RESTEZ GROUPIR !

– "Tiens, Seb et Virgi m'ont parlé de leurs plans d'avenir en matière de logement ; ils s'intéressent de près à l'habitat groupé figure-toi !

– L'habitat groupé ? C'est pas pour des personnes en précarité sociale ou des personnes âgées qui veulent rester autonomes, tout en partageant certaines activités pour ne pas rester seules ?

– Ces formes de logement groupé existent aussi, tout comme les maisons kangourous où la personne âgée loue une partie de sa maison à une famille ou à un étudiant... une alternative aux maisons de retraite finalement. Mais tu peux aussi décider avec d'autres couples/familles de construire ou de rénover à plusieurs.

– Hou ! La vie communautaire, très peu pour moi. Ou alors comme Bastien qui sort de l'unif. et qui loue une grande maison avec des amis ; ça marche un temps quoi, tant qu'on est jeune ! Mais tes copains là, ils sont de style baba cool eux ?

– Meuh non ! L'habitat groupé a bien évolué ; chacun dispose de son propre espace privatif, mais on décide, par exemple, d'installer une grande pièce en commun pour l'organisation de fêtes, d'aménager un potager bio, de financer ensemble l'apport d'énergies renouvelables par la pose de panneaux solaires pour l'eau chaude, ou de récupérer les eaux pluviales... ça peut aller jusqu'au partage d'une voiture. L'achat groupé y est souvent favorisé : on achète ensemble de l'électricité à meilleur prix, ou du bois/pellets en grosse quantité... Mais tout ça se discute dès le départ.

– Donc, les premières raisons de se "regrouper" sont d'ordre économique et écologique...

– Oui, une troisième motivation étant d'ordre relationnel. Les gens ont aussi envie de plus de convivialité, de renouer des liens, de se vivre solidaires... Il faut bien sûr qu'ils soient en phase avec le projet, sinon il peut vite "capoter". C'est une démarche volontaire nous confirme-t-on également à l'asbl "Habitat et Participation" qui promeut les différentes formes d'habitat groupé en Wallonie et à Bruxelles. Il faut bien se connaître, cerner ses besoins, ressentir ceux des autres et voir si ça colle ! Il semblerait que certaines personnes laissent tomber après un an ou deux et déménagent, car cette manière de vivre ne leur correspond guère.

– Moi, je me sens sociable, écologique en termes de construction, j'entends bien que l'on est plus fort ensemble, mais j'aime aussi mon petit chez-moi pour moi tout seul. Et je suis chanceux car mes parents m'ont aidé financièrement parlant !

– C'est chouette de le reconnaître. Pour ma part, je loue un étage de ma maison pour pouvoir la payer ; c'est un peu une forme d'habitat groupé que j'ai envie de poursuivre, même quand le remboursement sera définitivement clôturé.

– Je te reconnais bien là : tu réponds à un besoin d'accueil et de partage. Tu vois ? Je cerne tes besoins ! On pourrait peut-être habiter ensemble ? ;-)"

Sandrine KNAEPEN
Rédactrice en chef
sk@produpress.be

Dossier

HABITAT GROUPÉ

Se loger solidaire

De nos jours, se loger est de plus en plus coûteux. Pour beaucoup de gens, acquérir une maison individuelle et subvenir à ses besoins, tout en payant ses factures, devient de plus en plus difficile. Dans ce contexte, grâce au partage des coûts, l'habitat groupé semble apporter une réponse. Mais ce choix de vie est aussi et surtout un projet collectif qui demande d'abord un engagement personnel.

SOMMAIRE

16 **Une autre manière de se loger**
22 **L'avis du juriste**
24 **La ferme Henrichêne à Ohey**
30 **L'écologie comme préoccupation première à Villers-le-Bouillet**
32 **Vinderhoute, pionnnier de l'habitat groupé en Flandre**
38 **Le moulin de Rotselaar**

L'habitat groupé

La construction ou l'achat d'une maison individuelle n'est pas ou plus à la portée de tout le monde. Les économies que permet de faire l'habitat groupé, grâce aux partages des coûts, pourraient séduire les candidats acheteurs, mais derrière l'avantage économique se profile aussi une autre manière de concevoir l'habitat.

ne autre manière de se loger

De nos jours, l'habitat groupé est très éloigné de l'image propagée par les communautés hippies dans les années 1970. Dans l'habitat groupé tel qu'il est conçu et développé à notre époque, chacun dispose de son espace privatif. Il n'est nullement question de partager un logement à plusieurs ou de partager systématiquement ses repas avec ses voisins, mais plutôt de partager un espace commun. Il n'implique pas non plus l'obligation de mettre tout en commun et de tout partager, même si une certaine forme de vie collective est présente dans la plupart des projets. Il s'agit en fait d'un lieu de vie partagé par plusieurs familles ou personnes qui disposent à la fois d'espaces privatifs (logement et jardin privé) et d'espaces collectifs (jardin, potager, salle polyvalente...).

Préoccupations écologiques

L'habitat groupé ne recouvre pas nécessairement la notion d'écoquartier, un concept lui aussi très en vogue. Il n'en demeure pas moins que la plupart des habitats groupés intègrent des aspects et des préoccupations écologiques dans les choix de matériaux, dans les systèmes de

TEXTE Dominique Nuydt

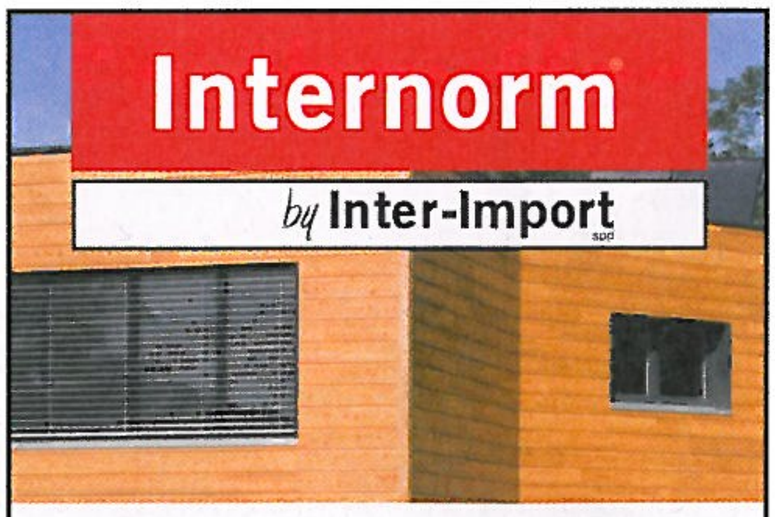
hauffage, dans l'épuration des eaux ou dans la récupéra-on des eaux de pluie par exemple. Pour mériter l'appella-on d'écoquartier *stricto sensu*, il faut répondre à une série e critères très précis tels que la réduction de l'impact du âti sur la nature, l'implication des habitants dans la concep-on du projet et l'intégration d'une mixité socio-économique, ulturelle et générationnelle.

