



# EXPOSITION HABITAT GROUPE

Ce document a été réalisé à l'occasion du 1er Salon de l'habitat groupé du 25 avril 2010 à Louvain-la-Neuve. Cette exposition est une synthèse des informations recueillies par l'Asbl Habitat et Participation dans le cadre du Pôle Ressources habitat groupé (publications, mémoires, visites de projets en Belgique et à l'étranger, internet). Elle se veut être une source d'information et de sensibilisation à l'habitat groupé et à ses dimensions les plus diverses. Les informations qu'elle contient ne sont pas exhaustives et nous pensons la faire évoluer au fil du temps par des éléments complémentaires et des réadaptations au contexte.

L'exposition est actuellement composée de 24 panneaux exposant :

- le Pôle Ressources habitat groupé au sein de l'Asbl
- une Définition et les Origines idéologiques de l'habitat groupé
- une Présentation générale des projets d'habitat groupé (Grandes étapes, questions et lien avec le développement durable)
- la Gestion des dynamiques de groupe (Charte, Règlement d'ordre intérieur, Prise de décision)
- les Aspects architecturaux et urbanistiques
- les Aspects juridiques
- des Focus thématiques
- des Expériences étrangères

Ce travail a été réalisé par Laurence Braet, Benoît Debuigne et Clémentine Gautreau et il a reçu le soutien de la Région wallonne, de la Communauté française et de la Province du Brabant wallon.



# PÔLE RESSOURCES HABITAT GROUPE

## POURQUOI UN PÔLE RESSOURCES HABITAT GROUPE EN RÉGION WALLONNE ?

Après une première vague d'engouement dans les années 1970, l'habitat groupé revient en force aujourd'hui, trente ans après. Phénomène de mode ? Réponse à des difficultés financières d'accès au logement ? Besoin de collectif et de solidarité ?

L'habitat groupé, concept flou, en dehors de tout cadre réglementé, suscite un questionnement multiple : architecture – aspects juridiques – patrimoine – aspects sociaux – environnement –...

Ce Pôle ressources permet de rendre accessible à tous des informations diverses, des espaces de réflexion et des pistes méthodologiques de réalisation concrète.

## CONCRÈTEMENT, NOTRE PÔLE RESSOURCES VOUS PROPOSE :

SITE INTERNET

Le site [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be) vous permet de trouver une foule de renseignements utiles : identification des projets en Région wallonne et ailleurs, guide pratique, petites annonces, publications, outils méthodologiques, etc.



Ces activités sont organisées pour favoriser l'échange d'expériences entre projets existants et projets en cours d'élaboration et/ou pour sensibiliser les différents pouvoirs politiques et publics aux enjeux que peut rencontrer l'habitat groupé.

CONFÉRENCES DÉBATS - VISITES



ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE

Accompagnement méthodologique et/ou technique pour permettre aux groupes d'habitants de structurer leurs projets d'habitat groupé (coaching).



Groupes de travail sur des besoins spécifiques : sur les coopératives, sur l'habitat groupé pour personnes en souffrance mentale, sur le réseau des habitants. Des formations : « Créer un blog pour notre habitat groupé » – « Réaliser une charte commune ».

FORMATIONS ET GROUPES DE TRAVAIL



NEWSLETTER

Journal électronique d'informations sur les activités passées et à venir, et sur les informations utiles qui arrivent sur le site internet.

Ce Pôle ressources sur l'habitat groupé vous est proposé avec le soutien actif de la Région wallonne ainsi que grâce au soutien de la Communauté française de Belgique (Habitat et Participation étant reconnue comme organisme d'Éducation permanente).



# DÉFINITION DE L'HABITAT GROUPE

L'habitat groupé, c'est d'abord une autre manière de concevoir le logement : il s'agit d'un lieu de vie qui abrite un petit nombre de personnes n'ayant pas nécessairement de liens familiaux. À côté du logement individuel où chacun possède à usage privé les différentes pièces d'un logement, l'habitat groupé propose un modèle d'habitat où certaines parties des logements sont totalement privées et d'autres sont à usage collectif. D'un projet à l'autre, la proportion des espaces collectifs peut être très variable et même se situer hors les murs. Il s'articule sur base d'un projet de vie commun qui favorise la mise en relation des occupants et doit permettre la plus grande autonomie possible des personnes.

L'habitat groupé se distingue de l'habitat communautaire par sa taille et par le fait que chaque résident jouit d'espaces privés qu'il gère selon ses besoins et envies dans le respect des règles de base librement consenties. La gestion des espaces collectifs et leur mode d'organisation sont généralement fixés par les résidents eux-mêmes. Cette forme d'habitat doit permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles mais également sociales voire culturelles. Parmi les tendances actuelles de l'habitat groupé, citons : l'habitat intergénérationnel, l'habitat kangourou, l'habitat solidaire pour les personnes en précarité sociale, l'habitat groupé écologique et le co-logement.

## ORGANISATION SPATIALE

On retrouve à chaque fois des espaces privés qui s'articulent avec un ou des espaces collectifs. Plusieurs études montrent que ce travail sur la structuration de l'espace permet, entre autres aux publics en précarité sociale, de se restructurer en cohérence avec la dimension spatiale du logement.



La Cité Bénédi à Wavre



L'Abreuvoir à Watermael-Boitsfort

## ORGANISATION COLLECTIVE

L'articulation entre sphère personnelle et sphère collective permet à la fois d'avoir un espace privé bien à soi et de "réapprendre" certaines règles, avantages et contraintes de la vie en communauté. Les liens sociaux qui se tissent entre les habitants vont au-delà des simples relations de voisinage.

## VOLONTARISME

Être dans un habitat groupé n'est pas neutre, cela facilite certains aspects de la vie mais implique aussi des contraintes. La dimension volontariste est dès lors essentielle, qu'il s'agisse de publics spécifiques ou non. Si certains habitants n'ont pas pu participer à l'élaboration du projet car ils sont arrivés par après, il faut au minimum que ces futurs résidents aient été mis totalement au courant des us et coutumes du groupe, des règles de fonctionnement interne, des avantages et des contraintes de vie.



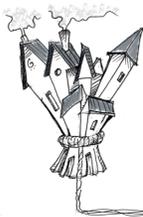
La Placette à Wezembeek-Oppem

## STRUCTURATION TEMPORELLE

Arriver dans un habitat groupé ou participer à sa création est toujours un événement. Il faudra du temps pour s'y sentir bien, pour trouver sa place dans le groupe, inventer ses propres repères. Que l'habitat groupé soit destiné à un public spécifique ou non, le temps pendant lequel on y réside doit être suffisamment long pour que certaines habitudes ou repères puissent se créer.



Le V.E.R.G.E.R. à Temploux



# ORIGINES IDÉOLOGIQUES

## APPROCHE UTOPIQUE ET SOCIALISTE...

L'habitat groupé n'est pas un nouveau mode d'habitat mais bien une actualisation d'un concept plus ancien basé sur une **approche utopique** au sens philosophique, sociologique, architectural,...

**Utopie** : mot forgé par **Thomas MORE** qui critiquait la société anglaise de son temps qui favorisait selon lui la propriété, au détriment de la justice et de la prospérité sociale. L'étymologie grecque du terme est ambiguë, signifiant à la fois *ou-topia*, le lieu de nulle part et *eu-topia*, le lieu agréable. L'utopie n'est pas une simple rêverie décousue, comme on l'entend parfois, mais bien au contraire un système cohérent de société idéale, que la raison humaine peut certes concevoir, mais qu'une intelligence lucide considère comme l'opposé même du réel.

Ce n'est donc pas d'utopistes naïfs – prenant leurs désirs pour des réalités – dont il s'agit ici, mais bien au contraire de penseurs sociaux aux intuitions géniales donc souvent en butte à une incompréhension. En voici quelques-uns dans le domaine architectural...

## CHARLES FOURIER (1772-1837)

C'est un des plus remarquables penseurs utopistes du XIXème siècle. Nous devons à son génie le modèle le plus détaillé du pré-urbanisme progressiste : la **phalange**. La phalange est constituée de 1120 personnes des 2 sexes et sera la cellule de base de la société qu'il imagine. Refusant tout communisme niveleur, Fourier intègre dans un système de « participation échelonnée » les trois éléments qu'il considère comme constitutifs de la production : le capital, le travail et le talent.

L'édifice social sera un merveilleux et vaste palais, d'au moins trois étages : c'est le **Phalanstère** (du radical « phalange » + « monastère »). L'économie sociétaire sera surtout agricole, mais associée à des productions artisanales ou industrielles. Le phalanstère constituera le cadre d'un nouveau monde : le régime de l'harmonie. Il doit contenir – outre des appartements individuels – beaucoup de salles de « relations publiques » telles des salles de réunion. Auprès de la salle à manger se trouvent les chambres pour ceux qui veulent s'isoler des tables communes.

Visite du mini-phalanstère réalisée par Victor Considérant.

## ROBERT OWEN (1771-1858)

C'est une des figures marquantes du premier socialisme européen. En 1798, il devient copropriétaire d'une fabrique en Écosse, fabrique qui sera pour lui un terrain d'expérimentation des réformes sociales que sa condition de prolétaire lui avait inspirées : réduction des heures de travail, amélioration de l'habitat (cité modèle dans la verdure) ainsi qu'une scolarité obligatoire selon des méthodes modernes.

Dans une série d'ouvrages, il exposera ses théories et décrira notamment son modèle d'établissement idéal, hygiéniste, ordonné et formateur : de petites communautés semi-rurales de 500 à 3000 habitants fédérées entre elles. Il fondera en 1825 la colonie **NEW HARMONY** aux États-Unis.

Visite possible de New Harmony en Indiana si vous passez par là... Informations : [www.newharmony.org](http://www.newharmony.org)



Le Familistère au début du XXème siècle

## VICTOR CONSIDÉRANT (1808-1893)

Une première expérience sociétaire restait à tenter. Près de Rambouillet commencent les premiers travaux sous la direction de Victor Considérant, un des plus brillants disciples de Fourier. Plusieurs bâtiments de ferme, d'ateliers et de briqueterie voient le jour ; les dépenses sont aussi considérables qu'improvisées. Le projet se réduit de plus en plus : le Phalanstère initial de 100 personnes devient une « phalange miniature » pour 200 enfants ! L'expérience prend fin au début de 1854. À la mort de Fourier, Considérant prend la relève d'une façon dynamique et devient chef du mouvement phalanstérien et Directeur de son organe de presse : La Phalange. Il a tenté lui-même plusieurs expériences phalanstériennes qui toutes furent vouées à l'échec. La plus importante fut le fameux Phalanstère de la Réunion, qu'il fonda près de Dallas.

Visite et informations : [www.dallaspioneers.org](http://www.dallaspioneers.org)

## JEAN-BAPTISTE GODIN (1817-1888)

Après les échecs de Victor Considérant, une édification immédiate du fabuleux Phalanstère apparaît irréaliste. Ainsi se développent toutes sortes de réalisations partielles comme les « ménages sociétaires », les « boulangers véridiques », les « boucheries sociétaires » ou encore les « lingerie garantistes », etc. Tout ce mouvement débouchera plus tard sur le vaste courant coopératif, dont certaines tentatives seront couronnées de succès comme le célèbre **FAMILISTÈRE** de Guise (Nord de la France) créé en 1859 par Jean-Baptiste Godin, imprégné des idées fouriéristes. Le Familistère est une réduction du modèle fouriériste, avec un corps de bâtiment également divisé en trois blocs fermés mais où les cours, de dimensions modestes et recouvertes de verrières, jouent le rôle des « rues intérieures » de Fourier. Le succès de cette expérience tient essentiellement au caractère industriel, par opposition à l'inspiration agricole qui avait présidé aux autres expériences. Cette idée de rues intérieures existe encore dans certains habitats groupés actuels, par exemples ceux pour personnes âgées (woongroepen) en Hollande.

Godin crée une coopérative avec les ouvriers de l'usine métallurgique à Guise et leur en confie la gestion. Il abandonne la complexité des principes de vie en commun du Phalanstère de Fourier. Dans le Familistère, l'autonomie de chaque famille est garantie par des logements privés ; s'y greffe la jouissance des équipements communs qui facilitent une grande communication entre les membres. En 1880, le Familistère compte 1770 habitants et 330 appartements. C'est sûrement l'expérience la plus réussie parmi celles que les utopistes ont tentées au XIXème siècle. 1968 marque la fin de l'Association du Familistère dont les bâtiments ont été vendus en copropriétés en 1970.

Visite et informations : [www.familistere.com](http://www.familistere.com)

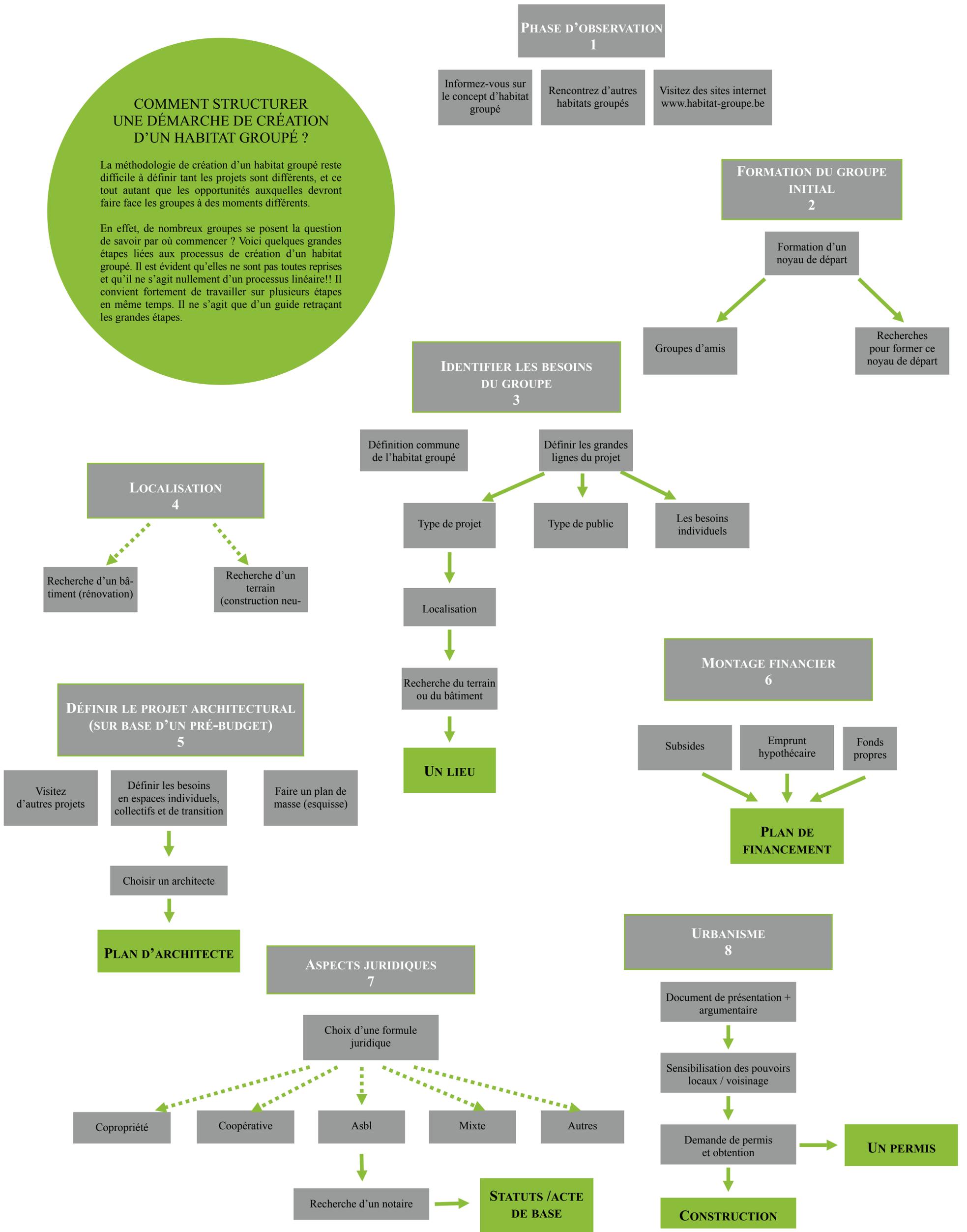


# LES GRANDES ÉTAPES DE CRÉATION

**COMMENT STRUCTURER UNE DÉMARCHE DE CRÉATION D'UN HABITAT GROUPÉ ?**

La méthodologie de création d'un habitat groupé reste difficile à définir tant les projets sont différents, et ce tout autant que les opportunités auxquelles devront faire face les groupes à des moments différents.

