

Annonces

PP. 10-16

Et en ligne sur

www.logic-immo.be



En vue

P. 3

3,5 millions de logements doivent être isolés pour atteindre les objectifs de 2050.

Zoom

PP. 8 et 9

Le quartier des Squares est un des plus anciens de la capitale de l'Europe.

Libre Immo

Supplément à La Libre Belgique - N°26 - Semaine du 2 au 8 juillet 2020

Portrait

P. 2

Le savoir-faire d'Olivier Dimidschstein est rare et précieux : il est marbrier.



J.B.

L'HABITAT GROUPÉ, bien plus qu'un groupement d'habitants



L'habitat groupé, né dans une mouvance post-mai 68, est aujourd'hui plus solidaire que bobo, fondé sur des projets d'encadrement de personnes fragilisées, d'entraide entre personnes âgées ou encore d'agriculture et de vente en circuit court.

pp. 4 à 6

Il y a autant de projets différents

Réponse à la crise du logement pour certains, remède à la solitude ou projet écologique pour d'autres, l'habitat groupé prend aujourd'hui racine dans des fermes wallonnes, comme dans des bâtiments industriels bruxellois.

Éclairage **Florence Thibaut**

DURABLE, AVEC UNE VOCATION SOCIALE, à finalité culturelle ou spirituelle, l'habitat groupé a pris différentes formes en Belgique depuis son explosion post-mai 68. "Dans les années 1970, il s'agissait souvent d'habitat communautaire dans un seul lieu avec une majorité d'espaces en communs et quelques espaces de repli individuels. Dans les années 1980-1990 ont fleuri les premiers habitats groupés autogérés où chacun disposait de son propre logement", introduit Thierry De Bie, chargé de mission au sein de l'ASBL Habitat et Participation. "On a ensuite vu apparaître des projets à la pointe au niveau écologique dans la foulée des accords de Rio de 1992. Enfin, la troisième vague est celle de l'habitat solidaire. L'initiative ne provient plus seulement de familles, mais également d'ASBL et de pouvoirs publics."

L'ASBL néolouvainiste recense une centaine d'habitats groupés à Bruxelles et 350 en Wallonie, un chiffre parcellaire puisque certains projets préfèrent rester discrets. D'autres n'aboutissent jamais. "Il s'agit généralement de projets assez difficiles à monter. Pour un architecte, ils sont passionnants, puisqu'ils permettent de réfléchir autrement aux espaces", explique Françoise Stekke, fondateur du bureau Stekke + Fraas, ayant participé à la mise sur pied de plusieurs habitats groupés dans la capitale, à Forest, Laeken ou Jette. "Le point commun de ces projets est l'envie de pouvoir accéder à un logement abordable et de rester en ville. Il y a très souvent une dimension écologique et un aspect social qui viennent se greffer à l'habitat pur. Le site est déterminant, on s'adapte à lui."

Se rendre service

Parmi les habitats groupés solidaires, Vivâge à Liège, Part'Âges à Forest, Casa Viva à Molenbeek ou la Briqueterie à Liège misent tous sur l'intergénérationnel, un mode de vie qui répond aux besoins de nombreux seniors. "Le mieux vivre ensemble et l'amélioration du cadre de vie sont au premier plan de ces projets", explique Emmanuelle Vereecke, chargée de projet à l'ASBL Pour une maison en plus, à l'initiative de Part'Âges, qui met en relation étudiants en recherche de logement à prix démocratiques et seniors qui ont de l'espace à partager. "Le senior et le jeune retrouvent une dynamique collective au travers d'échanges quotidiens. La complémentarité des âges et des expériences crée un enrichissement mutuel."

Dans ces habitats, l'entraide et la solidarité jouent souvent le rôle de liant entre les habitants, qui partagent alors bien plus que des murs. "Il ne faut pas sous-estimer la complexité de vivre avec d'autres. Selon moi, l'habitat groupé n'a de sens que s'il offre plus que des bâtiments partagés", affirme Hubert van Ruymbeke, membre fondateur de la Ferme de Louvranges, à Wavre, fréquemment consulté par d'autres porteurs de projets. "Il faut une dimension supplémentaire, un idéal, un projet qui lie le groupe. Pour durer, cette plus-value spirituelle, culturelle ou sociale doit être trouvée avant d'éménager ensemble", conclut-il.



BELLA VITA

Bella Vita, à Waterloo, est un habitat groupé qui rassemble beaucoup de personnes âgées.



BRUTOPIA/STEKKE + FRAAS ARCHITECTES

Dans la capitale, Brutopia se fonde sur des idéaux écologiques très forts.

