

L'habitat groupé

solution à la solitude ou réel avantage économique



Photo : Mireille Roobaert

Retrouver une vraie qualité de vie, faite de solidarité et de convivialité, pour échapper à l'isolement social et économique auquel l'aménagement des villes actuelles aurait tendance à nous mener. Construire ensemble un projet d'habitation plus respectueux des ressources naturelles et de l'environnement. Voilà ce qui amène aujourd'hui certaines personnes à se mettre ensemble pour se lancer dans l'aventure de l'habitat groupé.

Christelle Deroy



Le terme "habitat" en architecture désigne le mode d'occupation de l'espace par l'homme pour des fonctions de logement. L'habitat groupé est un terme plus large qui englobe plusieurs notions : l'urbanisme, l'architecture, l'économie, le social et même le culturel. C'est un lieu de vie où cohabitent plusieurs familles ou personnes bénéficiant à la fois d'espaces privés et d'espaces collectifs gérés en copropriété. Ce type d'habitat est une alternative à la maison individuelle, trop privée, et à la maison communautaire, trop commune. Les espaces de vie sont rigoureusement définis : espaces privés et espaces collectifs sont clairement délimités.

DANS QUEL BUT ?

Ce concept d'aménagement de logements revêt plusieurs finalités pour les habitants. Il permet tout d'abord l'accès à des terrains ou des biens à rénover qui ne pourraient être acquis individuellement et la possibilité de n'engager qu'un seul architecte et un seul entrepreneur. Ensuite, la mise en commun de certains services et d'investissements collectifs permet bien entendu la réalisation d'économies financières par rapport à la construction d'une habitation individuelle : partage des frais de l'architecte, du notaire, des coûts administratifs, de l'achat du terrain. Des économies d'échelle peuvent être également réalisées pour l'achat de matériaux ou de technologies nouvelles et plus coûteuses, ainsi que la diminution des factures d'énergie grâce à des installations communes. Mais la finalité réelle est souvent ailleurs.

Convivialité, échange...

Les participants à de tels projets recherchent surtout un autre mode de vie qui facilite les échanges humains au sein d'un groupe tout en laissant une grande part à la vie privée. L'habitat groupé va à l'encontre de l'individualisme grandissant de notre société et met en exergue les valeurs comme la solidarité, l'entraide, l'ouverture vers les autres. Bien souvent le groupe, ou du moins une partie, est, en plus, animé d'un idéal écologique utilisant des matériaux plus respectueux de l'environnement pour la construction ou rénovation. Ils organisent une gestion écologique des déchets (tri sélectif, compost), de l'eau (citernes d'eau de pluie, épuration des eaux usées par lagunage), de l'énergie (cogénération, panneaux solaires, isolation renforcée) et des transports (covoiturage).

UN PEU D'HISTOIRE...

La vie en cohabitat n'est pas un phénomène nouveau. Ce mode de vie existe déjà depuis plus de 30 ans dans les pays scandinaves. C'est au Danemark que l'habitat groupé a vu le jour. Le premier cohabitat fut créé en 1972 pour 27 familles près de Copenhague, par un architecte et une psychologue. La Suède a également une longue tradition de logements communautaires. Aux Pays-Bas, les projets sont souvent gérés par des services publics, comme en Suède. Il existait déjà dans les années '30 des "maisons populaires", où plusieurs familles vivaient ensemble. Depuis 2005, ce type d'habitat démarre fort aux Etats-Unis, au Canada et en Angleterre, comme nouvelle tendance de l'habitat responsable. Chez nous, deux des premiers projets à avoir vu le jour furent ceux de La Verte voie à Thimister, près de Liège, et celui de l'abreuvoir à Watermael-Boisfort en 1975.

LE LANCEMENT D'UN PROJET

Au départ, pour les initiatives privées, quelques familles ou personnes se regroupent pour créer ensemble un projet. Ils choisissent un terrain ou un bâtiment à rénover. Ensuite, ils recrutent des personnes qui correspondent aux critères qu'ils ont définis suivant le type de groupe qu'ils veulent former (plurigénérationnel, même mentalité, familles avec enfants, niveau social etc.). Cette période peut parfois être longue et éprouvante vu le rythme des réunions qui se succèdent souvent chaque semaine. L'élaboration du projet est une étape exigeante et capitale car les participants doivent apprendre à se connaître, à définir leurs objectifs et leurs limites et se mettre d'accord sur les différentes étapes avant l'entrée dans l'habitat. Et bien souvent malgré tout, certains points sont oubliés et doivent faire l'objet de discussions par la suite, comme au Bois del Terre à Limelette (voir plus loin), où la gestion du parking, la création d'un abri-vélos et la gestion de la salle commune n'avaient pas été abordés avant l'intégration des lieux.

PATIENCE ET COMMUNICATION

Monter un tel projet demande du temps. D'abord pour trouver l'endroit où l'établir, ensuite pour recruter et sélectionner les postulants en fonction des objectifs poursuivis et finalement pour coordonner les travaux communs. Obtenir l'accord de souvent plus d'une dizaine, voire une vingtaine de personnes, n'est pas une condition du projet à négliger. Cela requiert diplomatie, tolérance et psychologie. Car, dans un groupe, l'on retrouve tous les travers et difficultés de communication qui existent dans la société humaine en général. Il est aussi primordial pour le projet de se faire accepter par le voisinage qui voit souvent d'un mauvais œil l'arrivée d'un groupe dans le quartier. Bien souvent, le concept d'habitat groupé est assimilé à une communauté de hippies, voire à une secte. Les nouveaux venus doivent donc essayer de s'intégrer sans heurts dans le quartier et un des meilleurs moyens passe par la communication et l'organisation de réunions de présentation du projet.

