**Architecturer un autre accès au logement. Auto-construction,
institution et valeur au quartier de La Baraque (Belgique)**

Philippe De Clerck

Laboratoires LoUIsE et sASHa – Faculté d’architecture La Cambre-Horta – ULB

Place Flagey 19

1050 Bruxelles

Belgique

philippe.de.clerck@ulb.ac.be

Architecturer un autre accès au logement : Commun et congestion au quartier alternatif de la Baraque

RESUME :

Dans cet article, nous proposons de revenir sur l'expérience du quartier alternatif de la Baraque à Louvain-la-Neuve (Belgique) en tant qu'occupation de terrains où s'opère depuis 1975 une tentative de dé-marchandisation radicale du logement. Après avoir situé le quartier de la Baraque historiquement comme expérience pionnière pour la pratique du logement en « commun », nous nous attacherons à décrire les stratagèmes, tant en terme d'auto-institution de règles que de spatialisation, mis en place par le quartier pour se distinguer des modes standardisés de production et passation de logements. Nous verrons ensuite comment ces stratégies de singularisation sont mises à l'épreuve tant par l'évolution du quartier que celle de son contexte urbain et sociétal, et comment les tensions émergentes entre valeur d'usage et valeur d'échange sont gérées. Nous concluons en considérant les dynamiques de concertation en cours qui peuvent constituer des pistes pour aborder et, à terme, résoudre ces tensions.

Mots-clés : habitat alternatif, biens communs, droit au logement, Belgique, développement urbain

ABSTRACT :

In this article, we propose to revisit the experience of the alternative district of la Baraque in Louvain-la-Neuve (Belgium), where occupiers experiment a radical de-commodification of housing since 1975. We will begin by historicizing the alternative district of la Baraque and identify it as a pioneering practice within the contemporary discourse on the commons. We will then identify the strategies both formal and organizational setting it apart from a standardized mode of housing production and commodification. We will identify how these strategies are put to the test by changes both in the district itself and in its urban and societal context, and how the tensions between use value and exchange value are thereby managed. Finally, we will conclude by considering how the ongoing dynamics of coproduction of a legal framework for the district may offer ways to tackle and eventually overcome these tensions.

Keywords : alternative housing, commons, right to housing, Belgium, urban development

Dans le courant des années 1960-1970, un mouvement culturel transnational émerge contre l'urbanisme planificateur fondé sur une standardisation du bâti et par lui des modes de vie, lui opposant une autre approche du territoire, ouverte à la diversité et la participation des citoyens. C'est dans ce contexte culturel bien particulier qu'émerge l'expérience du quartier alternatif de la Baraque, à la croisée d'enjeux de protection d'espaces villageois contre l'urbanisation, d'expérimentation socio-spatiale de modes de vie différents, et de dé-marchandisation de l'acte d'habiter.

Bien que les « Baraquis¹ » occupent illégalement des terrains attribués au développement de la ville nouvelle de Louvain-la-Neuve, diverses conditions favorables, qu'elles soient politiques, idéologiques ou spatiales ont concouru à la persistance et la graduelle stabilisation de l'expérience de logement alternatif de la Baraque. Cette persistance en est venue à engendrer une évolution des cadres institutionnels, afin d'y aménager une place pour les aspirations de ses habitants en terme de définition des conditions de l'habiter, ce qui se concrétise aujourd'hui en de nouveaux outils aménageurs (en phase d'approbation) misant sur une possible reproduction des modalités de l'expérience.

Ce rapprochement, bien que prudent et ne faisant pas l'unanimité, présente le double intérêt de permettre au quartier d'assurer des conditions d'existence apaisées pour son projet de liberté, et de permettre aux autorités d'envisager la diversification de leurs approches en réponse à la crise du logement qui touche la commune. Plus largement, l'évolution conjointe du quartier alternatif et de la ville témoigne de la possibilité de diversifier les réponses à donner à la financiarisation de la ville, en donnant une place à la pratique habitante et au « pluralisme croissant des aspirations à la vie bonne » (Pattaroni & Togni, 2009).

Autant de facteurs justifiant l'intérêt de s'attarder sur les stratégies socio-spatiales adoptées par le quartier alternatif pour la dé-marchandisation de leur logement, et de caractériser leur fonctionnement une fois mises en œuvre, ce que nous avons réalisé dans les pages qui suivent. Partant à la rencontre du quartier d'un point de vue extérieur, l'article se base sur trois types de ressources. Premièrement, un rassemblement exhaustif de la documentation écrite existante à propos de la Baraque a permis d'établir un état de la connaissance – rarement académique – sur ce territoire expérimental. Un travail de consultation d'archives a ensuite permis de reconstituer les événements ayant marqué la genèse et le maintien de l'expérience. Enfin, les résultats de cette recherche ont ensuite été confrontés et actualisés en interaction avec les acteurs de terrain², afin de confirmer, infirmer ou mettre en perspective les enjeux.

¹ Ainsi se sont eux-mêmes baptisés les habitants de la Baraque, non sans référence humoristique à la connotation de « marginal » qu'a ce terme en Belgique francophone.

