Focus

L’habitat groupé, une forme de résilience ?

Les projets d’habitat groupé ont toujours le vent en poupe. De Bruxelles au Luxembourg, de Tournai à Verviers, il y aurait au moins une centaine de projets existants ou en cours de développement. Qu’est-ce qu’un habitat groupé au fait ? À quels besoins répondent-ils ? Quels sont les avantages et inconvénients de ce type d’habitat ? Comment s’y prendre pour construire un projet et vivre cela au quotidien ? Nous aborderons dans ce dossier quelques réponses à ces questions pour sortir du mythe et des clichés…

Selon l’ASBL Habitat et Participation, un habitat groupé est « *un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l’on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés* ». Cette tentative de définition correspond en quelque sorte au plus petit dénominateur commun entre les habitats groupés : un lieu de vie à partager et une dimension autogérée d’un espace collectif. Après, chaque habitat groupé diffère par :

- sa localisation (de la ville à la campagne) ;
- sa taille (de la simple maison urbaine à la rénovation d’une ferme sur plusieurs hectares) ;
- la taille du groupe (de 2 à plus de 20 entités avec des âges très variables) ;
- le type et l’importance du projet collectif (écologique, intergénérationnel, social, culturel, solidaire, économique, etc.) ;
- son histoire, son évolution et son mode de fonctionnement interne.

La démarche de création d’un habitat groupé est en tout cas volontaire. Elle démarre de ses futurs habitants potentiels, sur base de motivations particulières qui leur sont propres : réaliser des économies d’échelle, sortir de l’isolement, éco-construire, vivre une convivialité de voisinage au quotidien, proposer du « vivre ensemble » à ses enfants, etc. Les personnes et les familles qui choisissent de construire ou d’intégrer ce type de lieu de vie, le font donc pour répondre à un besoin.

Ne pas confondre avec :

- les « communautés », a priori sans espace privatif, où la proximité entre les individus et les mises en commun peuvent occulter les besoins d’intimité ;
- les « éco-quartiers » : projet d’aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable (mobilité, énergie, ressources, mixité, etc.). Dans ce cas, ce ne sont pas forcément les habitants qui sont à la source du projet et il n’y a pas forcément d’espace collectif autogéré ;
- d’autres formes d’habitat encore : l’habitat léger, l’habitat kangourou, la colocation, etc.

Les habitats groupés témoignent…

Évidemment, comme chaque habitat groupé est différent, les avantages et inconvénients identifiés par les uns et les autres peuvent être assez divergents. Ils changent également avec le temps. La phase de construction du projet ne ressemble pas à la phase de vie sur place.

La mise en place du projet nécessite beaucoup de temps et d'énergie pour se mettre d'accord sur les grandes options et les petits « détails » : constituer un groupe solide, trouver un terrain ou un bâtiment à rénover, définir le projet collectif et le mode de fonctionnement interne, établir un budget, choisir une forme juridique, obtenir un permis d'urbanisme, etc. en aura découragé plus d'un. Avant de poser la première pierre, il peut s'écouler de 1 an à 10 ans ! À l'inverse, cette phase peut aussi s'avérer passionnante pour construire « l'ADN du groupe » et rencontrer les personnes, professionnels ou voisins, qui vont graviter autour du projet. La phase de chantier permet souvent de s'encourager mutuellement et de s'échanger des bons plans et des premiers services. Car un chantier, n'est-ce pas, restera toujours une épreuve. Pour la mise en place d'un projet d'habitat groupé, il va donc falloir s'accrocher, plus encore que pour une maison unifamiliale classique. Si votre besoin de lien social est important, le jeu peut en valoir la chandelle.

Lorsqu'in fine, les habitants « habitent » leur nouveau lieu de vie, ils y voient des avantages : « *Quel terrain d'aventure pour les enfants !* » ; « *Des échanges de services tous les jours pour les parents* » ; « *On n'est plus jamais seul et toujours en sécurité* » ; « *C'est génial ce qu'on peut réaliser lorsque 10 adultes se mettent au boulot ensemble…* » ; « *Le projet collectif nous soudent vraiment* » ; « *Je me sens en phase avec mes valeurs* »…et des inconvénients : « *Tout le monde n'est pas impliqué dans le projet collectif !* » ; « *Trop de réunions* » ; « *Finalement, je manque parfois d'intimité* » ; « *Prendre les décisions ensemble n'est pas toujours facile et c'est lent !* » ; « *On ne sait pas comment on va gérer le départ de…* » ; « *C'est le foutoir dans le matériel commun* ».