DEUX FORMES D'HABITAT GROUPÉ

Un projet peut prendre la forme d'une rénovation d'un immeuble ou d'un bâtiment (école, ferme, monastère) ou partir carrément de zéro en construisant une série de nouvelles habitations sur un terrain acheté en commun.

La rénovation

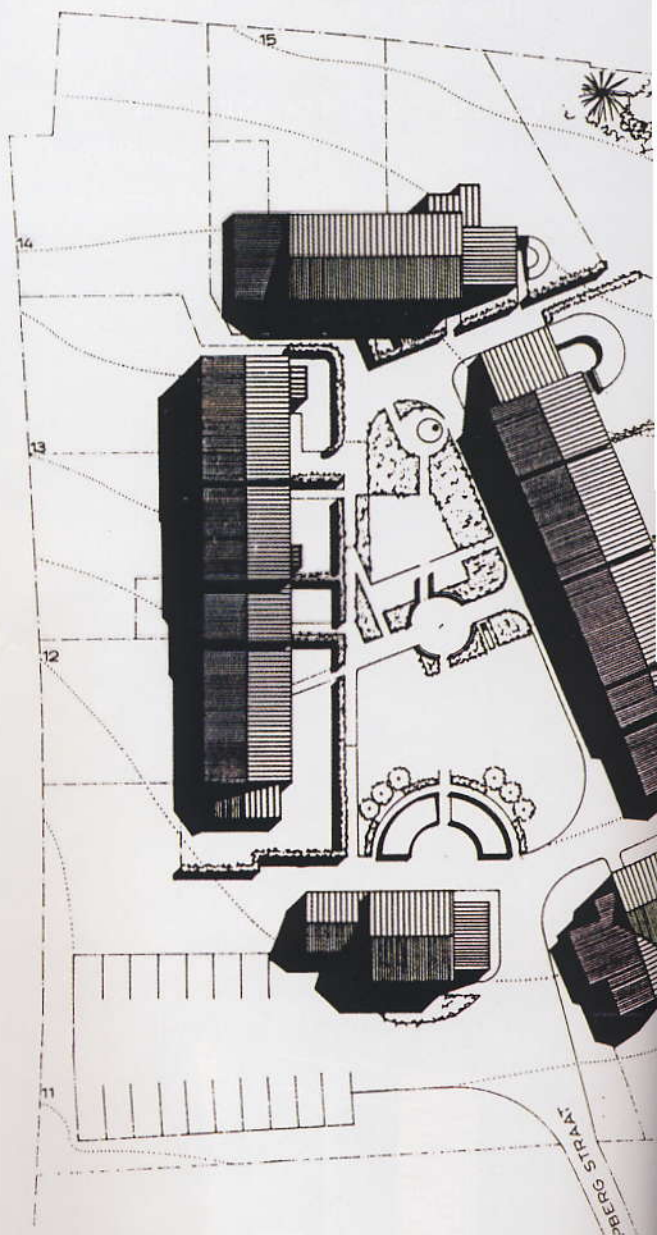
La rénovation n'est pas évidente à réaliser car il faut tout d'abord trouver le bâtiment adéquat, qui puisse accueillir plusieurs familles et leur convenir. De plus, le coût de l'achat du bâtiment, du terrain et des transformations peut vite dépasser le coût d'une construction nouvelle. Car, comme souvent, ces bâtiments n'étaient au départ pas prévus pour des logements individuels, leur réaffectation peut exiger des travaux assez lourds. Cependant, il permet parfois de participer à la conservation du patrimoine, comme par exemple l'abbaye St-Denis-en-Brocqueroie, près de Mons, qui était à l'abandon et qui a été réhabilitée en 21 logements. Et surtout, il permet de bénéficier d'espaces verts, parcs ou bois attenants à la propriété.

La construction

Si partir de rien pour construire du neuf permet plus de possibilités et de flexibilité, arriver à satisfaire les envies et préférences de chacun peut représenter une difficulté supplémentaire et allonger le temps

QUELQUES EXEMPLES

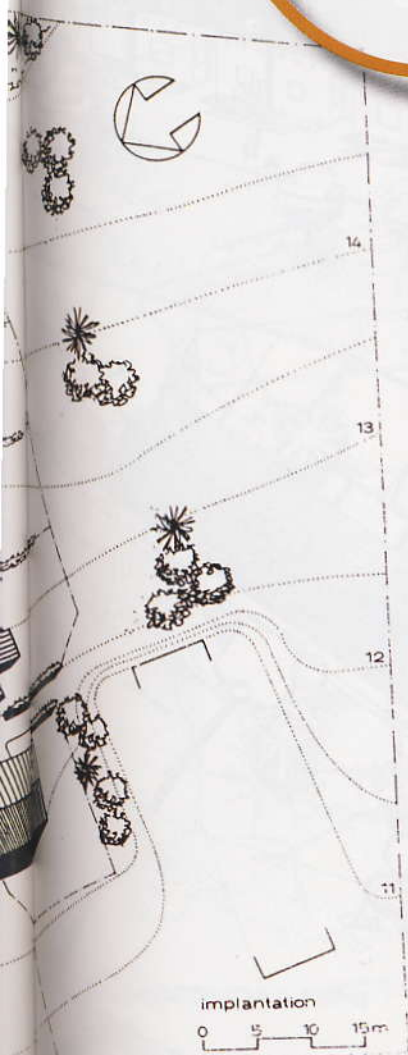
La Placette (1986)