² Une quinzaine d'entretiens semi-directifs ont été menés. Bien que portant une attention particulière aux habitants à l'ancienneté et l'engagement élevés (1/3 des entretiens), ces profils ont été diversifiés par des intervenants plus jeunes et/ou moins impliqués dans l'organisation collective au quotidien. Le tiers restant étant constitué d'anciens habitants, de voisins et d'un fonctionnaire ayant pris part à la négociation avec les occupants. L'anonymat de ces personnes a été systématiquement garanti.

Nous ne nous attarderons pas sur une analyse générale des politiques de réponse à la « crise du logement » qui marque depuis plusieurs décennies déjà le contexte belge, ce qui nous porterait trop loin. Notre propos sera concentré sur les modalités de concrétisation de l'utopie d'un logement librement défini, accessible et non-spéculatif, dans un contexte urbain et culturel influent et évolutif. Il s'agira d'identifier les liens étroits entre auto-définition d'espaces, auto-institution de règles et pratique quotidienne qui définissent la Baraque et qui l'inscrivent dans le renouvellement discursif des « communs » en philosophie et en sciences sociales et urbaines (Dardot & Laval, 2014).

Après avoir situé le quartier alternatif de la Baraque dans sa contemporanéité quant au discours des « communs », nous verrons au travers de ce parcours les solutions adoptées par les habitants afin de créer un habiter « libre » et dé-marchandisé. En conséquence, notamment du regard d'architecte qui est le nôtre, il sera donné ici une place à la morphologie architecturale et urbaine, non comme seule manifestation de relations sociales mais comme acteur dans l'oscillation de tout bien entre marchandise (interchangeable) et singularité (difficile ou impossible à échanger) (Kopytoff, 1986). Nous placerons donc une attention particulière sur les moments d'échange : la revente du logement, moment de prédilection où entrent en contact les différents régimes de valeurs, indissociables des contextes politiques et sociaux qui les cadrent (Appadurai, 1986). Nous étudierons ensuite les impacts réels, attendus et inattendus, pensés et impensés, de la mise en œuvre des principes du quartier sur le temps long et les questions que ceux-ci soulèvent. Enfin, nous terminerons en abordant quelques perspectives de développement du quartier actuellement en discussion, et en quoi celles-ci peuvent constituer des espaces ou peuvent se développer les réponses aux questions soulevées.

LA BARAQUE, EXPERIENCE PIONNIERE DU LOGEMENT COMME BIEN COMMUN

Bien qu'il se soit imposé comme lieu emblématique d'une organisation socio-spatiale fondée sur la liberté et la non-spéculation, le quartier alternatif de la Baraque n'est en rien issu d'un projet prémédité. Son émergence spontanée est liée à la création de la ville nouvelle universitaire de Louvain-la Neuve. En 1969, un conflit identitaire d'ampleur nationale poussera la partie francophone de l'université de Louvain, ville flamande, à déménager en territoire francophone. Rebaptisée Université Catholique de Louvain-la-Neuve (UCL), celle-ci acquiert avec l'aide de l'État belge quelque 900 hectares dans la province du Brabant-Wallon pour construire la ville nouvelle. Le modeste hameau de la Baraque est alors un des seuls lieux habités du périmètre, dont l'optique de réaménagement suscite de forts sentiments d'insécurité chez les habitants: d'aucuns restent et prennent la défense de leur lieu de vie contre les projets d'urbanisation, la majeure partie, craignant l'expropriation, vendent leurs maisons et déménagent.

Les services logement de l'université en chantier attribuent dès 1971 certaines de ces maisons en location à des groupes d'étudiants, qui établissent de bonnes relations avec les habitants résistants dont ils comprennent et soutiennent la cause. Une défense du hameau se structure, mais ce ne sera qu'en 1975 que des étudiants ingénieurs-architectes,

à la suite d'un exercice de conception sur le hameau, prennent eux aussi la défense du hameau et décident d'investir clandestinement le quartier par des installations nomades et économiques : roulottes foraines, anciens bus, une caravane (ce sera le groupe du « Verger³ »). Ils seront suivis dans les mois suivants par d'autres groupes d'étudiants en architecture et sciences sociales, s'installant cette fois au quartier dans le but d'expérimenter d'autres modes de vie. Ils y construisent 4 dômes géodésiques habitables ainsi qu'un grand dôme collectif (quartier des « Bulles »), amènent sur site 4 serres vinicoles désaffectées (groupe des « Serres ») et implantent enfin d'autres roulottes et cabanes (quartier du « Jardin »).

Face à une relative hostilité de départ tant de l'UCL que des autorités communales, les nouveaux habitants font valoir leur implantation comme « expérience architecturale », soutenus par plusieurs enseignants. Les responsables de l'institution universitaire se montreront rapidement réceptifs à l'intérêt, en contexte de démocratisation de l'université, de créer des logements accessibles à des budgets réduits et accepteront d'entamer le dialogue. Le plan d'aménagement existant pour le quartier est mis en suspens, puis abandonné en vue d'une longue négociation sur l'intégration du quartier alternatif. Il faudra attendre 1991 pour voir approuvé un nouveau plan d'aménagement incluant des « zones mixtes d'habitat et parc résidentiel expérimental » sur les lieux d'implantation de ces habitations, statut créé ad hoc pour permettre une relative légitimité à l'habitat de la Baraque, bien que les terrains universitaires continuent d'être occupés sans droit ni titre.

