Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 49 (1976)

Heft: 11

Artikel: Lorsque des locataires apprennent à comprendre les problèmes qui se posent à leurs propriétaires

Autor: Kennedy, Carol

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127902

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Lorsque des locataires apprennent à comprendre les problèmes qui se posent à leurs propriétaires

Il arrive si souvent que les locataires soient à couteaux tirés avec leur propriétaire, simple particulier ou organisme municipal, qu'on pourrait se demander s'il n'est pas utopique de vouloir inviter des locataires à suivre un cours où leur est expliqué le fonctionnement des services de logements municipaux.

C'est pourtant ce qui a été fait, et avec un certain bonheur, par la Municipalité d'Hammersmith, bourg londonien situé dans la partie ouest de la capitale. Et il semble bien que cette idée sera reprise ailleurs.

Révolution silencieuse

Tel est l'événement le plus récent de la révolution silencieuse qui s'effectue à l'heure actuelle dans les bourgs de Londres, où les locataires ont de plus en plus leur mot à dire dans l'administration de l'ensemble de logements où ils résident. Une vingtaine de ces bourgs encouragent aujourd'hui la participation des locataires, à des degrés divers; dans certains cas, on assiste simplement à la formation de comités consultatifs, qui ne disposent pas du pouvoir de lever des fonds et ne sont pas en mesure de préciser un ordre de priorités.

«C'est justement ce dernier point qui a retenu notre attention», dit Mme Pam Callagher, qui enseigne à l'«Hammersmith and West London College» et a été chargée de faire suivre à 22 locataires le cours initial qui, croit-on, est pour l'instant le seul de ce genre dans tout le pays.

Selon Mme Callagher, si l'on veut que les locataires puissent participer à la gestion de leur immeuble, il n'est pas raisonnable de les laisser dans l'ignorance des problèmes qui se posent et de la meilleure façon de les résoudre. Elle estime que de nombreuses Municipalités s'apprêtent un peu trop hâtivement à remettre les rênes de la direction à des locataires qui n'ont pas été formés à certaines disciplines indispensables, comme celle de décider quels sont, dans un budget, les postes auxquels il convient d'accorder la priorité.

Un système de points

Plusieurs discussions ont eu lieu entre les membres de l'Association des logements municipaux de Londres (Association of London Housing Estates) et ceux de l'Institut des gérants d'immeubles (Institute of Housing Managers) et ont abouti à la mise au point d'une liste des sujets qui paraissaient les plus susceptibles d'intéresser les locataires et qui pourraient être inscrits au programme d'un cours. Parmi les questions qui ont semblé avoir le plus d'importance, il faut citer le système d'allocations des logements (ceux-ci étant attribués selon un barème de points), l'entretien des immeubles et le bon fonctionnement des services.

Le cours initial s'est étalé sur sept semaines, à raison d'un soir par semaine. «La première leçon que nous en avons tirée, c'est que cette période n'est pas assez longue», dit Mme Callagher, qui pense qu'à l'avenir il faudra prévoir une durée de neuf ou dix semaines.

Tous les locataires qui ont suivi ce cours appartenaient déjà à des associations de locataires ou à des groupes de quartier et avaient été choisis sur proposition des administrateurs des services du logement de la Municipalité. Il s'agissait donc de personnes que la question intéressait et de la part de qui on pouvait s'attendre à une bonne assiduité. Mais même ainsi, la persévérance des participants a heureusement surpris les organisateurs. L'assistance se composait d'hommes pour les deux tiers, mais une grande variété de groupes d'âge étaient représentés, et les réunions ont été très vivantes.

Hauteur des immeubles et densité de peuplement

Le cours a porté essentiellement sur des questions d'ordre pratique, telles que la conception et l'aménagement des ensembles de logements et l'influence que peuvent avoir les locataires dans les cas où l'on pourrait décider par exemple de transformer un terrain vague en parc de jeu. Certaines soirées ont été consacrées à la densité de peuplement — et notamment à l'éternelle comparaison entre les hauts immeubles et les maisons ordinaires — aux aspects techniques de l'entretien des immeubles, aux problèmes administratifs tels que ceux que pose l'attribution des logements, au rôle joué par le gouvernement dans les domaines qui relèvent des collectivités locales et au phénomène de la participation croissante des locataires.

Les assistants ont particulièrement aimé les exercices de simulation dans lesquels on leur demandait de se séparer en petits groupes et d'imaginer qu'ils étaient membres des comités municipaux chargés d'allouer des points aux ménages inscrits sur la liste d'attente, ou d'administrer un budget, ou encore d'élaborer, avec l'aide d'un architecte professionnel, les plans d'un lotissement.