⊕ Vivâges, futur habitat intergénérationnel liégeois

Dans l'esprit des béguinages d'autrefois, ce projet a choisi de restaurer une bâtisse afin d'y faire vivre des familles avec enfants, des étudiants et des seniors en plein cœur de Liège. "Notre objectif est de créer un village dans la ville et de recréer un lien entre les générations", explique Anne Libbrecht, à l'initiative du projet. "On sera à la fois chez soi et proche des autres. L'échange de services et l'attention à l'autre seront au centre. Ce mix de générations

sera sûrement très riche. Les jeunes pourront, par exemple, faire les courses des seniors et ceux-ci pourront s'occuper des devoirs des petits." Des appartements d'une à quatre chambres seront d'ici peu proposés à la location à une trentaine d'occupants. "Une charte et un règlement d'ordre intérieur vont préciser les valeurs et règles de vie communes." Retardés suite au Covid-19, les travaux sont en cours de finalisation.

que d'habitats groupés

La Ferme de Louvranges, à Wavre, est un projet pionnier.



FERMES DE LOUVRANGES

Bella Vita, nouveau quartier de vie à Waterloo

Très répandu dans les habitats groupés, le logement intergénérationnel intéresse également de près agences immobilières sociales et promoteurs privés. Bella Vita, un quartier waterlootois de 87 logements et 182 appartements sur 15 hectares de terrain, en est l'illustration. Développé par le duo JCX Immo et Immobil, ce nouveau quartier est habité par environ 65% d'habitants de plus de 65 ans. "Dans de nombreuses résidences pour les seniors, on oublie la solidarité et l'importance des contacts. Nous avons

souhaité apporter une solution de vie plus humaine", cadre Gaël Cruysmans, administrateur de JCX Immo. "On y trouve des services pour faciliter la vie des seniors et des familles, dont une crèche un centre médical, mais aussi un grand parc commun, un potager communautaire, une bibliothèque, une piscine, une salle polyvalente..." C'est le Club Bella Vita, une ASBL présidée par Gaël Cruysmans, qui se charge d'animer la vie sur le site et de stimuler les contacts entre habitants. "L'ASBL est la pierre angulaire du projet."

Le Val des Coccinelles, un refuge à Rixensart

Conçu dans les années 1990 par quelques familles qui voulaient offrir un cadre de vie autre qu'une institution spécialisée à leurs enfants handicapés mentaux, le Val des Coccinelles a depuis été repris par la commune de Rixensart. Fondé sur l'autonomie des locataires, cet habitat groupé loge une quinzaine de locataires en situation de handicap léger. Différents espaces communs leur permettent de créer des liens et de partager leurs difficultés. "C'est un lieu qui permet aux personnes de quitter le monde familial ou

une institution spécialisée et d'habiter seules en étant accompagnées et guidées", explique Luc Delvaux, coordinateur de l'ASBL, dont le premier objectif est de renforcer l'indépendance et la responsabilisation de ses locataires. "Nous voulons qu'ils soient acteurs de leur vie." Le projet a progressivement évolué pour offrir un service d'accompagnement personnalisé et une aide à l'emploi. "Nous essayons également d'utiliser notre expérience pour développer d'autres habitats groupés ailleurs."

La ferme de Louvranges à Wavre, projet pionnier

L'histoire de l'un des plus anciens habitats groupés du pays débute en 1978. Quatre familles soutenues par un prêtre font le pari de racheter une vieille ferme en carré. "Nous avons tout refait nous-mêmes, avec des moyens limités, mais beaucoup d'entraide et d'échanges", explique Hubert van Ruymbeke, à l'initiative du projet avec son épouse Martine. Deux ans de travaux sont nécessaires pour rendre la ferme habitable. "Notre modèle est celui de la copropriété. Chaque famille a sa maison et son jardin privé,

un peu à l'image d'un béguinage", souligne le fondateur. Dès le départ, l'idée est d'accueillir des personnes en transition pour les aider à rebondir. "Chaque maison dispose de studios proposés à la location à loyers modérés." Une grande cour commune, un jardin de 8 ares avec potager partagé et une petite chapelle complètent l'ensemble. Au fil des travaux, 17 habitations ont ainsi été construites. Elles ont pu accueillir 220 personnes de passage pour des durées variables.

Brutopia, une utopie écologique à Bruxelles

Installé sur une ancienne friche au coin des rues de Merode et Van Volxem, dans la commune bruxelloise de Forest, ce cohousing citoyen et durable se compose de 29 logements, de zones de travail au rez-de-chaussée et d'espace communs, dont un toit-terrasse, un parking vélo, un jardin intérieur et un potager. Il accueille environ 80 occupants. Né de la volonté d'une trentaine de passionnés, le projet a un fort accent écologique. 27 logements répondent ainsi aux standards passifs, les

autres espaces répondent à la catégorie très basse énergie. La façade est notamment revêtue d'aluminium recyclable. Parmi les fondateurs et habitant du site, François Stekke n'hésite pas à partager son expérience. "Nous étions à l'époque parmi les premiers à Bruxelles. Nous organisons de nombreuses journées portes ouvertes pour montrer qu'un tel projet est possible. On ressent beaucoup d'intérêt et de curiosité, même s'il y a globalement peu de projets qui se créent."