Jn acte fondateur

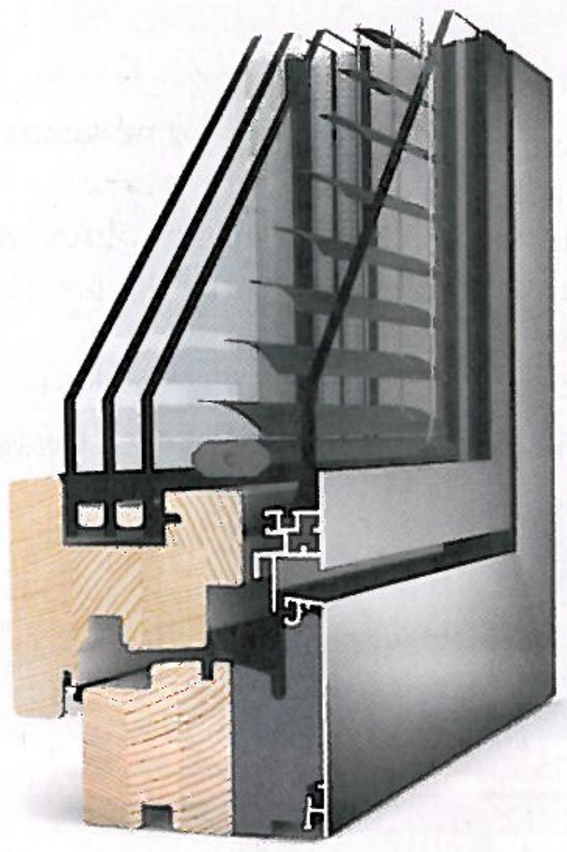
a notion d'habitat groupé est très vaste car elle s'étend de simple copropriété à des projets construits et pensés qui sent à développer de nouvelles formes d'habitats et du "vivre nsemble" fondées sur la solidarité, intergénérationnelle par xemple. Lorsque le projet dépasse la simple copropriété, les itiateurs cherchent à définir une charte qui doit préciser ce qui st privé et ce qui est commun. Cette charte est indispensable our garantir une pérennité au projet, c'est l'acte fondateur uquel chacun doit adhérer. "Quand on veut se lancer dans aventure de l'habitat groupé, la première étape est de trouver n groupe porteur du projet. Il est primordial d'établir une harte, car c'est l'acte fondateur, même avant l'acquisition u bien ou de l'achat du terrain" prévient Laurent Vander-eck de l'asbl Habitat et Participation. L'asbl, reconnue par Région wallonne et par la Fédération Wallonie - Bruxelles, st une référence en matière d'habitat groupé dans la partie ancophone du pays. Son site internet recense plus de 150 rojets et offre une panoplie de références indispensables our quiconque voudrait se lancer dans un tel projet.

Jne manière de vivre lus solidaire

u cours des dernières décennies, notre société tend vers un ndividualisme croissant. Notre manière d'habiter ne déroge as à cette tendance, la maison idéale reste encore de nos urs, pour la plupart des gens, la villa quatre façades. L'habi-t groupé arrive à contre-courant et préfigure peut-être ne manière de vivre plus solidaire. Le coût de la vie apporte galement de l'eau au moulin de l'habitat groupé. L'une des remières motivations est assurément économique. En organi-ant la vie de manière à partager certaines dépenses (gestion u bâti, transports, garde d'enfants, jardin...), on fait des conomies. Mais cet argument n'explique pas tout. "Les motiva-ons sont très diverses : rénovation du patrimoine, désir de sser un lien social différent, culture ou encore écologie. De os jours, la plupart des projets incluent un volet écologique, otamment dans le choix des matériaux utilisés, tant dans la onstruction que dans la rénovation" relève Laurent Vander-eck. Il pose néanmoins quelques réserves pour les candidats otentiels. "L'habitat groupé est une manière de vivre qui ne onvient pas à tout le monde et il arrive que certains quittent



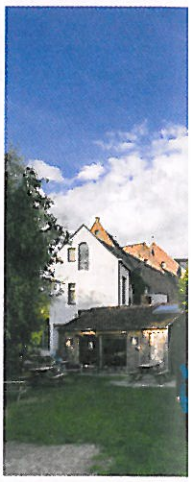
La fenêtre performante qui correspond à votre style.



fenêtre studio
HV 240 - U_w jusqu'à 0,65 W/m²K

fenêtre studio
HF 200 - U_w 0,69 W/m²K

www.inter-import.be
tél. +32 (0)80 399 469



eur logement au bout de quelques années car ils ne sont lus en phase avec le projet et avec le groupe. Il est donc rès important, je le répète, de définir le projet avec le plus rand soin. Il faut également être capable de ressentir ce ue souhaitent les autres, le projet personnel doit coïncider vec celui du groupe. Rejoindre un habitat groupé se fait écessairement sur une base volontaire, car cela implique ne capacité à vivre ensemble, même si une partie des lieux estent privés. Tous les projets ne disposent d'ailleurs pas le lieux communs, mais des mécanismes d'entraide et de olidarité s'y développent".

