

L'habitat groupé entre avancées et portes closes

- L'habitat collectif rencontre un succès grandissant à Bruxelles.
- Mais les obstacles sont encore nombreux.
- Mieux vaut avoir les moyens...



Matthieu Lietaert. © DR.

Repaire d'«écolos-bobos», solution pour personnes précarisées, mixeur de générations... L'habitat collectif n'échappe pas au jeu des étiquettes. Mais même à coups de clichés, le sujet fait aujourd'hui davantage irruption dans les conversations. C'est que la formule séduit, à l'ère de la flexibilité et de l'individualisme. Alors ils sont de plus en plus nombreux, jeunes comme moins

jeunes, à se lancer dans l'aventure. Et d'aventure, il est bien question. Car les obstacles – juridiques, politiques, logistiques, humains... – sont encore nombreux.

En Région bruxelloise, on compte entre vingt et trente habitats collectifs, répartis sur les dix-neuf communes. Un nombre encore dérisoire, mais en augmentation. Chaque projet a ses spécificités, si bien qu'établir des

catégories d'habitats groupés peut se révéler extrêmement réducteur.

Matthieu Lietaert est sociologue, auteur d'un ouvrage éclairant sur le cohabitat (1). Pour lui, il existe autant de formules que de projets. Tout est question du degré de mise en commun. « *Il y a l'éco-village, basé sur un degré d'autonomie très important; la commune, où les gens mettent leur argent en commun. Puis vient le cohabitat urbain ou semi-urbain. Il peut être privé, sur le modèle américain et danois; ou public, sur le modèle suédois et hollandais. Dans le premier cas, ce sont les cohabitants qui achètent et rénovent un bâtiment. Dans le second, l'État met à disposition un endroit.* »

Les cohabitants peuvent bénéficier d'un espace privatif complet et partager un jardin, une

pièce commune... Ou mettre davantage en commun. Il n'y a alors par exemple qu'une seule cuisine, qu'une pièce de nettoyage... L'habitat collectif peut viser la classe moyenne, ou concerner un public précarisé. On parle dans ce cas d'habitat solidaire, subsidié par les pouvoirs publics. Il peut également s'agir d'un habitat intergénérationnel, où les plus jeunes aident les plus âgés et inversement, notamment pour la garde des enfants. Dans tous les cas, d'après Matthieu Lietaert, ces nouvelles communautés émergent afin de recréer des liens sociaux de plus en plus dilués dans la flexibilité accrue du travail et l'individualisme généralisé. « *Il y a également une motivation écologique et pratique* », explique le sociologue pour qui l'habitat groupé peut permettre de répondre en partie au boom

démographique et à la crise du logement en Région bruxelloise.

Pas de cadastre des lieux disponibles

Encore faut-il que ces initiatives soient soutenues par les pouvoirs publics... Et si les différents acteurs avec lesquels nous avons échangé font tous état d'une « oreille politique attentive », ils évoquent également toute une série de freins décourageants. « *Les collectifs sont en concurrence permanente avec les promoteurs immobiliers*, explique Benoît Debuigne, coordinateur de l'ASBL Habitat et participation. *Il n'existe pas de cadastre des lieux qui pourraient être mis à leur disposition.* » Si certains passent par un promoteur immobilier qui accepte le projet, d'autres font

tout eux-mêmes, constitués en ASBL ou en coopérative par exemple. Mais certaines communes sont alors réticentes au moment d'accorder le permis...

Autre obstacle important, juridique celui-là: la question de l'individualisation des droits. Certains sont refroidis à l'idée de perdre leur statut d'isolé et les droits qui l'accompagnent.

Toutes ces questions devraient progressivement se régler suite aux récentes évolutions juridiques en matière d'habitat groupé (lire ci-dessous). Mais tout cela prend du temps. Au risque parfois d'entamer l'entente du groupe avant même le (vrai) début de l'expérience.

JÉRÉMIE LEMPEUR

(1) Le cohabitat. Reconstituons des villages en ville, Éditions Couleurs Livres, 160 p., 17 euros.

Les pionniers du projet « Casa Nova » lancent la chasse aux nouveaux acquéreurs

REPORTAGE

Les visites se sont intensifiées ces derniers temps. Il faut dire que sur les quatorze appartements qui seront livrés « casco » ici en juin 2014, seuls cinq sont déjà achetés à ce jour. Alors pour les pionniers du projet, c'est la chasse aux acquéreurs.

