

## SE LOGER EN HABITAT GROUPE

### Un nouveau mode de «vivre ensemble» accessible au plus grand nombre ?

*Habiter ensemble, mais non nécessairement en communauté, c'est le choix que font peu à peu des familles, des personnes isolées, éventuellement fragilisées. Et pourtant, l'habitat groupé s'installe peu à peu dans notre paysage. Rêveurs ou utopistes leurs habitants ? Nous proposons dans cette analyse, à l'aide des travaux réalisés par l'asbl « Habitat et Participation » et de diverses expériences, de comprendre quel est ce nouveau mode d'« habiter ensemble », les besoins auxquels il répond et ses perspectives de développement dans l'espace rural.*

### Qu'est-ce qu'un habitat groupé ?

Par habitat groupé, l'on entend généralement, l'appropriation collective de l'espace, via l'acquisition, la construction ou la location commune d'un ensemble de bâtiments, par diverses personnes n'ayant pas nécessairement de liens familiaux et souhaitant éventuellement développer un projet commun. Il peut s'agir de rénovation d'un patrimoine existant ou de constructions neuves sur un même terrain. Le projet commun qui lie ces personnes, par delà l'habitation elle-même, est plus ou moins développé. Il ne s'agit pas d'une communauté - où des personnes partagent (presque) tous les éléments de la vie - mais d'un lieu de partage de certaines fonctions ou parties du bâtiment : jardin, espace collectif dédié à diverses activités, équipements (chauffage, parking, matériaux de construction, voiries,...) à côté de maisons ou appartements privés. Les logements des habitats groupés sont rarement isolés dans l'espace, mais mitoyens et ouverts sur des espaces communs, ce qui n'empêche pas la présence de jardins privés. Viennent se greffer à ces éléments, parfois, des projets communs ouverts sur l'extérieur (maison collective accueillant des activités de loisirs, des associations ouvertes au public extérieur aux habitants de l'habitat groupé), mais pas nécessairement. Les formes juridiques peuvent être diverses : copropriété, lotissement, coopérative, asbl... Celles-ci déterminent les formes de propriété ou de gestion des espaces privés et communs.

Les projets d'habitats groupés existants sont multiples et divers et les critères pour les distinguer sont nombreux même si l'on retrouve certaines valeurs et principes de base communs. Par delà les paramètres déjà évoqués, ils se distinguent par leur localisation (urbain/rural), leur implantation (proximité de services, campagne agricole, centre de bourg...), leur composition (diversité des situations personnelles, origines et motivations des habitants), leur taille (3, 4, 6 voire 20 familles...), leur configuration (appartements, studios, maisons unifamiliales...), leur mode d'acquisition (location, construction, rénovation...), l'importance des espaces communs (le jardin uniquement, une maison collective, la buanderie, la cuisine...), leur projet commun.

# **Pourquoi l'habitat groupé ?**

## **Eléments de genèse**

Tous les indicateurs socio-économiques l'indiquent et nous en faisons également l'état dans de précédentes études (Warrant F., Ansay F., 2006), l'augmentation du prix tant du foncier que de l'habitat, la paupérisation de la population rendent l'accès au logement de plus en plus difficile pour une part croissante de la population et pas uniquement parmi la plus précarisée. Des populations sont également confrontées à l'isolement, à la perte de lien social. Les familles sont éclatées, les parcours de vie individualisés, l'« agir ensemble » est dévalorisé, la consommation individuelle promue.

Les motivations des candidats à l'habitat groupé peuvent être nombreuses, non nécessairement cumulées dans les projets existants. Elles sont de plusieurs ordres et nous tentons de les énumérer, sans hiérarchisation. La recherche d'économies d'échelle peut être un premier moteur. Ainsi, acheter deux parcelles de terrain au lieu de trois et construire ensemble des maisons mitoyennes pour trois familles permet de faire des économies substantielles (réduction des coûts par l'achat collectif de terrain et des matériaux, l'engagement d'un seul architecte et d'un seul entrepreneur, réduction des coûts d'équipements de voiries, d'égouts...). Ces économies d'échelle permettent souvent de disposer d'un espace plus grand, plus agréable qui, individuellement, ne serait pas accessible. C'est notamment le cas lors de l'achat groupé d'un bâtiment de qualité patrimoniale comme un corps de ferme avec ses dépendances et ses terrains attenants, une abbaye, un ancien couvent... (voir liens en annexe) sans compter la revalorisation de ce patrimoine. L'achat groupé de terrains ou d'un bâtiment existant, en particulier, permet également de contribuer à la gestion parcimonieuse du sol, voire de densifier l'habitat, objectifs particulièrement importants en milieu rural et que nous relevions dans une précédente étude (Ansay F., 2006).