Construire ou rénover ?

omme pour l'achat d'une maison individuelle, la première uestion à se poser est évidemment : "nouvelle construction u rénovation d'un bien existant ?". Les deux solutions sont videmment envisageables.

réserver le patrimoine

erme en carré, ancienne école ou usine sont des bâtiments ropices au développement d'un projet d'habitat groupé, ême si les coûts de rénovation ne sont pas toujours faciles estimer et qu'il faut trouver un logis qui réponde aux exigen- es de tous les partenaires. Cette option présente néanmoins ertains avantages, comme celui de participer à la rénovation t à la conservation d'un patrimoine architectural intéressant. est aussi souvent plus facile de trouver un bâti existant à oindre coût qu'un terrain vierge.

âtir un projet

i vous retenez l'option "nouvelle construction", il faudra ouver un terrain suffisamment grand, capable d'accueillir n ou plusieurs bâtiments. Un gros avantage de l'habitat roupé, ce sont les économies d'échelle. Elles démarrent avec achat du terrain : un seul processus administratif et une nitation des coûts pour les signataires. L'achat d'un terrain erge présente d'autres avantages. En effet, dès le départ, s partenaires seront impliqués dans le processus créatif. es espaces privatifs et communautaires seront entièrement éfinis selon les désirs de chacun. Ce sera le moment idéal our faire naître des projets en commun (salle polyvalente, otager, jardin...).

énovation ou construction, les deux solutions présentent à fois des avantages et des inconvénients. Tout dépendra de énergie du groupe, de sa motivation et de ses capacités.

ADRESSES UTILES

abitat et participation asbl	www.habitat-participation.be
abitat groupé	www.habitat-groupe.be

L'expert donne son avis

Bernard Mariscal
Juriste et fiscaliste

> "Le choix de la formule juridique pour un habitat groupé dépend des objectifs poursuivis"

Quelles sont les différentes formes juridiques applicables à l'habitat groupé ?

Il existe quatre formes juridiques pour l'habitat groupé : la copropriété, la société coopérative, l'asbl et la société à finalité sociale. Ces deux dernières sont plutôt destinées à un public précarisé, dans le cadre d'un habitat solidaire par exemple, tandis que les deux premières sont les plus courantes. Elles ont naturellement à la fois des avantages et des inconvénients.

Copropriété ou coopérative, qu'en est-il en matière de fiscalité ?

La copropriété correspond probablement plus à la mentalité des Belges. Elle permet de se sentir pleinement propriétaire, car chaque copropriétaire est propriétaire de son bien, à savoir de son logement proprement dit, et copropriétaire des parties communes. Elle présente néanmoins quelques désavantages en terme de fiscalité. La rotation, entendez la revente, est soumise aux droits d'enregistrement qui sont respectivement de 12,5 % en Wallonie et à Bruxelles et de 10 % en Flandre. Par contre, dans une coopérative, les parts souscrites ne sont pas soumises à la fiscalité lorsqu'elles sont revendues, pour autant que ce ne soit pas spéculatif. C'est la société coopérative qui est propriétaire. Lorsque l'on quitte la coopérative, les parts sont revendues et il ne faut pas verser de droits d'enregistrement.

Comment choisir l'une ou l'autre formule ?

Cela dépend évidemment des objectifs de départ que se fixent les personnes envisageant d'occuper un habitat groupé. Lors de la constitution de la société coopérative, la finalité est déterminée à la base. Ce n'est pas du tout le cas pour une copropriété, même s'il est proposé de rédiger une charte commune, charte qui sera éventuellement annexée au contrat de copropriété, chez le notaire. Il est néanmoins difficile de déterminer et de connaître la force juridique d'une telle charte. Il faut également savoir que pour constituer une coopérative, il faut être au minimum trois personnes et qu'il y a un apport en capital. Une part fixe de 18 550 € par coopérateur, à laquelle s'ajoute une part variable à définir. Dans une copropriété, deux personnes suffisent et il n'y a pas d'apport en capital de départ. En matière de gestion, les différences sont également sensibles. La société coopérative nécessite une vraie comptabilité, car elle est soumise à la loi sur les sociétés. La comptabilité d'une copropriété est simplifiée, elle fait partie des missions du syndic, c'est-à-dire l'association des copropriétaires.

Quelles différences en matière de crédits hypothécaires et d'accès aux primes ?

La société coopérative est une société commerciale et est, à ce titre, une personne morale. Elle a donc accès aux primes réservées aux personnes morales, mais elle ne bénéficie pas de certains crédits hypothécaires dispensés notamment par le Fonds du logement. Le statut juridique de la copropriété permet d'avoir plus facilement accès aux crédits hypothécaires, notamment ceux du Fonds du logement. En outre, les copropriétaires ont un accès, en tant que personnes physiques, aux diverses primes existantes, par exemple, pour la rénovation d'un bien. ■

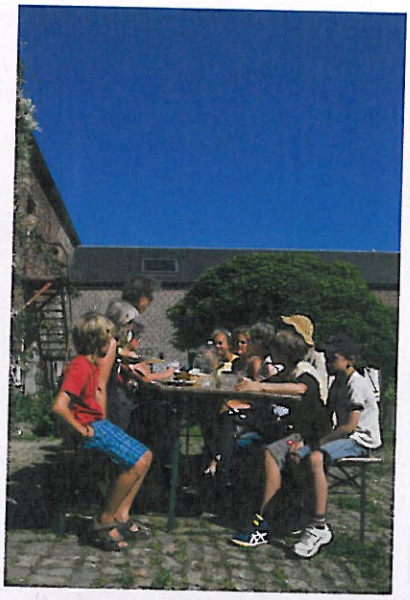
La ferme Henrichêne à Ohey dans le C

)Z

:ette grande ferme abrite ix familles. Ensemble, lles ont choisi la formule .e la société coopérative. 'ar ce choix, elles ont 'oulu préserver le atrimoine et faire n sorte qu'elle reste ne ferme en carré ndivisible.