Aujourd'hui, plusieurs personnes ont rendez-vous rue Goossens, à Schaerbeek, pour une visite des lieux. C'est le cas d'Emmanuel et Annick. Après avoir passé la porte d'entrée, être descendus quelques marches et avoir zigzagué dans les méandres du bâtiment de façade, les voilà dans la cour intérieure. Au cœur du projet d'habitat groupé Casa Nova. Il y a quelque temps, le bruit des stylos qui glissent sur les feuilles de papier résonnait encore dans cette ancienne école des devoirs. Et bien avant, c'était les tirades des acteurs d'un petit théâtre qui faisaient vibrer les murs. Mais depuis plusieurs années, l'endroit était inoccupé. Abandonné. « *Nous avons déjà visité plusieurs habitats groupés pour bien nous informer et là, nous voulons nous lancer* », explique Emmanuel.

Tout part pour lui d'une volonté de « ne pas subir ». « *Le collectif peut générer des solutions, dit-il. Car c'est bien plus que l'addition de chaque individu.* » À trente-cinq ans, il est bien conscient du risque que représente l'habitat groupé. « *L'entente est très importante, et c'est vrai qu'a priori, la démarche peut paraître un peu "Bisounours". Mais on peut aussi jouer un vrai rôle de pivot social.* » Emmanuel et Annick semblent apprécier le projet, même s'ils ont quelques appréhensions. « *Je me demande si des démarches sont prévues vis-à-vis du voisinage, confie Emmanuel. Tout se trouve à l'intérieur, autour de la cour... Il ne faudrait pas que ce soit une sorte de château fort fermé sur l'extérieur.* »

Le collectif travaille depuis le début de l'année avec le promoteur Cascad, qui s'occupe du gros œuvre jusqu'à la livraison prévue pour mi-2014. « *On a rencontré des architectes du promoteur et on s'est entendu sur le fait que leur projet initial allait devenir un habitat groupé* », explique Camilo, l'un des premiers membres du collectif. C'est que l'un de ces architectes est un ami du groupe. « *Si on n'avait pas connu les promoteurs par ailleurs, on n'aurait certainement eu aucune chance*, reconnaît Corentin, un autre pionnier du projet. *Et même s'il y a une relation de confiance et que le*



Emmanuel et Annick sont venus s'informer et visiter les lieux; Corentin et Martin, eux, sont à la base du projet. Ils habiteront ici pour la fin de l'année prochaine, si tout va bien... © SYLVAIN PIRAUX.

promoteur a compris l'intérêt d'un habitat groupé, c'est quand même un bras de fer pour obtenir certaines choses. Mais au moins, ça avance... » Car avant de s'engager avec Cascad, le groupe a dû déchanter plusieurs fois. Notamment après de nombreux mois de discussions avec un autre promoteur au sujet

« *Si on n'avait pas connu les promoteurs par ailleurs, on n'aurait certainement eu aucune chance* » UN FUTUR COHABITANT

d'un projet rue des Coteaux, à Schaerbeek déjà. Le collectif avait finalement compris qu'il s'agirait d'un « simple » immeuble à appartements... De l'histoire ancienne aujourd'hui, mais une très grosse déception. « *Je pense que si ça n'avait pas fonctionné avec Cascad, nous aurions tout arrêté*, confie Céline, présente depuis le début aussi. *Ça demande énormément de temps et d'énergie.* »

Sur le chantier, les ouvriers s'activent. Ils soudent, démolissent, reconstruisent... Une fois le gros œuvre terminé, chaque acquéreur pourra faire appel aux architectes et entreprises de son choix pour réaliser tous les travaux privatifs (installations électriques, revêtement du sol, cloisonnements intérieurs...). Au fi-

nal, chacun disposera d'un espace privatif complet. Une salle commune de 170 m², avec cuisine, permettra aux résidents de se réunir et de manger ensemble. Sans que cela ne soit une obligation, puisque chaque appartement disposera d'une cuisine. La cour intérieure sera commune, et le groupe pourra notamment y aménager un jardin.

Mathieu est l'un des derniers

arrivés dans l'aventure. « *C'est leur charte qui m'a poussé à prendre contact*, dit-il. *J'ai assisté à une séance d'information et j'ai fait deux visites. Après avoir rempli le questionnaire, j'ai demandé un "go" officiel et j'ai directement discuté avec le promoteur.* »

Céline, elle, se dit satisfaite du projet, même si elle émet un petit bémol. « *On voulait de la diversité, mais c'est loupé, lâche-t-elle. Ce n'est pas moins cher qu'ailleurs, si ce n'est qu'on aura certainement un meilleur confort de vie. Alors oui, ici, le cliché du bobo se vérifie, il ne faut pas se voiler la face. Mais tant que les pouvoirs publics n'investiront pas, il n'y aura jamais de mixité.* » Et la future résidente de constater à Bruxelles un système binaire avec, d'une part, des habitats solidaires réservés à un public précarisé et basés notamment sur le système

du Community Land Trust (lire ci-contre) et, d'autre part, des habitats groupés « privés » visant la classe moyenne.

