

EN COMMUNAUTÉ

Habitat groupé : partage sans recette

Alors que triomphe l'individualisme, l'idée d'habiter groupés est tentante pour des tas de raisons : philosophiques, sociales, économiques, écologiques ou « de partage ». Plusieurs réalisations le prouvent : cela vaut la peine. Mais l'élaboration d'un tel projet peut aussi être complexe et longue. Et pas sans embûches.



© Éditions Terre vivante

Un petit hameau au milieu des arbres. Les enfants qui courent de maison en maison. Une vie simple et solidaire où chacun possède son espace tout en partageant un projet avec ses voisins. Une vie qui ressemble à celle des villages d'antan où l'on célèbre les joies et partage les peines ensemble. L'habitat groupé a de quoi séduire. Ils sont d'ailleurs de plus en plus à s'engager vers ce mode de vie. Mais comment passer du rêve à la réalité ? Vaut-il mieux chercher des partenaires pour fon-

der un nouveau projet ou rejoindre un projet existant ? Aucun mode d'emploi n'est donné d'avance et la plupart des porteurs de projets découvrent en autodidacte la réalité parfois complexe des démarches à effectuer.

HABITAT ET PARTICIPATION

Depuis 1982, l'ASBL « Habitat et Participation » propose d'accompagner les personnes qui se lancent dans l'aven-

ture. Située à Louvain-la-Neuve, elle est à la base du premier salon de l'habitat groupé qui se tient chaque année au printemps depuis trois ans à la ferme du Biereau. On y aborde les questions notariales, architecturales et financières qui se posent dans la création d'un habitat groupé. On approche également la dimension relationnelle et humaine, essentielle à la réalisation d'un tel projet. L'ASBL propose aussi toute l'année des permanences pour conseiller les audacieux qui se lancent dans l'aventure. Pour

Laurent Vandenberg qui travaille au sein de l'association, le nombre de demandes ne fait qu'augmenter ces dernières années. Aucun doute : l'habitat groupé a le vent en poupe. Mais parmi tous les gens qui osent franchir le cap, seule une minorité verra son projet aboutir. « *Vivre en habitat groupé n'est pas une décision qui se prend à la légère, assure-t-il. Il est important de se poser les bonnes questions et de bien se rendre compte de toutes les implications d'un tel mode de vie. Il faut bien se connaître et prendre individuellement le temps de se demander si l'on est bien fait pour ce type de projet.* »

COMMENCER AVEC UN NOYAU DUR

Laurent Vandenberg part du principe qu'un projet d'habitat groupé doit débiter de manière concentrée. « *L'expérience montre que les groupes trop volumineux ont plus de mal à concrétiser car beaucoup se perdent dans d'interminables discussions sur la forme à adopter.* » Il est alors très difficile de s'accorder sur l'ensemble des critères : projet, géographie, timing, type d'habitat, etc. « *Il vaut mieux démarrer avec un noyau dur de maximum cinq unités.* » Un petit groupe qui va imaginer le projet et débroussailler la plupart des aspects de façon à s'ouvrir par la suite à d'autres partenaires en proposant un projet dont les grandes lignes sont déjà dessinées. « *Mais cette formule n'est pas un absolu et d'autres manières de faire sont possibles.* »

Par ailleurs, si on ne se sent pas prêt pour monter un tel projet, on peut aussi en rejoindre un existant. Pour mettre en contact les habitats groupés et les prétendants, « Habitat et Participation » propose un forum en ligne. On y trouve des petites annonces classées par régions.

NOTAIRE : FAIRE LE BON CHOIX

Chez Habitat et Participation, on insiste fort sur le choix du notaire en vue de préciser la formule juridique. « *Il est primordial de s'adresser à un notaire qui est familier des projets d'habitat groupé. Le montage juridique est complexe et requiert des compétences en la matière. Le choix d'une acquisition en copropriété ou en coopérative n'est pas anodin et les conséquences peuvent être lourdes et apparaître seulement des années plus tard.* » D'où l'intérêt d'être bien entouré.

Vivre en habitat groupé, ce n'est pas seulement choisir ses voisins, c'est aussi partager un projet avec eux. Laurent Vandenberg insiste sur ce point : « *Les habitats groupés sans projet fédérateur ont tendance à s'éteindre ou à se réduire à un simple voisinage classique.* » La présence d'un projet qui dépasse les membres de l'habitat est un facteur de vitalité et de réussite. Plusieurs pistes sont possibles : écologique, social, intergénérationnel, artistique ou culturel.