Ils ont été invités à apporter leur contrat de location, dont les termes leur ont été expliqués. On les a également aidés à comprendre quel est le type de relation qui existe entre la situation de locataire et celle d'organisme municipal propriétaire de loge-

ments et quel est le rôle respectif de ces deux catégories.
«La conclusion que nous avons tirée de cette expérience, dit Mme Callagher, est que nous devons aller bien loin.» En effet, les locataires intéressés se sont montrés très désireux d'en savoir davantage, non pas parce que, comme ont peut-être pu le craindre certains conseillers municipaux, ils espéraient ainsi se forger des armes qu'ils pourraient utiliser contre leur Municipalité, mais parce qu'ils voulaient améliorer leur connaissance des sphères d'activité à propos desquelles ils ont été mis en contact avec leur conseil municipal. «Par lui-même, ce cours a été un exercice de participation», déclare Mme Callagher.

L'aspect financier

La plupart des participants se sont inscrits à un autre cours destiné à compléter le premier et qui a duré cinq semaines, à raison d'une soirée par semaine. Le programme a été centré sur des sujets qui n'avaient pas été traités précédemment, tels que les questions de finance, et sur l'organisation du conseil municipal d'Hammersmith, des employés municipaux venant expliquer le fonctionnement des services dans lesquels ils travaillaient et les interrelations qui s'établissent entre ces services.
Certains des locataires qui assistaient à la première série de cours avaient tout d'abord cru comprendre que ces sessions étaient organisées par le conseil municipal, alors qu'en fait ce dernier ne faisait que leur accorder son appui financier. Mme Callagher, de même que bon nombre d'autres personnes, souhaitent que les prochaines séries de cours puissent accueillir des locataires appartenant non pas à une seule Municipalité mais à plusieurs.
Elle voudrait aussi que ces cours prennent la forme de cours du soir ordinaires, c'est-à-dire que le recrutement se fasse d'une manière plus directe: au lieu d'inviter seulement les personnes qui prennent déjà une part active à la bonne marche de leur immeuble ou de leur ensemble, il faudrait encourager à s'inscrire des locataires qui n'ont pas le désir d'appartenir à une association ou qui, par timidité, n'osent pas s'engager dans l'action.
Mme Callagher, qui a travaillé pour les services municipaux du logement, organisera probablement une série de cours à Hillingdon, autre bourg de l'ouest de Londres. Camden, Municipalité proche du centre de Londres et comptant la plus vaste zone de logements municipaux de toute la capitale, a laissé entendre qu'une initiative analogue l'intéresserait.

Mieux comprendre le fonctionnement des services municipaux

Nous avons parlé à l'une des locataires qui a assisté au cours d'Hammersmith, Mme Joan Caruana, qui n'a que des louanges à exprimer à l'égard de ce programme de formation des locataires.
«Ce cours vous permet vraiment de comprendre comment fonctionnent les rouages d'une Municipalité, dit-elle. Vous commencez à vous rendre compte de l'étendue des tâches assurées par les services municipaux et vous pouvez vous faire une idée de la façon dont l'argent provenant des impôts locaux est dépensé.»
Mme Caruana est vice-présidente de l'Association des locataires de West Kensington mais même pour elle la découverte du nombre de personnes qui, du concierge au gérant, participent à l'administration d'un ensemble de logements municipaux, a été une révélation.
Elle a trouvé particulièrement instructifs les exercices de simulation, par exemple celui qui consiste à établir l'ordre dans lequel les foyers doivent se voir attribuer un logement. «Nous nous en sommes tous très mal tirés, dit-elle, mais du moins nous avons compris comment les choses se passent dans la réalité.» Elle aurait voulu que l'on consacrât plus de temps aux questions d'architecture et aux travaux accomplis par la Municipalité, et n'a pas hésité à s'inscrire au cours complémentaire.

Une Municipalité d'avant-garde

Il est difficile de savoir si Mme Callagher a atteint son objectif et si son cours suscitera un intérêt assez grand pour que les établissements d'enseignement pour adultes envisagent d'inscrire la formation des locataires à leurs programmes. Mais il n'est pas nécessaire que ces espoirs se réalisent pour qu'Hammersmith puisse être considérée comme une Municipalité d'avant-garde, car elle a déjà montré la voie dans d'autres domaines de l'instruction civique. C'est ainsi que l'une des écoles dispense un cours à l'usage des gardes d'enfants (le conseil municipal se préoccupant d'améliorer la qualité des services consacrés à l'enfance), tandis qu'un autre cours, intitulé «Vivre dans le quartier de White City», permet aux habitants de ce vaste ensemble de logements, qui est l'un des plus étendus de tout l'ouest de la capitale, d'apprendre à organiser leur existence de la manière la plus harmonieuse possible.

Carol Kennedy