L'aventure a commencé en 2004 lorsqu'un petit groupe a décidé d'acheter une ferme en carré pour s'y établir à plusieurs familles. Aujourd'hui, ce sont six foyers (9 adultes et 7 enfants) qui sont logés à la ferme. Ils y disposent tous d'un logement privatif (entre 150 et 350 m²) ainsi que de parties communes : la cour intérieure, une buanderie, un jardin, un potager et un local technique qui abrite une grosse chaudière à biomasse mange-tout alimentant un réseau commun qui chauffe toutes les habitations. Enfin, chacun dispose de panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude. "Nous étions quelques-uns à habiter dans la région et nous voulions acheter une ferme à rénover. Une fois que nous l'avons trouvée, nous avons constitué un groupe autour d'un projet concret" explique Stephan Vis, un des initiateurs du projet.

TEXTE Dominique Nuydt **PHOTOS** Alex von Buxhoeveden



La ferme comprend des espaces collectifs : cour, buanderie, local technique, jardin et potager.

Un idéal commun

Dès le départ, le groupe a choisi la formule de la société coopérative. "Ce n'est pas nécessairement la formule la plus facile, il s'agit d'un choix plus idéologique que pratique, notamment en matière de prêt hypothécaire. La société coopérative implique une certaine solidarité et mène à une plus grande souplesse dans la répartition des espaces. Elle a en outre permis à certains protagonistes d'avoir accès à un prêt qu'ils n'auraient pas eu s'ils avaient fait une démarche individuelle. En outre, nous voulions préserver le patrimoine et avoir la certitude que la ferme en carré resterait une ferme en carré indivisible, non saucissonnée". Les habitants de la ferme Henrichêne partagent une vision qui va au-delà de la simple occupation d'un logement. Il s'agit d'un véritable projet de vie, sensiblement différent des standards véhiculés par une société où l'individualisme est roi. "Il est sain de faire, dès le départ, la distinction entre habitat groupé et groupement d'habitat. Ce dernier minimise les espaces collectifs pour éviter les conflits potentiels. Chez nous, il s'agit clairement d'un habitat groupé". La cour, la buanderie, le local technique, le jardin où évoluent surtout les enfants et le potager, autant d'espaces qui sont gérés par les six familles. "Il y a effectivement une buanderie qui est à disposition de tout le monde, même s'il n'y a que trois familles qui l'utilisent. Nous disposons aussi d'un petit potager individuel en sus du potager commun dont la gestion n'est pas toujours évidente".

La vie en commun suit le rythme des saisons et tout le monde en profite. Surtout les enfants qui, en quelques enjambées, passent d'un jardin à l'autre.

Une solidarité au quotidien

S'ils ne forment pas une communauté au sens soixant huitard du terme, il n'en demeure pas moins qu'ils partage des valeurs collectives de solidarité. "La vie en commun su le rythme des saisons. En hiver, chacun vit plutôt chez lui, e été, les échanges sont plus importants. De manière général l'ambiance est toujours très bonne et les enfants sont le premiers à en profiter puisqu'ils vont très librement les un chez les autres. Lorsqu'il y a un problème de voiture ou d garde d'enfant, les voisins sont toujours là pour apporte une solution. La richesse des contacts humains est un de principaux avantages de cette forme d'habitat". L'organisatio en société coopérative implique une réunion mensuelle d conseil d'administration, c'est là que se prennent toutes le décisions quant à la gestion et à l'évolution du projet. "Tou se pense et se fait ensemble, les aménagements, les risques. Il s'agit en quelque sorte d'une démocratie en miniature que nous essayons de penser sur le long terme, même si certai nes évolutions peuvent engendrer des tensions. Ainsi, nous voulons aménager une petite salle polyvalente où pourraient s'organiser, entre autres, une série d'activités ouvertes aux habitants du village. Certains d'entre nous ont peur des nuisan ces potentielles. Nous essayons de fonctionner par consensus toujours dans l'intérêt général. Ce n'est pas toujours confortable sur le plan décisionnel. Si le consensus ne peut être trouvé, nous passons au vote à la majorité simple, ce qui n'est encore arrivé qu'une seule fois. Nous avons également un chantier par mois pour l'entretien des espaces communs".

Le revers de la médaille

"Tout n'est pas nécessairement rose dans l'habitat groupé" explique une ancienne habitante. "Il faut notamment pouvoir mesurer l'engagement à long terme, ce qui n'est pas toujours facile. Je trouve malgré tout que cela reste une expérience intéressante" ajoute-t-elle encore. Il se pose parfois des problèmes d'aménagement ou d'occupation des espaces communs et lorsque le consensus n'est pas possible, la confrontation devient inévitable. Stephan Vis regrette, quant à lui, une certaine inertie dans le processus décisionnel : "Trouver un consensus est parfois long et frustrant, surtout si l'on veut mettre rapidement ses idées en pratique". Et de conclure en forme d'avertissement à ceux qui voudraient se lancer dans une expérience similaire : "Je conseille aux candidats de ne pas se lancer dans ce type de projet uniquement sur une base économique". Mais si vous privilégiez la solidarité, la mise en commun de projets et les contacts humains, l'expérience en vaudra certainement la chandelle. ■

L'écologie comme préoccupation première à Vill

Comme nous l'avons vu plus haut, certains habitats groupés intègrent, dès leur conception, une philosophie écologique. C'est dans cette optique que l'architecte Eric Furnémont a conçu les plans d'un habitat groupé à Villers-le-Bouillet en province de Liège sur un terrain de 7 980 m². Le souci de l'écologie y est présent jusque dans les moindres détails. Les maisons, au nombre de six et d'une superficie moyenne de 120 à 130 m², devraient sortir de terre à l'automne de cette année. "Bien entendu, une grande attention a été portée aux aspects énergétiques. Mais cela commence déjà par une réflexion sur l'architecture et le site, et pas seulement par des calculs de performance. L'objectif est de construire sainement en respectant les principes d'une construction bioclimatique."