En effet, de nombreux groupes se posent la question de savoir par où commencer ? Voici quelques grandes étapes liées aux processus de création d'un habitat groupé. Il est évident qu'elles ne sont pas toutes reprises et qu'il ne s'agit nullement d'un processus linéaire!! Il convient fortement de travailler sur plusieurs étapes en même temps. Il ne s'agit que d'un guide retraçant les grandes étapes.



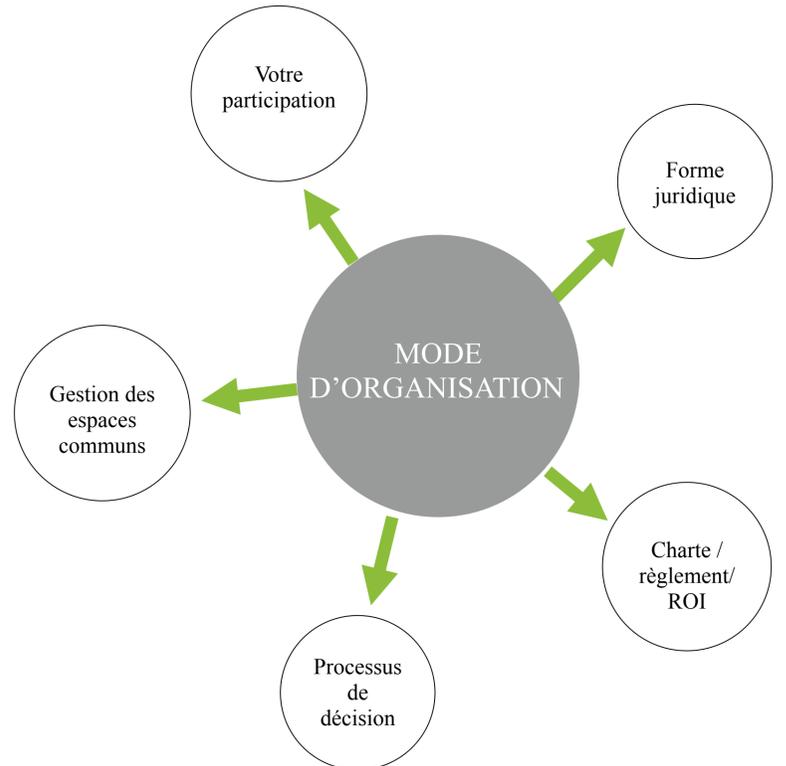
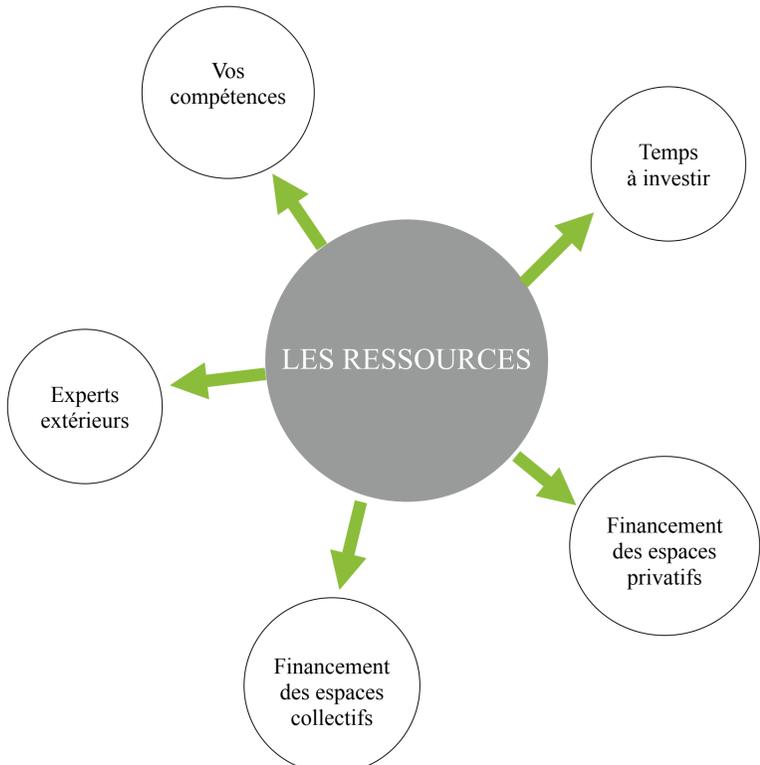
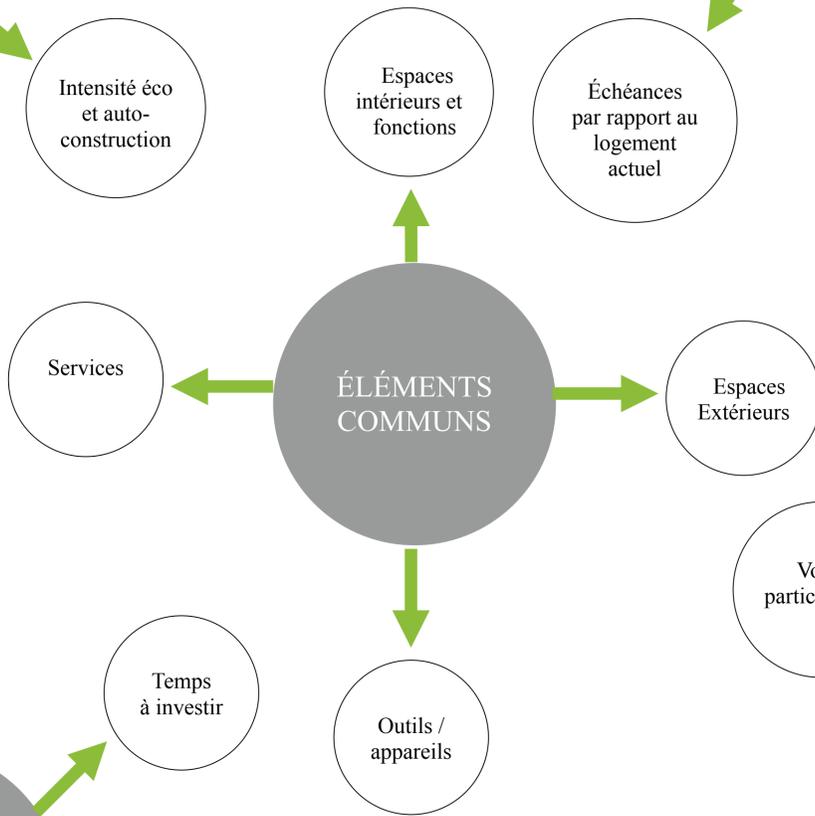
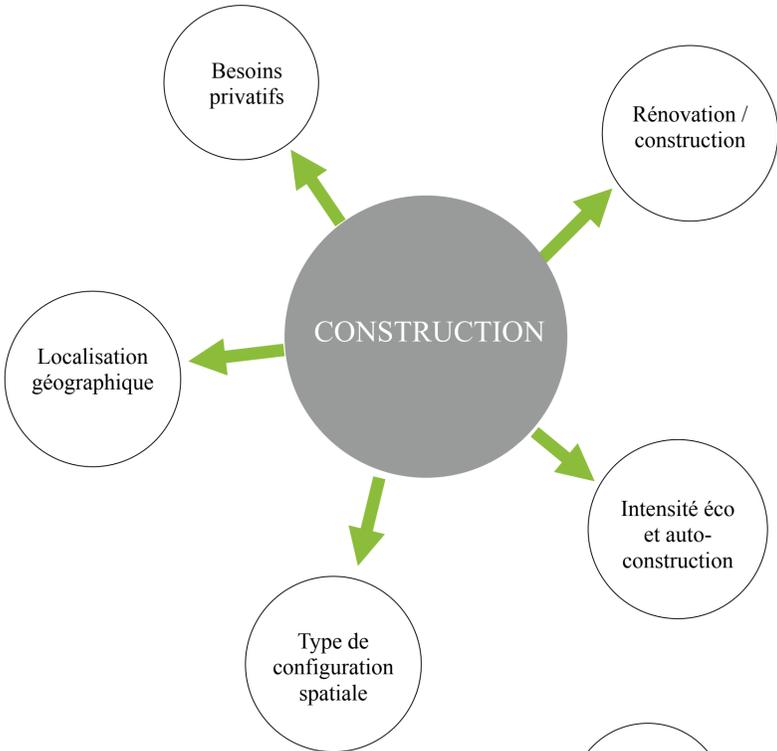
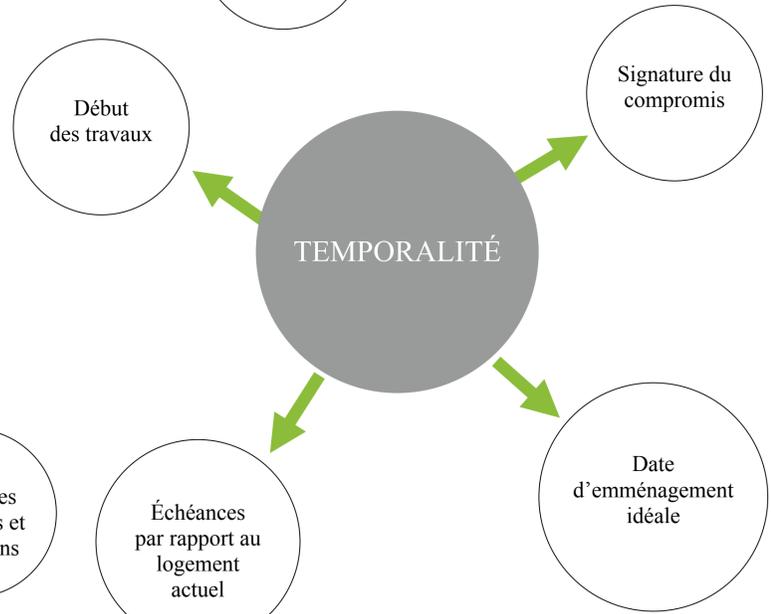
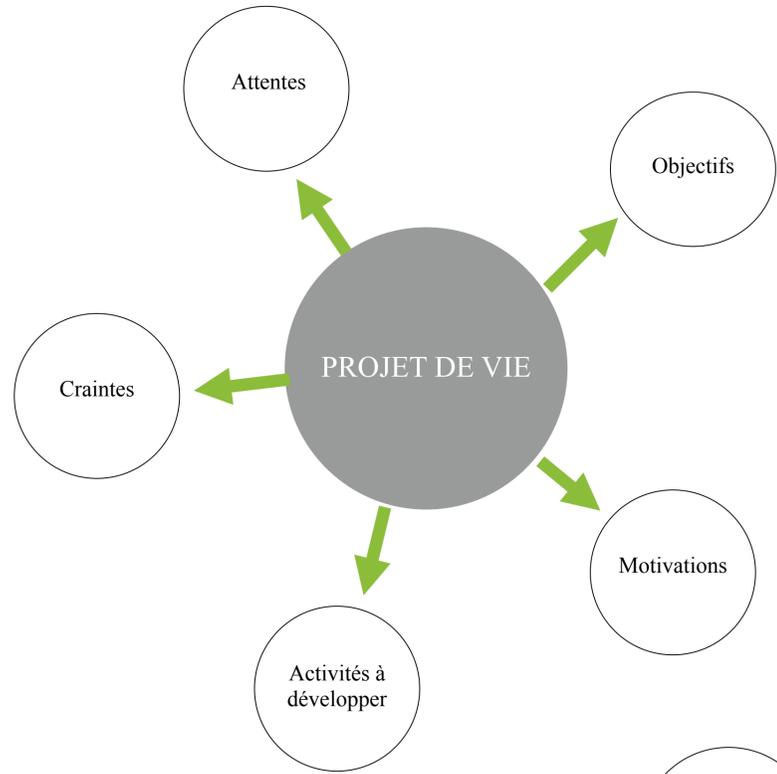


# LES GRANDES QUESTIONS

## QUELLES SONT LES QUESTIONS À SE POSER AU DEBUT DU PROJET ?

La majorité des groupes rencontrés nous lance des phrases du type : « Si on s'était posé cette question au début, ça ne se serait pas passé comme cela » ou « Si on avait su... ».

En effet, il est important que le groupe aborde rapidement une série d'éléments sans forcément avoir toutes les réponses. L'intérêt de ces échanges est qu'ils brisent une série de tabous ou de difficultés que les collectifs reportent consciemment ou pas. D'expérience, nous savons que des collectifs se sont épuisés en abordant ces questions trop tard dans le processus.





# EN LIEN AVEC LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## RATIONALISATION URBANISTIQUE

L'habitat groupé favorise un mode d'habiter raisonné qui, par la mutualisation des terrains, vise à économiser un territoire non extensible.