La recherche de solidarité(s) est un autre grand moteur : ensemble, on peut faire plus et on est plus solide. Les habitats groupés peuvent rassembler des populations diversifiées : célibataires, familles (recomposées ou non, monoparentales), personnes précarisées (personnes âgées seules ou en couple, chômeurs ou relevant du CPAS, en difficulté psychiatrique,...). Ils présentent l'avantage également de tisser des liens privilégiés avec ses voisins, généralement choisis, et rassemblés autour de valeurs communes ou d'un projet commun, parfois matérialisés dans une charte.

L'habitat groupé est souvent – mais non nécessairement - accompagné d'un projet écologique en ayant recours, en rénovation ou en construction, aux matériaux de bioconstruction. L'achat de matériaux dits « écologiques » est rendu accessible via leur achat groupé. Cette forme d'habitat permet également de regrouper – et simplifier - le traitement des déchets ou des eaux usées (lagunages...), le chauffage alternatif (co-génération, panneaux solaires...), les modes de déplacement (via le co-voiturage), la récupération des eaux de pluie.

Mais à la base de toute démarche d'un ensemble de personnes souhaitant vivre en habitat groupé, il y a tout de même un fondement idéologique : le besoin de vivre ensemble, de créer des solidarités (aussi petites soient-elles), une conviction que « vivre ensemble » présente plus d'avantages que d'inconvénients, un besoin de reconstruire des liens avec des personnes par-delà, parfois, ce qu'offrait autrefois la famille et sa configuration intergénérationnelle.

## **Habitat groupé et solidarités**

Reconstruire, retrouver des solidarités est un des moteurs de la mise en place d'un projet d'habitat groupé. Il permet également aux personnes à faible revenu d'accéder à un logement décent.

Les expériences d'habitats groupés initiés par des institutions ou des asbl, par des groupes de personnes privées, avec une vocation essentiellement basée sur la solidarité et ouvertes aux publics socialement et économiquement fragiles existent de plus en plus (tout en restant très minoritaires) pour répondre aux besoins de ces personnes. De ces expériences, il semble ressortir (Habitat et Participation, 2006) que l'habitat groupé permet un taux de « survie »

et de réinsertion sociale plus important que lorsque ces personnes sont soit isolées dans un logement individuel soit dans une institution (maison de retraite, institution psychiatrique, ...).

Dans son guide pratique des habitats groupés, « Habitat et participation » nous présente une série d'expériences, privées ou institutionnelles, d'habitats valorisant comme premier objectif la solidarité avec des personnes fragilisées. Ils parlent d'habitat solidaire.

L'habitat **solidaire** est défini par ses auteurs à partir de trois caractéristiques : il s'agit d'abord d'un **habitat groupé** (locatif ou acquisitif) qui, particulièrement, « favorise la mise en relation des occupants et doit favoriser la plus grande autonomie possible des personnes.

Il doit permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles mais également sociales voire culturelles ». Cet habitat se base sur la **solidarité** entre les personnes, permettant à chacune d'y trouver un épanouissement. Enfin, son « public cible » sont les personnes en **précarité sociale**, généralement en grande pauvreté économique ou sociale.

L'habitat groupé pour personnes à **précarité sociale**, malgré la diversité des expériences existantes, présente quatre grandes caractéristiques communes :

- « **Le coût du logement** qui s'avère être inférieur : les projets étudiés offrent une solution aux résidents qu'ils ne pourraient jamais atteindre par leurs seuls moyens.
- **La notion d'autogestion ou de cogestion** comme mode de fonctionnement de base : il s'agit ici d'une forme de vie collective où les droits et devoirs de chacun sont négociés et acceptés.
- **Le rôle capital du collectif comme soutien à la personne en précarité**, même si ce collectif est composé de personnes en difficultés. Nous pouvons établir que dans tous les projets rencontrés, des espaces collectifs sont aménagés, leurs caractéristiques et nombres varient de projet à projet.
- **L'accompagnement social** » (Habitat et participation, 2007).