Vivre en habitat groupé, ce n'est pas seulement choisir ses voisins, c'est aussi partager un projet avec eux.

Autre question essentielle : rénover ou construire ? La philosophie n'est pas la même et les partenaires du projet devront s'accorder sur la question. Même si beaucoup de discussions seront probablement nécessaires, les avantages du groupe peuvent être considérables par rapport à un projet de construction ou de rénovation individuel. Les systèmes de récupération d'eau de pluie, d'épuration des eaux sales ou de chauffage peuvent être pensés en commun et l'économie peut être réelle. Là aussi, des architectes se spécialisent dans cette forme particulière d'habitat et leur expérience peut s'avérer indispensable. « *Il faut cependant relativiser cette dimension, nuance Laurent Vandenberg. Les gens ont tendance à trop se focaliser sur l'aspect construction et à considérer le projet de vie comme secondaire ce qui est une erreur.* »

METTRE EN COMMUN

Qui dit habitat groupé dit bien mis en partage. La plupart des projets se dotent d'un local commun permettant les réunions et les fêtes dans un lieu qui appartient à tous. Le local peut souvent être utilisé aussi à titre privatif pour accueillir les réceptions familiales ou autres des partenaires du projet. Mais on peut aller plus loin dans la mise en commun. À Wavreille, un four à pain a été construit dans la cour et permet des fournées communautaires mais aussi des fêtes autour de pizzas maison.

Le potager peut aussi se partager ainsi que les outils du jardinier. Les tondeuses et autres appareils d'entretien n'ont pas besoin d'être présents en quatre ou cinq exemplaires. On peut encore ajouter les abris bois, une grange, une laverie ou encore des chambres d'amis.

Le mode d'organisation est un autre aspect à évoquer entre les partenaires. La vie d'un habitat groupé est en effet jalonnée de décisions parfois importantes pour les différents foyers. Il est important de se poser les questions suivantes : Comment prend-on les décisions ? Que faire quand un des membres du projet le quitte ? Comment gérer la situation en cas de conflit ? À côté de l'acte de base qui établit les droits et les devoirs de chacun de façon légale, on prévoit souvent une charte qui définit l'esprit général du projet mais aussi un règlement d'ordre intérieur pour baliser la vie sur le lieu.

On le voit donc, les futurs porteurs de projet devront faire face à de nombreux défis. S'il est vrai qu'il y a beaucoup d'embûches, l'habitat groupé ne se résume pas à ces difficultés. Les bénéfices et les avantages sont nombreux et beaucoup de ces points concernent le lancement et les débuts uniquement. Au fil des mois et des années, ce qui va faire la vie du groupe, c'est avant tout la qualité des relations qui s'y vivent.

Matthieu PELTIER

www.habitat-participation.be ☎ 010.45.06.04



COMPAGNONS HABITEURS

Viens chez moi, j'habite en groupé !

Vétérans de la première heure ou futurs pionniers d'une expérience nouvelle, ceux qui vivent en habitat groupé partagent un enthousiasme communicatif.

Rencontres au « Hameau », fondé en 1978 à Rosières et dans un projet naissant à Soignies. Voici les bâtisseurs d'une autre manière de vivre et de se loger.



© Habitat et participation

PARTAGE.

Dans un habitat groupé, on peut tout mutualiser : salle de réception, potager, outils, garage, tondeuse...

A Rosières, c'est en bordure de Lasne et non loin de l'autoroute E411 que « Le Hameau » a vu le jour. Au départ, huit ménages prennent une option sur un grand terrain. Pas facile en Brabant wallon de trouver des espaces, même si on est en... 1978. Le projet démarre. Mais il reste aux huit initiateurs du projet à trouver d'autres amateurs, car le terrain est vaste. Cinq autres familles ou individus s'ajouteront finalement en dernière minute. « J'ai participé à l'une des trois soirées d'information, se souvient Jacques Vellut, ancien responsable dans plusieurs ONG de développement. Nous avons dû prendre notre décision en quinze jours car les derniers arrivés devaient être signataires du projet et des actes de copropriété. Nous habitons dans un quartier assez convivial à Auderghem. Mais l'arrivée d'un grand centre sportif nous a un peu effrayés. L'idée de l'habitat groupé nous est apparue comme un choix possible. Et le reste s'est précipité. »