Créé dans les années '80, il est l'un des habitats groupés les plus connus. L'Atelier d'architecture et d'urbanisme Thierry Lamy fut l'initiateur de ce projet qui a bien fait parler de lui et fonctionne toujours très bien. Au départ, 11 familles ont acheté un terrain de fond situé au bout d'une impasse. Le terrain d'1,5 ha a été divisé en parcelles

privées autour d'une petite place commune, appelée placette. Chaque famille dispose d'une maison et d'un jardin à l'arrière. Chaque maison est différente. L'une d'entre elles a été conçue pour des personnes à mobilité réduite. Un studio a été ajouté à côté de l'une d'entre elles à l'initiative d'un propriétaire tandis que 2 autres ont des ateliers adja-

PROJET 1



Adresse : Opberg 23
1970 Wezembeek-Oppem
Architecte : Thierry Lamy
Site : www.architecturethierrylamy.be



cents. "C'est là toute la complexité du projet. Donner une harmonie à l'ensemble malgré les programmes différents", déclare l'architecte. Les 13 maisons ont été construites en deux rangées non parallèles, créant ainsi une certaine perspective sur ce terrain naturellement en pente. Les maisons moins bien orientées ont reçu en compensation un jardin

privé côté sud. Au milieu, la place centrale comporte un emplacement de jeu pour les plus petits, un jeu de dames grandeur nature pour les plus grands, ainsi qu'un amphithéâtre dans le prolongement de la maison commune construite sur deux étages. Au rez-de-chaussée se trouve une grande salle pour les réunions ou fêtes, tandis qu'à l'étage

on trouve une plus petite salle pour des activités diverses. La maison peut être louée à des personnes extérieures pour l'organisation de fêtes. Une maison d'accueil avec deux studios a même été prévue. Pour augmenter la convivialité de l'ensemble, toutes les portes d'entrée donnent sur la placette. Un jardin commun, un terrain de football

et un terrain d'aventures aménagé pour les enfants sont également à disposition de tous et entretenus collectivement. Un parking est situé à l'entrée du terrain pour éviter la circulation sur la place. Cependant, un chemin d'accès en dolomie est prévu devant chaque maison pour les services prévention incendie et les déménagements.

d'élaboration du projet. Mais parfois, lorsque le groupe ne trouve pas d'infrastructure existante assez satisfaisante, il ne leur reste que la solution du neuf pour réaliser leur projet commun.

Que ce soit une rénovation ou une nouvelle construction, l'aménagement et l'orientation des bâtiments sont toujours conçus pour faciliter les contacts entre les habitants et augmenter la convivialité des lieux. Logements répartis autour d'une place, d'une cour ou d'un local commun ou donnant un accès direct à un terrain commun. Les voitures sont la plupart du temps interdites sur le site pour créer un endroit où les enfants peuvent évoluer en toute sécurité.

DIVERSITÉ DES PROJETS

Il existe autant d'habitats groupés que de projets socioculturels. Chaque projet est différent, mais tous affectent des espaces plus ou moins étendus à la vie collective et des espaces à la vie privée. En général, la division en parcelles privées avec certains espaces communs est la formule la plus fréquente. Que ce soit des anciens bâtiments achetés par le groupe et rénovés en maisons individuelles avec la désignation d'espaces communs ou des nouvelles constructions bâties sur un terrain acheté ensemble et souvent réalisés par un même architecte et un même entrepreneur. Chaque participant est propriétaire de son habitation, ainsi que d'un pourcentage d'espaces et d'équipements collectifs. Les parties communes d'un habitat groupé peuvent varier d'un projet à l'autre. Ça peut aller d'une simple partie de terrain commune (jardin, potager, verger, plaine de jeux etc.), qui sert de rencontre entre les habitants, à une maison commune où se déroulent des activités sociales et culturelles, parfois même être ouverte aux personnes extérieures. Ce peut être aussi différents bâtiments et structures en commun (local vélos, local technique) ou l'organisation d'activités et de services communs (garde d'enfants, buanderie, chambres d'amis, cuisine, salle d'ordinateurs, de télévision...).

Initiatives publiques ou privées

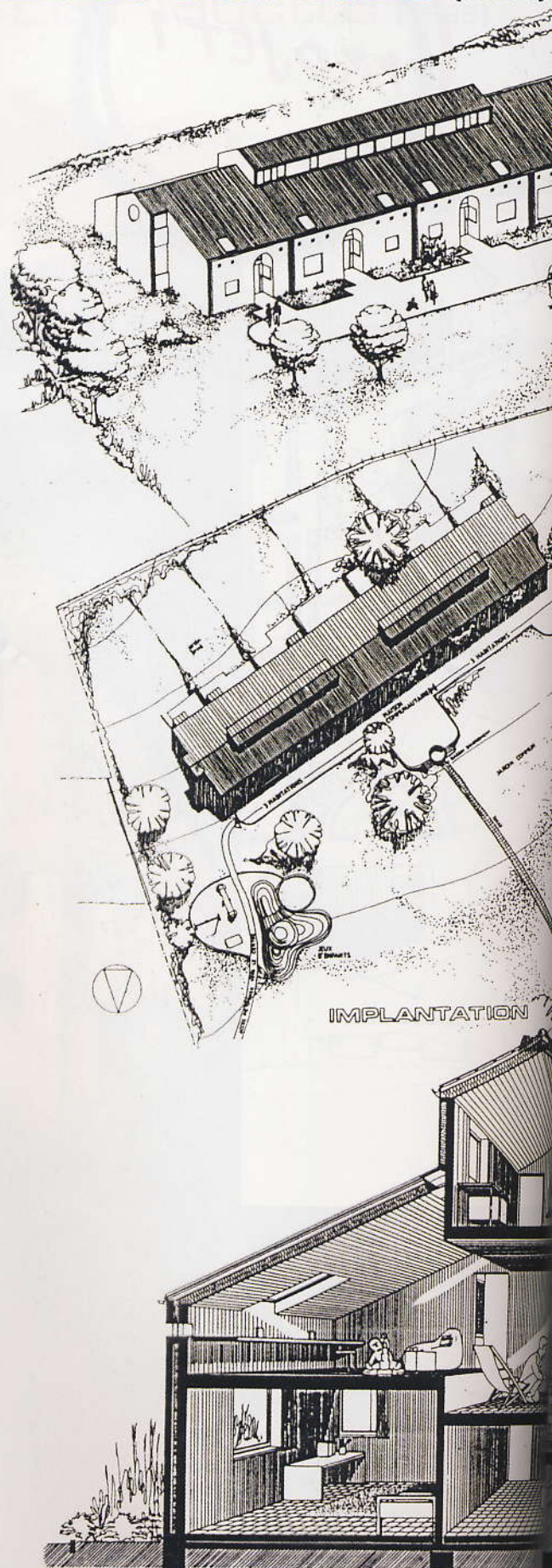
Certains projets sont initiés par des asbl ou des communes à des fins d'utilité sociale pour des personnes en précarité. Les participants sont alors locataires des lieux. Ainsi, la commune de Watermael-Boitsfort réalise actuellement un projet intergénérationnel (www.abbeyfield.be) de 29 logements dont 9 sont réservés aux plus de 60 ans. La construction devrait être terminée au printemps prochain. Le bâtiment est une construction basse énergie avec panneaux solaires et citerne d'eau de pluie. Chaque habitant y disposera de son petit appartement (50 m²), composé d'une chambre, d'une salle de douche, d'un living et d'une kitchenette. En outre, un espace commun de 200 m² offrira un salon, une salle à manger, une cuisine, une terrasse et un accès au jardin et à des potagers. Il favorisera les activités communes afin de rompre l'isolement social.

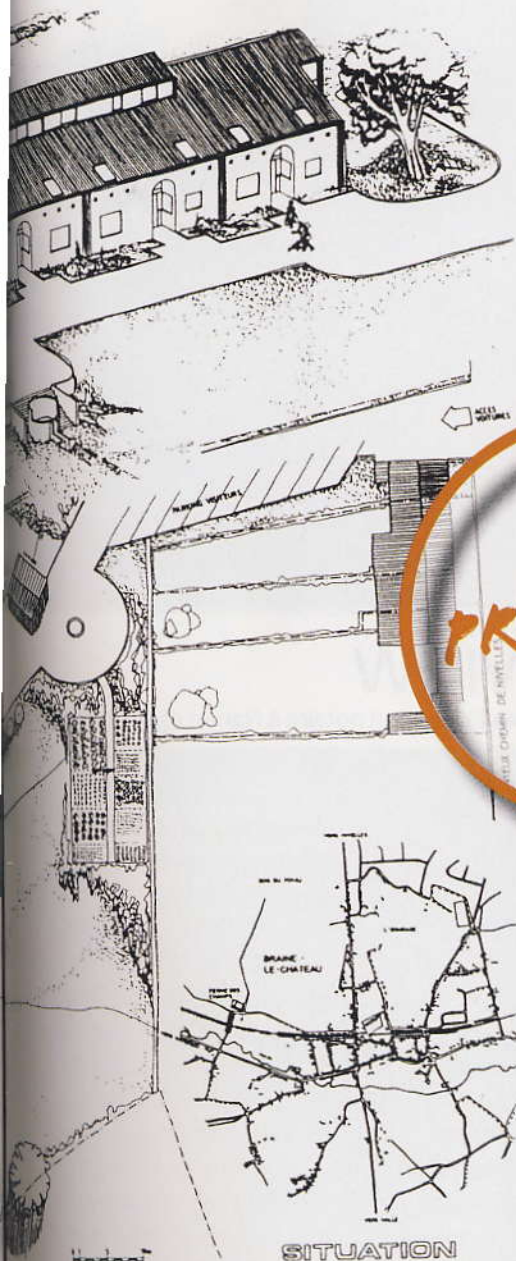
Actuellement, en Belgique, il existe plus d'habitats groupés en Régions bruxelloise et wallonne qu'en Région flamande. Dans le Brabant wallon, la majorité des habitats groupés sont d'initiative privée (rassemblement d'amis ou de connaissances). Pour la Région bruxelloise, ce sont plutôt des habitats groupés à finalité sociale qui sont mis en place par des communes ou asbl.

