements du quartier (environ

240 logements sur un total estimé de 1190). Qui dit coopérative de logement ne dit pas forcément révolution de nos façons d'habiter. L'étude sur les coopératives d'habitats vaudoises montre bien la diversité des modèles de coopératives qui existe en Suisse (Pattaroni et Marmy, 2016). Plus les coopératives sont grandes en termes de parc de logement, plus elles ont tendance à se professionnaliser et moins elles deviennent participatives. Ces grandes coopératives, souvent anciennes, capitalisent sur leurs expériences pour produire des logements abordables sans forcément chercher à repenser l'habitat et la vie de quartier. À l'inverse, plus les coopératives sont petites, plus elles sont participatives et plus elles sont propices à développer des nouvelles réflexions autour de l'habitat durable. Des coopératives comme La Meute qui associent ses membres-habitants dans la conception du projet sont plus rares. Selon cette même étude, dans le canton de Vaud, seule une coopérative sur trois dit impliquer ses membres-habitants à la conception des projets. L'occasion d'observer brièvement la contribution des coopératives participatives, et plus spécialement La Meute, aux réflexions sur l'habitat et aux objectifs qualitatifs de la mixité du quartier.

Au niveau des logements, parmi les concepts mis en avant par les coopératives, on retrouve principalement la question des typologies flexibles et évolutives (chambres d'amis, appartements communautaires « cluster », etc.). On observe également la volonté de générer des espaces communs dédiés à la vie de la coopérative comme des buanderies connectées à des espaces de vie, des salles polyvalentes, des ateliers divers pour la fabrication et la réparation de meubles, des espaces de coworking, etc. Une partie de ces espaces pourrait être mutualisée entre les coopératives ou être ouvertes aux personnes externes. L'atelier La Cale de La Meute est accessible aux habitants du quartier et des environs. Les coopératives CODHA, Ecopolis, Le Bled et La Meute ont proposé des solutions communes pour les balcons et terrasses, sous la forme de généreuses coursives ouvertes qui relient les logements d'un même étage. Dans le cas de La Meute, un jeu de trémiées placées dans les coursives permet de créer un lien visuel vertical aussi entre les étages.

Au niveau des objectifs de mixité, la contribution des coopératives participatives a été moins spécifique dans la mesure où la mixité sociale a été principalement planifiée au niveau du quartier par les clés de répartition voulues par la Ville et non à l'intérieur des lots. Ainsi, les logements subventionnés, réservés aux ménages à revenus modestes, ont été produits par les grandes sociétés d'utilité publique

3 Toutes les références de densité sont tirées du site l'URL: www.densite.ch

ification

et par la Ville (Cité derrière, Logement Idéal, SILL et FLCL). Les coopératives participatives ont produit quasi exclusivement des logements régulés à l'exception du Bled qui a prévu une partie de ses logements en propriété. Même constat au niveau de la mixité intergénérationnelle, elle est principalement amenée par des sociétés spécialisées dans l'accueil et l'accompagnement des seniors, comme les Fondations de l'Orme et de Bois Gentil, qui vont gérer deux établissements médicaux-sociaux de 120 lits offrant un hébergement adapté aux personnes seniors.

La coopérative La Meute a contribué à sa manière aux objectifs de mixité sociale en réservant une partie de ses logements à deux populations qui n'avaient jusqu'ici pas trouvé place dans l'écoquartier: les requérants d'asile et les étudiants. En effet, 4 logements sur les 25 qu'en compte la coopérative sont réservés pour accueillir des requérants d'asile et des réfugiés en partenariat avec l'Établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM). De plus, un demi-étage de la coopérative avec 14 chambres d'étudiants, organisé en colocations avec des espaces de vie communs, est mis à disposition de la Fondation Solidarité Logements pour les Étudiant-es (FSLE).