Le quartier alternatif considère aujourd'hui avoir atteint son point de saturation, comptant quelque 140 habitants dans une soixantaine d'habitations auto-construites. Il est possible d'y trouver une habitation à moins de 300€/m², soit environ 10% des prix moyens pratiqués à l'échelle de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, ce qui explique partiellement la surreprésentation d'activités à caractère social, artisanales, indépendantes et/ou culturelles, dont nombreuses activités à faible coût (photographie, création, maraichage, musique) voire exercées par des non-salariées (membres d'associations, d'ONG,...) (Angeras, 2015); des habitants dont beaucoup ne sauraient vivre confortablement ailleurs.

En effet la Belgique se caractérise depuis les années 1990 par un décalage croissant entre les salaires moyens et une augmentation rapide du prix du logement. La pression démographique, l'augmentation du prix de la construction et l'absence de cadrage des loyers rendent ceux-ci de plus en plus inaccessibles pour une partie grandissante de la population, provoquant un endettement important des ménages. Cette crise de logement prend une ampleur telle qu'elle ne touche pas uniquement les populations paupérisées, mais également la classe moyenne, au point d'inquiéter récemment le Comité Européen du Risque Systémique (CERS)⁴. Du côté des pouvoirs publics, s'ajoute à ce constat un déficit structurel et prolongé dans le financement et la production de logements tant modérés que sociaux, s'expliquant partiellement par une assez longue tradition de promotion d'accès à

³ Ce sous-quartier déménagera sur un autre site dans le cadre des négociations avec les autorités, pour devenir le « Talus ».

⁴ « L'Europe avertit la Belgique: les prix de l'immobilier sont trop chers » - *Journal Le Soir*, rédaction en ligne, mise en ligne le 29 novembre 2016, consulté le 13 janvier 2017.

la propriété privée pour répondre à la demande croissante. Si cette crise se concentre principalement sur la ville-région de Bruxelles, le prix du foncier atteint également des sommets au Brabant-Wallon, province la plus chère de Wallonie, et tout particulièrement dans la ville universitaire de Louvain-la-Neuve.

Fig. 1 : le quartier de la Baraque aujourd'hui, avec indication des zones d'habitat alternatif. Le quartier est enclavé à l'est par une route Nationale, au sud par des bâtiments universitaires, à l'ouest par un quartier résidentiel puis un centre commercial, et au nord enfin par un quartier mixte en construction. (Carte de l'auteur, source des données : OpenStreetMap)

En Belgique comme ailleurs, le manque de réponse structurelle à cette problématique a suscité le développement relativement récent d'initiatives spontanées et informelles en matière de logement. Habitat solidaire et intergénérationnel, coopératives de locataires, « Community Land Trust », squats, occupations temporaires..., sont autant de tentatives d'outrepasser l'opposition classique entre réponse étatique et réponse du marché (Bernard, De Pauw, Géronnez, 2010) qui, chacune à leur manière, renouent avec de formes d'entraide, de partage et de mutualisation sans pour autant que cela ne prenne forme d'une redistribution étatique et qui sont réunies sous le terme de biens communs ou « communs ».

A l'encontre d'une idéologie de la propriété (tant privée que publique) qui « s'est imposée comme médiation naturelle entre les hommes et les “choses” ainsi qu'entre les hommes eux-mêmes » (Dardot & Laval, 2014) les communs mettent l'accent sur le droit d'user et bénéficier d'un bien ou service en réponse à un besoin. Un principe qui dépasse bien évidemment la seule question du logement, englobant diverses formes de coopératives (d'alimentation, de média, d'investissement), d'entraides (systèmes d'échange de service, de partage de biens) et autres efforts d'autogestion collective dans l'optique de « reprendre possession de son environnement proche, de réanimer des formes de production et d'échanges qui ne sont plus fondées sur les seules institutions capitalistiques du marché, et de retrouver les valeurs de partage, de solidarité, de convivialité » dans une volonté de vivre au-delà de la marchandisation, de la privatisation et de la commercialisation (Verhaegen, 2015).

De même évidence les communs ne sont en rien nouveaux, la « renaissance des communs » (Bollier, 2014) renoue tout autant avec d'anciennes pratiques et porte un regard nouveau sur elles. En cela l'expérience de la Baraque peut-être considérée comme pionnière, invitant à considérer la manière dont a pu prendre forme dans la pratique son principe fondamental de non-spéculation.

FORMALISER UN HORS-MARCHE : AGENCEMENTS ET USAGES A LA BARAQUE

Le quartier alternatif de la Baraque base ses modes opératoires sur un rejet de la planification, taxée de rigidité, d'uniformité et d'aliénation, au profit de l'autogestion et la définition en concertation des modalités de vivre-ensemble. Cette pratique a généré un mode de vie simple et un habitat dont l'ambition est d'être au plus proche des besoins élémentaires de l'habitant et de sa propre capacité à le réaliser soi-même, le principe sous-

jacent étant que les aménagements et constructions tant que la gestion des nuisances accompagnant le partage sont à discuter entre primo-concernés (le bâtisseur et ses voisins). Le recours à la valeur d'échange se voit au plus possible substitué par des pratiques de partage, d'entraide et de récupération, ce qui se concrétise par un système de production et des aménagements de l'espace que nous pouvons décliner en trois caractéristiques interdépendantes.