ENCADREMENT JURIDIQUE DU PROJET

Lorsqu'on décide de se lancer dans l'aventure de l'habitat groupé, la première question porte sur la constitution juridique. Le choix d'un notaire ou d'un avocat spécialisé dans le droit de ce genre d'habitat est certaine-

Les Arbrelles (1984)





Adresse : vieux chemin de Nivelles 21
1440 Braine-le-Château
Architecte : Thierry Lamy
Site : www.architecturethierrylamy.be

PROJET 2



Au départ, deux couples qui se connaissent contactent l'architecte Thierry Lamy pour lancer un projet d'habitat groupé. Ils recrutent quatre autres familles et achètent un terrain pour concrétiser leur dessein. *"L'objectif pour ces six familles était de se regrouper pour pouvoir réaliser des économies d'échelle tout en favorisant bien entendu des liens de convivialité, explique l'architecte. Les participants à ce genre de projet sont souvent des gens dynamiques impliqués dans la société au niveau politique ou au niveau associatif."* Le projet est constitué d'un alignement de six maisons mitoyennes séparées par un local commun. Si la structure est la même pour tous les logements, la largeur des façades est cependant variable. Derrière chaque maison, sont accolés une mini-serre et un jardin privé côté sud. Les matériaux de construction ont été choisis en fonction de deux critères principaux : économie à l'achat et entretien réduit. Les voitures sont tolérées sur le terrain, mais seulement à certains moments spécifiques. Un parking de dissuasion est d'ailleurs situé à l'entrée. Dans le local commun, une chaudière a été installée pour alimenter les six familles en eau chaude

et en chauffage par des tuyaux communs. Précurseurs pour l'époque, les habitants avaient déjà fait placer dans le sol un chauffage par rayonnement. Des panneaux solaires placés au-dessus de la chaufferie commune alimentaient deux réservoirs tampons de 500 litres reliés à la chaudière. Ce qui leur permet de ne consommer que de 1 000 l de mazout par an par habitation y compris une part des locaux communs. Chaque maison possède une citerne d'eau de pluie individuelle. Les trop-pleins se déversent dans un bassin d'agrément qui évacue l'eau excédentaire dans le ruisseau. Une partie du terrain sert de jardin commun, avec potager et verger.

"Dans un habitat groupé, toutes les décisions se prennent à l'unanimité. C'est l'apprentissage de la démocratie. L'architecte joue souvent le rôle de modérateur pour désamorcer les conflits éventuels." Dès le début du chantier, des contacts ont été pris avec le bourgmestre, le collège et les voisins pour expliquer le projet et permettre une meilleure intégration. Depuis leur création, les Arbrelles ont déjà connu le départ de trois familles qui ont vendu leur maison à de nouveaux venus acceptés, bien entendu, par l'entière responsabilité du groupe.

COUPE PERSPECTIVE

HABITAT GROUPÉ

ment à conseiller. Car la forme juridique d'un habitat groupé varie d'un cas à l'autre. Les habitants ont le choix entre deux solutions : soit la forme de "personne morale" comme titulaire de la propriété (société commerciale ou civile à forme commerciale, asbl, fondation privée ou groupement d'intérêt économique), soit le placement des espaces communs sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Généralement en copropriété

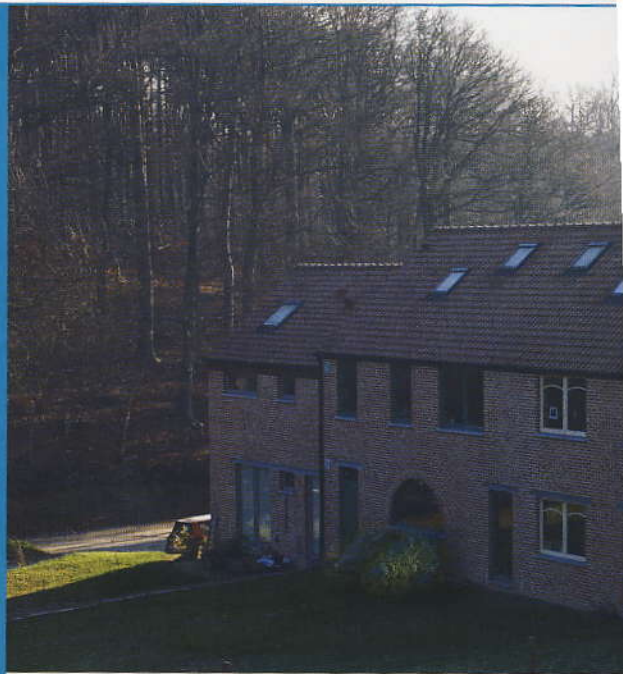
Bien que chacune d'entre elles ait ses avantages et ses inconvénients liés à des critères, tels que l'investissement de départ, la lourdeur administrative, l'imposition... force est de constater que la forme juridique la plus utilisée est celle de la copropriété. Il s'agit de la forme juridique dans laquelle les habitants sont propriétaires de leur habitat et qui permet de conférer une personnalité juridique à l'association. La copropriété peut être définie comme l'organisation d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes. La répartition de ces parties est consignée dans un document appelé "état descriptif de division", qui liste les lots privatifs d'une copropriété. Chaque lot est ainsi numéroté et localisé précisément. La composition des locaux y est également indiquée ainsi que la quote-part des parties communes attachée à chaque lot. L'usage des différentes parties privatives et communes est régi par un "Règlement de copropriété". Ce texte définit les parties privatives et les parties communes, fixe les règles de vie commune (par exemple, l'interdiction d'étendre du linge aux fenêtres) et permet de répartir les charges. L'éventualité de rupture et d'abandon du projet doit être envisagée, mais ne doit pas faire l'objet d'une indemnité.