Au sortir de la visite, Annick et Emmanuel préfèrent s'accorder le temps de la réflexion avant de, peut-être, se lancer dans l'aventure. Celle-ci ou une autre... Et mieux vaut en avoir vraiment envie, ne serait-ce que pour franchir l'impitoyable processus de sélection des pionniers... « *On fonctionne au consensus* », explique Céline. Et de plaisanter: « *C'est très rigide!* »

JÉRÉMIE LEMPEUR

LE POLITIQUE

Doukeridis : « Au fédéral d'agir maintenant ! »

Le nouveau code du logement adopté définitivement par le Parlement bruxellois en juillet a intégré une définition de l'habitat groupé. « *C'est une grande avancée, jure-t-on au cabinet du secrétaire d'État bruxellois au Logement Christos Doukeridis (Ecolo). Ces habitats sont aujourd'hui reconnus, ils ont une existence juridique.* » Présentée comme une base nécessaire à de prochaines évolutions, cette adaptation du code du logement devrait permettre, à terme, la suppression de toute une série de freins actuels. « *Ça facilitera l'obtention de permis, la révision du statut des personnes...* », assure-t-on. Oui mais quand ? « *Nous avons fait notre part de travail au niveau de la Région bruxelloise, affirme le secrétaire d'État. D'autres modifications doivent avoir lieu au niveau fédéral, en matière de statut et de fiscalité; et au niveau communal, pour ce qui concerne les questions d'urbanisme.* » Et Christos Doukeridis de reconnaître qu'aujourd'hui, « *seuls ceux qui en ont les moyens et qui n'ont pas peur d'être pénalisés peuvent se lancer dans un projet de ce type.* » Tout en soulignant l'existence de projets pilotes menés sous le modèle du Community land Trust (CLT). En vue de promouvoir du logement à un prix abordable, la propriété foncière et celle du logement sont séparées. L'acquéreur devient ainsi propriétaire de son logement, mais il laisse la propriété du sol au Trust.

J.LE

Agences Immobilières Sociales (AIS)

Louez votre bien

sans risque et sans souci

- Loyers garantis chaque mois
- Aide à la rénovation
- Gestion locative assurée
- Avantages fiscaux
- Entretien du logement

www.fedais.be
02 412 72 44

fedais.brussels agences immobilières sociales avec l'aide de la RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Pour vivre heureux, vivons groupés

- Le prix Blue House a récompensé le projet de cohousing Brutopia, à Forest.
- Les propriétaires ont procédé à l'achat groupé du terrain et à la construction collective sans promoteur externe.

Habiter à Bruxelles pour un budget raisonnable, c'est encore possible...
Tel est, en substance, ce qu'ont dit les lauréats du prix Blue House qui a été décerné mercredi dernier au KVS.

Lancé il y a un an par la Fondation pour les Générations futures, ce prix d'architecture se charge de récompenser un projet qui transmet un monde habitable aux générations futures. Entendez par là que les initiatives doivent toutes démontrer que construire à la fois durable et abordable n'est pas une utopie. C'est même aujourd'hui devenu une obligation.

Trois finalistes avaient été sélectionnés parmi les 19 candidatures reçues. La palme est revenue à Brutopia, un projet de deux immeubles construits en cohabitat à Forest qui regroupent autour d'un jardin commun de 700 m² 27 appartements passifs et 2 appartements basse énergie. Un chèque de 5.000 euros a été remis au vainqueur. C'est peu, mais c'est déjà ça. « *Le cohousing est une démarche citoyenne très intéressante qui demande beaucoup d'énergie*, a expliqué Serge Fraas, l'un des architectes du bureau Stekke+Fraas Architectes qui a dessiné l'ensemble. *C'est un projet qui a été réalisé*

Aujourd'hui, 80 personnes vivent à Brutopia, quelque part entre la rue de Mérode et l'avenue Van Volxem

en autopromotion, c'est-à-dire que nous en étions nous-mêmes les promoteurs, ce qui nous a permis de réaliser des économies de l'ordre de 20 à 30 %. C'est un projet extrêmement écologique, sur mesure et urbain. »