Les candidats pèseront donc utilement le pour et le contre avant de se lancer dans l'aventure. Conjuguer intérêt privé et collectif n'est pas toujours facile et il est souvent nécessaire de mettre un peu d'eau dans son vin.

> Est-ce plus économique et nécessairement écologique de construire en habitat groupé ?
> Pas forcément ! Les projets d'habitat groupé permettent parfois d'acquérir une ancienne ferme ou un grand terrain que l'on n'aurait jamais pu acheter seul. Pour le reste, le prix sera surtout dépendant de la taille du logement, de l'investissement dans l'auto-construction ainsi que des choix des matériaux et techniques comme dans tout habitat. À l'inverse, l'habitat groupé peut aussi comprendre certains coûts supplémentaires liés à une certaine complexité architecturale ou urbanistique, et à l'achat/la construction de parties communes. À noter que la banque Triodos propose une réduction du taux d'intérêt sur des crédits hypothécaires pour de l'habitat passif, basse énergie ou des habitats groupés.
> Quant à la dimension écologique, cela dépendra de chaque projet. Mais la plupart des projets récents octroient beaucoup d'importance à la performance énergétique des bâtiments, à l'emploi de matériaux écologiques ou encore à la mobilité douce, la prévention des déchets ou le jardinage. Recherche de sens oblige !

Comment s'y prendre ? Quelques facteurs de succès !

Deux voies s'offrent à vous : intégrer un habitat existant lorsqu'une place se libère (ce qui peut faire gagner beaucoup de temps) ou participer dans un groupe à la construction d'un nouveau projet. Dans ce deuxième cas de figure, il faudra résoudre l'équation suivante :

« Un groupe + un lieu + un projet collectif = un habitat groupé »

Il semblerait que la taille idéale du groupe oscille entre 8 et 12 familles. En-dessous, le groupe peut être fragile. Au-dessus, il peut devenir difficile de s'organiser ou trop facile de s'effacer du projet. Certains projets naissent d'un groupe existant, d'autres naissent d'une opportunité d'achat attirant plusieurs familles. Dans les deux cas, le groupe se réunira pour s'entendre sur une vision commune, rêver d'un ou plusieurs projets collectifs, écrire une charte et/ou un règlement d'ordre intérieur, préciser son mode de fonctionnement bien à lui (réunions, prise de décision, journée de chantiers collectifs, etc.). L'asbl Habitat et Participation propose des accompagnements, des conseils et un guide en ligne pouvant

vous aider à la mise en place de projet. Le site www.habitat-groupe.be vous permettra d'aller plus loin dans la réflexion : des outils méthodologiques pour la définition du projet, la dynamique de groupe, le règlement d'ordre intérieur, les questions urbanistiques et architecturales…ainsi qu'un forum d'offres et de demandes.

Il sera aussi important de bien s'entourer :

- un architecte bien choisi pour les aspects urbanistiques et architecturaux et sensible à la dynamique particulière et au projet collectif de l'habitat groupé ;
- un notaire pour vous aider à préciser la forme juridique la plus appropriée (coopérative ou copropriété), à écrire un acte de base ;
- les conseils d'autres habitats groupés qui sont passés par ces étapes pour les « erreurs à ne pas faire ».

La convivialité, comme moteur de résilience

Même si cela ne fait pas partie de la définition, force est de constater que la (re-)création de liens sociaux, d'espace de convivialité et la recherche de sens est au cœur des projets d'habitats groupés. Au-delà du bon voisinage, l'habitat groupé offre, pour ceux qui le souhaitent et moyennant du temps et de l'énergie, une forme de réponse à des enjeux sociaux et environnementaux de demain. Des poches de résilience où l'on pense « échange de services », « valorisation de savoir-faire », « économies d'énergie », « production alimentaire locale », « solidarité », « ouverture sur le quartier », etc. Parfois aussi simplement des espaces où il fait bon vivre et faire la fête. Convivialité oblige. En tout cas, on leur souhaite !

Ressources et pour en savoir plus :

- www.habitat-groupe.be : site géré par Habitat et Participation ASBL avec une panoplie de conseils et d'outils, une cartographie des habitats groupés existants ainsi qu'une bourse d'offres et de demandes.
- « Guide pratique Habitat Groupé » d'Habitation et Participation : http://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/guide_pratique.pdf
- Christian Lagrange, « Habitat Groupé : écologie, participation, convivialité », Editions Terre Vivante, 2008.
- Référentiel Wallon «Quartiers Durables » : http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Publicatio…