ENCADREMENT JURIDIQUE DES ACTIVITÉS

Il est important de savoir que le statut juridique de l'association des copropriétaires lui confère des compétences exclusivement pour la conservation et l'administration de l'immeuble. Il n'est donc pas envisageable pour les copropriétaires d'utiliser la copropriété pour mener d'autres activités, comme des activités culturelles ou sociales. C'est pourquoi, dès le début du projet, les fondateurs doivent-ils bien cerner leur projet et la nature de leurs activités pour penser, le cas échéant, à créer une structure juridique complémentaire à celle de la copropriété. C'est ainsi qu'une asbl peut être créée pour la phase préparatoire ou afin de légaliser une activité que les cohabitants pratiquent ensemble tout en étant juridiquement reconnus comme faisant partie d'une copropriété ou d'une coopérative pour leur habitat. La Placette à Wezembeek-Oppem a ainsi mis en place une asbl appelée "Mosaïque", destinée à un accueil social pour personnes en difficulté. L'asbl dispose en effet d'une petite maison au sein de la Placette comprenant 2 studios.

LA CHARTE

L'habitat groupé se construit autour d'un projet commun à tous les membres du groupe. C'est ainsi qu'au tout début du projet, les candidats habitants rédigent, ou plutôt devraient rédiger – car certains habitats groupés n'en ont pas – un texte appelé "charte" pour définir leur projet commun. Celui-ci ne tirera sa valeur et sa cohérence que de la volonté de chacun des adhérents de s'y conformer. Ce texte n'est pas obligatoire et n'a aucune valeur juridique, mais relève plutôt d'un contrat moral qui soude le groupe. Il s'agit d'une sorte d'accord à portée symbolique sur



Interview

Maître Pierre-Yves Erneux est notaire à Namur et spécialiste de l'habitat groupé.

Quel est le rôle du notaire dans le cadre spécifique de la formation d'un habitat groupé ?

"Une tâche indispensable du notaire ou avocat chargé de l'organisation juridique consiste à identifier le projet socioculturel qui anime le groupe pour ensuite le traduire le plus fidèlement possible à travers l'une ou l'autre structure juridique, puis l'un ou l'autre dispositif conventionnel. Un autre rôle est de mettre en exergue la règle de prudence dans le principe décisionnel du consensus pour prévenir les situations de blocage."

Quels conseils donneriez-vous ?

"Les objectifs poursuivis au sein d'habitats groupés sont généralement de permettre à la fois l'implication des plus motivés dans la gestion, l'utilisation des compétences spécialisées des uns ou des autres, tout en évitant absolument l'avènement d'autorités trop marquées au

sein du groupe, susceptibles de compromettre le mode consensuel de décision. Je suggère dès lors de prévoir la mise en place d'un conseil de gérance, en limitant le pouvoir de surveillance mais aussi de la mission de gestion des conflits que le notaire lui confère. Je suggère également la "collégialisation" limitant la mission de syndic à un deuxième et troisième membre, doté non pas de la qualité de syndic, mais celle de syndic provisoire, dans le sens de la loi pour accomplir des tâches déterminées."

Quels sont les avantages et inconvénients de la copropriété ?

"La loi relative à la copropriété forcée renferme suffisamment de ressources pour appréhender correctement le phénomène de l'habitat groupé. Elle permet ainsi de rencontrer les préoccupations suivantes :

- le besoin de sécurité, et notamment de protection



Photo: M. Roobaert

de l'habitat groupé.

à l'égard de créanciers personnels des propriétaires dans la conservation des espaces communs ;

- le besoin de clarté et d'organisation dans la gestion, l'utilisation, voire la disposition des espaces communs ;
- le besoin de reconnaissance sociale du groupe dans la sphère juridique ;
- le mode de décision par consensus de l'assemblée générale ;
- le fonctionnement quasi collégial de l'organe de gestion, malgré le maintien d'une responsabilité personnelle de ses acteurs ;
- la mise en place d'un organe collégial de contrôle.

Ses principales lacunes sont d'être incapable d'une part de répondre, aux aspirations égalitaires du groupe par rapport aux espaces communs, que ce soit dans le pouvoir de décision comme dans les investissements, et d'autre part d'être apte à servir de véhicule pour le développement d'activités."

Les participants à un projet d'habitat groupé ont-ils le droit d'établir des filtres à l'entrée pour l'adhésion de nouveaux venus à leur projet ?

"Pratiquement, si les propriétaires restent libres de fixer les conditions de vente comme de location, cela n'est concevable que dans les limites légales et notamment celles déterminées par la législation de lutte contre les discriminations.

Il en découle que les fondateurs d'un habitat groupé peuvent fixer des critères qui s'appuient sur des éléments objectifs et raisonnables (niveau de revenus...), mais cette liberté n'est pas absolue et ne peut s'exercer que dans les limites légales. Il faut donc appréhender avec la plus grande prudence des critères d'accès à la propriété formulés en termes trop sectaires, comme l'âge ou les orientations philosophiques ou religieuses. Pour reprendre une forme empruntée au Centre de l'égalité des chances, la liberté de sélection ne donne pas le droit de discriminer."

Escaliers en kit SOGEM



L'escalier

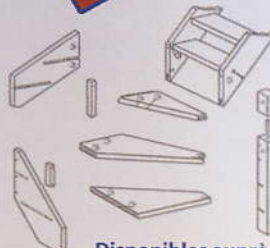
Escalier Spirale VEGA
Prix de vente conseillé :
2169 € TTC



facile



à monter!