En ce qui concerne la vie du quartier, les coopératives participatives ont eu peu d'opportunités pour étendre leurs réflexions en dehors de leurs murs. L'implication des coopératives à l'échelle du quartier implique de nouveaux défis comme celui d'associer d'autres acteurs dans une démarche commune sur des thématiques choisies. Le réseautage entre coopératives ou des formes de partenariats avec d'autres investisseurs, publics ou privés, seront nécessaires pour passer à l'échelle supérieure (Pattaroni et Marmy, 2016). Impliquer les associations comme l'association Écoquartier, qui suit depuis près de vingt ans le développement de la ville de Lausanne, dans les réflexions dès le départ des projets permettrait de promouvoir de nouvelles approches en faveur de la vie de quartier.

Quel cadre spatial pour l'urbanisme des habitants?

Si l'urbanisme des habitants a trouvé son mode de fonctionnement dans la participation et son projet dans la fabrique d'une intelligence collective dans l'usage de la ville, il cherche encore son environnement spatial en milieu urbain. Un environnement nécessairement attractif et diversifié avec des espaces propices à l'épanouissement des valeurs sociales et environnementales mises en avant par les coopératives participatives. Sans refaire l'histoire du projet de l'écoquartier, qui a évolué entre les premières intentions et la forme actuelle, il me semble utile de relever ici deux

aspects qui ressortent de l'observation actuelle de l'écoquartier, à savoir la question de la densité et celle du rapport entre le bâti et l'espace public.

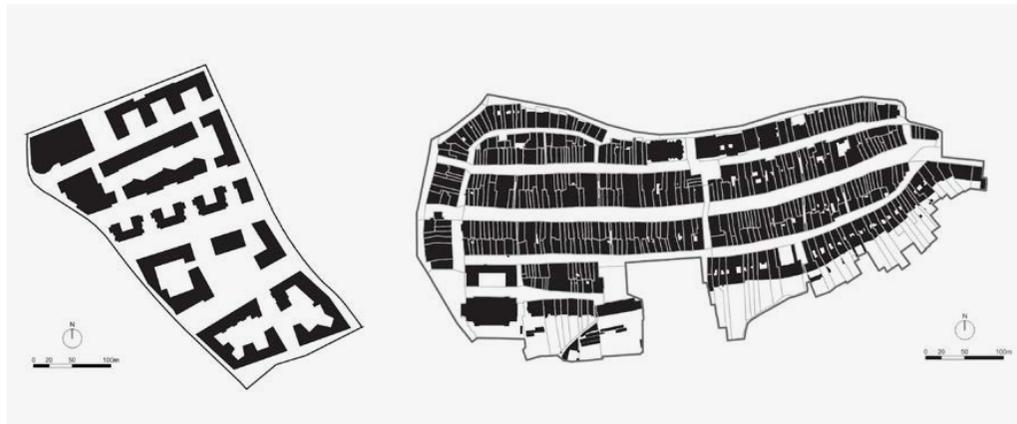
La densité « qualitative »

La densité de l'écoquartier des Plaines-du-Loup a suscité de nombreux débats tout au long du développement du projet. Parmi les critiques régulièrement entendues, il y a le fait que la densité et la typologie urbaine telles que prévues dans le PA1, ne colleraient pas avec l'idée d'un écoquartier qui devrait tendre vers un meilleur équilibre environnemental et paysager, comme proposé pour la deuxième étape du projet (PA2). Cette critique mérite d'être analysée de manière plus fine, car elle tendrait à opposer les objectifs de densification de la LAT aux principes de durabilité des écoquartiers et à l'épanouissement des valeurs du vivre ensemble.

En réalité, la densité n'est pas forcément un obstacle à l'urbanisme des habitants. Les références à la cité médiévale ou à la médina arabe densément peuplées, adaptées à leur environnement et aux modes de vie des habitants, peuvent encore servir d'exemples ici. C'est la façon dont la densité est perçue qui peut la rendre contradictoire avec l'idéal d'un écoquartier. Comme le relève Nicolas Bassand dans son étude sur le sujet « la mesure qualitative de la densité nécessite d'être distinguée clairement des densités qui se mesurent quantitativement » (Bassand, 2015). Et d'ajouter que la densité qualitative « conduit à une approche plus sensorielle et qualitative du paysage urbain ». C'est sur cette notion de densité qualitative que les écoquartiers doivent travailler pour trouver leur forme urbaine propre. La ville des habitants peut donc être densément peuplée et densément bâtie à condition qu'elle prenne place dans un environnement architectural et sensoriel adéquat.

De quoi parle-t-on au juste? La densité bâtie de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, c'est-à-dire l'ensemble des surfaces de plancher construites par rapport à la surface du terrain à bâtir (CUS 3,48)³, est deux fois plus élevée que celle du quartier voisin des Bossons (CUS 1,5), mais elle est quasiment identique à celle de la vieille ville de Berne (CUS 3,49), caractérisée par ses grandes rues pavées, bordées par des bâtiments contigus de trois étages + combles au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial en arcades. La comparaison avec la vieille ville de Berne montre bien la différence de perception qu'on peut avoir d'une même densité de bâti dans deux formes urbaines opposées. La densité de la vieille ville de Berne est certainement perçue de manière plus positive par les usagers de la Kramgasse,

↓ Comparaison des vides et des pleins entre le PA1 (à droite) et la vieille ville de Berne (à gauche) qui ont la même densité bâtie sur le périmètre d'étude. Source: www.densité.ch. Montage: C. Ubertini.



que la densité de l'écoquartier perçue par les passants sur la route des Plaines-du-Loup. Dans le cas bernois, la perception positive de cette densité tient à plusieurs facteurs comme le rapport entre la hauteur modérée des fronts bâtis et la largeur de la rue, le lien omniprésent avec l'espace public, la qualité des rez-de-chaussée protégés par des galeries qui offrent des espaces de transition, la matérialité poreuse des rues pavées et des façades en pierre, ainsi que la présence de nombreux passages traversants qui fluidifient les circulations et décroissent l'espace. Cette perception positive de la densité ne semble être altérée ni par le front ininterrompu des constructions, ni par le fait que plus de 60% du sol soit occupé par des constructions ne laissant que peu d'espaces extérieurs, et quasiment pas d'espaces verts.

Dans le cas de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, la perception de la densité est toute autre. Ceci, malgré le fait que l'espace public extérieur dévolu aux aménagements paysagers soit deux fois plus importants par rapport à l'exemple bernois, puisque seuls 30% de la surface sur l'ensemble du PA1 est occupée par des constructions. Ce qui a été libéré au sol a logiquement été rajouté à la hauteur des bâtiments dont certains atteignent huit étages au-dessus du rez-de-chaussée. Au-delà de la question de l'échelle des volumes, l'architecture et sa matérialisation, tout comme le traitement pauvre des rez-de-chaussée, qui sont imposés par des règlements souvent trop standardisés et sans génie, contribuent à accentuer la perception négative de la densité. L'imposant front bâti longeant la route des Plaines-du-Loup, avec ses façades lisses et uniformes de la toiture au trottoir, sans traitement particulier du rapport à la rue, incarne à la fois la dimension quantitative de la densité, et les limites de certains principes et règles de conception pour produire de la densité qualitative en milieu urbain.

La planification de la densité qualitative

La densité qualitative doit se planifier à l'échelle du quartier dès les planifications initiales des plans directeurs localisés et plans d'affectation. À l'échelle des projets singuliers, les architectes ont peu de marges de manœuvre pour créer de la densité qualitative. L'utilisation des droits à bâtir est souvent dictée par des logiques de rentabilité des investisseurs qui conduisent à simplifier au maximum le projet en supprimant les espaces non rentables, mais qui génèrent de la qualité comme les espaces communs, les espaces de transition, les galeries et passages couverts, etc. Lorsque les investisseurs sont moins liés aux logiques de rentabilité, comme dans le cas des coopératives participatives, les architectes font face à des principes et règles d'aménagement souvent trop restrictifs lorsqu'ils limitent la diversité (comme l'usage des matériaux en façade), ou parfois pas assez directifs lorsqu'il s'agit d'imposer une perméabilité des rez-de-chaussée pour décroisser des espaces rendus oppressants par la densité alentour. À la fin, ni l'investisseur ni les règlements n'incitent à travailler sur cette densité qualitative de manière coordonnée.