Le bioclimatique

En quelques mots, le principe d'une construction bioclimatique implique qu'elle doit utiliser à son avantage le climat et l'environnement du pays où elle est bâtie, et composer avec ses caractéristiques météorologiques plutôt que de chercher à les combattre. C'est une construction dans laquelle la régulation et le chauffage sont assurés par l'isolation mais aussi grâce à l'inertie thermique des matériaux et du sol, à la circulation naturelle de l'air et au rayonnement solaire. La maison devra donc être orientée le plus au sud possible. Dans une région comme la nôtre, une maison bien isolée peut couvrir une grande partie de ses besoins en chauffage grâce au soleil. À Villers-le-Bouillet, le projet répond à ces trois grands principes : orientation, isolation et matériaux à forte inertie thermique. "Une maison bioclimatique ainsi conçue consomme très peu d'énergie, sans demander les investissements d'une maison passive" explique l'architecte.

Des matériaux locaux

La construction est un mélange de monomurs isolants cimentés et d'ossature bois isolés à la cellulose soufflée. Les toitures sont en zinc, les bardages en mélèze. Enfin, et ce n'est pas négligeable, l'ensemble des matériaux utilisés ne renferment pas de substances toxiques. "Mais cela ne suffit pas. Une écologie appliquée implique aussi l'utilisation de matériaux locaux et à faible énergie de transformation. Pour le bardage, je préfère utiliser du mélèze ou du pin Douglas de chez nous plutôt que du bois exotique prélevé dans les forêts primaires. Il en va de même pour les planchers. Pour le plafonnage, de l'argile plutôt que du plâtre.

De manière plus large, il s'agit aussi de réapprendre à vivre autrement et ensemble, et cela même si c'est à petite échelle. "Si la question écologique est un problème dramatique et urgent, aucun changement n'interviendra sans une modification radicale de notre manière d'habiter la Terre. L'objectif est de tenter d'enclencher une autre forme de vie sociale sous forme d'un projet écologique".

Architecture interactive

Le plan du projet prévoit d'articuler les espaces privatifs autour d'un espace commun qui recevra les installations collectives (voiries, parkings, lagunages, potagers). L'ensemble sera complété par une petite éolienne. "J'ai opté pour l'épuration des eaux par lagunage, toujours par souci écologique. Une microstation consomme de l'électricité et demande un entretien tous les deux ans. Quant au chauffage, chaque habitation sera pourvue d'un insert hydraulique à bois" renseigne encore Eric Furnémont. Ce projet écologique à haute performance énergétique a évidemment un coût, estimé à 1 500 €/m². "Il y a quelques économies d'échelle pour les aménagements collectifs, mais le prix n'était pas la priorité du projet. Il n'en demeure pas moins que le coût de construction se situe dans la moyenne de celle d'une maison bioclimatique" conclut-il. Le projet s'attache aussi à répondre aux besoins individuels des futurs habitants, tout en stimulant les interactions sociales entre les différents foyers. L'architecture est le reflet de ces préoccupations.

Sachez enfin qu'il reste encore des places disponibles dans cet habitat groupé, organisé selon le régime de la copropriété, la solution juridique la plus simple et la plus courante de nos jours.

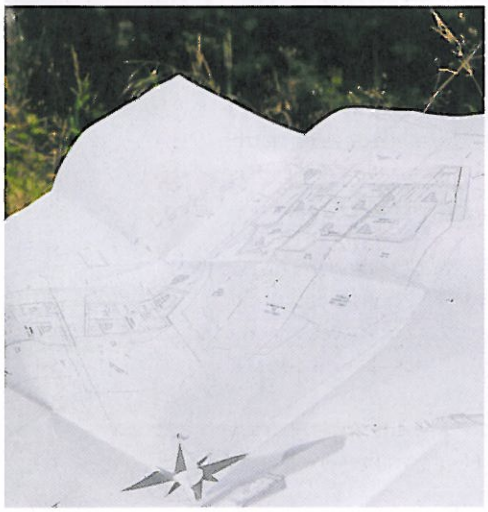
Un pari sur l'avenir

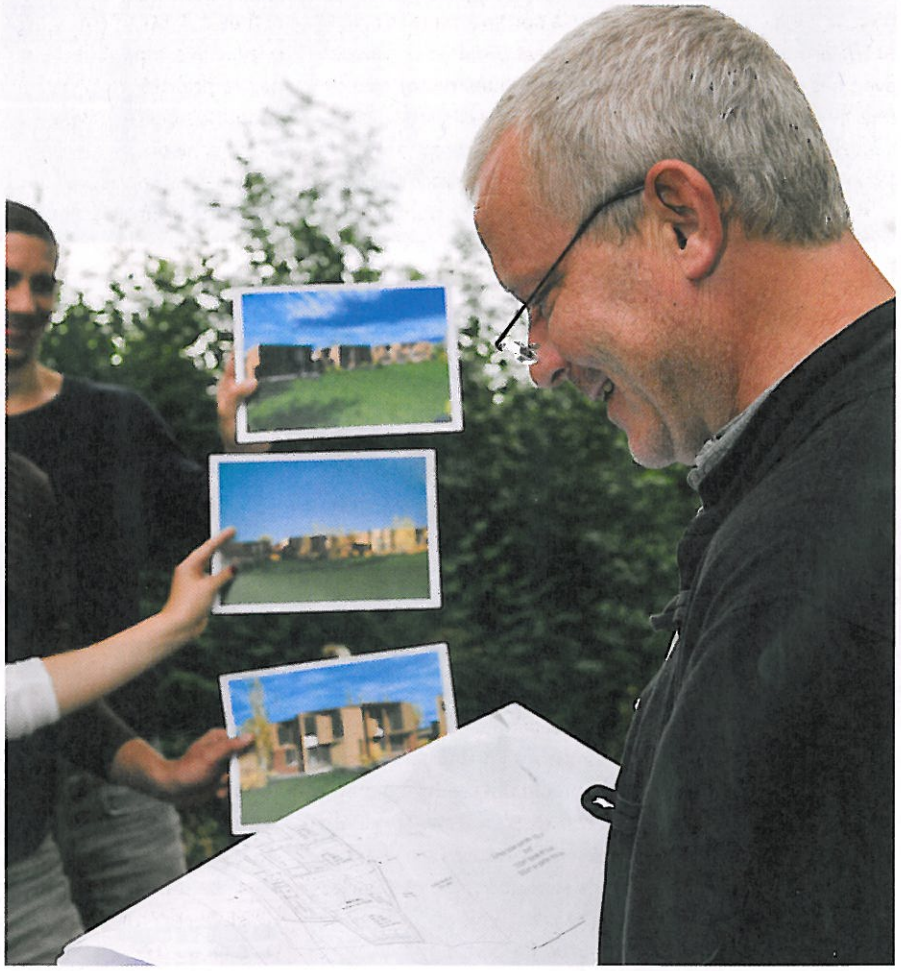
L'habitat groupé permet de recréer à petite échelle l'ambiance des villages d'autrefois, des lieux de vies où régnait une certaine solidarité. Cette forme d'habitat se développe très certainement en réponse à la déstructuration de l'espace social de nos sociétés. Il paraît improbable, en raison de la poussée démographique, de poursuivre la construction de maisons individuelles telle que nous l'entendons de nos jours. Les surfaces à bâtir ne sont pas extensibles à l'infini, comme les ressources de la terre d'ailleurs. Avec l'habitat groupé, il a été démontré qu'il était possible de concilier les intérêts personnels et collectifs.