Un première caractéristique fondamentale, qui d'emblée distingue radicalement le mode de vie de la Baraque concerne la limitation de l'espace individuel au profit d'un paysage collectif fédérateur que les habitants perçoivent comme leur grand « salon ». Il n'existe aucune délimitation entre d'inexistantes « parcelles » à la Baraque, les limites de privacité sont négociées dans l'usage, par la connaissance mutuelle des pratiques de chacun et des signes divers : les massifs végétaux, la présence d'effets personnels dans le paysage permettent de délimiter des sphères de relative privacité (Boulet, 2013). Cette pratique du paysage ne se laisse pas cloisonner dans des statuts, encore moins aussi duaux que « public » ou « privé ».

La deuxième caractéristique complète la susmentionnée, à savoir la taille réduite des logements. Les habitations construites à la Baraque sont généralement définies comme de l'habitat « léger », c'est-à-dire des « habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles voire évolutifs, dont le tonnage au mètre cube est bien plus faible que le logement traditionnel. Ils représentent une emprise au sol moindre et disposent souvent d'une empreinte environnementale plus faible » (RBDL, 2013). Il s'agit concrètement de roulottes, caravanes, yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crue, anciennes serres, dômes géodésiques. Par sa petite taille et sa petite consommation, l'habitat léger permet de vivre confortablement et dignement à bas revenus et donc d'être moins contraint par les implications financières de la vie au quotidien. La spatialité basse et étroite de l'habitat léger échappe jusqu'à nos jours à la définition légale du logement, encore pensé sur des normes de confort universalisantes et plus précisément sur le modèle d'un habitat devant se suffire à soi-même en termes de surfaces habitables.

La simplicité dans l'organisation des logements et les portées structurelles faibles facilitent à leur tour le dernier aspect essentiel de la production de logement au quartier alternatif: l'approche du processus constructif. Les habitations de la Baraque sont considérées « comme œuvre personnelle ou comme le fruit de l'entraide locale » ce qui signifie concrètement que les logements et leurs extensions sont auto-construits par l'habitant et/ou avec l'aide du quartier. Les matériaux sont pour une grande partie récupérés ou autoproduits, ils sont assemblés selon des techniques peu coûteuses inspirées de l'architecture vernaculaire.

La mise en commun, la réduction des besoins, la maximalisation des investissements en nature et le recours à la plus-value sociale provenant de la communauté habitante et de sa propension à l'entraide et au partage, sont autant de facteurs produisant un habitat comme œuvre unique et hautement personnelle et qui, en ce sens, « n'a pas de prix », à l'encontre d'une standardisation du logement favorisant un échange sans entrave. Cette approche de la production d'habitat relève d'une esthétique distincte, qui revendique la fragmentation, l'assemblage, le bricolage, la créativité. L'usage de couleurs vives et de textures riches en détails, ainsi que la multiplicité de modes d'expressions appliquées sur

les logements par leurs habitants (mosaïques, dessins, sculptures) expriment ce « droit d'habiter au sein d'un espace non homologué » (Bianchetti, 2013).

Fig. 2 : Habitats légers au quartier de la Baraque, exemple de roulottes foraines aménagées. (Source : auteur)

DE VENTE DE MATIERE A « VENTE D'USAGE »

Longtemps, la question du prix des logements ne s'est pas posée dans le quartier alternatif de la Baraque, tant l'auto-construction en matériaux de récupération rendait ce prix dérisoire, la vente s'apparentant à une passation. Néanmoins, au fil de différentes évolutions conjoncturelles, l'attribution d'une valeur d'échange au logement lors des changements d'habitants a émergé comme une question à la croisée des principes du quartier et du milieu urbain et sociétal dont il se différencie. Ces évolutions sont diverses.

Premièrement, un phénomène de rapprochement urbain a atténué la différence entre le quartier alternatif et la ville de Louvain-la-Neuve qui s'est grandement étendue depuis 1975. Les champs qui séparaient le hameau de la Baraque du centre de la ville nouvelle ont été graduellement urbanisés de sorte que, là où autrefois les habitants de la Baraque « allaient en ville », ils se sentent aujourd'hui en faire partie. Le quartier dispose ainsi tant d'un cadre paysager hautement qualitatif que d'une proximité immédiate au centre urbain de Louvain-la-Neuve et ses aménités, dont la gare autour de laquelle se développent des projets de densification en anticipation d'un réseau express régional facilitant notamment la connexion à la capitale. L'espace abondant et sans grande valeur ou intérêt pour la collectivité sur lequel s'étaient installés les premiers occupants de la Baraque, est aujourd'hui devenu rare et stratégique : les habitants de la Baraque sont à regret réputés « être assis sur des millions ».

Mais le phénomène de rapprochement est aussi culturel, par l'intégration partielle entre les idéaux militants des luttes urbaines et les logiques marchandes, au travers notamment du concept de développement durable (Pattaroni, 2011), ce qui se traduit par une médiatisation et banalisation de pratiques et modes de vie qualifiés « d'alternatifs » : écovillages ou éco-quartiers, yourtes, constructions en bois, terre ou paille, ou encore « Tiny House Movement » sont autant de typologies ou d'approches qui ont trouvé une réception favorable dans l'opinion publique⁵, principalement auprès de certaines fractions de la classe moyenne. Le quartier de la Baraque lui-même a acquis une certaine notoriété, par sa médiatisation dans divers journaux, magazines et ouvrages, ainsi que sur le site web de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. Devenu renommé et emblématique, le quartier exerce une attractivité auprès d'un nombre bien plus important de personnes.