De plus, ces projets portent une attention particulière aux relations de voisinage au sein du groupe. Ceci est le résultat d'une meilleure connaissance d'autrui mais également des aménagements réalisés.

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Certains habitats groupés ont développé leur propre projet généralement en lien avec l'économie solidaire et sociale.

La ferme de Vévy-Wéron à Wépion en est un exemple avec sa boulangerie, épicerie, librairie de seconde main, maraîchage biologique, ... ou le projet Oxfam à Braine-l'Alleud.

## DÉVELOPPEMENT CULTUREL

L'habitat groupé peut également être un outil de développement culturel. Certains habitants organisent des concerts, des pièces de théâtre, conférences... dans leurs espaces collectifs. Réelle ouverture pour la vie de quartier, espace collectif mis à disposition...

## SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

Certains habitats groupés ont fait le choix d'investir des lieux de « petit patrimoine » pour les sauvegarder comme des abbayes, des écoles, des fermes, ...

Un de leurs objectifs, hormis le fait d'habiter dans un cadre exceptionnel, est de sauvegarder un patrimoine qui serait perdu sans leur intervention.



HABITAT GROUPE

## RENFORCEMENT DE LA COHÉSION SOCIALE

La solidarité est un leitmotiv en habitat groupé. Cette solidarité se manifeste sous différentes formes : accueil de personnes en difficulté, aides à la personne âgée ou handicapée, habitat intergénérationnel, ...

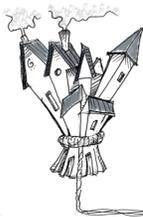
Les bénéfices de ces cohabitations sont nombreux : rupture de l'isolement, restructuration des individus via un collectif, etc.

## PARTICIPATION ACCRUE DES HABITANTS

La participation des habitants fait partie intégrante de la vie en habitat groupé. Elle est indispensable au bon fonctionnement des projets. Certains projets vont plus loin et font tâche d'huile sur leur quartier environnant comme pour la maison commune d'Hepsilone à Louvain-la-Neuve qui est ouverte à la vie du quartier.

## EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

Récemment, de nombreux habitats groupés se créent avec comme objectif principal de diminuer leur impact sur l'environnement. Pour ce faire, ils décident de se grouper pour mutualiser leurs investissements en équipements. Sans mutualisation, certaines de ces réalisations n'auraient pas pu voir le jour ! Parallèlement, ces groupes consomment, se déplacent et construisent différemment.



# LA CHARTE

EXEMPLE

## LA CHARTE, UTILE ?

La charte est bien utile à différents niveaux. D'abord, elle permet d'identifier les valeurs qui rassemblent les habitants. Elle sera le ciment du groupe et le guidera au fil des années. Ensuite, étant un document d'orientation et de bons principes, la charte peut être utile en cas de dérive. Enfin, la charte est également utilisée comme document de présentation de l'habitat groupé aux personnes extérieures à celui-ci. Lors de la création d'un nouvel habitat groupé, le noyau fondateur soumet souvent la charte aux éventuels futurs candidats comme base de discussion.

## DÉFINITION

« Ensemble des lois, règles fondamentales qui régissent la vie d'un groupe dans un lieu déterminé. » Cette définition doit être nuancée à deux niveaux : l'aspect légal et le type de règles y figurant.

### COMMUNAUTÉ DE LA FERME DE LOUVRANGES

16 mai 78

#### ENGAGEMENTS DE BASE

##### ENGAGEMENT MORAL.

- Travailler à l'avènement du "Royaume".
- Notre force, nous la puisons dans une vie ouverte, soutenue par la foi et la prière.
- Ici chacun vit la rencontre de la souffrance, la transparence de ses richesses tout autant que de ses pauvretés.

##### ENGAGEMENT SOCIAL.

- Donner le maximum de sa disponibilité à la réalisation du projet: présence et accompagnement de personnes en difficulté jusqu'à leur accès à l'autonomie justifiant leur départ.
- Accueil et guidance de nombreuses demandes d'aide venant de l'extérieur.
- Ouverture de l'hébergement à des petits groupes cherchant à se ressourcer parmi nous.
- Collaboration avec d'autres personnes ou organismes cherchant dans la même voie.
- Insertion du projet dans le quartier, la paroisse, la commune, la région ...

##### ENGAGEMENT POLITIQUE

- Elaborer et continuer à chercher des voies alternatives à une réintégration sociale - plus harmonieuse
- moins coûteuse
- plus humaine.

#### LIGNES DE FORCE DE NOTRE RECHERCHE

- 1 - AUTONOMIE NECESSAIRE A CHAQUE FAMILLE AU SEIN DU PROJET  
matérielle : maison, jardin, porte d'entrée, financement, restauration...  
familiale : priorité aux impératifs familiaux, travail professionnel à l'extérieur, protection des relations privées...
- 2 - AUTONOMIE MORALE ET MATERIELLE MAXIMUM VIS A VIS DE TOUTE STRUCTURE EXTERIEURE  
politique, sociale, financière...
- 3 - PARTICIPATION A LA VIE COMMUNE SOUPLE.
- 4 - REPARTITION DEMOCRATIQUE ET TEMPORAIRE DES MANDATS.
- 5 - STATUT JURIDIQUE CLAIR ET DETERMINE.
- 6 - EN PRINCIPE, AUTOFINANCEMENT DES FRAIS D'ACCUEIL.
- 7 - LE PROJET SE VEUT "DYNAMIQUE ET PROVISOIRE" (Taisé):  
exemples: nombre et types d'accueil/poursuite de l'expérience/ouverture à l'extérieur...

## QUAND RÉDIGER UNE CHARTE ?

Rédiger votre charte est sans doute l'une des premières tâches à laquelle votre groupe doit s'atteler car elle permet de confronter vos visions respectives de l'habitat groupé, de formuler l'avenir que vous souhaitez concrétiser ensemble, de définir la raison d'être du collectif et donc de s'assurer que tout le monde soit sur la même longueur d'onde.

## LA CHARTE, UN ACTE NOTARIÉ ?

Habituellement, la charte n'est pas un acte notarié. Elle est souvent l'objet d'un acte sous seing privé. Dans ce dernier cas, elle n'offrira pas les mêmes garanties, elle ne sera pas soumise aux mêmes formalités, et elle n'entraînera pas les mêmes frais.

Les inconvénients de la formalisation de la charte en acte notarié sont de différents ordres. Tout d'abord, la présence de coûts supplémentaires inhérents à cet acte. Deuxièmement, à chaque changement de membres, l'acte devient obsolète et réengendre de nouveau des coûts. Il est donc inimaginable d'acter une charte en habitat groupé locatif. Si la présence d'éléments contraignants est indispensable, ils peuvent certainement faire partie intégrante de l'acte de base ou du règlement d'ordre intérieur (ROI).

## QUELS TYPES DE RÈGLES ET D'ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS ?

La charte contient régulièrement des éléments d'ordre philosophique, religieux, culturel, écologique, etc. Elle devient ainsi souvent l'empreinte de l'habitat groupé, ce qui le différencie des autres.

Les éléments suivants y figurent régulièrement :

- Une description du projet de vie
- Une description du lieu
- Les valeurs véhiculées
- La notion d'engagement
- La vision



# LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

## QU'EST-CE QU'UN ROI ?

Il s'agit d'un acte établi pour tout immeuble ou habitat où l'on retrouve une dimension collective, ayant pour objet de définir les règles du bien vivre et de faire respecter les modalités de gestion et de décision de cet habitat.

Le législateur a laissé l'option : le règlement d'ordre intérieur n'est pas une obligation. Son utilité est laissée à l'appréciation des habitants ou des organes de représentation.

## EXTRAIT SUR LE RESPECT DE SOI-MÊME ET DES AUTRES HABITANTS

Dans un esprit de respect mutuel, chaque habitant veillera :

- à observer des règles d'hygiène personnelle convenables ;
- à veiller à l'état de propreté générale de la Maison, notamment en ce qui concerne les locaux communs ;
- à s'abstenir de produire du bruit, notamment nocturne, qui pourrait nuire à la sérénité et au confort des autres habitants. A cet égard, les appareils de radio et de télévision privés sont particulièrement concernés, cette liste n'étant pas exhaustive.
- Pour des raisons de sécurité et d'hygiène, il est interdit de fumer dans les locaux communs et recommandé de ne pas fumer dans les locaux privés.
- La détention d'animaux domestiques est, en principe, interdite, sauf cas particulier à débattre entre tous les habitants.

D'une manière générale, chaque habitant s'engage à respecter la vie privée et l'intimité de chacun., notamment en ce qui concerne ses relations extérieures, le courrier, les communications téléphoniques, etc...

## QUE CONTIENT UN ROI ?

On y trouve toute une série d'éléments communs comme :

- la procédure d'admission
- la gestion et l'entretien des espaces collectifs
- les éléments de sécurité
- les modalités financières de fonctionnement
- la composition et le fonctionnement des organes de gestion : les modalités de nomination du syndic, le rôle du président de l'assemblée, les modes de convocation de l'assemblée, la tenue et la gestion des deux fonds de roulement et de réserve, le recouvrement des charges communes et privées, l'éventuelle délégation de loyers, les conditions de location, l'aspect extérieur de l'immeuble, etc.
- la répartition des tâches
- le respect de la vie privée
- les heures de couvre-feu
- ...

Cette liste n'est pas exhaustive et tous les éléments ne doivent pas forcément y figurer. Chaque habitat devra définir le contenu collectivement.

## À QUI S'ADRESSE-T-IL ?

Le respect du règlement, lorsqu'il existe, est applicable à tous les résidents, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Il n'est pas limitatif. Tous sont tenus à se conformer, en général, pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, aux usages établis dans les résidences bien tenues et suivant l'acte de base de l'immeuble.

A défaut de transcription, et pour assurer l'opposabilité de ce règlement vis-à-vis des occupants, les dispositions doivent avoir été communiquées par le concédant (vendeur ou bailleur) ou, à défaut, par lettre recommandée adressée par le syndic au candidat acquéreur ou locataire, le concédant étant responsable de tout retard de communication.

## EXTRAIT SUR LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Avant leur mise à la disposition des habitants, les logements individuels feront l'objet d'un état des lieux signé contradictoirement par l'habitant et le Président du C.A. ou son représentant. L'habitant s'engage à entretenir (ou à faire entretenir) régulièrement son logement en « bon père de famille » et à le remettre en son pristin état lors de son départ. Une délégation du Conseil d'Administration pourra par ailleurs procéder à tout moment à une visite des lieux en vue d'en évaluer l'état. Les réparations aux appareils électro-ménagers défectueux, après leur période garantie, sont à charge de l'habitant.

## EXTRAIT SUR LES ASPECTS SÉCURITÉ

### a) Incendie :

Conformément à la réglementation en matière de sécurité incendie, un plan d'évacuation est affiché dans chaque logement privatif. Une alarme incendie est installée dans la Maison. Des extincteurs sont placés à différents endroits clairement signalés. Des exercices d'évacuation seront régulièrement organisés.

### b) Vol :

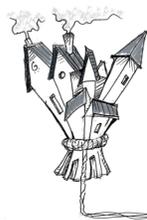
Les habitants veilleront à empêcher toute intrusion de personnes inconnues. A cet effet, chacun veillera à mettre en lieu sûr ses clés personnelles et les clés d'accès à la Maison. Les portes extérieures seront en permanence fermées à clé. La barrière donnant accès au parc sera en tout état de cause fermée à l'heure définie par les habitants. Un roulement pour l'accomplissement de cette tâche pourra être organisé entre les habitants.

## FAUT-IL ACTER LE ROI AUPRÈS D'UN NOTAIRE ?

Le règlement d'ordre intérieur peut être réalisé par acte sous seing privé ou acté auprès d'un notaire. Généralement, le règlement d'ordre intérieur est réalisé par acte sous seing privé.

Les actes sous seing privé sont des actes juridiques rédigés par les parties à l'acte ou par un tiers dès que celui-ci n'agit pas en tant qu'officier public (exemple : un notaire qui rédige un acte).

Au contraire des actes authentiques, les actes sous seing privé ne sont soumis à aucun formalisme sauf la signature. Il ne doit donc pas être transcrit à la conservation des hypothèques comme l'acte de base et le règlement de copropriété.



# PRISES DE DÉCISION

## LA PRISE DE DECISION : ENTRE LIBERTÉ, OBLIGATIONS ET DEVOIRS

Ce qu'il est fort important de souligner dans ce type d'habitat, c'est que sont articulées en permanence la dimension individuelle et la dimension collective. Si l'individu habite un logement individuel dans lequel il a tout pouvoir de décision, il habite aussi des espaces collectifs pour lesquels tout aménagement ou proposition d'usage doivent être négociés. Les deux types d'espaces et de prérogatives dans ces espaces sont extrêmement formalisés : pour le logement, toute liberté est laissée tandis que pour les espaces collectifs, il y a un règlement d'ordre intérieur, parfois l'existence d'un président, etc.

## MODE DE PRISES DE DÉCISION À GÉOMÉTRIE VARIABLE

Le choix du mode de prises de décision au sein d'un projet d'habitat groupé ne doit pas être forcément unique. En fonction du type de décision un mode sera plus judicieux qu'un autre. On pourrait imaginer utiliser la méthode proportionnelle pour le système de chauffage, le consensus pour les décisions financières importantes et sur certains aspects techniques le pouvoir concentré à un groupe de travail définit à l'avance.

## LE CONSENSUS

La formule du consensus permet de diffuser le pouvoir au sein de l'ensemble des membres du groupe mais c'est un processus de décision qui demande que ce groupe ait une vision et des buts communs et partage entre ses membres la prise de risque impliquée par son projet (cf. cas où un seul est propriétaire et assume tous les risques et ses partenaires aucun).

Pour prendre une décision par consensus, il faut que tout le monde l'appuie. Si ce n'est pas le cas, on propose des modifications jusqu'à ce que la proposition satisfasse tout le monde. Au moment de se prononcer, si les membres n'appuient pas la proposition, ils peuvent aussi s'abstenir ou s'opposer.

« Consentir ne signifie pas nécessairement aimer tous les aspects de la version finale de la proposition, mais être capable de s'en accommoder et accepter de s'y soumettre »

### ATTENTION À NE PAS CONFONDRE LE CONSENSUS AVEC LE PSEUDO-CONSENSUS !!!

**Complexe des ligues majeures :** c'est-à-dire quand les gens sont habitués à n'en faire qu'à leur tête ou sont convaincus d'en savoir plus que les autres. Pour pratiquer le consensus, il faut être prêt à laisser tomber les rôles hiérarchiques. « La contribution des experts, des professionnels et des érudits est évidemment la bienvenue mais on ne doit pas lui permettre de faire taire la voix des autres membres ».