DEUX ANS D'AVENTURE

Un pari un peu fou, mais nullement regretté. « Ensuite, une fois les papiers réglés, le projet s'est élaboré pendant deux ans. La première année, nous nous réunissions tous les lundis pour élaborer et préciser le projet : quelle charte allait nous guider, quelles conditions allions-nous mettre en avant pour le vivre ensemble ? Pour le choix des entrepreneurs et des matériaux, nous devions aussi tout prévoir. La deuxième année a été celle de la construction des treize maisons et de la maison commune », ajoute-t-il. Voisin et lui aussi copropriétaire de la première heure, Jean Morteihan, enseignant retraité, ajoute : « C'est grâce à une annonce parue dans Le Ligeur que nous avons rejoint les initiateurs. Les conditions d'entrée étaient assez générales : respecter une charte de vie commune et être accepté par l'ensemble des cohabitants. » Car le projet n'est pas petit : dix ménages et trente-deux enfants, ainsi que trois per-

sonnes seules, cela nécessite une fameuse organisation. « Trois ensembles de maisons ont été créés, permettant à chaque famille de posséder sa propre habitation. Et pour l'esprit de vivre ensemble, une maison commune a été prévue. C'est là que les fêtes, les anniversaires, l'accueil de familles ou d'amis sont possibles », poursuit Jean.

RETROUSSER SES MANCHES

La construction du « Hameau » a aussi été l'occasion de mettre en place une caisse d'entraide. « Pendant que certains attendaient leur prêt, la solidarité a joué pour avancer l'argent nécessaire aux travaux. Nous avions un groupe où les revenus variaient et donc certains pouvaient aider temporairement les autres. » C'est aussi cela l'esprit « habitat groupé ». Une solidarité qui reste vive pour partager les charges et entretiens communs. Tous les aspects courants de la copropriété sont gérés par un comité de gestion de quatre personnes, auquel chacun doit participer à tour de rôle. Ensuite, tous les copropriétaires se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an, davantage s'il y a des problèmes particuliers à résoudre. Et tout le monde doit retrousser ses manches pour les travaux en commun qui sont programmés : entretien du jardin collectif, peintures et maintenance de la maison commune, etc. Mais au-delà de la gestion, la convivialité est vraiment une valeur cultivée au « Hameau ». « Certes au début du projet, on se voyait plus souvent puisque nous étions plus jeunes. Aujourd'hui, nous partageons un repas commun par trimestre et depuis peu le 6 de chaque mois, un apéro est organisé chez l'un ou chez l'autre », raconte Jacques. Jean enchérit : « La solidarité est aussi au quotidien. On peut compter sur les voisins pour faire des courses, pour partager du matériel ou encore trouver un dépannage temporaire si notre lessiveuse tombe en panne. »

GROUPÉ, MAIS PAS COMMUNAUTAIRE

Vivre en habitat groupé nécessite donc une bonne articulation entre espaces privés et espaces collectifs. « *Habiter ensemble ne veut pas dire que chacun n'a pas son domaine à lui*, analyse Jacques. *Au début, dans le quartier on nous appelait « la communauté », mais nous n'en sommes pas une. Même au niveau des équipements, vu le nombre important de familles, nous n'avons pas pu opter pour un chauffage central commun ou une buanderie partagée.* » La dimension d'accueil fait aussi partie intégrante du projet. « *En dehors de l'accueil des familles, la maison est ouverte pour des expositions, du théâtre et même des retraites d'élèves du secondaire. Des groupes de huit à dix personnes peuvent loger s'ils viennent plusieurs jours. Sinon on peut accueillir une bonne quarantaine de personnes pour des repas* », conclut Jean.

RAJEUNIR ?

Au « Hameau », en trente ans, les enfants ont grandi et se sont installés ailleurs. Ce sont aujourd'hui les petits-enfants qui viennent. Les copropriétaires du début sont encore globalement présents. Sur treize habitations, cinq ont changé de propriétaires. Et depuis un an, un jeune couple a rejoint le site. Un couple « *sans doute un peu plus loin que nous sur le plan alternatif* » ou « *plutôt new-wave* », sourient les deux interlocuteurs. Un couple qui espère aussi que le groupe se rajeunira avec le temps...

