

# L'HABITAT GROUPÉ, mythe, mode ou utopie ?



"Le Hameau" à Rosières

par ANNE NORMAN

Depuis plusieurs années, on entend fréquemment parler d'habitat groupé. Ces termes sont souvent utilisés pour qualifier des réalités très différentes: groupements d'habitations, ensembles de maisons mitoyennes à la typologie identique, centre de résidences de vacances, parfois même, immeuble à appartements ! Pourtant, derrière ces deux mots se cache un concept bien précis qui trouve ses origines dans la mouvance contestataire de mai 68.

La notion d'habitat groupé implique deux paramètres spécifiques: d'une part un regroupement spatial des habitations, caractéristique qu'elle partage avec d'autres types de logements comme le lotissement par

exemple, et, d'autre part, l'existence de liens sociaux entre les personnes vivant au sein de cet habitat. L'habitat groupé implique donc très souvent l'existence d'un groupe antérieur au projet de logement et véhiculant une philosophie commune. Au-delà de ces deux critères, l'habitat groupé peut revêtir des formes et des objectifs très variés.

Pour le néophyte, la notion d'habitat groupé suppose souvent une dimension communautaire, ou génère parfois aussi la crainte du spectre de la secte religieuse. Les idées reçues sur le sujet sont nombreuses et la méfiance vis-à-vis de ces nouvelles façons d'habiter bien ancrée. Pourtant, si l'origine de ce mode d'habitat remonte bien à une époque où le communautarisme était vécu comme un

engagement politique et personnel, parfois même comme un acte révolutionnaire, la réalité actuelle est bien différente. Ce concept apparaît souvent comme une réaction face à l'individualisme forcé, à une certaine absurdité de nos modes de vie type maisonnettes implantées comme des petits fortins au milieu de leur carré herbeux. L'habitat groupé répond donc à une certaine frustration engendrée par nos systèmes de cohabitation qui, comme les parallèles, ont bien souvent du mal à se rejoindre, ne fut-ce que le temps d'un rapide entrecroisement. Plusieurs paramètres viennent encore compléter ce tableau dont le souci d'arrêter la dispersion spatiale de nos logements et les aberrances écologiques et énergétiques qu'elle implique, mais aussi



"La Baraque" à LLN

le désir de retisser les liens entre les différentes générations ou encore d'aborder de manière originale le problème du vieillissement de la population. Comme on le voit, l'habitat groupé peut s'aborder de façons diverses tant il soulève des questions variées d'ordre urbanistique, juridique, sociologique, philosophique... architecturale et voire même psychologique.

Ceux qui se lancent dans l'aventure sont la plupart du temps des gens qui se connaissent, et qui constituent un groupe d'amis ou tout au moins de personnes aux objectifs de vie communs, tout en désirant s'assurer une autonomie suffisante. L'habitat groupé se constitue en effet de plusieurs cellules indépendantes et autonomes mais ayant décidé de regrouper leur logement

dans un même espace dont seuls certains éléments sont en commun. Cela signifie que le fonctionnement de chacun est clairement indépendant contrairement aux communautés qui la plupart du temps partagent des espaces comme la cuisine, la salle de bain, le salon... Dans le cas des habitats groupés, il n'y a, à l'exception de l'acquisition du terrain et de l'élaboration du projet, que quelques éléments qui sont véritablement collectifs : cela peut aller du jardin, verger, piscine, maison communautaire pour les réunions, fêtes... à une crèche ou même parfois une salle de spectacle. Les variantes seront fonction du projet élaboré par le groupe avec l'aide d'un architecte.

Pour ceux qui se sont lancés dans l'aventure, l'expérience est riche de sens même si les obstacles à surmonter pour arriver à l'accomplissement de ce qui fut avant tout un rêve sont nombreux.

Ce mode d'habitat, même s'il connaît un certain succès, demeure inaccoutumé et assez atypique ce qui explique la difficulté de le matérialiser tant au niveau pratique que par rapport aux différents interlocuteurs auxquels le groupe porteur de projet aura affaire : pouvoirs publics, voisinage, partenaires juridiques... Afin de rendre ce concept plus concret, nous vous proposons d'envisager quelques expériences menées à bien.

#### « LES ARBELLES » À BRAINE-LE-CHÂTEAU

L'habitat groupé « Les Arbelles » existe depuis 1983 et présente un double intérêt : d'une part en tant qu'habitat groupé stricto sensu mais également de par le fait qu'il a été conçu en tenant compte de préoccupations bioclimatiques. Il illustre donc bien un exemple d'objectif de vie élaboré par un groupement de personnes.

À l'origine du projet, deux couples auxquels viennent rapidement s'ajouter trois autres familles (13 enfants au total) et un célibataire. La première démarche du groupe a été d'élaborer une charte reprenant ses désirs et souhaits. La seconde étape consista en la recherche d'un terrain pouvant répondre à leurs objectifs. La recherche fut longue et difficile à

cause principalement du coût fort élevé des terrains en Brabant wallon. Un architecte a été associé dès le départ et c'est lui qui a orienté le choix du lieu. De nombreuses réunions ont été nécessaires pour l'élaboration du projet commun mais aussi des discussions entre l'architecte et chaque famille afin de trouver le juste équilibre entre l'individuel et le collectif tout en tenant compte de la dimension économique du projet. Ce paramètre a orienté le groupe vers la réalisation d'une architecture bioclimatique assurant une optimisation des ressources énergétiques : fermeture vers le nord, serre vers le sud afin de capter la chaleur, matériaux à grande inertie et forte isolation, récupération des eaux de pluie, etc.

L'équipement commun comprend : une petite maison pour le bricolage, une maison commune située au centre du projet comprenant une grande salle de réunion divisible en deux, des sanitaires, une petite cuisine, une mezzanine..., un jardin occupant les 2/3 du terrain avec potager et une aire de jeux pour les enfants.

Le groupe a opté pour un régime foncier basé sur la co-propriété pour l'ensemble avec droit d'usage privé pour les jardins particuliers. Les habitants ont constitué une asbl. Les coûts de réalisation ont été globalisés et ensuite ventilés en fonction des m<sup>3</sup> par habitation afin d'arriver à un calcul le plus correct possible.