⁵ Certains habitants de la Baraque ont contribué localement à ce rapprochement, dans l'optique d'une reconnaissance de leur légitimité, en s'engageant dans diverses causes écologistes que ce soit par l'initiative privée (coopérative de construction durable en paille), associative (reconnaissance et promotion de l'habitat léger) ou politique (plusieurs anciens habitants ont entamé des carrières politiques, c'est notamment le cas de l'actuel bourgmestre de la ville).

L'attractivité exercée par la Baraque est accentuée par le saut qualitatif des logements du quartier depuis les années 1990. A coup de rénovations et d'extensions, l'habitat provisoire et nomade des premières heures a graduellement fait place (au mécontentement de certains habitants) à une pratique résidentielle plus sédentaire. De même les équipements sanitaires, auparavant rares et partagés, se sont individualisés pour répondre aux besoins de ménages avec enfants, contribuant à une relative normalisation des configurations spatiales.

Ces évolutions mettent à l'épreuve le principe de non-spéculation qui doit désormais s'appliquer à un habitat qui en un sens n'a pas de prix, mais n'en est pas moins très prisé. Chaque changement d'habitant équivaut désormais a fortiori à une mise en compétition d'une dizaine de candidats, dont certains prêts à surenchérir sur les prix, étant donnée la marge par rapport aux prix pratiqués sur le marché du logement. Bien que le principe du quartier veuille que les candidats soient départagés en fonction de leur compréhension et affinité envers les principes du quartier, cette forte compétitivité exerce une pression récurrente sur l'habitant sortant, chargé de choisir et de proposer au quartier la personne qui va le remplacer. Une pression à laquelle se rajoute l'inconvénient que peut constituer le décalage par rapport aux prix du marché pour l'habitant sortant, devant combler cette différence s'il souhaite pouvoir se loger ailleurs.

Fig. 3 : Habitation plus récente au quartier alternatif de la Baraque. (Source : auteur)

Au début des années 2000, il pouvait ainsi arriver qu'une habitation de la Baraque soit revendue à 10 fois son prix d'achat une décennie plus tôt. Afin de s'assurer de la fidélité au principe de non-spéculation, il a donc fallu affronter la question du décalage entre valeur d'usage et valeur commerciale d'échange des habitats, devenue source de tension parfois forte au quartier. Un processus de réflexion collectif a ainsi vu le jour afin d'instaurer un raisonnement global argumentant que cette forte demande ne puisse mener à une forme d'enchère sur le prix. Il est proposé de fixer la valeur du logement sur la valeur matérielle au moment de revente, déterminée par la formule :

$$\text{Valeur matérielle} = (\text{prix des matériaux}) + (\text{main d'œuvre}) - (\text{usure du temps}).$$

Néanmoins cette formule ne fait pas l'unanimité, notamment sur la signification et la valeur de la main d'œuvre, et ce qu'il faut attendre en retour de l'acte autoconstructif. La formule est d'ailleurs rapidement jugée insuffisante face aux investissements matériels de plus en plus importants des habitants dans leur logement. Dans l'ambition de garantir un logement radicalement bon marché, au-delà même la contrainte des coûts matériels, le quartier adopte un calcul fondé sur la valeur d'usage. La « transaction » d'un logement à la Baraque est réinterprétée : de l'achat d'un bien, elle devient achat du droit d'utiliser l'habitat pour le temps qu'on y habite, avec la responsabilité de l'entretenir pour le céder dans des conditions similaires (Derbaix, 2006).

Les valeurs matérielle et commerciale sont alors subordonnées à la valeur d'usage, prise comme référent : l'investissement matériel est considéré comme un engagement dans le temps, anticipant les années d'usage qui vont diminuer la valeur du bien – et ce d'environ 20% de la valeur investie tous les deux ans – jusqu'à atteindre le seuil plafond du prix de revente, fixé à 300€/m² maximum⁶.

La détermination précise du prix de revente est flexibilisée. Toujours basée sur la détermination de valeur matérielle, elle est désormais ouverte à la pondération par différents critères ad hoc, tant que le résultat ne dépasse pas le plafond de revente. Le prix ainsi déterminé est déclaré publiquement au quartier, et justifié si ce prix interpelle le groupe. Les habitants des dômes géodésiques du quartier (les « Bulles ») sont considérés suffisamment amorties dans leurs longues années d'usage que pour avoir fait l'objet du choix d'être léguées gratuitement⁷, un choix prix graduellement par d'autres habitants également.

LE PRINCIPE D'ABONDANCE FACE A LA RARETE

Par cette discussion des questions qui traversent les reventes d'habitations dans le quartier de la Baraque, nous avons pu esquisser en quoi la mise en place, l'actualisation et la préservation d'un « prix juste et non-spéculatif » pour le logement se base sur des principes simples, pragmatiques et réactifs quant aux contraintes changeantes du monde extérieur. Nous n'avons pu dans ce cadre nous attarder sur les conflits incessants inhérents à un projet radical d'autogestion tel la Baraque, précisons donc que ces adaptations n'ont pas été évidentes et font encore occasionnellement débat aujourd'hui.

