

AILLEURS

Ils veillent sur de vieux immeubles classés



Des pans entiers du patrimoine architectural de l'ex-Allemagne de l'Est menacent ruine. Mais à Leipzig, des habitants peuvent se loger à bas prix s'ils s'engagent à entretenir eux-mêmes les immeubles Art nouveau.



Un étudiant dans un appartement d'un vieil immeuble de Leipzig. Il bénéficie d'un loyer très modeste : un euro par mètre carré. De trois à dix fois moins qu'un loyer « normal ».

Hanna Fischer

LEIPZIG (de notre correspondante en Allemagne). – Un bel immeuble Art nouveau de la *Lützner Strasse*, la rue Lützner, à Leipzig. Certes, la façade aurait encore besoin d'un bon ravalement, mais le jardin intérieur est débroussaillé, et la cage d'escalier impeccable. Quant aux appartements, tous ont été débarrassés de leurs gravats et joliment aménagés. Moulures au plafond et poêles de faïence, inattendus dans un environnement aussi déshérité, sont bien mis en valeur.

Aujourd'hui populaire, voire mal famé, Lindendorf, qui abrite la *Lützner Strasse*, fut pourtant l'un des quartiers les plus chics de Leipzig, il y a cent ans. Deux guerres mondiales et presque un demi-siècle de régime communiste plus tard, ses immeubles de style Art nouveau ont mal vieilli. Certains ont même été vandalisés après la réunification des deux Allemagnes, au début des années 1990.

Pourtant, peu à peu, certains de ces bâtiments retrouvent leur lustre, sauvés *in extremis* de la destruction grâce à l'association *Haushalten*. Il y a quatre ans, un petit groupe d'architectes et d'urbanistes de Leipzig, éccœurés de voir des constructions classées tomber dans la décrépitude et l'oubli, ont décidé de prendre les choses en main. Ils ont alors inventé le concept de « gardiens d'immeubles » et fondé l'association.

Dans le cadre d'un forfait mensuel très, très modeste – un euro par mètre carré habité –, l'association fournit des appartements à des « locataires-gardiens ». Le bail est de cinq ans, renouvelable. En échange, les habitants s'engagent à rénover et à maintenir en bon état leur lieu d'habitation. Le propriétaire du bâtiment assume les travaux d'installation en eau et en électricité dans ces constructions

vétustes, et touche les charges mensuelles que lui paient ses « gardiens » installés à chaque étage. Pour lui aussi, ce système aussi simple qu'ingénieux vaut la peine : en général acquis par héritage, son immeuble se trouve dans un état trop lamentable pour pouvoir même être vendu.

C'est ainsi que douze immeubles de style Art nouveau ont pu être sauvés à Leipzig, ces dernières années. Dont celui de la *Lützner Strasse*, pourtant particulièrement mal en point. Christophe, un étudiant français en architecture vivant à Leipzig, en sait quelque chose : pour pouvoir s'installer ici, il y a un an, il a mené l'essentiel des travaux concernant les parties communes, il a nettoyé les façades, installé lumière et grille dans le jardin, sécurisé les caves

pour y installer les réserves de bois qui feront chauffer les poêles cet hiver... Sans compter la rénovation de son propre appartement.

« En tout, cela doit représenter près de 400 heures de travail, estime-t-il. Mais pour moi, en tant qu'étudiant en architecture, il s'agit d'une occasion presque rêvée de joindre l'utile à l'agréable. » Ainsi, Christophe est-il devenu en quelque sorte le « gardien en chef » de cet immeuble dont chaque étage est maintenant occupé – couple d'écrivains, artistes, étudiants en colocation... – même s'il récuse le terme de « gardien » : « Par notre présence, la maison renaît, et nous la protégeons. Mais nous ne faisons pas du "gardiennage". » En se réunissant au minimum une fois par

mois, les locataires de la *Lützner Strasse* n'ont pas tant le sentiment d'obéir à un règlement que de former une communauté responsable.

« Nos « gardiens » sont, en général, des gens non conventionnels et idéalistes », explique Doreen Lasche, membre de l'association *Haushalten*. « Dans chacun de nos immeubles, il y a un artiste installé avec son atelier. » Pour eux, toujours à la recherche de mètres carrés pour pouvoir travailler ou exposer leur œuvre, ce système est idéal.

Mais toutes sortes d'activités y trouvent leur compte, comme le prouve le magasin d'artisanat indien que Tommy et Dana Fethke ont ouvert, il y a dix jours, au rez-de-chaussée d'un autre immeuble *Haushalten*. « En tout, j'ai investi 5 000 € de matériel dans la réfection des locaux », raconte Tommy, qui a tout fait lui-même. Ce qui n'est rien, en comparaison des 10 000 € de loyer par mois qu'il m'aurait fallu payer en tout autre endroit. »

À l'étage du dessus, un club de yoga s'apprête à ouvrir ses portes. Ailleurs, un atelier de menuiserie ; plus loin, un studio d'enregistrement. L'association *Haushalten* connaît un tel succès qu'elle fait même des émules dans d'autres villes de l'Est : à Halle, Chemnitz et Erfurt. Un mouvement dont profite l'ensemble de l'ex-RDA.

Depuis la réunification, cette région souffre d'une baisse de sa population : un véritable exode que l'on estime à 50 000 personnes par an, notamment les jeunes et les femmes, qui partent vers l'Ouest poursuivre leurs études ou trouver du travail. Avec ses loyers symboliques, la démarche de *Haushalten* est un autre argument pour rester à l'Est.



Doreen Lasche, de l'association *Haushalten*, devant l'un des immeubles réhabilités : « Nos « gardiens » sont, en général, des gens non conventionnels et idéalistes. »

Hanna Fischer