**Décisions à l'usure :** c'est-à-dire quand on considère qu'il ne faut pas quitter le lieu de réunion tant qu'une décision n'a pas été prise, qu'importe le temps que cela prendra. Cette vision relève plutôt d'un ordre du jour mal conçu ou d'un facilitateur qui ne joue pas correctement son rôle : « un bon facilitateur respectera l'horaire prévu à l'ordre du jour et suggèrera que les points encore à débattre soient reportés à une réunion ultérieure ou délégués à un comité ».

**Tout le monde décide de tout... et on s'enlise !**

« La prise de décision est le principal lieu où s'exprime le pouvoir dans une communauté – qui prend les décisions et comment ? Les déséquilibres dans son exercice peuvent être grandement réduits par l'application d'une méthode juste et participative qui répartit le pouvoir également et inclut des freins et des contre-poids pour contrer les abus. »

LEAFE CHRISTIAN Diana, *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats*, Ecosociétés, Montréal, 2006, p. 123

## UNANIMITÉ MOINS UNE VOIX

La décision est adoptée même si une (voire deux) personnes s'y oppose(nt), mais pas plus.

## REPRÉSENTATION PROPORTIONNELLE

Méthode où chacun dispose d'un certain nombre de voix et les répartit entre les différents choix proposés, ce qui permet au plus grand nombre de membres d'obtenir le maximum de ce qu'ils souhaitent. Cette manière de prendre des décisions semble intéressante s'il s'agit de répartir les ressources parmi un éventail de choix.

## POUVOIR CONCENTRÉ

Pouvoir concentré dans une personne ou un petit groupe de personnes : avantageux pour prendre des décisions rapides.

## LA SOCIOCRA Tie

La sociocratie, aussi appelée gouvernance par consentement, fait référence à un mode de prise de décision et de gouvernance qui permet à une organisation de se comporter comme un organisme vivant, de s'auto-organiser. Son fondement est issu des théories systémiques. L'objectif premier est de développer la co-responsabilisation des acteurs et d'utiliser le pouvoir de l'intelligence collective dans l'acte de prendre une décision qui a des conséquences sur le collectif.

Extraits de :  
« La démocratie se meurt, Vive la sociocratie » de Gilles CHAREST

## DISPOSITION DE TEMPORISATION

Cette disposition permet au groupe, si tous ses membres ne sont pas convaincus par une proposition, de la tester, sans devoir par la suite obtenir un nouveau consensus pour la révoquer si l'essai n'est pas concluant. « Le groupe accepte la proposition pour une période donnée – un mois, six mois, un an, etc. – à la suite de quoi la proposition est automatiquement révoquée et on revient à la situation d'origine. La décision ne peut être maintenue (ou modifiée et maintenue) que par l'obtention d'un nouveau consensus. »

## REPLI SUR LE VOTE À LA MAJORITÉ

Si le processus du consensus a échoué à plusieurs reprises, le groupe peut décider de se rabattre sur un vote à la majorité, simple ou qualifiée.

Certains rappellent cependant qu'il faut être prudent dans l'usage des méthodes de repli parce que cela peut permettre de faire l'économie des discussions. Il y a un risque probable de « diluer » la qualité des décisions. De plus, il y a aussi un risque d'entamer la confiance et la cohésion du groupe si les gens constatent qu'ils ont moins d'influence sur les décisions collectives parce qu'une méthode plus rapide a été choisie.

## LE VOTE À LA MAJORITÉ QUALIFIÉE

Idem que pour le consensus (proposition, modifications, ...) si ce n'est qu'il s'agit de voter et que la décision n'est adoptée que s'il y a une nette majorité en sa faveur (selon les choix, entre 55 et 95%).



# DIVERSITÉ ARCHITECTURALE



Suite aux visites d'habitat groupé, un constat saute aux yeux. La diversité architecturale est aussi grande que le nombre de projets rencontrés. Cette diversité est le reflet de l'hétérogénéité des groupes, de leurs aspirations, de leurs valeurs et de leurs visions. L'habitat groupé s'inscrit dans une approche pour qui l'objet architectural compte moins pour lui-même, d'un point de vue esthétique, que pour sa capacité à définir des espaces et les pratiques qu'il accueille.

Lors de la conception d'un projet d'habitat groupé, plusieurs questions se posent. Quelle est la typologie de logement à choisir ? Comment les combiner et les implanter afin de créer un lieu de vie harmonieux ? L'esthétique architecturale du projet a-t-elle pour but de s'intégrer à son environnement ou de s'en différencier ?

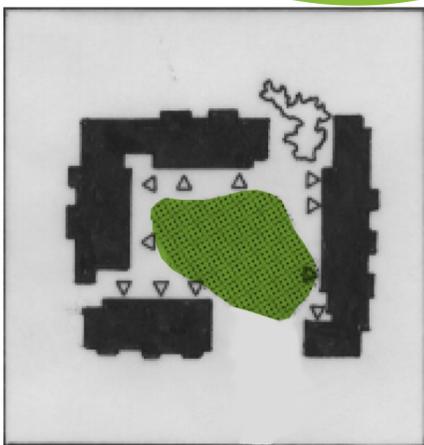
## TYOLOGIE DES LOGEMENTS

On peut classer les diverses typologies de logements du tissu urbain en 3 grandes unités :

La maison unifamiliale est une construction basse (1 à 3 niveaux) n'abritant qu'une seule famille. Elle se combine avec d'autres unités pour former de l'habitat groupé. Malgré l'image de pavillons de lotissement, ces maisons peuvent constituer un cas favorable pour la constitution d'un ensemble d'habitat groupé. La cellule familiale présente un point d'intimité très fort et y est généralement bien définie. De plus, les formes d'implantation étant assez libres, un grand nombre de solutions sont envisageables, en ce qui concerne la création d'espaces collectifs.

La maisonnée ou maison à appartements est une construction moyenne (4 à 5 niveaux) accueillant plusieurs entités (familles ou personnes seules). Elle permet la création d'un groupe à l'intérieur d'une seule unité mais peut également être combinées dans le cas de groupement importants. Cette typologie s'intègre très bien en milieu urbain ou dans le cas de réhabilitation de petits patrimoines comme les maisons de maître ou d'anciennes écoles.

L'immeuble collectif, tout comme la maisonnée, est une construction moyenne répondant aux mêmes critères mais la multiplication des accès et des cages d'escalier aura tendance à créer des sous-entités au sein du groupe.



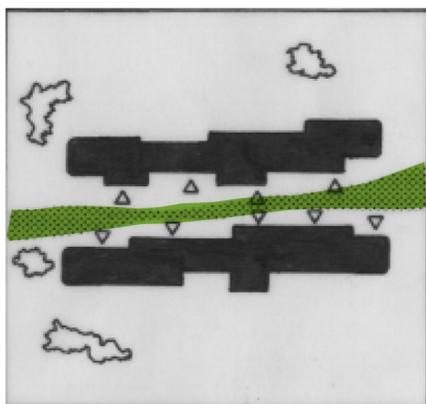
L'implantation annulaire regroupe des volumes liés les uns aux autres autour d'un espace central.



La Sève à Ohey



La Verte Voie est un habitat groupé communautaire où les habitants ont choisi de vivre dans une maison à appartements.



L'implantation linéaire combine des volumes alignés le long d'une voie d'accès.



L'Abreuvoir est un habitat groupé à implantation linéaire. Outre son originalité architecturale qui le différencie de son environnement proche, le jardin commun se trouve du côté arrière des logements ce qui favorise le calme et l'intimité des habitants.

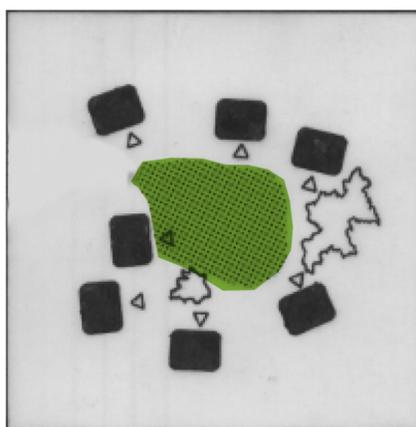
## CHOIX D'IMPLANTATION

À partir du choix et de la combinaison des unités de logement on distingue deux grands types de structures.

La **copropriété verticale** est constituée de la superposition des habitations tandis que la juxtaposition des habitations donne la **copropriété horizontale**.

Cette distinction tout comme les typologies n'est pas stricte et de nombreuses formes hybrides sont imaginables.

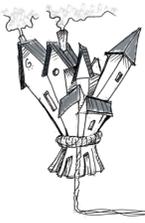
L'effet de centralité qui est recherché dans la plupart des projets architecturaux des groupes favorise les implantations annulaires ou moléculaires au détriment des formes linéaires.



L'implantation moléculaire est une implantation groupée ou alignée de volumes d'habitations séparés les uns des autres.



Le V.E.R.G.E.R. à Temploux



# LES ESPACES COLLECTIFS

## QUELS ESPACES COLLECTIFS ?

La définition même d'habitat groupé renvoie à la notion d'espaces communs. Ces espaces communs sont des espaces dont la gestion et l'organisation sont du ressort d'un groupe déterminé de personnes ou de familles. En moyenne, les locaux collectifs représentent plus ou moins 25% des surfaces privatives. Ce chiffre peut être plus élevé si l'aspect communautaire y est plus développé. Attention, la présence d'espaces collectifs n'est pas un gage de solidarité et d'esprit collectif.



La piscine intérieure collective de la Cité Bénédicte à Wavre

## QUELS TYPES D'ESPACES ?

Il existe deux grandes catégories d'espaces communs : bâtis et non bâtis. Les espaces bâtis tels que la maison communautaire, la cuisine et le salon collectifs relèvent de la sphère relationnelle entre les habitants alors qu'une buanderie, une chaufferie ou un garage sont des espaces de service.

Concernant les espaces non bâtis comme les jardins et les cours, ils peuvent jouer le rôle d'espaces de transition entre la rue (espace public) et les logements (espaces privés).

## LA MAISON COMMUNAUTAIRE ?

Réel centre de gravité, les maisons communautaires sont des habitations appartenant en général à l'ensemble des habitants. Cette maison n'est pas forcément matérialisée par une habitation séparée physiquement du reste des habitats individuels mais peut bien évidemment s'y intégrer. D'un point de vue architectural, elle peut donc soit s'intégrer au bâti soit s'en démarquer afin d'accentuer l'aspect identitaire de la maison collective. On peut y faire toute une série de choses : fêtes, concert, salle de jeux, salle de sport, accueil de personnes en difficultés, accueil d'amis ponctuellement, local pour la vie de quartier.



Le jardin collectif du Jardin du Béguinage

## COMMENT SE LES APPROPRIER ?

La prise de possession par un groupe de ce genre d'espace suppose une cohérence, un consensus social et culturel suffisant pour que le groupe puisse marquer de signes cette appropriation. Des aménagements particuliers peuvent amener à cette appropriation collective comme l'organisation autour d'une cour intérieure ou en fond d'impasse.

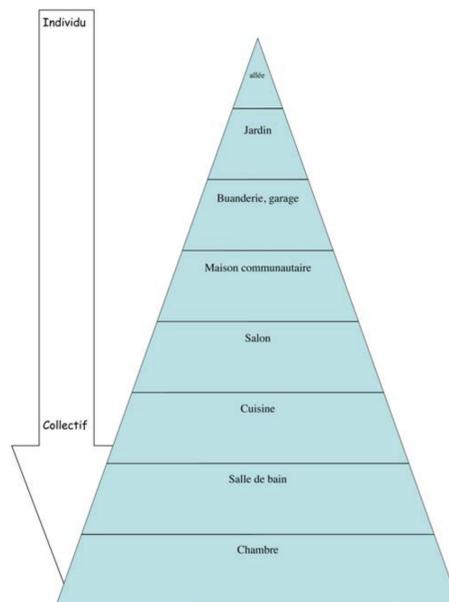
Il est important de co-construire et de permettre une appropriation des espaces collectifs la plus grande possible. C'est ici que se trouve la plus-value relationnelle par rapport à une copropriété classique.



La maison commune d'Hepsilone

## QUEL EST LE COÛT ?

A priori, la construction des espaces communs est un plus propre à l'habitat groupé mais engendre aussi parfois un surcoût. Il est important de nuancer car la mise en commun de nombreux espaces peut avoir pour conséquence la diminution voir la suppression de certains espaces individuels. Mais attention, la folie des grandeurs peut parfois être destructurante...



Degré de mise en commun

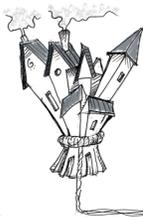
## QUELQUES CONSEILS

- Construisez collectivement la quantité, la répartition, la distribution et la gestion de ces espaces.
- Faites en sorte que ces espaces deviennent de vrais lieux d'échanges et de cohérence.
- Choisissez des espaces ouverts sur l'extérieur et non commandés par des espaces individuels. Cette position stratégique des espaces communs est la traduction du souci d'ouverture vers l'extérieur.
- Évitez que les espaces communs de type relationnel ne soient traversés par un passage d'accès obligatoire à des espaces privatifs.
- Évitez de doubler les espaces collectifs par des homologues individuels. Les espaces communs seront en effet vite délaissés par confort.



Buanderie et cuisine collectives





# HABITAT GROUPE ET URBANISME

De nombreuses personnes viennent chez Habitat et Participation avec des demandes du type : « Nous sommes un groupe d'amis, de familles et nous cherchons un grand terrain de quelques hectares pour y installer un habitat groupé. Pouvez-vous nous indiquer une commune « ouverte » à ce genre de projets ? »

La réponse n'est pas facile dans la mesure où il n'existe pas d'inventaire des communes sensibles à ce genre de démarche. Toute une série d'éléments font qu'il est difficile de répondre de manière univoque à cette question. En effet, il existe une multitude de personnes susceptibles d'être l'interlocuteur communal que se soit au niveau administratif, politique ou technique. Les candidats à l'habitat groupé devront probablement prendre leur courage à deux mains et percevoir la sensibilité communale (ou non) par rapport à leur initiative.

Voici un petit glossaire des différents permis et certificats que vous et votre architecte serez amenés à rentrer. Les permis destinés aux personnes privées sont délivrés par le Collège communal, tandis que c'est le Gouvernement wallon par l'intermédiaire du fonctionnaire délégué qui le fera dans le cas de personnes publiques.