Proposant une nouvelle façon de vivre ensemble, il draine aussi de nombreux projets novateurs en matière d'architecture ou d'écologie. ■

uillet

Six maisons seront construites ici selon le principe du bioclimatisme. Un projet qui se doit de répondre à trois grands principes : orientation, isolation et matériaux à forte inertie thermique.





TEXTE Dominique Nuydt **PHOTOS** Alex von Buxhoeveden

Vinderhoute, pionnier de l'habitat groupé en Flan

Dix-sept familles partagent cet habitat groupé. Une expérience unique, pour les enfants aussi.

Les premiers jalons de cet habitat groupé en Flandre furent posés dès 2006, mais les discussions avec la commune se sont prolongées près de deux ans. Les autorités avaient en effet refusé le projet initial au prétexte qu'il prévoyait trop de maisons de petit gabarit. Aujourd'hui, Vinderhoute compte donc dix-sept unités, regroupées par bloc de trois. "Idéalement, un habitat groupé accueille de huit à trente-quatre familles" explique Federico Bisschop, l'un des initiateurs et porte-parole du projet. "Avec moins de huit familles, il est difficile d'assumer financièrement les charges communes, mais avec plus de trente-quatre, on retombe dans le concept de quartiers anonymes." La situation, en dehors de la ville, a attiré de nombreuses familles avec enfants. "C'est vrai, mais des célibataires et des personnes plus âgées ont également été séduits par le concept. Le mélange des genres est idéal." Ce sont des considérations sociales et écologiques qui ont motivé les habitants. "Les gens souhaitent retrouver l'esprit des villages d'antan, où l'on pouvait compter sur la solidarité de ses voisins sans pour autant manquer d'intimité. Étant donné que toutes les maisons sont soit passives, soit basse énergie, nous n'avions pratiquement pas besoin de chauffage. De plus, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur tous les toits et, pour la plupart, nous sommes également équipés de pompes à chaleur."

Des maisons sur mesure

Les habitants ont chacun leur propre logement avec un petit jardin privé attenant. Le reste de l'espace est commun et géré par tous, ce qui explique que son aménagement soit de meilleure qualité que celui d'un lotissement classique. Les constructions ont débuté en 2010. Il s'agit de maisons à ossature bois, les habitants ayant le libre choix de la finition. "L'entrepreneur s'est montré particulièrement souple, proposant deux types de finition : bois ou crépi. Chacun a donc eu sa maison sur mesure." Étant donné qu'il n'existait en Flandre aucun habitat groupé dont ils auraient pu s'inspirer, ils sont partis d'une page blanche. "Nous avons joué le rôle d'un promoteur. Si vous n'avez pas l'expérience de ce type d'entreprise, le risque est grand de s'y casser les dents, mais pour notre part, nous avions suffisamment de talents dans notre équipe. Nous sommes toujours restés très réalistes. Beaucoup pensent que l'habitat groupé permet de construire bon marché et que tout se déroule sans accroc. En réalité, tout prend énormément de temps. Et ça, nous l'avons compris dès le début."

TEXTE Melanie De Vrieze **PHOTOS** Lennen Descamps

L'espace commun, appelé ici "le pavillon" regroupe une cuisine professionnelle, une salle à manger, des bureaux...

Cuisine communautaire

Le concept d'habitat groupé repose sur quelques pr
de base : son caractère communautaire, la prise de d
commune et le respect de l'intimité des habitants. (
dispose de sa propre maison, mais il existe des e
partagés. À Vinderhoute, le "pavillon" est au centre du q
"C'est d'ailleurs le premier bâtiment à avoir été constr
personnes impliquées dans le projet ont ainsi eu d'em
espace commun." Le pavillon accueille une cuisine prof
nelle, des locaux de travail, un réfectoire, une chambre
ou encore, une buanderie. Il est bâti sur caves ainsi
famille y dispose d'un espace de rangement. Deux f
semaine, on cuisine ensemble. "C'est toujours avec bea
d'enthousiasme que nous faisons la cuisine les uns p
autres. Un système d'intranet nous informe du nom
personnes qui participeront au repas." Il n'y a aucune ob
de présence. "Nous n'avons pas non plus établi de rou
pour tenir les fourneaux, mais nous attendons de chac
prenne part aux tâches communes." Les voitures sont
garées sur un parking, de sorte que le site reste entièr
piétonnier. À l'arrière des maisons, un chemin facilite
des secours éventuels ou, tout simplement, le dép
courses ménagères. Enfin, notons encore la présence
plaine de jeu et d'un jardin commun.

Retour à l'esprit "village"

Beaucoup d'habitants ont été attirés par l'aspect so
projet. L'un d'eux témoigne : "C'est lors d'un voyage à l'ét
que nous avons appris à connaître le concept de *coho*
mais nous ne pensions pas qu'il serait transposable
suffi d'une soirée d'information pour nous convaincre d

L'habitat groupé à Vinderhoute ne fonctionne pas sous forme d'asbl ou de coopérative, mais exactement comme un immeuble à appartements : une association de copropriétaires. Aujourd'hui, ils fonctionnent comme une copropriété classique, qui ne limite aucunement le droit de chacun à disposer de son bien : les habitants peuvent vendre ou louer leur maison quand, à qui et au prix qu'ils souhaitent.