Mais si le quartier parvient à maintenir des prix d'habitat « hors-spéculation », c'est dans sa rencontre avec le milieu extérieur que se manifestent quelque limites d'action d'une telle utopie concrète, conséquences de la tension entre une relative homogénéisation socio-spatiale du quartier et de son contexte (désenclavement, acceptation culturelle, normalisation spatiale) d'une part et une accentuation de la différence dans les valeurs d'échange attribuées au logement standard ou alternatifs d'autre part.

Quelque peu victime de son succès, le quartier n'a que peu de prise sur sa propre attractivité. Au plus celle-ci sera forte pour un plus grand nombre de candidats, au plus il nous semble que le processus de sélection et désignation du futur habitant – qui, rappelons-le, se fait aujourd'hui sur base idéologique – pourra être perçu comme discriminatoire et potentiellement génératrice d'injustices, en moindre mesure mais au même titre que le serait par exemple une sélection basée sur la capacité financière.

⁶ Plafond soumis à indexation

⁷ une « gratuité » qui se doit d'être relativisée en considération de la légèreté de ces logements conçus initialement comme structures temporaires, nécessitant en règle générale une rénovation en profondeur lors d'un changement d'habitant, rénovation d'autant plus énergivore et complexe qu'elle concerne des espaces concaves.

Nous pouvons ainsi nous demander si, au vu de la reconnaissance et « publicité » grandissante du quartier, celui-ci ne devrait pas clarifier l'horizon de justice qui fonde (ou pourrait fonder) la procédure de sélection et la nécessaire hiérarchisation des candidats.

A l'intérieur du quartier également, étant données l'informalité et la relativité des règles (comme le formule un habitant : « il n'y a pas de règles, il n'y a que des cas »), il est difficile de faire respecter les principes adoptés, voire de s'informer s'ils le sont, tant l'organisation est basée sur une confiance mutuelle qui semble majoritairement faire ses preuves, bien qu'il faille constater d'occasionnels cas de non-respect des limites de prix. De par la limitation dans la mobilité résidentielle qu'induit le plafond de prix pratiqué à la Baraque, surtout pour des habitants sortant souhaitant rester dans le Brabant Wallon, la définition du « prix juste » se complique. Bien qu'il soit avancé que « le bénéfice [que le vendeur] pourrait faire par une vente au plus offrant est négligeable par rapport à celui qu'il a déjà fait en habitant à bon marché » (Derbaix, 2006), cet argument n'est pas toujours valable, vue de la situation précaire de nombreux habitants vivant « à flux tendus », avec peu ou pas d'économies —que ce soit par contrainte ou choix et ne pouvant donc pas matérialiser ces « bénéfices ».

Ainsi une vente effectuée récemment, sans déclarer de prix à l'avance, s'est avérée a posteriori bien au-dessus de ces valeurs indicatives. Les débats qui ont suivi ont mené à la création d'une commission en charge de réévaluer le plafond des prix de revente, par rapport notamment à l'indexation des prix de matériaux. Quant au nouvel habitant, il a pris sur lui l'engagement d'user du bâtiment au moins jusqu'à ce qu'une déclivité suffisante du prix lui permette de respecter les plafonds de revente.

Ces quelques points sont de bons indicateurs de la rencontre compliquée entre un système de transmission du logement dont la logique sous-jacente est celle des biens communs, du droit d'usage et de l'abondance – entendue comme un accès en suffisance à une ressource maintenue disponible en suffisance – et un contexte d'urbanisation et de congestion qui au contraire crée des conditions de rareté et de désir favorables aux principes capitalistes de marché fondés sur la valeur d'échange (Hoeschele, 2010). Esquissons, en fin de parcours, les perspectives de réponse qu'offrent les redéfinitions en cours des rapports entre la Baraque, les institutions publiques et l'université.

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Nous aborderons dans cette dernière partie les rapports en cours de formalisation avec des acteurs que nous avons jusqu'à présent que trop omis: les instances publiques et semi-publiques que sont la commune et l'université. Avec tous les risques que pose l'institutionnalisation relative du projet de liberté de la Baraque, les dialogues mis en place liés respectivement à la formalisation des rapports à l'université propriétaire et à l'intégration de l'habitat léger dans les outils de planification territoriale communale, constituent deux chantiers où peuvent se travailler les tensions entre le quartier alternatif et son milieu.

L'émergence de la question publique

Le premier chantier met graduellement fin à une opposition longtemps insurmontable au sein du quartier entre deux conceptions de celui-ci : un lieu dont il faut négocier la persistance, ou un lieu dont il faut préserver l'autonomie. La première conception considère le compromis comme outil valable, en tant que vecteur de reconnaissance, l'autre s'ancore dans les fondements anarchistes du quartier en niant volontairement la question de la propriété et affirmant la nécessité de squatter le terrain. Deux conceptions distinctes dans lesquelles on peut lire une opposition existante au sein du courant de pensée du « commun », entre une interprétation institutionnelle « des communs » (Ostrom, 2010), qui favorise une reconnaissance des instances de pouvoir pour assurer sa subsistance, et une vision plus radicalement politique « du commun » comme étant « l'inappropriable comme tel » ne pouvant aucunement faire l'objet d'un quelconque droit de propriété (Dardot & Laval, 2014), fondé sur un imaginaire de la Commune.