## CERTIFICAT D'URBANISME

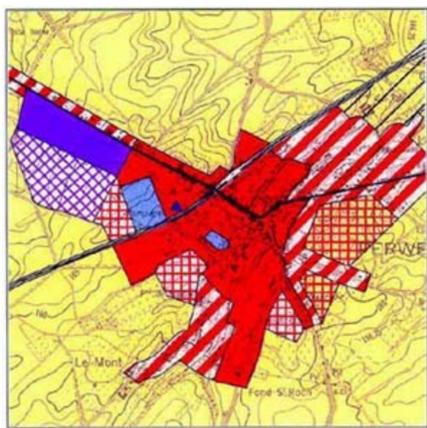
Il renseigne sur la destination du terrain et les prescriptions en matière de construction. Il vous est délivré par le Collège échevinal. Il ne vous dispense toutefois pas d'effectuer les démarches en vue d'obtenir un permis d'urbanisme.

## PERMIS D'URBANISME

Il est obligatoire afin de construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, démolir ou reconstruire, transformer une construction existante à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, créer un nouveau logement dans une construction existante, modifier la destination d'usage du bien, placer des installations mobiles telles que les roulottes, entreprendre des travaux de conservation de biens classés ou inscrits sur une liste de sauvegarde.

## PERMIS DE LOTIR

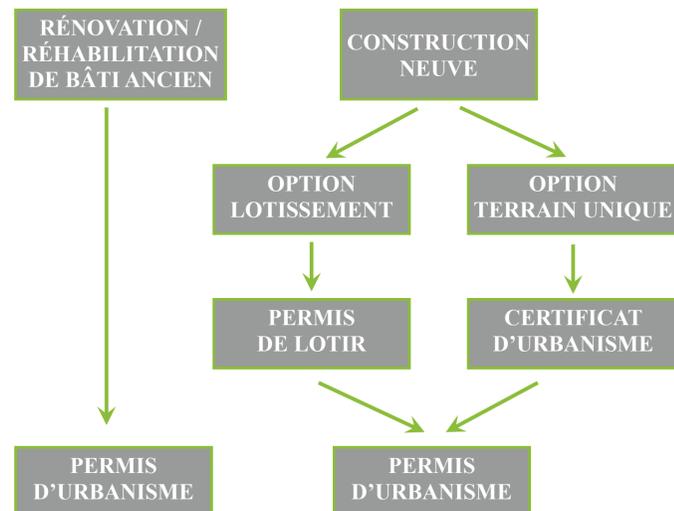
Il est obligatoire lorsque l'on veut diviser un terrain en plusieurs lots (parcelles). Si le terrain dépasse les deux hectares, il arrive qu'une étude d'incidences sur l'environnement soit obligatoire, en plus du permis de lotir.



Extrait des plans de secteur de la Région wallonne

## QUELS SONT LES DOCUMENTS INDISPENSABLES AU MONTAGE DU PROJET ?

Comme tout projet urbanistique, l'habitat groupé doit se soumettre à une réalité administrative parfois longue et complexe. Concernant les démarches urbanistiques, des spécificités apparaissent selon le type de projet et le moment de la procédure. Nous vous proposons un schéma simplifié des démarches à effectuer. De manière générale, pour connaître précisément vos obligations au moment où vous envisagez d'entreprendre quoi que ce soit, adressez-vous au Service urbanisme de la commune concernée par le bien.



## COMMENT FAIRE VALOIR VOTRE PROJET AUPRÈS DES POUVOIRS PUBLICS ?

De nombreux textes urbanistiques d'orientation stratégique ou opérationnelle favorisent la mise en place des habitats groupés même si ceux-ci n'y font pas directement référence. On peut citer par exemple : la grande diversité des modes d'implantation, un rapport plus étroit avec les espaces publics et les voiries, un regroupement des volumes autour d'espaces communs permettant une économie du sol, des infrastructures et des accès.

Lorsque vous allez rentrer votre projet au Service urbanisme, faites le travail de vous positionner par rapport aux outils mis en place par les différents pouvoirs compétents. Afin de vous aider à mieux comprendre le contexte réglementaire, il existe un « Guide de l'urbanisme pour la Wallonie » édité par la DGATLP. Cet ouvrage est relativement abordable pour les non-professionnels et synthétise tous les objectifs de la Région wallonne en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

## QUELQUES CONSEILS

1. Contactez le Service urbanisme pour connaître leur position face à ce type de projet.
2. Introduisez la demande au Service urbanisme en respectant SCRUPULEUSEMENT les modalités et les procédures.
3. Présentez le projet au fonctionnaire en charge de l'urbanisme (architecte de la ville et/ou échevin). Votre présentation devra contenir en plus du dossier urbanistique classique les plus-values du projet, qu'elles soient environnementales, sociales, culturelles ou architecturales (production d'un argumentaire).
4. Invitez les personnes responsables à rencontrer le groupe sur le terrain afin qu'elles puissent mieux percevoir la dynamique du groupe. Il est important d'inviter également les futurs voisins afin de démystifier votre habitat groupé. Cette meilleure compréhension du projet vous évitera probablement de mauvaises surprises lors des enquêtes publiques. Vous pouvez également proposer au Service urbanisme de visiter d'autres habitats groupés similaires.
5. Si le doute persiste, mettez les autorités publiques locales en contact avec un Service urbanisme qui a déjà géré ce genre de projet.

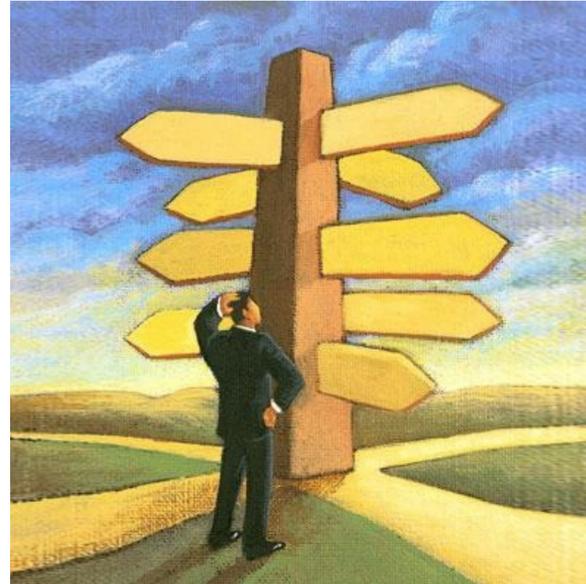


# LES TROIS FORMES JURIDIQUES

## LE CHOIX DE LA FORME JURIDIQUE

Le choix du statut juridique de l'habitat groupé dépend non seulement de difficultés ou de facilités de montages juridiques, présentant ou non des avantages (ex : obtention de primes), mais aussi de choix philosophiques personnels relatifs à la vision que l'on a de l'habitat.

Exemple : choisir la copropriété car chacun a la capacité financière d'apporter une part égale au projet et souhaite être « propriétaire » de son logement (idée de transmettre un bien) ; choisir l'asbl car l'habitat groupé a pour objectif de se lancer dans des projets ou activités pour lesquels il faudrait obtenir des subsides ; choisir la coopérative car les habitants ont des profils différents (notamment au niveau de l'apport financier : il existe les « gros » coopérateurs qui d'une certaine manière possèdent plusieurs logements et de « petits » coopérateurs qui n'auraient même pas les moyens d'acquérir un seul logement ; les pouvoirs publics peuvent devenir coopérateurs).



	COOPÉRATIVE	COPROPRIÉTÉ	ASBL
FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apport en capital (part fixe de minimum 18.550 € + part variable à définir)</li> <li>• Acte notarié</li> <li>• 3 coopérateurs minimum</li> <li>• Comptabilité en double car société commerciale</li> <li>• AG + CA + administrateur délégué car société commerciale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'apport en capital</li> <li>• Acte notarié</li> <li>• 2 copropriétaires minimum</li> <li>• Comptabilité simplifiée</li> <li>• AG + syndic (+ conseil de gérance facultatif)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'apport en capital</li> <li>• Pas d'acte notarié</li> <li>• 3 membres minimum</li> <li>• Comptabilité simplifiée</li> <li>• AG + CA</li> </ul>
FORMES JURIDIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La coopérative est propriétaire des biens</li> <li>• Personnalité juridique : la SC est une société commerciale qui propose des biens et des services OU une société civile immobilière qui emprunte la forme d'une société commerciale mais sans but lucratif</li> <li>• Peut ester en justice</li> <li>• 1 personne = 1 voix</li> <li>• Nécessite projet commun (ex. Abbaye Saint Denis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque copropriétaire est propriétaire de son bien</li> <li>• Personnalité juridique</li> <li>• Peut ester en justice</li> <li>• 1 part = 1 voix</li> <li>• Ne nécessite pas de projet commun (si habitat groupé, proposer de rédiger une charte commune qui peut être annexée au contrat de copropriété chez le notaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ASBL est propriétaire des biens</li> <li>• Personnalité juridique</li> <li>• Peut ester en justice</li> <li>• 1 membre = 1 voix</li> <li>• Nécessite projet commun</li> </ul>
FISCALITÉ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La SC est propriétaire, donc lorsque l'on quitte la coopérative, on revend ses parts de la coopérative et il n'y a donc pas besoin de verser des droits d'enregistrement (12,5%)</li> <li>• Si l'habitat est une coopérative, prévoir une clause d'obligation de revente de ses parts si le logement n'est pas utilisé durant un certain temps.</li> <li>• Plus d'avantages fiscaux, mais plus de risques !</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chacun est propriétaire de son logement et copropriétaire des parties communes. En cas de revente, passer devant notaire et payer 12,5% de frais d'enregistrement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seule la qualité de membre de l'asbl donne un droit d'occupation (aucune protection en termes de titre d'occupation)</li> <li>• Pas besoin de passer devant notaire quand le logement change d'occupant</li> </ul>
EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certains emprunts hypothécaires ne peuvent être obtenus (ex. Fonds du Logement)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statut juridique qui permet d'obtenir plus facilement des emprunts hypothécaires (comme auprès du Fonds du logement)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certains emprunts hypothécaires ne peuvent être obtenus (ex. Fonds du Logement)</li> </ul>
ACCÈS AUX PRIMES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Société coopérative est une société commerciale qui à ce titre est une personne morale, d'où accès aux primes en tant que personne morale. <u>Attention</u> : cela peut être considéré fiscalement comme un avantage en nature aux personnes et à ce titre être considéré comme une fraude (cfr La Sève à Ohey)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès aux primes en tant que personne physique, mais pas forcément aisé d'obtenir un cumul de primes au prorata du nombre de demandeurs quand il y a un investissement collectif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès aux primes en tant que personne morale relativement aisé</li> </ul>



# LA COPROPRIÉTÉ

## COMPOSITION DES STATUTS

La copropriété en habitat groupé est la forme juridique la plus utilisée en habitat groupé. En Communauté française, plus de 85 % des habitats groupés sont constitués sous la forme de copropriétés. Cette forme juridique est classiquement utilisée pour un immeuble d'appartements, mais en habitat groupé, elle peut évidemment prendre des formes bien différentes : ferme en carré, maisons unifamiliales, etc. Elle a pour avantage d'être facile à mettre en place. Tous les notaires sont capables de rédiger les statuts d'une copropriété. Elle ne nécessite pas d'investissement de départ comme dans une coopérative.



L'acte de base est un document de référence obligatoire de toute copropriété selon l'article 577-3, alinéa 2 du code civil. Il contient :

- la description de l'ensemble immobilier (bâti et extérieur), des parties privatives et communes
- la fixation des quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative.

Ce document est rédigé et acté par un notaire ainsi que ses modifications.

Ce règlement comporte les règles de vie en commun. Il est différent du règlement d'ordre intérieur qui, quant à lui, définit les modalités d'utilisation des espaces collectifs. Il comporte :

- le mode de calcul des charges de la copropriété
- la détermination des droits et devoirs de chaque copropriétaire
- le fonctionnement de l'assemblée générale
- les règles concernant le syndic

Selon l'art. 577-4, §1er : « L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique. »

## EXTRAIT SUR LA DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES:

« Les parties communes sont notamment le terrain dans son entièreté, la voirie et les emplacements de parking après leur construction, les garages deviendront des propriétés privatives et exclusives en tant qu'accessoires des habitations, lots « H ». Le réseau général d'égouts, les fosses, les chambres de visite, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphonie ainsi que de radio- et télédistribution, pour autant que ces infrastructures se trouvent en dehors des lots privatifs, ou que, tout en se trouvant à l'intérieur d'un de ces lots, elles servent néanmoins à l'usage commun; soit en général, toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs. Le lot H/12 (maison commune) ainsi que son équipement propre. Les lots H/13 et H/14 (actuellement donnés à bail emphytéotique). »

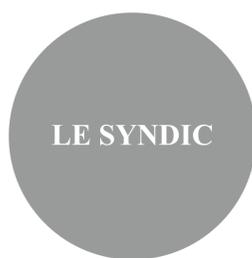
## EXTRAIT SUR LES PARTIES COMMUNES :

« Sont communes les parties de l'ensemble affectées à l'usage des divers privatifs ou de certains d'entre eux. Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété. Les parts dans les parties communes restent dans un état de copropriété et d'indivision forcée. Elles ne peuvent être ni aliénées, ni grevées de droits réels, ni saisies sans les lots auxquels elles appartiennent, et seulement pour la part attribuée à ce lot. »

## EXTRAIT SUR LES QUOTE-PART :

« Les auteurs du statut immobilier ont fixé souverainement et forfaitairement les quote-part de copropriété attachées à chaque lot privatif en fonction de la valeur originare et intrinsèque des lots respectifs, telle qu'elle figure dans le présent acte. En effet, les comparants considèrent unanimement que les lots H/1 à H/11 ont une valeur égale. »

## ORGANES CONSTITUTIFS



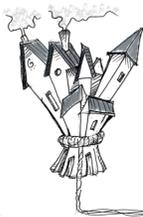
Le syndic est l'organe exécutif de la copropriété. Il est nommé par la première assemblée générale. En habitat groupé, ce rôle est généralement tenu par un des habitants. Il rédige le PV des assemblées générales, tient les comptes de la copropriété suivant un plan comptable minimum normalisé, tient la comptabilité des fonds de réserve et de roulement et met à disposition des copropriétaires l'ensemble des documents.



L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires. Elle délibère sur les questions d'intérêt commun et se réunit minimum une fois par an pour l'assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic. Les statuts définissent les pouvoirs et les modalités de fonctionnement de l'assemblée générale (types de décision, quorum, etc.). L'AG veille classiquement à la conservation et à l'administration des parties communes de l'habitat groupé.