3 Questions à

HUBERT VAN RUYMBEKE
Fondateur de la Ferme
de Louvranges

1 Qu'est ce qui vous a donné envie de monter votre habitat groupé en 1978?

Étudiant en droit à l'UCL aux côtés de mon épouse Martine, je m'intéressais déjà beaucoup à ce concept. On en parlait beaucoup avec nos amis. Nous sommes des enfants de mai 1968! Nous sommes tombés sur cette ferme un peu par hasard. Elle permettait la concrétisation de notre rêve. Grâce à des contacts communs, nous avons rencontré trois autres familles intéressées et l'aventure a démarré. Nos enfants y ont grandi. Aujourd'hui, 43 personnes habitent ici dans un esprit de liberté et de solidarité.

2 Comment l'espace a-t-il évolué?

Nous n'avons à l'origine repris que les bâtiments de l'ancienne ferme. L'espace a été optimisé pour que chaque mètre carré soit utilisé. Chaque famille a construit son logement librement et à son goût. Nous avons récupéré beaucoup de matériaux. Notre plancher, par exemple, provient de la Grand-Place de Mons. Un projet de ce type n'est jamais terminé. Il y a toujours des travaux à effectuer. Tout le monde s'y met. Le corps de logis a été rénové il y a trois ans pour accueillir une famille de réfugiés yéménites. Nous venons également d'aménager le terrain commun et de créer un potager collectif.

3 Quel a été le ciment de votre projet?

Dès le rachat de la ferme, nous avons eu envie de permettre à certaines personnes qui traversaient un moment difficile de vivre avec nous. Nous avons vécu avec des gens de tous les milieux et de tous les horizons. C'est ce projet qui nous a soudés et qui nous soude encore. C'est notre finalité sociale qui explique notre longévité.
F.Th.

L'habitat groupé d'aujourd'hui n'est plus motivé par des économies d'échelle

L'habitat groupé de demain ne sera pas celui d'hier. Il va notamment s'ouvrir sur son environnement pour dynamiser un quartier.

THIERRY DE BIE EST CHARGÉ DE PROJETS pour l'ASBL néolouvaniste Habitat et Participation. Créée en 1983 par la Faculté d'architecture de l'UCLouvain, elle avait au départ pour but d'étudier la vie sociale au sein des habitats, entre voisins de terrain ou de palier, entre habitants et espaces collectifs, entre habitants et équipements communautaires. Très vite, vers 1985-1986, elle s'est intéressée à ce qui crée du lien entre voisins et donc à l'habitat groupé, comme une évidence.

Aujourd'hui, via ses deux sites Internet (Habitat-participation.be et Habitat-groupe.be), elle propose un accompagnement aux porteurs de projets d'habitats groupés, mais aussi un forum et un espace où poster leurs petites annonces de recherche de candidats-acquéreurs ou locataires et de recherche de projets à rejoindre.

L'expert fait le point sur l'avènement de l'habitat groupé et les réflexions sous-jacentes de ses adeptes, mais aussi sur les dernières tendances en matière de projets porteurs.

1 La réflexion autour de l'habitat groupé. "Rien d'étonnant à ce que ce soit en Brabant wallon qu'il y a la plus grosse concentration d'habitats groupés de Wallonie", sourit Thierry De Bie. "Et en particulier autour de Wavre, Ottignies et Louvain-la-Neuve, gravitant autour du campus de l'UCLouvain." Les habitants de la Jeune province sont plutôt des "intellos", avance-t-il. "Beaucoup sont des cadres supérieurs, ont fait des études, etc. Cela accroît sans doute leur capacité de réflexion sur une organisation sociale et collective de l'habitat, différente du modèle social et économique que nous vend Batibouw."

2 Les économies d'échelle. "Le modèle d'habitat groupé dans les années 1980, c'était quatre ou cinq familles avec des jeunes enfants qui décidaient d'acheter un grand terrain et de l'urbaniser", décrit l'expert. "Plutôt que d'y construire chacun sa quatre façades, dans un objectif d'économies d'échelle, ils optaient généralement pour un ensemble mitoyen, sans diviser le terrain en parcelles pour éviter la longue procédure du permis de lotir (l'actuel permis d'urbanisation). De même, cela leur permettait de faire appel à un seul architecte et à un seul notaire pour rédiger un acte d'achat unique." À présent, le critère du prix est moins prégnant. "Quand on voit les petites annonces sur notre site, les biens sont aussi chers, si pas plus que des maisons isolées. Notamment parce que la valeur du terrain a augmenté du fait de sa raréfaction." Sans oublier le facteur temps, ajoute-t-il. "Quand on se lance dans ce type de projet, on sous-estime souvent le temps nécessaire à sa mise sur pied, qui varie d'un minimum d'1,5 ou 2 ans à souvent 3, 4 ou 5 ans. Il faut pouvoir assumer financièrement son logement actuel et celui que l'on projette."