Disponibles auprès des magasins de bricolage et négoce bois/ menuiserie

N'hésitez pas à consulter notre site
www.sogem-sa.com

HABITAT GROUPÉ

certain principes et valeurs à respecter au sein du groupe pour atteindre un objectif commun. Les modes de décision y sont en général précisés. Ce texte est souvent affiché dans un des lieux communs. Chaque charte est différente et personnalisée d'après les objectifs fixés par le groupe, mais en général, elle comprend des précisions concernant notamment la définition de l'habitat, la conception commune de l'espace vital nécessaire à l'épanouissement de chacun, les conditions d'harmonisation des relations internes, les repas en commun, les périodes de vacances, les permanences, la répartition des tâches de chacun, les attentes réciproques relatives aux objectifs poursuivis, la planification, l'organisation des activités et services communs. Pour accompagner adéquatement cette démarche, il est important que le notaire ou l'avocat effectue un travail d'analyse de ce texte pour veiller à l'articuler correctement avec les documents imposés par la loi (acte de base, règlement général de copropriété, règlement d'ordre intérieur...), sans porter atteinte à la sécurité juridique.

ORGANISATION ET GESTION QUOTIDIENNE

Selon les projets, les activités communautaires peuvent être minimalistes ou au contraire impliquer activement les membres. Les activités des lieux communs, comme la maison commune, peuvent être socio-culturelles ou tout simplement festives.

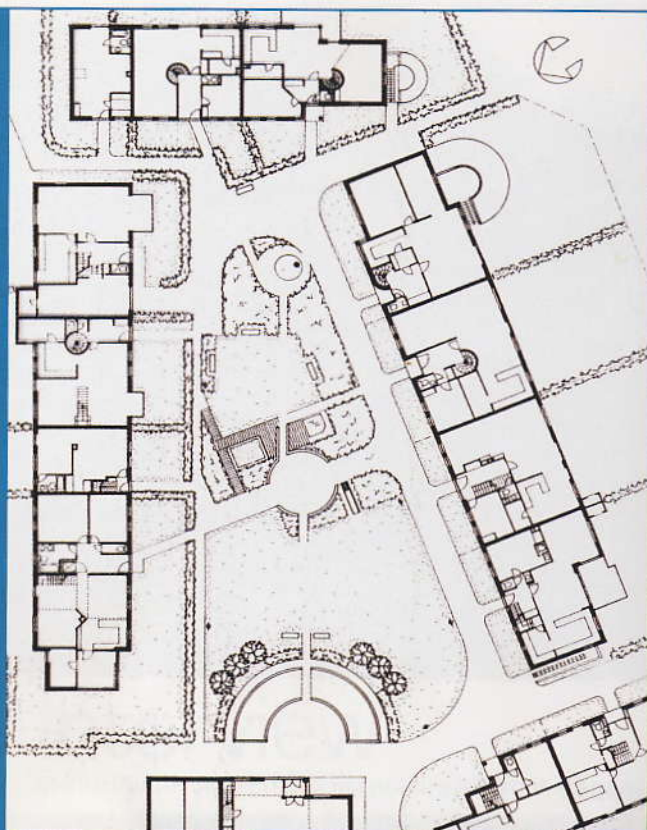
Les habitants sont liés par le projet conçu ensemble ou auquel ils ont adhéré. Ils forment un comité de gestion qui s'appuie sur des règles établies dès le départ et où chacun a sa place et son rôle à jouer. Des réunions ont lieu régulièrement pour discuter de la gestion des communs, des problèmes éventuels, des objectifs et activités du groupe. Une journée de travaux communs où chaque habitant se voit attribuer une tâche est également organisée, souvent mensuellement, pour entretenir les espaces communs et faire les travaux nécessaires.

En général, la règle du consensus est préférée aux majorités absolues voire qualifiées. Mais cette façon de prendre les décisions, certes très démocratique et respectueuse des préoccupations individuelles de chacun, peut parfois amener le groupe à des situations de blocage, où la seule solution est alors de s'en remettre à la majorité qualifiée.

CONCLUSION

Il faut bien entendu réfléchir sérieusement avant de se lancer dans un tel projet car, s'il ne relève pas entièrement de la vie communautaire, il requiert d'accepter de faire certaines concessions. Cependant, les avantages d'un tel projet sont multiples pour ceux qui veulent relever le défi et en acceptent les règles. Véritable lieu de rencontre, de convivialité et d'entraide, l'habitat groupé peut constituer une solution pour ceux qui ne veulent pas se lancer seuls dans l'aventure d'une nouvelle construction ou d'une rénovation. La dynamique d'un groupe peut apporter l'énergie et la créativité nécessaire dont un individu pourrait manquer. Si les logements individuels sont financés en fonction des possibilités de chacun, les infrastructures communes seront partagées par le groupe. La viabilité d'un tel projet dépend donc autant de la bonne entente entre les participants que de la stabilité de leur situation financière et familiale.

Bien entendu, cette façon d'habiter requiert de respecter une série de règles communes et donc une certaine flexibilité d'esprit, de respect d'autrui et une volonté de s'ouvrir aux autres. C'est finalement plus un choix de mode de vie qu'un simple choix architectural.

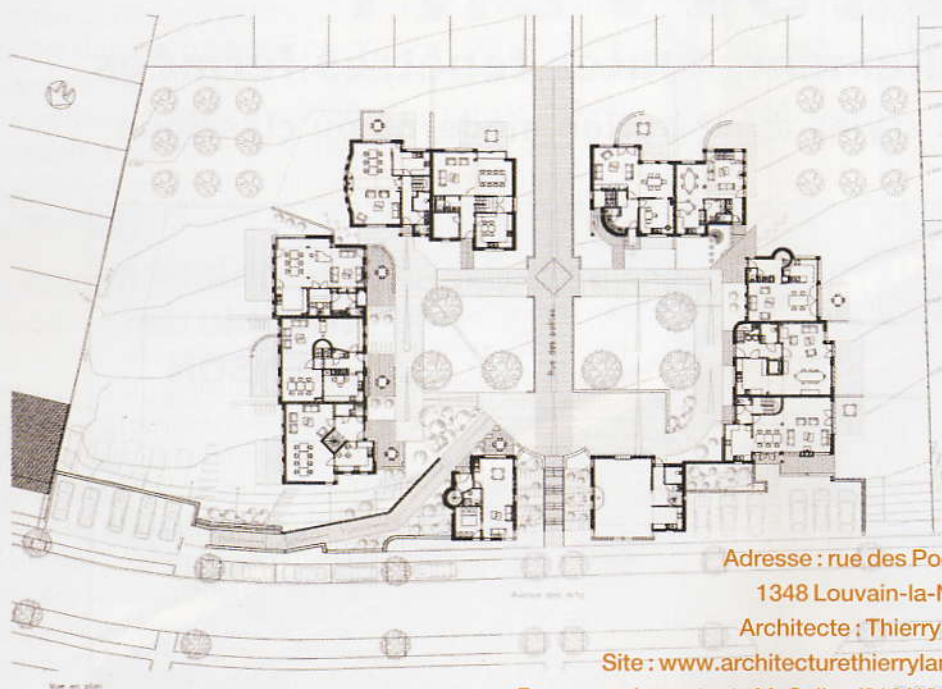


QUELQUES CONSEILS POUR SE LANCER DANS UN PROJET D'HABITAT GROUPÉ

- Se documenter sur le concept de l'habitat groupé par des lectures ou des visites de projets existants pour nourrir la réflexion.
- Démarrer avec un petit groupe et s'en tenir au petit groupe jusqu'à ce qu'une opportunité de terrain ou de bâtiment se concrétise. Ensuite adapter la taille du groupe aux capacités du lieu.
- En attendant le lieu, organiser régulièrement des réflexions thématiques préparatoires avec des experts extérieurs (type de propriété, espaces communs, débriefing régulier du groupe).
- Prendre le temps pour bien choisir l'endroit à bâtir ou le bâtiment à transformer et bien réfléchir à l'affectation des lieux.
- Bien définir le concept de départ et le mettre par écrit pour éviter les contestations des nouveaux venus.
- Rédiger dès le départ une charte claire reprenant les valeurs et le projet communs, ainsi que les modes de décision.
- Consacrer régulièrement du temps à la vie du groupe (intégrer les enfants, organiser des week-ends en gîte...)
- Engager de préférence des experts (notaire, architecte, comptable...) qui ont déjà une expérience dans le domaine de l'habitat groupé.
- S'armer de patience pour bien clarifier et réaliser le projet selon les valeurs et objectifs de chaque membre du groupe afin que tout le monde y trouve sa place.
- Organiser la communication avec le voisinage pour une intégration harmonieuse.

Hepsilone (2003)

PROJET 3



Adresse : rue des Poètes 5

1348 Louvain-la-Neuve

Architecte : Thierry Lamy

Site : www.architecturethierrylamy.be

Personne de contact : Mr Saliez (010/40 01 34)

Situé dans le quartier des Bruyères, ce projet est composé de dix unités organisées en deux lots, auxquels s'ajoutent une maison commune en front de rue ainsi que deux studios appartenant à l'un des habitants et mis en location.

Les maisons sont construites selon les critères architecturaux exigés par la commune en ce qui concerne les matériaux de la façade et de la toiture. La place arborée qui sépare les deux lots est traversée par un sentier public à disposition des passants. Chaque habitant possède sa maison individuelle dont la porte d'entrée donne sur la place avec, à l'arrière, un jardin privatif. La grandeur de ce jardin est fonction de la compensation accordée pour l'orientation de la maison, c'est-à-dire que les habitations les moins bien orientées ont reçu un terrain plus grand. La maison communautaire est un lieu où s'organisent des activités diverses, fêtes ou spectacles pour les habitants, mais aussi pour les personnes du quartier qui souhaitent la louer. En effet, la volonté d'entretenir de bons contacts actifs avec le voisinage et de laisser un accès public à la place est un choix de départ et fait partie intégrante de la charte d'Hepsilone. C'est une originalité du projet qu'il est bon de signaler. Une autre spécificité du projet est la création d'une maison adaptée aux handicapés ainsi qu'une rampe d'accès au départ de l'avenue vers le terrain qui est situé en contrebas. Des garages sont placés au niveau de l'avenue. Un parking extérieur dissuade de pénétrer sur le site en voiture car seul est prévu un accès carrossable exceptionnel (pompiers, déménagement...). Le chantier fut coordonné par l'architecte et le groupe, qui se réunissaient hebdomadairement pour organiser les corps de métier et pour décider des achats communs. Si chacun a sa chaudière individuelle au gaz, certains ont posé des panneaux solaires sur leur toit pour la production d'eau chaude.