Organe plus rare en habitat groupé, plus utile dans des grands ensembles où le syndic n'est pas constitué par des habitants. Le rôle du conseil de gérance est de contrôler et d'assister le syndic dans ses tâches. Il vérifie la bonne exécution par le syndic des décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Son rôle et ses missions sont définis dans les statuts ou par l'assemblée générale des copropriétaires.



# LES COOPÉRATIVES

## LES COOPÉRATIVES EN HABITAT GROUPÉ ?

En Belgique, contrairement à nos voisins proches, les habitats groupés constitués en coopératives sont plutôt rares en comparaison avec la copropriété. Et pourtant cette formule mérite qu'on s'y attarde.

La coopérative en habitat groupé est avant toute chose une société autonome de membres volontaires, fondée dans le but de répondre à des besoins communs. Il s'agit donc d'une entreprise qui est propriété commune de tous les membres et gérée démocratiquement.

Il existe différents types de coopératives mais celle qui nous intéresse reste la coopérative en habitat groupé.

## L'ABBAYE DE SAINT-DENIS

Elle a été rachetée par plusieurs familles de la Région de Soignies et de Mons. Dans un magnifique cadre bucolique de 18 hectares *intra-muros* et traversé par le cours d'eau du même nom, quelques fondateurs ont convaincu leurs amis et connaissances d'acquiescer, de restaurer et de gérer en commun le site de l'Abbaye de Saint-Denis. Très bel exemple de sauvegarde du patrimoine via l'habitat groupé : grange, ancienne filature, tour de guet,...

En 1978, une coopérative acheta le site. Ainsi est né l'habitat groupé de l'Abbaye de Saint-Denis. Une expérience unique! En 1982, l'asbl des « Amis de l'Abbaye de Saint-Denis » fut mise sur pied pour gérer la vie culturelle du site et remettre en valeur l'important patrimoine monumental, culturel et naturel que constituent l'abbaye et le site superbe qui lui sert d'écrin.

Chaque habitation correspond à des parts de la société. Il y a aussi des parties communes qui n'ont aucune part nominative et qui sont gérées par tous. Chaque coopérateur dispose d'une voix et à chaque lot peut être attribué deux voix maximum. Des décisions se prennent à la majorité simple des coopérateurs enregistrés ; d'autres requièrent d'autres quotas, par exemple pour l'admission ou l'exclusion; cette dernière n'a jamais été exécutée mais la première s'est présentée quelques fois quand un coopérateur a voulu quitter le projet.

Contact :  
Rue de la Filature,4  
7034 Saint-Denis  
Personne de contact : Monsieur Samson

## PRINCIPES DE LA COOPÉRATIVE

Une coopérative d'habitation, c'est un logement ordinaire pour plusieurs personnes, généralement un immeuble, petit ou grand, neuf ou ancien, où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires du bâtiment.

Chaque membre de la coopérative s'engage à :

- Contribuer économiquement à la coopérative en souscrivant une part sociale lors de son adhésion.
- Exercer son pouvoir démocratique en participant aux assemblées des membres et en votant.
- Accomplir un certain nombre de tâches requises pour le bon fonctionnement de la coopérative.
- Comme propriétaires collectifs, les membres, c'est-à-dire les résidents, assument ensemble la gestion complète et autonome de leur édifice et de la coopérative elle-même. Et puisque tout le monde participe à la gestion et à l'entretien du bâtiment, il en résulte des coûts d'opération moindres pour la coopérative. Celle-ci est donc normalement en mesure d'offrir des loyers moins chers que ceux du marché.

## SENS ET INTÉRÊT DE LA COOPÉRATIVE PAR RAPPORT AUX AUTRES FORMULES ?

**La question du gain financier grâce à la rotation et la mixité des habitants.** Ce gain est important en cas d'habitats solidaires temporaires ! C'est donc une bonne formule en cas de forte rotation des habitants qui cohabitent de manière temporaire (ex : jeunes, femmes seules avec enfants, personnes âgées, etc.). Mais on a vu qu'il existe aussi des risques au regard de la Loi (absence de jurisprudence). Par ailleurs, les habitats groupés coopératifs ont du mal à recruter de nouveaux habitants (ex. la Verte Voie à Liège) parce que la logique aujourd'hui est d'être propriétaire d'un bien (copropriété) plutôt que d'une part (coopérative).

**La dimension de solidarité entre les coopérateurs.** Chacun peut venir avec des apports variables : les plus nantis peuvent donc apporter des fonds pour financer le logement de moins nantis. Ils n'y perdront rien puisqu'ils peuvent repartir avec leurs parts s'ils sortent de la coopérative. Cela apporte potentiellement plus de mixité entre les habitants. Exemple : projet en cours d'un habitat coopératif très solidaire « Objectif 2050 vue sur mer » dans la Province de Namur. Des personnes qui ne sont pas cohabitants peuvent apporter de l'argent pour que d'autres accèdent à un logement. Le coopérateur donne par ex. 5000 euros bloqués pendant 5 ans et ensuite il reprend sa mise et les bénéfices qui proviennent des loyers des habitants. Les habitants eux-mêmes peuvent devenir coopérateurs car une partie de leur loyer peut se transformer en parts de la coopérative.

**Facilitation des partenariats public/privés.** En regard de ce qui est dit plus haut, la coopérative est donc une bonne formule pour monter de nouveaux habitats collectifs car elle permet un montage financier mixte : les pouvoirs publics prêtent de l'argent et les coopérateurs privés voire les cohabitants sont également impliqués.

**La dimension de sens du collectif dans notre société.** Il s'agit de revenir sur la dimension idéologique ou philosophique du choix de la coopérative face à la copropriété : la copropriété renvoie à une logique de propriété individuelle ; la coopérative au contraire propose un modèle de société où on collectivise un ensemble de biens et de services afin que chaque coopérateur puisse ensuite en profiter. Il s'agit donc d'un choix militant face à la société actuelle individualiste. Dans le projet « Objectif 2050 vue sur mer », il s'agit pour les coopérateurs de développer une capacité suffisante pour préserver le patrimoine local et bloquer la logique de lotissements et de spéculation dans leur village. Ils veulent peu à peu racheter tous les terrains et y développer des activités d'économie sociale et solidaire.

### QUELQUES AVANTAGES

- Souplesse dans la distribution interne des logements (habitat évolutif et modulable).
- Facilite la préservation du patrimoine historique, architectural, ... car évite le saucissonnage entre différents propriétaires. Le bien reste dans son entièreté à la coopérative.
- Statuts adaptables à la philosophie des habitants.
- Lors de vente de parts, il n'y a pas de droits d'enregistrement à 12,5%. La plus-value n'est pas taxable en cas de vente des parts. Il n'y a taxation que lorsqu'il y a dissolution.
- Plus grande pérennité du projet : la société existe au-delà des individus.
- Présente plus d'opportunités que la copropriété.

### QUELQUES INCONVÉNIENTS

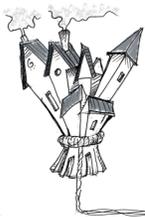
- La SCRL est considérée comme une société commerciale.
- Pas de déduction fiscale sur les emprunts.
- Auparavant, tout administrateur devait avoir un statut indépendant à titre complémentaire, donc la coopérative excluait les chômeurs, les artistes, ...
- Manque de personnes ressources
- Comptabilité et gestion administrative plus complexe
- La question de la valorisation : une fois les bâtiments payés par la coopérative, il est nécessaire de réinvestir.
- Difficultés pour obtenir certains prêts (exemple : Fonds du Logement)

## LA SÈVE À OHEY

L'origine de notre projet n'a rien d'idéologique, explique Stephan Vis, architecte. Avec sa femme Emmanuelle, il a initié un projet d'habitat groupé, *La Sève*, dans une ancienne ferme en carré, non loin du centre d'Ohey, un village au sud d'Andenne. Ils se sont tous rencontrés via e-mails et grâce au bouche à oreille. Six familles vivent désormais dans l'ancienne ferme réaménagée. La cour intérieure, le chauffage central (au bois), le hall d'accueil (avec possibilité de logement pour des amis ou de la famille en visite), la buanderie, l'eau de pluie, les panneaux solaires thermiques (pour l'eau chaude sanitaire) et une partie du jardin sont communs. Ils partagent aussi de manière informelle les véhicules. Pour les enfants, ils cherchaient un cadre de vie agréable et la présence d'autres jeunes. Ils voulaient retrouver l'esprit de village où tout le monde se connaît et s'entraide. Ils espèrent faire du garage une salle polyvalente que tous les habitants, même extérieurs au projet d'habitat groupé, pourront utiliser.

« Je suis célibataire et cette formule me rassure, tant physiquement qu'affectivement, raconte Jacqueline Masson, 53 ans. Il me suffit d'aller dans la cour intérieure pour trouver quelqu'un avec qui bavarder. » « Moi, j'élève mes enfants seule, poursuit Bénédicte Monn, 50 ans. Grâce à ce projet, je suis devenue propriétaire d'un bel espace de vie pour 100.000 euro, travaux compris. Sur le marché de l'immobilier, j'aurais payé le double. De plus, j'ai le sentiment de ne plus être seule pour élever mes deux adolescents. »

Source : <http://plusmagazine.nnews.be>



# HABITAT SOLIDAIRE

## L'HABITAT SOLIDAIRE

La définition de l'habitat solidaire fait le lien l'habitat groupé et la précarité. Il s'agit donc d'un habitat groupé qui compte parmi ses habitants des personnes en précarité.

Chaque habitant jouit d'un espace privé qu'il gère selon ses besoins et ses envies dans le respect des règles de base librement consenties. La gestion des espaces collectifs et leur mode d'organisation sont également fixés par les résidents eux-mêmes avec ou sans l'apport d'éventuels encadrants.

Cet habitat s'articule sur base d'un projet de vie commun qui permet la mise en relation des habitants et doit favoriser la plus grande autonomie possible des personnes. Il doit aussi permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles mais aussi sociales et culturelles. Ce type d'habitat implique parfois la mise en place d'un accompagnement social des résidents.

## LA PRÉCARITÉ, DÉFINITION DE WRÉSINSKY

La précarité est l'absence d'une ou plusieurs sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. Parmi ces sécurités, on retrouve : la santé physique/mentale, l'emploi et la formation (liés au chômage et aux revenus), le logement, la présence d'un réseau social, la mobilité. La précarité peut ainsi prendre plusieurs formes : précarité sociale, précarité culturelle, précarité en termes de santé, précarité professionnelle, ... Ces formes de précarité interagissent et se renforcent la plupart du temps.



## LE COLLECTIF LOGEMENT D'HANNUT UN PROJET À L'INITIATIVE DE PROFESSIONNELS

Le Collectif Logement offre à une population précarisée 13 logements à loyer modéré, un contrat d'accompagnement psycho-social et des ateliers d'insertion. Depuis 2005, le Collectif Logement a ajouté une dimension supplémentaire à sa mission initiale : il accueille des personnes retraitées afin de favoriser les échanges entre générations.

Mais la mission sociale de l'asbl ne se limite pas à louer pour « louer ». Il s'agit plutôt d'offrir à ses usagers un lieu d'accueil, d'écoute, de rencontres et d'activités servant à retisser un lien social et à restaurer une confiance en soi souvent très endommagée.

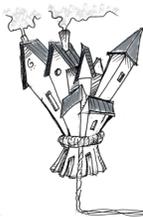
## LA FERME DE LOUVRANGES UN PROJET À L'INITIATIVE DE PROPRIÉ- TAIRES

La Ferme de Louvranges est une ancienne ferme en carré. Elle a été aménagée en 1978 par les familles propriétaires en cinq maisons unifamiliales, un oratoire et neuf studios/appartements loués à des personnes en précarité qui souhaiteraient partager, pour un, deux ou trois ans, le réseau de solidarité mis sur pied au sein de la Ferme. Le projet vise donc à créer un climat de convivialité entre tous les habitants de la Ferme, tout en respectant l'intimité et la vie privée de chacun.



## LA PAUVRETÉ EN BELGIQUE

D'après l'EU-SILC, en 2007, en Belgique, 15,2% de la population connaissaient un risque accru de pauvreté. En chiffres absolus, cela équivaut à 1.520.000 personnes environ. Ce qui est énorme...



# L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



## L'HABITAT SOLIDAIRE

L'habitat groupé, l'habitat collectif, le cologement, peuvent aussi être des solutions pour des personnes vivant ou ayant vécu des difficultés de parcours personnel : ancien SDF, ancien toxicomane, ancien alcoolique, femmes seules en danger, jeunes au sortir d'une institution, ex-détenus au sortir de la prison, personnes âgées vivant seules, handicapés mentaux souhaitant un lieu de vie collectif, etc.

Toutes ces personnes peuvent souhaiter habiter, temporairement ou de manière plus définitive, avec d'autres personnes pour diverses raisons : financières, refus de la solitude, besoin de solidarité, éviter les rechutes,...

## PLACE DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS UN PARCOURS LOGEMENT

Ces personnes, le plus souvent en état de fragilité et bien que très contentes de pouvoir cohabiter avec d'autres, ont également besoin de soutien et d'accompagnement social. Elles ont souvent besoin de réapprendre à « habiter » un logement. Elles peuvent également parfois ressentir la nécessité de protection contre un environnement hostile ou le besoin d'une aide à la vie journalière.

Bref, dans bien des cas de figure, la cohabitation nécessitera la mise en place d'un accompagnement social adapté aux besoins de chaque personne. Plusieurs projets ont en effet vu le jour chez nous, mais faute de moyens en matière d'accompagnement social, ils ont dû s'arrêter et les personnes sont reparties vers des modalités de logement moins satisfaisantes et plus traditionnelles.

## RÔLE LÉGAL DE L'ASSISTANT SOCIAL EN BELGIQUE

**AGENT D'ACTION SOCIALE**  
Il vise à l'organisation et au bon fonctionnement d'une société propre à **faciliter le progrès humain.**

**AGENT D'AIDE PERSONNELLE**  
Il vise à permettre à l'homme de mieux se réaliser par une **meilleure utilisation de ses propres ressources** et de celles de la société, favorisant **l'épanouissement de ses potentialités**, individuellement ou en groupe **en vue d'une plus grande autonomie** et d'une prise en charge responsable.

## LE TRANSIT 77 DANS LE HAINAUT

Des femmes ayant subi des violences conjugales ou familiales peuvent habiter durant 3 à 6 mois dans une maison de 3 chambres avec leurs enfants. L'accompagnement social leur permet de gérer cette nouvelle situation (en adresse confidentielle car elles sont en danger) tout en leur permettant de recréer une nouvelle vie. L'habitat groupé est vécu comme particulièrement sécurisant durant cette période de leur vie, l'entraide entre femmes se fait de manière spontanée et est vécu comme un plus.