La division entre ces deux interprétations perdure depuis la création des « zones mixtes d'habitat et parc résidentiel expérimental » en 1991, lorsque l'UCL pose la question du statut juridique que devrait revêtir l'entité collective des habitants, afin de pouvoir établir un contrat d'occupation du sol. Le débat empêchera toute tentative de création d'entité juridique d'être lancée, jusqu'à ce qu'une plainte anonyme déposée en 2014 contre une cabane construite de manière très visible dans le paysage, conduise la Ville et l'Université à exiger la rentrée d'un « permis de bâtir rétroactif » et la création d'une personnalité juridique responsable de ce permis. C'est donc par la force des choses que se relancera la réflexion autour de la possible création d'une fondation⁸ comme entité juridique de la Baraque, ce qui permettra de signer un contrat d'octroi des terrains.

Les modalités de ce dernier seront à définir, mais s'annoncent comme le chantier où se rencontreront très concrètement d'une part un cadre institutionnel avec ses impératifs de sécurité, et de représentation de l'intérêt général⁹, et d'autre part les modalités d'institution d'un commun fondé sur la revendication d'un droit d'usage non-spéculatif du territoire et un projet de vie en autonomie collective, autonomie qui dans les faits ne peut être que relative et faite de compromis (Pickerill & Chatterton, 2006). La question du rapport à l'intérêt général transparait déjà dans les négociations récentes, un acteur public ayant ainsi demandé aux habitants de « prouver leur utilité à la ville ». Il s'agit donc de s'assurer que l'intégration de la Baraque dans le système urbain ne puisse se réduire à un accaparement d'espace et signifie un vrai partage de la ville. Dans ce cadre, la question des modalités et critères d'attribution du logement fait partie des sujets que l'UCL souhaiterait voir clarifiée.

Il nous semble que cet espace de dialogue doit être saisi pour aborder les questions du partage affiné des responsabilités, ainsi que des modalités d'un(e) (absence de) pouvoir de coercition, ou dans les termes d'Elinor Ostrom d'une « échelle de sanction graduelle [...] pour les appropriateurs qui transgressent les règles » (Ostrom, 2010) comme élément

⁸ Une structure juridique qui fut préférée à la plus habituelle 'association sans but lucratif', la fondation devant permettre une plus grande collectivisation des responsabilités.

⁹ Bien que l'université ne soit pas en soi un pouvoir public, l'UCL est propriétaire de tous les terrains de Louvain-la-Neuve, partageant ainsi dans les faits la responsabilité de la ville avec les instances communales.

de la transition de la Baraque d'un commun centré sur l'agir, libre d'institution mais omettant d'aborder l'échelle de la « société » (Vibert, 2016), vers une tentative de créativité institutionnelle d'un « bien commun ».

Au sein du quartier, cette dynamique de régularisation est aussi accueillie avec crainte de voir limitée la liberté de se prendre collectivement en charge, bien qu'ils aient été invités à co-définir les normes d'aménagement, ce qui nous amène au second chantier.

Un horizon de prolifération : contre la rareté ou pour la demande ?

Si jusqu'à présent la Baraque n'avait pas eu d'influence directement perceptible sur la politique de logement pratiquée dans la commune, l'intégration du statut de « quartier alternatif » dans la planification de Louvain-la-Neuve procède quant à elle déjà d'une reconnaissance de la dimension d'intérêt général inhérente à la Baraque, confirmant que le quartier alternatif est devenu par sa radicalité et sa longévité une expérience de contre-modèle d'habitat, de gestion et de mode de vie à prendre au sérieux, et dont il est possible de penser un dépassement. Au travers du schéma de structure communale adopté en février 2017, les édiles reconnaissent une portance prospective à l'habitat léger :

« Ce type de bâti est considéré comme une solution envisageable pour répondre à la crise du logement, au défi énergétique, à l'évolution de la taille des ménages et au souhait de rechercher de nouveaux modes et formes d'habiter. La Ville considère que ce type d'expérience ne doit pas se cantonner uniquement au quartier de la Baraque, mais doit pouvoir être pris en considération au sein de périmètres cohérents déterminés sur l'ensemble du territoire de la ville. A cet effet, il est intéressant que, en fonction de leur localisation et de leur accessibilité aux transports en commun, aux services et aux équipements, les futurs grands projets d'urbanisation intègrent un espace dédié à l'implantation "d'habitat léger". »

Ces évolutions locales ont depuis trouvé écho à l'échelle du territoire Wallon. Une récente modification du Code du développement territorial (dit « CoDT ») permet d'y inscrire des « zones d'habitat vert » destinées à accueillir des logements de tailles réduite. Un horizon expansif de l'habitat léger prend graduellement forme, possible issue à la rareté de ce type de logement et à son impact sur le quartier de la Baraque. Un horizon d'autant plus intéressant qu'il ne procède pas d'un accroissement d'échelle mais bien d'une démultiplication d'entités.