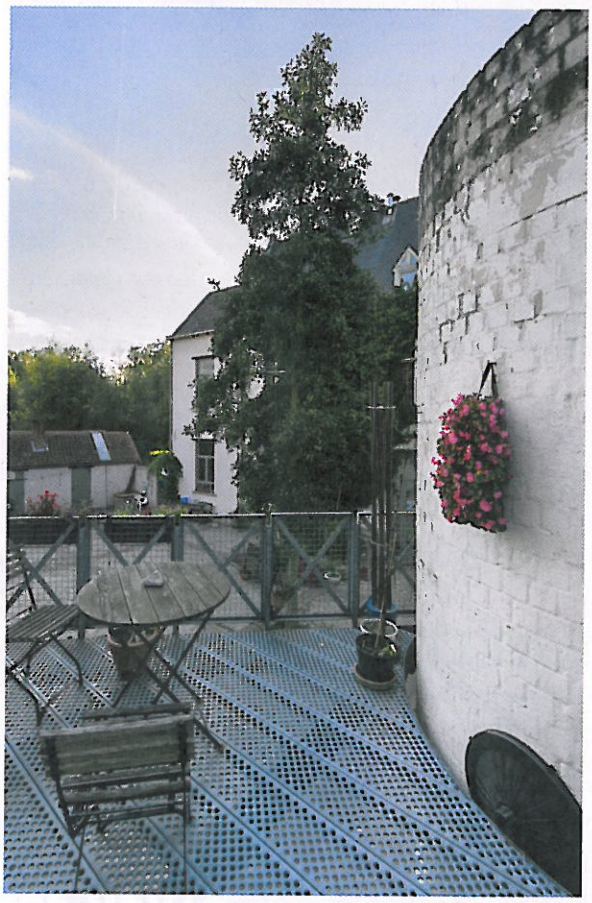
vement. Personnellement, j'ai été séduit par l'aspect soc
sentiment de sécurité est plus important, le quartier es
agréable et... vous trouvez toujours quelqu'un pour taille
bavette !" Pour Sybille, autre habitante de Vinderhoute,
agréable de savoir qu'il y a toujours quelqu'un à proximi
solidarité est essentielle. Vous partagez peut-être beau
avec les autres, mais vous recevez autant en retour."
en communauté exige de se réunir souvent et de pre
des décisions communes. Notre interlocutrice pour
"Pas question de se lancer dans quoi que ce soit qui p
influencer la vie du quartier sans avoir l'accord du gro
Une autre habitante intervient : "C'est vrai, mais il faut
dire que si vous vous installiez ici aujourd'hui, les déci
les plus importantes auront déjà été prises. Voilà troi
que nous sommes impliqués dans ce projet et nous a
donc déjà effectué un long parcours commun. Penda
phase de construction, nous avons appris à nous conn
à savoir comment nous aborder les uns les autres, c
fait qu'aujourd'hui, les décisions sont bien moins diffic
prendre qu'à l'époque où nous n'habitions pas encor
Autre désavantage : le surcroît de travail. Les habitant
en effet, davantage de tâches et de responsabilités
n'en auraient s'ils vivaient de manière indépendante. "C
peut pas se mettre à l'écart du groupe, il faut lui apport
contribution. Personnellement, cet "inconvénient" me rap
plus qu'il ne me coûte. Les repas communs pourraient
considérés comme une charge mais, au bout du comp
permettent aussi de libérer du temps."

Financièrement intéressant

L'habitat groupé est-il une formule financièrement int
sante ? Si l'on en croit Federico, cela revient sensible
au même. "Étant donné que nous disposons d'une cha
d'ami et de pièces de travail dans le pavillon commun,
gagnons de l'espace dans nos maisons respectives, de
40 m². Les maisons sont donc plus compactes. Mais ce
l'on gagne d'un côté, il faut le réinvestir de l'autre, c'e
dire dans les espaces communs. Je dirais donc que l'
tat groupé n'est ni plus ni moins cher mais, et c'est
d'être négligeable, à coût identique, vous avez davan
de qualité et d'espace." Sybille abonde dans le même s
"Nous avions déjà cherché à acheter à Gand mais tout
trop cher. L'habitat groupé s'est révélé financièrement int
sant. Vous savez, le coût d'une rénovation à Gand équ
à celui d'une construction neuve à Vinderhoute, mais
avez bien plus d'espace ici." Les charges sont moins éle
puisque, par exemple, l'infrastructure internet est parta
il n'y a qu'une seule police d'assurance incendie (un ga
150 à 200 € par an), le système de récupération des
de pluie est commun... "À l'avenir, nous devrions égale
partager une voiture. Je vous laisse imaginer le bén
financier..." ■

Le moulin de Rotselaar

À Rotselaar, 25 personnes se partagent entre autres un parking, une cour intérieure, un potager bio, un verger, des poules, un âne et un jardin fleuri.



Dans les années 1980, huit familles ont acheté ensemble le moulin de Rotselaar, un monument classé, et les deux hectares de terrain sur lequel il était érigé. Il a été complètement restauré et, aujourd'hui, vingt-cinq personnes y vivent dans neuf logements. On ne peut pas parler d'habitat groupé *stricto sensu*, mais plutôt d'un système s'apparentant à la colocation. Les habitants vivent indépendamment les uns des autres, chacun disposant d'une maison ou d'un appartement, avec chambres à coucher et salle de bains. Il n'existe pas de bâtiment commun où l'on organiserait des fêtes. Cependant, les habitants partagent un parking, une cour intérieure, un potager bio, une ancienne écurie destinée au rangement des vélos et du matériel de jardin, une machine à laver le linge et une voiture. "Nous avons encore bien d'autres choses en commun", précise Johan, l'un des habitants. "Un verger, des poules, un âne et le jardin fleuri.