Contact :  
**RELOGEAS asbl**  
Rue Monceau Fontaine, 42/11  
6031 Monceau sur Sambre  
Tél : 071/31.40.04  
Mail : [ancat\\_rizzo@hotmail.com](mailto:ancat_rizzo@hotmail.com)



## UN TOIT À SOI À BRUXELLES

L'association des Petits Riens, dans son action logement, a créé un habitat collectif pour quelques personnes souhaitant une vie communautaire (mal logés, ex SDF). Une maison a été aménagée avec des espaces collectifs et des chambres privées. L'accompagnement social s'avère nécessaire malgré le fait que le groupe ait choisi ce mode d'habitat : suivi de la gestion financière, réapprentissage de la vie dans un logement, installation des parties communes, ... L'habitat groupé est un choix pour ces personnes. Ce choix s'avère, aux dires des responsables, comme étant celui de nombreuses personnes ayant eu un parcours de vie aussi difficile. Mais malgré la demande, il y a encore peu d'offres disponibles.

Contact :  
**Un Toit à Soi asbl**  
Rue Américaine, 1001  
1050 Bruxelles  
Tél : 02/537.30.26  
Mail : [info@petitsriens.be](mailto:info@petitsriens.be)



## LA NOTION D'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Étymologiquement, le vocable accompagnement vient du latin *cum-panem* qui signifie « celui qui mange du pain avec » et qui donnera le mot copain en français moderne (Petit Robert).

Accompagner : Se joindre à quelqu'un pour aller où il va en même temps que lui.

Social, du latin *socius* : « compagnon ». Relatif à un groupe d'individus, d'hommes, conçu comme une réalité distincte. Relatif aux relations entre les personnes, au groupe.

Historiquement, à la fin du XIXe siècle, on peut dire que prend naissance une forme d'accompagnement social institué sous forme d'assistance et de bienfaisance. Aujourd'hui, en Région wallonne, l'accompagnement social dans le domaine du logement est réalisé en logement de transit, d'insertion et via les Agences Immobilières Sociales. De nombreuses associations de terrain, appelées Association de Promotion du Logement (APL) réalisent également des suivis ou un accompagnement social. Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses a été désigné comme organisme de coordination pour ce qui concerne l'accompagnement social en matière de logement.

## UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL PARFOIS NÉCESSAIRE SUR LE LONG TERME !

Contrairement au maître-mot d'autonomisation des individus, force est de constater que certaines personnes ne sont et ne seront jamais en capacité de s'assumer seules. L'habitat groupé peut alors être une solution car il propose un accompagnement social moins lourd, basé sur l'entraide existante entre les habitants. Cependant, il faut savoir que cet accompagnement peut se réaliser dans le très long terme...



# HABITAT GROUPÉ ET PERSONNES ÂGÉES

## PETIT ÉTAT DES LIEUX

En Belgique, le vieillissement de la population a commencé à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Les plus de 60 ans représentaient 22% de la population en 2000, et on attend 31% à l'horizon 2030.

Le fait nouveau n'est pas tant l'augmentation du nombre de personnes âgées mais plutôt l'apparition d'une nouvelle catégorie de personnes actives entre l'âge mûr et le début de la vieillesse. Après la vie active, une nouvelle étape de la vie commence. Cette nouvelle étape, presque aussi longue que la vie active elle-même, est à l'origine d'une nouvelle conception de la vieillesse. En effet, ces nouveaux retraités recherchent de nouvelles activités et une vie sociale active pour occuper le temps laissé libre par la fin de l'emploi. Ils espèrent ainsi éviter la solitude et l'inactivité.

À côté de ces nouveaux retraités, des personnes âgées rencontrent de petites difficultés au quotidien et ont besoin d'une aide ponctuelle. Ces deux premières catégories de personnes peuvent, si elles le souhaitent, vivre dans une des formes que prend l'habitat groupé. Enfin, une troisième catégorie de personnes âgées en grande incapacité nécessite une aide permanente. Ces personnes sont généralement suivies dans des services hospitaliers spécialisés.



## LE PETIT BÉGUINAGE

Le Petit Béguinage est un projet d'habitat groupé de 7 maisons réalisé par les personnes vieillissantes elles-mêmes dans une perspective de prévention des difficultés liées à l'âge (perte d'autonomie,...) selon un modèle de petites maisons individuelles et d'un espace commun (petite maison commune avec cuisine, salon, espace de spiritualité). Ces personnes sont propriétaires de leur maison.

## L'APPROCHE HOLLANDAISE

Aux Pays-Bas, on retrouve une approche très pragmatique des besoins des personnes vieillissantes. Après plusieurs années d'une politique très arbitraire de mise en maison de repos des personnes de plus de 65 ans, les pouvoirs publics ont décidé de laisser davantage le choix aux personnes âgées en matière d'habitat tout en leur octroyant une aide directe si nécessaire. Trois grands types de besoins ont été identifiés :

- **Pouvoir choisir son mode d'habitat** (le lieu et le type d'habitat). La mise en œuvre de ce droit est le travail actuel des pouvoirs publics, notamment via les centres de ressources ainsi que via des aides financières directes.
- **Lutter contre la solitude et l'isolement.** Les pouvoirs publics et les centres de ressources rencontrés tentent de favoriser le maintien de ces personnes dans leur quartier. Elles vivent dans un habitat groupé, en centre ville et si possible dans leur quartier d'origine.
- **Mener des activités ou avoir un rôle à jouer** au sein de l'habitat groupé.



## ABBAYFIELD

Abbeyfield est à la fois un concept d'habitat groupé et un mouvement de volontaires qui aide des aînés le plus souvent isolés mais autonomes à partager un cadre de vie épanouissant. Régulièrement, les habitants prennent un repas commun, à la préparation duquel ils auront participé. Pour plus d'informations : [www.abbeyfield.be](http://www.abbeyfield.be)



## LES WOONGROEPEN ET LES CENTRES DE RESSOURCES

### LES WOONGROEPEN

Aux Pays-Bas, les habitats groupés pour personnes vieillissantes sont appelés « woongroepen ». Ces habitats groupés peuvent constituer de petites structures autonomes et indépendantes ou représenter une proportion de logements au sein d'une plus grande structure d'habitat.

### LES CENTRES DE RESSOURCES

Pour la promotion et la gestion de ces habitats groupés, des structures sont nécessaires. Ce sont les centres de ressources et de gestion des demandes des personnes vieillissantes. Ces centres sont indispensables pour le développement de projets d'habitats groupés sur un large territoire : on nous a parlé de plus de 300 woongroepen pour personnes âgées répartis dans tous les Pays Bas. Ils sont soutenus financièrement par les pouvoirs publics et les cotisations des membres.

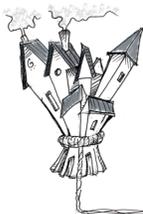


## LE JARDIN DU BÉGUINAGE

Le Jardin du Béguinage fait partie de la Cité Jouët Rey. Cette Cité est un projet intergénérationnel de cohabitation de 3 publics fragilisés à Bruxelles : personnes âgées, jeunes mamans avec leurs enfants et personnes malades du sida.

Cela représente 32 maisons dont 8 sont attribuées aux personnes vieillissantes à revenus modestes. Il s'agit alors de maisons individuelles rénovées en mitoyenneté. Ces personnes sont locataires. À l'origine du projet, le Petit Béguinage à Louvain-la-Neuve.





# FOCUS INTERGÉNÉRATIONNEL

## QUE SIGNIFIE INTERGÉNÉRATIONNEL ?

Faire vivre ensemble jeunes et moins jeunes, voici l'objectif d'un lieu de vie à caractère intergénérationnel.

Autrefois, toutes les générations d'une même famille vivaient sous le même toit. Notre société a évolué et aujourd'hui l'habitat est individualisé à l'extrême. Cette individualisation est le résultat d'une amélioration importante des moyens de chacun et des conditions de vie générales. Malheureusement, l'une des conséquences de cette évolution est l'isolement qui touche plus particulièrement les personnes âgées. Il est donc important de reconstruire une culture où chaque âge trouve sa place.

L'habitat kangourou implique la division d'une maison unifamiliale (généralement celle de la personne âgée) afin de permettre l'accueil de deux entités. Cet habitat permet à la personne âgée de rester dans son propre logement et donc de conserver ses repères tout en rompant l'isolement par la présence d'une autre famille qui propose également des services à la personne âgée.

Le projet Dar Al Amal vise également à susciter la rencontre de cultures différentes par la cohabitation de familles immigrées avec enfants avec des « anciens » issus du quartier. Les maisons sont divisées par étage : la personne âgée vit au rez-de-chaussée et la famille à l'étage.

## L'HABITAT KANGOUROU DE DAR AL AMAL

Situé à Etterbeek, ce projet est implanté dans le centre urbain à proximité des services (transport en commun, commerces, ...). Cet habitat groupé a été créé en 1982 pour accueillir de jeunes parents en difficultés ainsi que des personnes âgées. Il est également ouvert aux personnes en réinsertion sociale porteuses de handicaps ou de problèmes psychosociaux.

Il est divisé en trois sections qui correspondent aux différents publics : la maison de repos pour personnes âgées, l'initiative d'habitations protégées et la maison d'accueil. Cette dernière accueille les personnes avec enfants de manière temporaire. Il y a au total 70 résidents dont 18 personnes âgées.

La résidence est installée dans un immeuble de quatre étages datant des années 1970. Au rez-de-chaussée, on trouve les espaces communs (restaurant, salon, bibliothèque, garderie, jardin partagé) et les bureaux de la direction. Les unités de logements occupent les étages du bâtiment. Outre les relations intergénérationnelles de type informel, des animations sont organisées quatre fois par semaine (ateliers, ciné-club, apéritifs, ...).

## LES 3 POMMIERS



Installé en bord de Meuse, dans le centre urbain de Liège, ce projet a débuté en 1992. Implanté dans l'ancien orphelinat de jeunes filles fermé en 1982, l'objectif premier était d'accueillir des personnes âgées et des enfants abandonnés en manque affectif. Cet habitat groupé est composé d'une maison des enfants, d'une maison de repos pour personnes âgées, d'une maison de repos et de soin pour des personnes âgées en perte d'autonomie et d'une résidence-service pour personnes âgées autonomes.

Le Balloir accueille 91 personnes âgées et 15 enfants. En plus, de jeunes mamans en difficultés peuvent y trouver un accueil de jour avec une crèche et un atelier de couture afin de les aider dans leur insertion sociale.

Parmi les espaces communs dispersés dans le complexe, on retrouve l'atelier de couture, une salle informatique, un jardin partagé et une salle polyvalente appelée l'Agora. Les relations intergénérationnelles sont ici aussi créées de manière à la fois formelle et informelle.

## LE BALLOIR



Le souhait de l'asbl 1 toit 2 Ages est de mettre en relation des personnes âgées d'accueil et des étudiants dont les attentes sont compatibles. Elle est implantée à Bruxelles, Namur et Louvain-la-Neuve.

Suivant les attentes, les besoins et les disponibilités de chacun, il existe trois formules :  
- le logement gratuit avec présence et aide quotidienne de l'étudiant  
- le logement économique avec aide et partage des tâches de la part de l'étudiant  
- le logement avec loyer sans aucune obligation de service

Les avantages sont réciproques. Pour les seniors, il s'agit de rompre avec la solitude, de partager du temps, de se sentir plus en sécurité et d'avoir une aide au quotidien. Pour les étudiants, ils disposent d'un logement économique, d'un environnement propice à la réussite de leurs études et peuvent vivre une rencontre différente.

## L'ASSOCIATION 1 TOIT 2 ÂGES





# EVA LANXMEER : ÉCOQUARTIER

## UN PROJET INSPIRÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans les années 1990, les Pays-Bas connaissent une crise du logement. Le Gouvernement lance alors un plan de construction de grands ensembles. Le projet Eva Lanxmeer naît pour développer une alternative à ces grands ensembles jugés trop « froids ».

Dès 1993, un petit groupe de citoyens, mené par Marleen Kaptein, commence à réfléchir au développement de cet éco-quartier. En 1994, ils créent la fondation EVA qui comporte alors 3 objectifs : impliquer les habitants, trouver des solutions écologiques et intégrer les aspects sociaux et économiques dans le cadre de la conception du quartier.

## QUELQUES CHIFFRES :

- 800 habitants
- 30 hectares de surface totale : 6 ha pour l'habitat, 4,5 ha de bureaux, 5 ha d'exploitation agricole, 1,5 ha bureau / logement, 10 ha de voiries et zones vertes, 3 ha pour les écoles et la piscine
- À terme, un quartier autonome en énergie à 100 %
- 30 % de locatif social

## DES PARTENARIATS FORTS, DES ATELIERS URBAINS,...

À partir de 1997, les ateliers d'urbanisme commencent un travail itératif qui est développé avec un système d'aller-retour entre le travail effectué par les ateliers et le travail de coordination et de retranscription technique effectué par l'équipe projet. Cet équipe est composée des élus et techniciens de la commune, de la fondation EVA qui adopte en réalité la posture et le métier de promoteur privé, d'un coordinateur externe au projet qui joue un rôle de coordination, de médiation et d'arbitrage, d'un promoteur social pour les lots en logements HLM, de l'association des habitants qui siège aussi au sein du CA de la fondation EVA.

Les différents ateliers fixent les objectifs à atteindre :

**Urbanisme et paysage :** Intégration architecturale au paysage, consolider les zones et corridors écologiques, faire entrer ces corridors jusque dans le centre de la ville sur le principe de la Ville Archipel.

**Mixité fonctionnelle :** Développer côte à côte des logements, des bureaux et des ateliers ainsi qu'une ferme urbaine sur 5 hectares et un centre de formation. Près de 5 hectares sont consacrés à l'emploi. Un des plus importants syndicats du pays a son siège à Eva Lanxmeer. Un marché biologique a lieu deux fois par semaine à la ferme.

**Mobilité :** Les stationnements de voitures sont cantonnés à l'extérieur du quartier. Les voiries permettent cependant le passage d'une voiture jusqu'au logement pour le déchargement des courses par exemple. Pour entrer, il faut ouvrir une barrière ce qui oblige les voitures à s'arrêter, elles doivent par la suite rouler au pas (7 km/h). Les vélos et piétons sont prioritaires.

**Bioclimatisme :** L'orientation des maisons sur chaque îlot permet de profiter d'un maximum d'apport solaire passif. Elle permet aussi de dégager des cours à l'intérieur de chaque îlot. Ces cours sont utilisées comme des jardins collectifs gérés par chaque groupe d'habitations.