Cette ouverture fait écho à un autre projet en cours au Brabant Wallon, la mise en place d'un Community Land Trust en collaboration entre acteurs associatifs locaux, supralocaux, et pouvoirs publics. Importé des Etats-Unis, ce montage juridico-financier de logement collectif propose la vente de logements sans terrain, celui-ci restant propriété de l'entité collective du « Trust ». Les reventes suivent les évolutions du marché mais les plus-value captés à 75% par le Trust, pour la réinjecter dans la collectivité et garder les logements abordables. Il est ainsi intéressant de constater que la structuration du quartier de la Baraque (non-spéculation, statut collectif, liberté de jouir de son logement comme propriétaire au sein de limites collectivement établies) rencontre fortement l'esprit des CLT. Une pluralité des formes de logements abordables pourrait ainsi concrétiser un parc immobilier dé-marchandisé suffisamment conséquent que pour avoir un impact au sein d'une recherche de « souveraineté sur la valeur économique » (Bauwens & Niaros, 2017).

Néanmoins l'acceptation et l'intégration grandissante des formes d'habitat léger renforce également le risque de voir se développer de nouvelles approches spéculatives, fondées sur la nouvelle désirabilité de ce mode de vie en phase d'être détaché de sa dimension volontairement ou involontairement subversive. Sans cadrage des prix dans les nouvelles zones qui lui seront attribué, la porte est potentiellement ouverte à une « gentrification » de l'habitat léger. L'impact de ces nouvelles mesures sur l'économie de la Baraque, et plus largement dans le balancier entre « commonification » et « commodification » (Bauwens & Niaros, 2017) qu'est la ressource logement, reste actuellement des plus incertains.

BIBLIOGRAPHIE

ANGERAS Anaïs, 2015, « Des normes d'habiter » questionnées : le Quartier de la Baraque », *Socio-Anthropologie*, n° 32, p. 41-54.

APPADURAI Arjun, 1986, « Commodities and the Politics of Value », *The Social Life of Things : Commodities in Cultural Perspective*, A. Appadurai éd., Cambridge, Cambridge University Press, p. 3-63.

BAUWENS Michel, NIAROS Vasilis, 2017. *Value in the Commons Economy*, B

BIANCHETTI Cristina, 2013. « Lieux et droits : en quoi se traduit le droit collectif à l'habiter », *De la différence urbaine*, E. Cogato-Lanza, L. Pattaroni, M. Piraud, B. Tirone éd., Genève, MétisPresses, p. 237-258.

BOLLIER David, 2014, *La renaissance des communs. Pour une société de coopération et de partage*, Paris, Éditions Charlers Léopold Mayer.

BOULET Luc, 2013, *Une ville pour les générations futures. Des choix pour Louvain-la-Neuve*, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Éditions Academia.

BERNARD Nicolas, DE PAUW Geert et GERONNEZ Loïc, 2010, « Coopératives de logement et Community land trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 28/2010, n°2073, p. 5-52.

DARDOT Pierre et LAVAL Christian, 2014, *Commun. Essai sur la révolution au XXI^e siècle*, Paris, La Découverte.

DERBAIX Josse, 2006, *La Baraque. Un quartier alternatif vu par ses habitants*, Louvain-la-Neuve, autoédition.

HOESCHELE Wolfgang, 2010, *The Economics of Abundance. A Political Economy of Freedom, Equity and Sustainability*, New York, Grower Publishing.

KOPYTOFF Igor, 1986, « The Cultural Biography of Things: Commoditization as Process », *The Social Life of Things: Commodities in Cultural Perspective*, A. Appadurai éd., Cambridge, Cambridge University Press, p. 64-91 (« La biographie culturelle des choses : la marchandisation comme processus », trad. J.-P. Warnier, 2006, *Journal des africanistes*, vol. 76, n°1, p. 217-248)

OSTROM Elinor, 2010 [1990], *Gouvernance des biens communs. Pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, Bruxelles, De Boeck.

PATTARONI Luca, 2011, « Le nouvel esprit de la ville. Les luttes urbaines sont-elles recyclables dans le "développement urbain durable" ? », *Mouvements* vol.1/2011, n°65, p. 43-56.

PATTARONI Luca et TOGNI Lisa, 2009. « Logement, autonomie et justice. Du bail associatif et de quelques autres compromis en matière de logement social à Genève », *Habitat en devenir : enjeux politiques, sociaux et territoriaux du logement en Suisse*, L. Pattaroni, V. Kaufmann, A. Rabinovich éd., Lausanne, PPUR.

PICKERILL Jenny et CHATTERTON Paul, 2006, « Notes Towards Autonomous Geographies : Creation, Resistance and Self-Management as Survival Tactics », *Progress in Human Geography*, vol. 30, n°6, p. 730-746.

RASSEMBLEMENT BRABANÇON POUR LE DROIT AU LOGEMENT, 2013, *Mémoire de l'habitat léger*, Court-Saint-Etienne, RBDL [URL : http://www.rbd.be/images/stories/pdf/2014_PDF/Memorandum_Banner.pdf], consulté le 3 juillet 2016.

VERHAEGEN Etienne, 2015. « La forge conceptuelle. Le “commun” comme réinterprétation de la propriété », *Recherches sociologiques et anthropologiques*, vol. 46, n°2, [URL : <http://rsa.revues.org/1547>], consulté le 29 juillet 2016.

VIBERT Séphane, 2016. « L'institution de la communauté. Une lecture critique de la sociopolitique du commun », *SociologieS*, P.-M. David et N. Le Dévédec, dossier « Des communs au commun : un nouvel horizon sociologique ? » [URL : <https://sociologies.revues.org/5683>], consulté le 23 novembre 2016.