Chaque semaine, nous cuisons du pain ou des pizzas dans notre ancien four à pain. Bien que chacun ait sa cuisine, nous mangeons parfois ensemble, à l'occasion, par exemple, de la journée que nous consacrons, tous les mois, à l'entretien du terrain ou, plus spontanément, lorsqu'il fait beau."

TEXTE Melanie De Vrieze **PHOTOS** Dominic Verhulst

Les gens qui vivent ici ne viennent pas par hasard. Les aspects sociaux, la solidarité, l'écologie sont les moteurs de cette microsociété.

Des engagements

Dans cet habitat groupé-ci, il n'y a ici que peu d'e
ments communs ou de moments de réunion. "Vous
vous-même de la fréquence de vos contacts avec les
et des moments où vous désirez être seul. Il se ti
réunion par mois, et nous consacrons un rendez-vous
à l'entretien des espaces communs." Avec deux hecta
a de quoi faire : tonte des pelouses, élagage des arbr
des haies, compost... Werner, autre pensionnaire des li
jardinier bio agréé. Dans le petit magasin du moulin,
une partie de sa récolte. "Dans cette forme de vie com
taire, nous essayons d'arriver à une certaine indépe
du point de vue de l'énergie ou de la récupération d
mais aussi en cultivant nous-mêmes nos légumes." Ce
pas des considérations financières qui poussent à
"moulin", l'aspect social, la solidarité ou l'écologie s
moteurs bien plus forts. "Les personnes qui souhaitent
ici choisissent délibérément un autre mode de vie."

Au moulin de Rotselaar, l'asbl dispose d'un droit de préemption : en cas de vente, elle a la préséance sur tout autre candidat acheteur. Font partie de l'asbl, les propriétaires qui habitent sur place et participent à l'organisation des fêtes du moulin. Dirk, l'un des habitants : "Lors des réunions, nous décidons des investissements communs. Nous nous réunissons également pour fixer les règles du vivre ensemble, pour l'organisation des fêtes, ou encore, décider de l'entretien quotidien du site."

Une belle mixité

Au moulin, on trouve "un peu de tout" : jeunes, moin couples avec ou sans enfants et célibataires. Pour mélange est important : "La cohabitation de plusieur tions est une source d'enrichissement et notre mo exige une certaine mentalité." Notre interlocuteur est qu'il règne au moulin un bel équilibre entre l'indivi collectif : "Il existe des moments informels de renc travail en commun ou d'entraide, même si chacun p vivre de manière autonome. L'atmosphère ne doit plus devenir étouffante et nous comprenons très certains désirent être seuls lorsqu'ils vivent des n difficiles, par exemple."

Avantages et inconvénien

Les grands avantages de cette forme de vie comm re sont l'aspect social et les idées écologiques. Cha individuellement l'eau, le gaz et l'électricité, mais l'él est produite par une turbine à eau installée sur le inconvénients sont à trouver dans les inévitables cor qu'il faut accepter. "Tout le monde n'a, par exemple même conception de la propreté. Il faut savoir en prer parti. Et, comme dans toute communauté, des tension parfois jour. Le "moulin" n'est pas destiné aux indivi forcenés. Ici, pas question de raisonner uniquement en de soi : il faut être capable de s'investir pour le gro d'en tirer plaisir. On attend de chacun qu'il consacre ur par mois à la communauté. Et si ce n'est pas possible dit, c'est sans importance du moment qu'on se ratt autre jour. Il y a très peu de conflits et l'ambiance g est fort agréable. Nous recevons beaucoup plus de de de personnes qui souhaiteraient s'installer au "mou n'y a de possibilités de les accueillir. Lorsque les ge quittent, c'est davantage en raison d'importants chang dans leur existence (décès, séparation, arrivée d'un que parce que le mode de vie ne leur convient plus."

Une maison pour demain

Maison passive et forestière

Bâtir dans un bois une habitation qui respecte la nature, assure une grande qualité de vie et préserve ses occupants du bruit d'une autoroute voisine ? C'est ce qu'ont fait les architectes Peter Geldof et Maja Verbeeck, une maison passive conçue pour l'avenir, dans laquelle leurs enfants pourront grandir sereinement.

La chance leur a souri. Étant petite, Maja habitait avec ses parents dans le bois, vestige de l'ancien parc du château Van de Velde à Gentbrugge, entre-temps disparu. Le castel néogothique servait de réservoir d'eau alimentant les fontaines du parc. Ce dernier ayant été vendu en parcelles pour lotissements, ne subsistent que le castel et un petit pavillon de jardin. Désirant les préserver, les parents de Maja en devinrent propriétaires dans les années 1970 et rénovèrent progressivement ce si charmant manoir, dont Maja se souvient surtout des courants d'air et des dalles froides en hiver. Ses parents, une fois devenus grands-parents, voulurent s'installer en ville, afin de céder la place et de permettre aux petits-enfants de vivre et grandir dans la nature, si proche de la ville et de l'école, accessibles en vélo. "C'est mon frère qui occupe, aujourd'hui, le petit château. Nous avons bâti notre maison dans la parcelle de bois attenante. Les deux jardins se rejoignent, nos enfants jouent entre cousins et cousines. Nous pouvons nous rendre au travail à vélo, sans stress ni perte de temps dans les embouteillages."

Peter : "Nous sommes bien conscients que l'achat du terrain et la construction d'une maison passive n'auraient jamais été possibles sans le soutien de nos parents. Il en va de même pour beaucoup de jeunes ménages. Mais bon, tout ne nous fut pas servi sur un plateau non plus ! Nous avons beaucoup travaillé nous-mêmes, ce qui a permis de réduire considérablement le budget nécessaire. J'aime beaucoup travailler le bois, j'ai assemblé toute l'ossature de la maison avec l'aide de nos parents et l'appui de l'entrepreneur. Nous avons mis les bouchées doubles pour terminer l'ensemble très vite. Notre devise était : plutôt sacrifier totalement douze mois de sa vie, plutôt que trois années durant lesquelles vous ne vivez qu'à moitié. Les fondations ont débuté en mai 2011 et, fin avril de l'année suivante, les murs étaient peints et nous pouvions emménager."

TEXTE Rein Verhoeven **PHOTOS** Lieven Van Assche