FONDATION  
EVA

(Promoteur)

BEL

(Association réunissant  
tous les habitants)

FONDATION  
TERRABEL

(Association d'habitants)

Elle attribue les logements aux nouveaux habitants. Elle gère la vie sociale : organisation des groupes de travail pour jardins collectifs, communication et sensibilisation, ferme, énergie, action de réhabilitation et rédaction et application du règlement d'ordre intérieur, interdiction des produits ménagers chimiques,...

Elle gère les espaces publics, la production de chauffage collectif et le système de phyto-épuración en délégation du service public. Elle assure la gestion de certaines activités économiques (ex : production et vente de jus de pomme).



Logements sociaux



Une biodiversité forte et une limitation de la place de la voiture



Des volumétries et des couleurs marquées

## UNE DIVERSITÉ ARCHITECTURALE FORTE

Chaque « woongroepen » propose à la commune ses options architecturales propres. La commune attribue les projets en fonction de critères de qualité, d'originalité mais surtout en fonction de l'efficacité énergétique. En effet, l'aspect esthétique et l'intégration architecturale passe après l'impact environnemental. Chaque habitat groupé crée ses propres solutions architecturales, de gestion, d'organisation,...



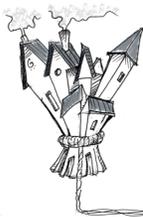
École privée



Les maisons « serre ».



Les maisons enterrées.  
Une technique d'isolation originale !!



# KERSENTUIN (PAYS-BAS)

## UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE IMPULSÉE PAR LES POUVOIRS LOCAUX

En 1996, un élu Vert de la municipalité d'Utrecht impulse l'initiative de la construction d'un éco-quartier dans une ville qui devrait accueillir 80 000 nouveaux habitants d'ici à 2015. Celui-ci invite alors les habitants d'Utrecht à définir les grandes lignes de cet éco-quartier. Pendant un an et demi, un groupe de 15 personnes travaille à la définition du projet. Ce travail se fait avec l'appui technique de l'architecte et des services de la ville. Un plan du quartier est alors défini en cohérence avec la ville nouvelle.

Les grandes lignes du projet sont définies : « un quartier différent, durable et social, porté par la participation des habitants ». Des groupes de travail thématiques sont alors constitués. Le projet définitif est validé par les habitants, le promoteur et la municipalité en 2001. Les premiers logements ont été livrés en 2003.

## OPTIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Modularité des logements :** elle a été pensée en amont avec possibilité pour 63% des logements d'ajouter une pièce.

**Déplacements :** les 200 habitants de l'éco-quartier ne possèdent que 60 voitures. L'intérieur du quartier est piéton, les voitures étant reléguées sur les parkings alentours et le parking souterrain. La toiture de ce dernier est par ailleurs végétalisée et sert de jardin collectif au groupe d'habitants logeant au-dessus.

**Matériaux :** le choix des matériaux de construction a été fait à partir de trois critères. Ils doivent être naturels, recyclables et leur cycle de vie est pris en compte notamment dans le cadre de leur conception.

**Energie :** les logements sont orientés au sud et conçus pour profiter d'un maximum d'apport solaire. Ils sont équipés d'un système de chauffage à basse température par les murs. L'association des habitants a dans un second temps investi dans des équipements photovoltaïques et de chauffage solaire.



## JEUX POUR ENFANTS

Cet espace de jeu est situé en bordure du quartier. Les enfants extérieurs au quartier viennent y jouer ce qui permet la rencontre entre les habitants de Kersentuin et les autres habitants de la ville nouvelle.



## JARDINS COLLECTIFS AVEC ESPACE THÉÂTRE EXTÉRIEUR

Plusieurs rendez-vous culturels sont organisés par les habitants tout au long de l'année notamment à destination des enfants. Ces rendez-vous sont l'occasion d'intégrer des personnes extérieures à Kersentuin à la vie du quartier.



## QUELQUES CHIFFRES :

- 94 logements intégrés à un nouveau quartier
- Coût global du projet : 14 millions d'euros dont 700 000 subventionnés
- « Plus écologiques que la moyenne »
- Une maison de quartier, un parking collectif, une buanderie collective, espaces verts et placettes collectifs, voitures et vélos partagés, compostage collectif
- 60 voitures pour 200 habitants
- 70% de propriété individuelle, 30% de locatif social et des logements adaptés aux personnes porteuses d'un handicap moteur
- Densité forte, malgré tout 63% des logements ont un jardin privatif



# AMSTELVEEN : CENTRAAL WONEN

## CO-PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En 1983, le mouvement des Centraal Wonen bat son plein au Pays-Bas. La ville d'Amstelveen se veut être une ville moderne et lance son propre projet de Centraal Wonen avec des logements sociaux et des objectifs intergénérationnels.

Un groupe de personnes motivées est constitué et un animateur est assigné par la commune pour le suivi du groupe, la formulation des attentes collectives et la gestion d'éventuels conflits.

Après avoir défini les grands objectifs, un travail sur plan démarre avec l'architecte et le promoteur social partenaire du projet. Les logements ont été livrés en 1990.



## L'INTÉGRATION DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Aux Pays-Bas, il n'y a pas de critères sociaux pour pouvoir accéder au logement social. Tout un chacun (exceptés les étudiants) peut donc postuler à un logement au sein du Centraal Wonen. L'association des habitants a été chargée par le bailleur social du choix et de l'accueil des nouveaux habitants. Un groupe de travail est spécifiquement chargé de cette tâche.

### PROCESSUS DE COOPTATION

Lorsqu'un logement se libère, le groupe dispose d'une liste d'attente de postulants. En parallèle, une annonce est rédigée et envoyée via la base de données Internet des Centraal Wonen. Une soirée d'information avec les candidats est ensuite organisée. Les personnes intéressées ont alors la possibilité de rejoindre les différents groupes de travail ou de participer aux diverses activités du Centraal Wonen. C'est une sorte de période d'essai (2 à 3 mois) pour les futurs habitants potentiels ainsi que pour les habitants du Centraal Wonen. Le choix final des nouveaux habitants est entériné par un vote (une voix par habitant) durant une assemblée générale. La décision se prend à plus de 50% des voix pour une candidature.

## MONTAGE DU PROJET :

Le propriétaire du bâtiment reste le promoteur social qui a construit les logements. Tous les appartements sont en locatif social. Les habitants sont organisés en association. Cette dernière est l'interlocutrice du bailleur social et de la commune. Elle est chargée de la gestion des espaces communs et de la cooptation des nouveaux habitants.

Les loyers sont fixés par l'opérateur. Ils sont de 512 €/mois pour les 3-4 chambres et 470€/mois pour les 2 chambres. Ces prix sont ceux des ménages résidant de longue date. Pour les nouveaux arrivants, l'indexation des loyers se fait sur l'inflation des prix tel que le prévoit la loi néerlandaise pour le logement social. Cette non homogénéité des prix est bien acceptée.



Jardin et potager commun



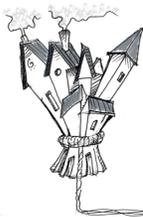
Salles communes



## ESPACES COMMUNS ET SERVICES

En termes d'espaces communs, si chaque habitant dispose de son espace de vie privé, des cuisines communes équipent certains étages. De même, le Centraal Wonen dispose d'une salle commune au rez-de-chaussée (cuisine/ bar/ accueil), de 2 salles communes au second étage, d'une chambre d'amis au troisième étage, ainsi que d'un jardin partagé au sein duquel ont été installés des jeux pour les enfants, un potager partagé, un poulailler, etc.

Pour ce qui est des services collectifs, le Centraal Wonen dispose d'une laverie commune. Un système de prêt de matériels (vélo, voitures...) fonctionne de manière spontanée et informelle, de même que les échanges de services de type baby-sitting.



# HERTA : HABITAT GROUPE ET HANDICAP (DK)

## UN LIEU OÙ LA SOCIÉTÉ S'ADAPTE AUX PERSONNES HANDICAPÉES

Ce projet situé à quelques kilomètres d'Aarhus au Danemark est issu d'une rencontre entre un groupe d'habitants qui portait un projet d'écovillage et une équipe d'éducateurs spécialisés qui souhaitait mettre sur pied un lieu alternatif pour l'accueil de personnes handicapées mentales.

Il a été pensé comme un lieu d'accueil pour les personnes handicapées. Les personnes non handicapées qui souhaitent s'installer dans le quartier sont amenées à s'adapter au rythme de vie et aux besoins spécifiques des personnes handicapées. Ici, c'est la société qui s'adapte à eux. Le handicap est alors perçu comme une ressource, notamment dans le cadre des activités économiques propres à l'éco-quartier.

## UN PROJET ENTRE SOLIDARITÉ ET COMPLÉMENTARITÉ

Une fois les logements et activités propres aux personnes handicapées définies par le groupe porteur, les personnes non handicapées ont été invitées à présenter leur projet d'habitation au sein de l'éco-quartier. Ces personnes ont alors versé chacune 1 500 euros. Cet argent a servi à effectuer la viabilisation des terrains et à financer les espaces de travail des personnes handicapées et les espaces communs.

À l'origine, les personnes handicapées vivaient au sein de 2 grandes maisons qui accueillent respectivement 7 et 11 personnes. Les cuisines et salons sont collectifs tandis que les chambres, les douches et les sanitaires ont été individualisés. Aujourd'hui, une autre maison sur le même modèle accueille 8 personnes dans des studios individuels.

C'est également dans cet esprit qu'ont été conçus les appartements pour les personnes handicapées plus autonomes et notamment porteuses d'un handicap physique. Ces appartements sont accolés aux maisons où vivent des personnes non handicapées. Les personnes handicapées bénéficient dès lors, si besoin, d'un soutien et d'une aide de leurs voisins.

Un groupe de travail prépare chaque jour le repas pour l'ensemble des travailleurs d'Herta. Les autres habitants de l'écovillage sont invités à ces repas et viennent s'ils le désirent. Ils peuvent aussi commander des repas à emporter et les manger en famille.



La boulangerie accueille des personnes handicapées mais aussi des jeunes volontaires en service civil européen. La production de la boulangerie est revendue par l'épicerie du quartier aux coopératives biologiques locales et aux cantines des écoles scolaires des bourgs avoisinants.

## ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INSERTION PROFESSIONNELLE

L'écovillage d'Herta dispose de nombreuses activités économiques. Elles sont toutes gérées par les personnes handicapées même si l'ensemble des habitants est invité à y participer aussi.



La laine des moutons élevés dans la ferme est utilisée pour la fabrication de vêtements. Ici, les métiers à tisser.



L'écovillage dispose au total de 20 hectares de terrains agricoles répartis entre l'élevage des vaches laitières et des moutons et 5 hectares d'exploitation maraîchère. Là aussi, ce sont les personnes handicapées qui exploitent la terre, appuyées par des éducateurs spécialisés. La production est revendue aux habitants du quartier et du bourg sous forme de paniers. Un parcours pédagogique a été créé autour de la ferme qui accueille des établissements scolaires et des enfants handicapés pendant la journée.



## COMMENT S'ORGANISE ET SE RÉMUNÈRE LE TRAVAIL DES PERSONNES HANDICAPÉES?

Les personnes handicapées travaillent 4 à 5 heures par jour en matinée. L'après midi est consacré aux activités culturelles qui se tiennent dans la salle commune de l'écovillage. Les postes de travail sont tournants afin d'éviter la monotonie.

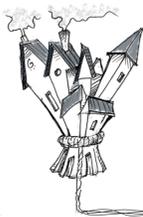
Les travailleurs handicapés sont rémunérés pour leur travail et disposent également d'une pension de l'État. Ces revenus leur permettent notamment de payer le loyer qu'ils versent à la communauté pour leur logement comme tous les habitants.



Une des maisons pour les personnes handicapées



Logements pour les familles



# HJORTSHOJ (DANEMARK)

## GENÈSE DE L'ÉCOVILLAGE DE HJORTSHOJ

Ce village est situé dans le nord du Danemark à quelques kilomètres de la ville d'Aarhus. Le projet a débuté en 1986 et a duré 7 ans.

Le groupe de 10 familles qui en est à l'origine souhaitait vivre de manière écologique. Ils cherchent à atteindre l'autonomie énergétique et alimentaire. Si le groupe d'origine n'est composé que de 10 familles, le projet qu'ils définissent prévoit de pouvoir accueillir 500 personnes. Il a été à la fois présenté aux élus de la commune et aux habitants mais également acté par un référendum d'initiative locale souhaité par le groupe d'habitants afin d'éviter le côté « village d'indien ».



## MIXITÉ DE POPULATION ET MUTUALISATION DE PLUSIEURS HABITATS GROUPÉS

**Groupe 1** : Les « pionniers » du projet sont au nombre de 10 familles dans 5 maisons « jumelées ».

**Groupe 2** : Il est constitué de maisons en bandes, propriétés d'un bailleur social. Elles forment un triangle autour d'un espace vert collectif. Tous les logements disposent d'un jardinet privatif.

**Groupe 3** : Ce groupe est l'un des plus engagé sur le plan de l'éco-construction. La plupart des maisons ont été auto-construites.

**Groupe 4** : Les maisons de ce groupe appartiennent également à un bailleur social.

**Groupe 5** : Sans doute le plus « traditionnel ». Il est composé d'habitations mitoyennes en auto-promotion.

**Groupe 6** : Ce groupe est constitué en coopérative d'habitants et s'éloigne un peu de l'esprit de départ avec ses pavillons à 4 façades.

**Groupe 7** : Ce groupe devrait accueillir des personnes handicapées.

**Groupe 8** : Ce futur groupe se centrerait plus spécifiquement sur les personnes âgées.



## HJORTSHOJ EN QUELQUES CHIFFRES :

- 7 années de la conception à la construction du groupe 1
- 200 habitants avec comme objectif 500 habitants
- 6 habitats groupés composent aujourd'hui le village, 2 autres sont en construction
- 20 ha d'exploitation agricole : bétails, maraîchage, ruches...

## UNE GESTION À PLUSIEURS « NIVEAUX »

- 1 - L'espace de vie individuel est géré par la cellule familiale.
- 2 - Les six groupes d'habitants disposent d'une autonomie de gestion propre pour leurs espaces communs (espaces verts, voiries, salle de réunion, buanderies...).
- 3 - Certains espaces sont mutualisés à l'échelle de plusieurs groupes.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ÉCO-CONSTRUCTION

MIXITÉ SOCIALE

MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE

## QUELQUES EXEMPLES DE MUTUALISATION AU SEIN DU PROJET



Bio-maraîchage



Chaudière pour l'ensemble du village



Grande maison commune



Maison commune du groupe 4



Voiture partagée



Séchoir commun