Pour arriver à leurs fins, les copropriétaires ont travaillé en commun du début à la fin du projet. Un travail pas forcément évident à réaliser car ce type de construction, même si elle fait son chemin dans les consciences – certains y voient même l'unique moyen de vivre encore dans une ville comme Bruxelles à l'avenir... – reste encore et toujours une formule qui se situe en dehors des sentiers battus. « *Plusieurs groupes de travail ont été élaborés, poursuit Serge Fraas. Le groupe "juridique" a notamment eu fort affaire car quand on vient avec du cohousing chez les banques ou les notaires, ils battent un peu le beurre (sic) car ce n'est pas un projet standard!* »

Ecologie, solidarité, multifonctionnalité



Pour mener à bien Brutopia, les propriétaires ont travaillé main dans la main. © D.R.

et mixité sociale ont guidé Brutopia dès le départ avec des copropriétaires qui, au moment de la recherche du terrain et de la constitution de l'ASBL en 2008, se situaient dans une tranche d'âge allant de 25 à... 80 ans. Comme quoi, il n'y a pas d'âge pour vivre ensemble... « *Chacun d'entre nous a dû signer un règlement d'ordre intérieur par lequel on s'engage par exemple à sortir les poubelles une fois par mois ou à travailler, là aussi une fois par mois, à la remise en état des lieux*, insiste l'architecte. *Les pièces que nous partageons en commun sont entre autres un local vélo, un salon-lavoir qui fonctionne au gaz naturel, une salle polyvalente sans oublier, bien sûr, le jardin.* » Un petit livre vert a même été rédigé qui permet aux habitants de mieux comprendre ce que vivre dans un habitat passif veut dire. Car il y a des choses à faire et surtout à ne pas faire.

Côté techniques mises en place, on note une façade disposant d'une isolation thermique de 24 cm d'épaisseur, des capteurs solaires pour la production d'électricité, une citerne de récupération des eaux de pluie d'une toiture (et de celle du centre

sportif voisin), la deuxième étant destinée à accueillir un jardin potager, commun cela va de soi. Grâce à l'isolation thermique et à l'étanchéité parfaite, tout système de chauffage est superflu...

Notons encore que les appartements ont été livrés casco. Chaque propriétaire a pu ainsi procéder lui-même à la réalisation des finitions pour rendre son bien conforme à ses propres envies. Au rez-de-chaussée se sont installés trois bureaux d'architecture, une Maison de l'Énergie et un centre de services pour personnes du troisième âge « ouvert à tous » qui devrait faciliter l'ancrage social du projet dans le quartier.

Aujourd'hui, 80 personnes (nourrissons compris...) vivent à Brutopia, quelque part entre la rue de Mérode et l'avenue Van Volxem. On signalera encore que le projet a déjà été primé par la Région de Bruxelles-Capitale comme « Bâtiment exemplaire ». Il a reçu pour cela 500.000 euros, une somme... qui a grandement contribué à le rendre « abordable » sur le plan financier...

PAOLO LEONARDI

Plus d'infos sur www.bluehouseprize.be

LES AUTRES FINALISTES

Un Brin de Paille, Uccle



La configuration extrêmement étroite du terrain et la pente bien orientée ont permis à l'architecte Matthieu Delatte de Karbon' SCRL de concevoir sa maison unifamiliale en intégrant les principes de la bioclimatique. La façade à rue, orientée vers le sud, s'ouvre généreusement pour tirer parti de la chaleur du soleil. La façade

arrière est à moitié enterrée, limitant de ce fait les pertes de chaleur du côté nord et permettant de stocker la chaleur par inertie dans un mur isolé en béton de chanvre-chaux. La ventilation n'est pas mécanique mais se fait naturellement. Le vitrage à facteur solaire élevé assure la pénétration optimale de la chaleur du soleil en hiver, tandis que la végétation abondante protège la façade sud en période estivale. Le besoin en chaleur de chauffage (estimée à 41 kWh/m² par an) est fourni par un poêle de masse zéro carbone. L'unique intervention technologique est l'installation en toiture de capteurs solaires thermiques et d'un boiler solaire permettant d'assurer 70 % des besoins en eau chaude sanitaire. Une citerne pour la collecte des eaux de pluie a aussi été installée. La structure du bâtiment est en bois. Des matériaux naturels ont servi à l'isolation : ballots de paille pour les murs extérieurs et béton de chanvre-chaux dans les murs enterrés. Le mur mitoyen est isolé avec de la laine de bois. Les enduits extérieurs sont à base de chaux-plâtre et ceux intérieurs à base d'argile et de chaux. (PAL)