Dans le cas du PA1 des Plaines-du-Loup, plusieurs documents ont été produits pour encadrer le développement opérationnel et architectural des projets. Les éléments novateurs apportés par ces directives concernent essentiellement des aspects liés à l'environnement, comme l'éviction de la voiture de l'intérieur du quartier, la centralisation des parkings, la perméabilité des sols, la limitation des constructions souterraines, et l'adoption des principes « Société 2000 Watts », l'application des standards « Minergie-P » pour les bâtiments, le concept de chauffage mutualisé par géothermie et le déploiement des panneaux solaires sur les toitures. Pour ce qui concerne la conception spatiale et l'architecture des bâtiments, les directives restent conservatrices et prudentes, notamment vis-à-vis des rapports avec l'espace public. Les règlements prévoient des fronts extérieurs du quartier uniformes, avec des façades droites et minérales (aspect béton), sans

durable

saillies et sans traitement particulier des rez-de-chaussée, ce qui a contribué à appauvrir le rapport à la rue. À l'intérieur des îlots, le seul assouplissement concerne la possibilité de créer des redents pour animer les façades et créer des espaces de transition qui n'ont finalement été que très rarement réalisés. Les efforts qui ont été fait, notamment par les coopératives du Bled et de La Meute, avec de généreux espaces communs, la présence d'un café ouvert sur l'espace public, l'animation des façades par le jeu des courives et l'utilisation du bois, sont des exemples « rebelles » d'une volonté architecturale de créer de la qualité.

Développer la vie dans l'espace public

Réfléchir à la densité qualitative c'est avant tout développer la vision que l'on souhaite donner à l'espace public. Un espace public qui ne soit pas uniquement fonctionnel. Mais qui devienne un lieu vivant, diversifié et inclusif avec une identité propre à laquelle les habitants du quartier peuvent s'identifier. L'espace public constitue alors la matrice du projet qui génère l'organisation et la matérialisation du bâti. Pour la densité qualitative, un espace public de qualité vaut mieux qu'une belle architecture du bâti. Cela est d'autant plus important en Suisse où les considérations sur la qualité et la performance du bâti prévalent encore sur les réflexions autour de l'espace public.

La qualité d'un espace public ne se mesure pas uniquement à son aménagement mais avant tout à la diversité de sa fréquentation et à sa capacité à retenir différents groupes de population dans un espace donné pour une période plus ou moins longue. Une rue piétonne vous offre la possibilité de vous déplacer à l'abri des nuisances routières. Rajoutez-y des bancs et des arbres et une matérialisation chaude, poreuse et absorbante (pavés, pierres, bois, etc.) et vous pourrez vous y arrêter un instant en toute quiétude. Rajoutez-y des activités qui interagissent avec l'espace public (cafés, terrasse, marchés, brocantes, parc à jeux, etc.) et l'espace public devient alors vivant. Assurez-vous encore que chaque groupe de population (jeunes, actifs, femmes, enfants, seniors, personnes à mobilité réduite, etc.) peuvent y trouver ce dont ils ont besoin pour passer du temps dehors, et l'espace public deviendra plus inclusif et sécuritaire. À Lausanne par exemple, un récent diagnostic des espaces publics réalisé sur mandat de la Ville, relève une sous-représentation des seniors, des femmes et des enfants dans les espaces publics (Gehl, 2020).

Dans le cas du PA1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, les aménagements paysagers ont certainement pris en compte une bonne partie de ces bonnes pratiques.

Cependant, le traitement pauvre des rez-de-chaussée et le manque d'activités interagissant avec l'espace public, sont des aspects qui mériteraient d'être repensés dans l'optique de créer de la densité qualitative.

Un régime particulier pour les rez-de-chaussée

On l'a vu plus haut, les règles prudentes définies pour l'aménagement de l'écoquartier ont conduit à une faible interaction entre le bâti et l'espace public. Ce qui se passe à l'intérieur des périmètres de construction n'a que peu de lien avec ce qui se passe à l'extérieur. Cela se traduit par des fronts bâtis peu actifs, des rez-de-chaussée relativement fermés et par l'absence d'espaces intermédiaires, comme des espaces couverts ou des galeries, pouvant faire une transition douce entre l'intérieur privé et l'extérieur public.

Ce manque d'interactions entre le bâti et l'espace public illustre malheureusement une tendance de l'architecture actuelle qui peut s'observer un peu partout dans les villes de Suisse, plus particulièrement dans la production de logement. La qualité et l'originalité qui s'expriment parfois dans les étages, ne trouvent pas de prolongement dans le traitement des rez-de-chaussée qui n'ont que peu de chose à offrir à l'animation des quartiers. Les bâtiments se retrouvent souvent déconnectés de leur environnement à l'image de la cabine téléphonique posée sur un trottoir. Même l'architecture moderne triomphante de l'après-guerre, souvent décriée pour sa froideur et pour ignorer son environnement, n'avait pas autant sacrifié à son rapport au lieu. Elle a toujours su soigner son rapport à l'espace public, notamment en travaillant diverses typologies de rez-de-chaussée pour assurer une transition graduelle entre l'extérieur public et l'intérieur privé. Reconnecter le bâti à son environnement en soignant le rapport du bâti à l'espace public fait parties des clés pour créer une densité qualitative tout en préservant les objectifs quantitatifs de densification. L'idée générale serait que les rez-de-chaussée participent pleinement à l'animation de l'espace public en travaillant à la fois la typologie des rez-de-chaussée et le type d'activités prévues.

L'activation de fronts bâtis et l'animation des rez-de-chaussée, bien que faisant partie des recommandations de la Ville de Lausanne, ont du mal à se concrétiser sur le terrain. Cette animation dépend évidemment de la vitalité de la petite économie de quartier et des habitudes d'appropriation de l'espace public par les petits commerces, cafés, etc. On imagine difficilement les écoquartiers se transformer en souk, pour reprendre une dernière fois les exemples de la cité médiévale et de la médina arabe.

Références citées dans l'article:

Bassand, N. (2015). *Densité et logement collectif*. Blog. URL : www.densite.ch
 Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press, Washington DC.
 Gehl, J. et Ville de Lausanne. (2020). *Lausanne, espace public et vie publique*.
 URL : <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/mobilite/espaces-publics/lausanne-la-petite-ville-potentiel-grande>

Pattaroni, L. et Marmy, V. (2016). *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*. Service des communes et du logement du canton de Vaud avec le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL, Lausanne.
 Ragon, M. (1986). *Histoire de l'architecture et l'urbanisme*. Vol. 2. Naissance de la ville moderne, 1900-1940.
 Schulte-Haller, M. (2011). *Programme Projets urbains (éd.) : Mixité sociale et développement de quartier : 5 questions, 5 réponses*, Berne.

Mais on peut sans efforts réfléchir à une intégration plus organique de ces activités dans l'architecture du quartier, en leur offrant des prolongations sur l'extérieur pour les faire interagir avec l'espace public. On pense ici aux terrasses intégrées pour les cafés, aux marquises et galeries le long des fronts bâtis, au passages et à la perméabilité des rez-de-chaussée, mais aussi à la possibilité d'occupation de l'espace par des petits marchés de quartier, brocantes, etc. D'un point de vue formel, une expression architecturale des rez-de-chaussée différenciée du reste du bâtiment, sur le modèle des plans libres corbuséens, pourrait être un intéressant thème à explorer à l'échelle d'un quartier. Elle permettrait de créer une identité spatiale attractive et ludique pour l'ensemble du quartier à la façon des aménagements paysagers.

On le voit, amener la vie dans l'espace public est bien plus qu'une question d'aménagements paysagers. Il nécessite de repenser la vocation des quartiers urbains hors du centre-ville et d'adapter aussi la structure économique des petits commerces aux besoins de proximité. On comprend dès lors mieux le plaidoyer de l'architecte et urbaniste danois et spécialiste des espaces publics, Jan Gehl, qui parle de « politique publique pour les rez-de-chaussée » afin de créer de la qualité urbaine (Gehl, 2010).

Le cadre bâti existant comme terrain d'expression

Le cadre bâti existant en milieu urbain constitue un terrain d'expression naturel pour l'urbanisme des habitants. La rénovation des immeubles et la revalorisation de certains bâtis anciens restent plus accessibles financièrement que la construction neuve et sont des réponses plus cohérentes avec les valeurs sociales et environnementales mises en avant par les coopératives participatives. Elles sont en revanche plus complexes d'un point de vue des travaux et souvent moins rentables pour les promoteurs qu'une construction neuve. De nombreux bâtiments sont ainsi laissés en l'état ou en attente de rénovation. Ce qui constitue un fardeau pour certains promoteurs peut se révéler une opportunité pour les coopératives participatives. Mais également pour les pouvoirs publics qui trouveraient dans le mouvement coopératif un levier intéressant pour accélérer l'assainissement et la revalorisation de certains bâtis urbains. L'acquisition de bâtiments à rénover par et pour des opérateurs à but non lucratif, reste cependant un obstacle de taille. Elle est pourtant déjà possible à travers l'exercice du droit d'emption par une collectivité comme la Ville de Lausanne, qui peut acheter, en priorité, des biens mis sur le marché et les revendre en droit distinct et permanent de

superficie (DDP) à des sociétés d'utilité publique. Le défi que représente l'habitat non rénové en Suisse devrait inciter les pouvoirs publics à se montrer actifs et créatifs afin de mettre en place des mécanismes novateurs qui permettraient de lier la rénovation du bâti urbain existant avec la promotion d'un modèle de gestion de l'habitat comme celui des coopératives participatives.

Nous avons défendu notre idéal commun avec pas mal de rage

Patrick de Rham

Cofondateur de La Meute avec 20 autres personnes, ancien membre du Conseil d'administration (CA), habitant, directeur de l'Arsenic

Stéphane Vecchione

Cofondateur de La Meute avec 20 autres personnes, membre du CA, habitant, musicien

Entretien réalisé le 6 septembre 2023 par Aline Andrey

Comment tout a commencé ?

Patrick

David nous a demandé un jour : « Vous savez ce qu'est une coopérative ? » Et on a répondu : « Bof... » C'était il y a une quinzaine d'années, bien avant les Plaines-du-Loup.

Nous étions un groupe d'amis, nous faisons le constat que les loyers augmentaient, que cela devenait difficile de se loger, qu'il nous fallait à terme soit gagner plus d'argent soit vivre hors du centre-ville. En fait, nous nous sentions chassés de notre propre ville par la pression économique. Nous rêvions de louer beaucoup plus bas, de nous arracher du marché immobilier. Le concept de coopérative répondait donc à nos attentes.

Stéphane

Ce qui me motivait, c'était de construire un foyer avec des amis, dans lequel je me sente bien. Nous avions déjà vécu des années en coloco, Patrick et moi. Nous sommes un vieux couple (*rires*). Nous avons commencé à prospecter. Dans mes tours à vélo, je repérais les maisons « à vendre », puis j'écrivais aux propriétaires... Je n'ai jamais reçu de réponse. Nous avons cherché un peu partout, fait des offres. Parfois nous aurions dû mettre à la porte des habitant-es, ce que nous refusions ; ou nous n'arrivions pas à réunir les fonds aussi rapidement que les promoteurs immobiliers qui prospectaient. Puis il y a eu le premier appel à intérêts pour les Plaines-du-Loup. Nous avons écrit... On ne nous a pas répondu. Parallèlement, nous avons postulé pour un immeuble à la rue de l'Industrie. Mais notre plan de rénovation pour ce projet demandait de déplacer la cage d'escalier, ce qui portait atteinte au patrimoine selon les critères de la Ville qui nous a recalés.