3 Les tendances en matière de projets. Après les habitats communautaires des premiers jours et ceux initiés par des familles mues par le seul vivre ensemble, qui deviennent minoritaires "même si on en voit encore", nuance Thierry De Bie, les projets plus récents sont solidaires. "Au rang des

"Ce sera très probablement une tendance à l'avenir parce qu'elle répond à une agriculture de demain, non plus intensive mais locale, fondée sur les circuits courts, le besoin de coupler l'habitat et l'activité, le souci de créer du lien social dans une économie sociale et solidaire, etc."

THIERRY DE BIE
Chargé de projets pour l'ASBL Habitat et Participation

dernières tendances, il y a l'habitat groupé léger. Je vois de plus en plus de projets de ce type se lancer. L'habitat groupé pour personnes âgées remporte aussi un franc succès. Elles se rassemblent parce qu'elles ne sont pas propriétaires de leur logement ou parce qu'elles se retrouvent seules dans une grande villa. Beaucoup d'ensembles voient le jour dans la lignée des maisons Abbeyfield, avec chacun son petit appartement, de même qu'une grande cuisine et un grand salon communs." Troisième type d'habitat solidaire populaire, celui dont la vocation est d'encadrer des personnes précarisées ou fragilisées. "Nombre d'associations s'occupent de publics en situation de difficultés diverses", détaille l'expert. "On le voit souvent pour des personnes atteintes de maladies psychiques ou psychiatriques légères. L'habitat groupé pour des personnes autistes est ainsi en plein développement parce qu'il offre une solution alternative au regroupement en milieux d'accueil et en institutions, qui est un échec complet, comme le montrent toutes les statistiques."

4 Les habitats groupés du futur. "L'avenir, ce sont les habitats groupés ouverts sur leur environnement direct pour dynamiser la vie de quartier", pointe le chargé de mission. "Soit des ensembles qui créent en leur sein une salle de fêtes qui sert évidemment avant tout aux familles de l'habitat groupé, mais qui est destinée à être ouverte aux gens du quartier, parfois aux habitants de tout un village ou de toute une commune, pour des activités non commerciales. À Bruxelles, je peux en citer des dizaines comme cela. Ils sont plus rares en Brabant wallon, mais il en existe." Le second type d'habitat groupé bientôt en vogue identifié par Thierry De Bie s'articule autour de formes progressistes d'agriculture. "Il s'agit pour la plupart de groupes de jeunes dont au moins un est agriculteur, agronome ou bio ingénieur et s'intéresse au maraîchage bio, à la permaculture et à ce genre d'agriculture de demain. Le projet porté est celui de l'acquisition d'une ferme ou d'une exploitation agricole, non seulement pour y porter un projet immobilier, mais aussi et surtout pour cultiver la terre ensemble." Un projet pas toujours évident à mettre en place parce que ces fermes ou ces exploitations sont en zone agricole au plan de secteur. Des restrictions s'appliquent. "Puisque ces jeunes ne sont pas nécessairement agriculteurs, cette acquisition leur est refusée. La solution pour qu'ils mènent à bien leur entreprise est de la reconverter en un projet à caractère social ou solidaire. C'est-à-dire créer une ASBL de réinsertion sociale en lien avec le projet agricole, par exemple, où tous les membres de l'habitat groupé ont une plus-value (culture des terres, marché bio, horeca, stages d'été...)" Thierry de Bie a encadré 10 à 12 projets de ce type récemment. "Ce sera très probablement une tendance à l'avenir parce qu'elle répond à une agriculture de demain, non plus intensive mais locale, fondée sur les circuits courts, le besoin de coupler l'habitat et l'activité, le souci de créer du lien social dans une économie sociale et solidaire, etc."

5 L'alternative de la colocation. Ceux qui adhèrent à l'esprit de l'habitat groupé sans avoir nécessairement les moyens ou l'envie de franchir le cap se rabattent sur la... colocation. "Des jeunes louent ensemble une grande maison et se la partagent. C'est une forme d'habitat groupé aussi. Comme l'habitat kangourou, qui a un succès fou en Brabant wallon et réunit seniors esseulés et étudiants ou mamans seules et leurs enfants", conclut l'expert.