Adresse : rue Baron Roger Vander Noot 16, 1180 Bruxelles
Maître d'ouvrage : Matthieu Delatte et Charlotte Pauwels
Architecte : Karbon' SCRL - Architecture & Urbanisme
Entreprise générale : Paille-Tech SCRL

Gestapelde Stad, Anvers



Jusqu'il y a peu, cette parcelle au cœur de la ville d'Anvers faisait piètre figure. Le bureau d'architecture Cuyper & Q y a construit pour son usage personnel et professionnel un bâtiment qui comporte, de bas en haut, un espace professionnel sur deux niveaux avec un patio, un étage-tampon entre les locaux professionnels et

l'habitation où sont installées les chambres à coucher, un étage séjour avec coin repas en duplex et une terrasse couverte avec coin repos, un jardin en toiture et une véranda. Le projet est conçu comme une carcasse de béton massif et brut, bien isolée, où la masse assure l'inertie thermique et le confort nivelé pour les habitants. Les propriétaires et les employés utilisent au maximum le vélo et les transports publics. Au niveau des techniques : ventilation équilibrée avec récupération de chaleur D+ et régulation en fonction de la demande et système de micro-cogénération avec condensateur.

L'intégration du bâtiment dans le quartier a également été prise en considération. Ainsi les façades sont conçues en fonction d'une transparence maximale vers la ville tandis que les habitants et les employés bénéficient au maximum des gains passifs de température et de lumière naturelle. Le mode de construction brute fait l'économie des finitions. La collaboration avec l'immeuble voisin pour le partage du terrain et du chantier a permis de réaliser davantage d'économies. (PAL)

Adresse : Bogaardestraat 10-12, 2000 Anvers
Maître d'ouvrage : Cuyper & Q architecten
Architecte : Cuyper & Q architecten
Entreprise générale : F. Willems

La Confédération Construction récompense des projets sociaux

L'ASBL bruxelloise Compagnons Dépanneurs et le Centre Pédagogique Wagenschot de Eke-Nazareth ont reçu, ce 23 novembre, le Prix Aedificas Foundation. Les deux lauréats se sont chacun vu remettre un chèque de 10.000 euros.

Appréciés pour leur compétence et leur dynamisme, les Compagnons Dépanneurs viennent en aide aux moins favorisés en leur proposant des travaux de peinture, de tapisserie, des petits dépannages en plomberie, électricité, menuiserie... Mais aussi et peut-être surtout, ils offrent aux personnes très démunies un soutien moral et une possibilité de démarrer à nouveau dans la vie. Avec le prix de Aedificas Foundation, l'ASBL procédera à l'achat d'une nouvelle camionnette pour le suivi des chantiers.



Le prix Aedificas récompense l'intégration par la formation dans la construction. © D.R.

Au nord du pays, c'est le Centre Pédagogique Wagenschot, qui combine aide sociale et formation professionnelle, qui a été récompensé. Ce centre accueille des jeunes âgés de 12 à 18 ans, présentant des troubles émotionnels et comportementaux, et les forme aux métiers de maçon, soudeur ou encore assistant en restauration. Le Prix Aedificas Foundation permettra à cette association de financer l'achat d'un nouvel escalier extérieur dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment qui servira de local pour ces jeunes. La démolition de l'ancien bâtiment a entièrement été réalisée par les élèves, accompagnés de leurs enseignants. Pour les travaux de gros œuvre, il a également été fait appel à un entrepreneur et à des maçons professionnels.

« Ces deux associations mènent depuis de nombreuses années un travail remarquable

au service des plus démunis au sein de notre société, remarque Jacque De Meester, président du jury. *Par notre prix, nous tenons à apporter notre contribution à ces deux belles initiatives.* »

« *Il s'agit d'une démarche sectorielle originale menée avec l'aide de Business & Society Belgium. Le fil rouge suivi en récompensant ces deux associations est qu'il n'y a pas de dignité sans logement et sans emploi. Mais nous voulons aller plus loin dans notre approche en aidant nos membres à structurer leur propre démarche en responsabilité sociétale. Nous avons fait une enquête auprès de nos affiliés qui montre qu'un grand nombre d'entre eux était favorable à un mécénat de compétence* », ajoute Robert de Muelenaere, administrateur délégué de la Confédération Construction.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER