

# Un berger pour les projets d'habitat groupé

De nombreux projets d'habitats groupés ayant du mal à aboutir, cOarchi a décidé de les accompagner de A à Z en prenant en charge tout ce qui touche au bâtiment, mais aussi à la cohésion et à l'organisation du groupe.



Parmi les projets de cOarchi, la transformation de l'ancienne ambassade d'Espagne à Schaerbeek, bâtiment remarquable de l'architecte Polak, en habitat groupé intergénérationnel. - atwyce architects.

Par Marie-Eve Rebts

Le 27/05/2020 à 18:27

**P**artager des ressources, disposer d'espaces de vie plus généreux grâce à des communs, entretenir davantage de rapports sociaux... Il existe de nombreuses motivations qui poussent les ménages à vouloir se tourner vers l'habitat groupé. Mais entre le rêve et sa réalisation se dressent souvent des obstacles sérieux, voire infranchissables... Beaucoup de projets d'habitats groupés échouent en effet à cause de problèmes relationnels entre les membres, mais aussi pour des raisons plus concrètes comme la difficulté à trouver un bien adéquat et à l'acquérir. De plus, lorsque ces projets aboutissent, c'est généralement à l'issue d'une longue période (6 à 8 ans en moyenne) et il est très compliqué d'anticiper leur coût global.

Ayant été témoin direct de ces difficultés, le bureau d'architecture Twyce a décidé de se lancer en 2017 dans l'accompagnement de projets d'habitats groupés au travers d'une structure baptisée cOarchi. « Nous avons réalisé nos premières missions d'études et

d'architecture pour des habitats groupés il y a une dizaine d'années et c'est à ce moment que nous avons pu constater qu'il subsistait de nombreux problèmes », raconte Christophe De Nys, architecte, ingénieur civil et co-fondateur de Twyce et cOarchi. « Ceux-ci se sont avérés encore plus complexes lorsque nous avons déménagé nos locaux à Bruxelles et avons commencé à y gérer des projets de ce type. C'est de là qu'est venue l'idée d'un bureau multidisciplinaire regroupant toutes les compétences pour accompagner la création des habitats groupés... »

En plus de l'expertise de Twyce en matière d'architecture et d'études, cOarchi s'appuie en effet sur des facilitateurs en intelligence collective et des coordinateurs de projets. Leur mission : accompagner toutes les étapes du montage d'un habitat groupé pour finalement rendre ses habitants autonomes une fois le projet terminé.

## Recrutement mutuel

Le travail de cOarchi débute par l'identification de terrains ou bâtiments ayant le potentiel pour accueillir un habitat groupé. cOarchi privilégie souvent des ensembles remarquables comme des anciens couvents, des fermes, des ambassades... « L'habitat groupé permet de vivre dans des endroits auxquels on n'aurait pas accès individuellement, et nous voulons mettre cela en avant en préservant l'authenticité des lieux que nous transformons. Nous faisons en sorte que tout le monde profite des plus belles parties du bâtiment en y installant des espaces collectifs », explique Christophe De Nys. « Ce choix de réaffecter un patrimoine existant est aussi justifié par un souci de s'inscrire dans une économie circulaire. »

LIRE AUSSI

**Dion-le-Val: un projet d'habitat groupé bioclimatique et participatif**  
(<https://plus.lesoir.be/275763/article/2020-01-27/dion-le-val-un-projet-dhabitat-groupe-bioclimatique-et-participatif>)

cOarchi n'acquiert pas elle-même les terrains ou bâtiments, mais aide à constituer un noyau d'acquéreurs qui peut ensuite s'étoffer. Chaque projet fait l'objet d'un « appel à candidatures » dont la première étape consiste à remplir un formulaire. Il y est notamment question des motivations du ménage, de son budget, ses besoins en logement, ses valeurs... Ces données permettent à cOarchi de cibler les possibilités et

aspirations de chacun pour créer un noyau de base cohérent. La constitution des groupes élargis est toutefois effectuée via un recrutement mutuel après une visite des lieux, une séance d'informations et bien sûr des rencontres entre les différents ménages.

Une vision très différente

## de celle de la promotion

Le groupe reste d'ailleurs au centre de toutes les autres étapes que cOarchi accompagne. « Lorsque nous identifions un bâtiment potentiellement transformable en habitat groupé, nous réalisons une première étude de faisabilité et une esquisse de projet », explique Christophe De Nys. « Au fil de la réalisation, nous veillons à respecter les conditions d'entrée que nous avons établies (NDLR : notamment au niveau financier) mais nous nous adaptons aux désirs du groupe. Notre vision est en effet très différente de la promotion et de ses critères économiques. Notre expertise sert bien sûr à donner des directions aux projets, mais nous voulons avant tout que ceux-ci soient le reflet des habitants et de la société dans laquelle ils veulent vivre. »

LIRE AUSSI

**Dion-le-Val: un projet d'habitat groupé bioclimatique et participatif**  
(<https://plus.lesoir.be/275763/article/2020-01-27/dion-le-val-un-projet-dhabitat-groupe-bioclimatique-et-participatif>)

Le développement des projets passe ainsi par plusieurs allers-retours individuels ou collectifs entre cOarchi et les membres du groupe. Cette adaptabilité permet aux habitants d'obtenir des logements et des espaces communs quasi sur-mesure mais, comme dans tous les projets d'habitats groupés, elle implique aussi d'accepter une part d'incertitude au niveau financier... « Contrairement à une promotion, on ne peut pas planifier précisément les coûts finaux car ils dépendent notamment de la proportion entre les logements et les espaces collectifs », précise Christophe De Nys. « Nous établissons toutefois une estimation initiale au mètre carré et essayons de nous y tenir le plus possible. » Selon la localisation et les projets, les logements conçus par cOarchi oscillent généralement entre 2.500 et 4.500 euros du m<sup>2</sup> tous frais compris. Ces tarifs doivent cependant être remis en perspective en tenant compte du fait que, tout en payant un prix équivalent à la superficie de leur logement privé, les ménages d'un

habitat groupé deviennent également copropriétaires des espaces communs.

## Plus de 2.200 candidatures

M.-E.v. R.

En plus de la sélection des biens, la création et l'encadrement du groupe, les aspects architecturaux et techniques, cOarchi participe aussi au montage financier des projets. Comme dans une construction ou rénovation classique, les membres du groupe doivent financer l'achat, les travaux ou encore les études et missions d'architecture réalisées par Twyce.

L'accompagnement de cOarchi, quant à lui, est facturé sous forme d'un montant forfaitaire calculé sur base des m<sup>2</sup> de logement.

Jusqu'à présent, cette approche multidisciplinaire et surtout résolument humaine séduit fortement. cOarchi a en effet reçu plus de 2.200 demandes de ménages et certains appels à candidatures sont d'ores et déjà complets. En moyenne, les projets mettent environ trois ans à aboutir. Plusieurs d'entre eux sont actuellement en cours ou déjà terminés en Wallonie et à Bruxelles.

La mission de cOarchi prend fin une fois que l'habitat groupé est construit, finalisé et habité. La structure n'a en effet pas pour vocation de s'occuper de la gestion mais, au cours de son accompagnement, elle veille à donner aux groupes tous les outils pour mettre au point une gouvernance partagée et devenir autonomes.

LIRE AUSSI

**Salon: «L'habitat groupé est devenu multiforme»** (<https://plus.lesoir.be/228672/article/2019-06-06/salon-lhabitat-groupe-est-devenu-multiforme>)