SOIGNIES : OBJECTIF 2014

Autre vallée, autre projet. Sur les rives de la Senne, un habitat groupé est sur le point de larguer les amarres. Paul Maréchal et son épouse Myriam font partie de l'équipage de base. « *Le projet murissait depuis quatre ou cinq ans. Nous étions quatre couples intéressés et qui se connaissent bien via des groupes de foyers ou des rencontres à Braine l'Alleud. Depuis le démarrage du projet, un des couples a décidé de rester dans son habitat groupé actuel et un autre a fait marche arrière au moment de signer le compromis de vente d'une grande maison à Soignies. Il y a six mois, un jeune couple originaire de Tournai nous a rejoints pour s'associer au pro-*

jet. Nous sommes donc encore en recherche de couples pour occuper les trois unités de logement toujours disponibles sur les six. » Car même sans que le groupe ne soit totalement au complet, le projet continue d'avancer. Le bâtiment est choisi au centre de Soignies, près de la gare et d'équipements collectifs, comme des magasins et même un hôpital...

Paul, consultant dans le secteur non-marchand, poursuit : « *Notre projet est particulier. Nous avons entre 47 et 57 ans... On pense différemment que des jeunes qui démarrent dans la vie. Nos enfants ont fondé leur famille. En ce qui les concerne, ils envisagent deux étapes. La première est de partager une vie individuelle et une vie collective. « Nous tenterons de choisir ensemble de soutenir un projet à caractère social autour de nous. Pour cela, nous devons affiner notre connaissance*

À Soignies, le projet possède déjà sa charte, qui met l'accent sur la bienveillance.

de l'environnement local. Dans notre propriété, il y a une servitude avec l'hôpital voisin... Ce serait original d'y avoir un engagement social. L'un de nous est aussi d'origine burundaise. Là aussi, les projets à soutenir pourraient naître. Mais on verra lorsque le groupe sera au complet. »

VIVRE ET VIEILLIR ENSEMBLE

La seconde étape est la fraternité, l'entraide entre les membres du projet. « *Ce sera quand nous serons un peu plus vieux. Nous voulons vivre une solidarité entre personnes copropriétaires, pour nous simplifier*

la vie, l'organiser au mieux. Une manière de se donner des garanties pour ne pas dépendre de nos enfants et les contraindre moralement dans leur choix », poursuit Paul.

Le projet, qui s'établira rue de la Station, possède déjà sa charte. « *Nous avons mis longtemps à trouver l'équilibre. L'orientation qui est donnée est de vouloir vivre la bienveillance. Se dire qu'on va réussir si ces valeurs sont rencontrées, c'est-à-dire d'être capables de « bien veiller » sur les autres qui habiteront ensemble.* »

Le projet, ses caractéristiques, les conditions d'accès, l'implantation, tout est minutieusement décrit dans un document de six pages. Même si le projet est collectif, on y reconnaît la patte du consultant... Chacun sera propriétaire d'une des six unités de logement qui seront aménagées dans cette vaste bâtisse. Des appartements d'une superficie de 90 à 120 m² disposeront chacun de deux chambres et d'une terrasse. Un ascenseur est également prévu, question mobilité... Une unité collective de 150 m² sera accessible pour tous, pour accueillir sa famille, organiser des événements. Le jardin sera également collectif.

HOMOGÉNÉITÉ

Les candidats aux appartements encore libres devront avoir entre 45 et 65 ans en 2012, et la priorité est donnée aux couples (ou même célibataires) sans enfants. « *Nous n'avons pas voulu faire un profil de manière négative en disant de qui nous ne voulions pas pour nous rejoindre. Mais le profil se veut positif. Nous insistons sur certaines valeurs afin d'assurer une homogénéité au projet* » conclut Paul. Question budget, le projet est également détaillé. Il faut compter de 240000 à 280000 € par unité de logement. Une volonté de rester « accessible », même si le montant est conséquent... Après les actes définitifs qui devraient être signés début 2013, les travaux de rénovation suivront. À Soignies, l'ancienne maison du notaire devrait revivre au printemps 2014.

Stephan GRAWEZ

**SOIGNIES.**

Une seconde vie pour la maison du notaire.

Renseignements sur le projet à Soignies :

☎ 02.384.12.07

✉ pas.sages@hotmail.com