L'expérience, certes bruxelloise, de la maison du Vivier est particulièrement intéressante de par la diversité des associations culturelles et socio-économiques qu'elle possède. A l'initiative d'une association, « L'autre Lieu », elle rassemble des résidents immigrés d'origine Peule et accueillant des personnes sortant d'institutions psychiatriques. La confrontation des expériences diverses et en particulier culturelles basées sur l'accueil et l'écoute des personnes peules auprès des personnes fragilisées semble permettre à ces dernières des parcours de réinsertion particulièrement réussis.

L'habitat « **kangourou** » est un autre mode d'habitat groupé valorisant les solidarités. Un habitat devenu trop grand pour une personne vieillissante est aménagé afin de permettre à l'une ou l'autre personne, un couple, une famille, de venir co-habiter avec la personne vieillissante et de lui apporter un minimum d'attention, de lien social, d'accompagnement tout en offrant un logement aux personnes.

L'accueil familial prévoit l'intégration, au sein d'une famille, d'une personne vieillissante ou handicapée. C'est notamment une démarche initiée par l'OPAS, d'initiative publique, à Namur.

Il existe également des **habitats groupés pour personnes âgées**, construits sur le modèle anglais des « Abbeyfields ». Il en existe trois en Belgique et une quatrième est en cours de construction.

L'habitat **intergénérationnel** vise à regrouper des personnes d'âges distincts. C'est parfois l'objectif recherché (et, souvent, recommandé) par des projets d'habitats groupés privés visant à permettre ainsi une plus grande pérennité du projet et une plus grande richesse des échanges d'expériences et de vécu. Des initiatives publiques ou associatives existent également. Il y a notamment l'exemple de l'Auberge du Vivier à Habay-la-Neuve, initialement centre d'accueil d'enfants en difficulté qui a élargi son public en accueillant également des personnes vieillissantes au bénéfice de toutes les générations.

## Autres questions ...

Vivre en habitat groupé, malgré les importants avantages sociaux, économiques, écologiques présentés succinctement dans cette analyse, n'est pas nécessairement simple. Toute notre organisation culturelle, réglementaire, économique, spatiale, nous prédispose à l'habitat individualisé. Les obstacles à l'habitat groupé sont nombreux : les écueils en matière urbanistique, la gestion du groupe et de ses conflits, les problèmes de reconnaissance du statut d'habitant individualisé dans un habitat groupé (et non du statut de co-habitant avec ses conséquences financières pour les personnes bénéficiaires d'allocations sociales ou de chômage), les modes de contractualisation avec un propriétaire lors d'un habitat groupé locatif... Mais ils sont surmontables, comme le montrent les exemples croissants d'habitats groupés aboutis. De nombreux outils d'aide en ces matières ont été développés par « Habitat et Participation ».

Néanmoins l'habitat groupé reste une solution humainement, socialement, économiquement, écologiquement très intéressante au vu des défis, actuels et à venir, liés au logement et à l'habiter ensemble ». Il devrait, dès lors, être fortement encouragé, stimulé et soutenu.

## L'habitat groupé en milieu rural ?

Le milieu rural présente de nombreuses caractéristiques permettant le développement de l'habitat groupé. Inversement, ces caractéristiques font que l'habitat groupé est aussi une façon de répondre aux problématiques du logement identifiées dans ces espaces.

Nombre de projets « privés » se développent en milieu rural. C'est là que sont accessibles de terrains constructibles pour de plus grands ensembles, des bâtiments de taille significative ayant perdu leur fonction économique et pouvant être réhabilités, un cadre de vie agréable. Même si, communément, il est considéré que c'est en milieu rural que l'on trouve encore des modes de vie en commun, il semblerait (mais cela reste à démontrer), que les projets d'habitat groupé en milieu rural sont souvent l'apanage d'« ex-urbains », les ruraux cherchant plutôt l'habitation unifamiliale lorsque la maison familiale d'origine n'est pas/plus adaptée.

Comme l'ACRF l'a identifié dans une précédente campagne relative au logement en milieu rural, ce dernier fait particulièrement défaut pour les publics « fragilisés » : jeunes quittant le domicile parental, jeunes couples sans revenus suffisant pour devenir propriétaires d'une maison unifamiliale, familles monoparentales, personnes vieillissantes, personnes seules à faible revenu. Face à ce constat et à la perte, aussi, de lien social en milieu rural, l'habitat groupé constitue un mode d'« habiter » qu'il serait intéressant de promouvoir en milieu rural.

## Bibliographie

- (1) Ansay F., « Le milieu rural, un espace à habiter », ACRF, 2006.
- (2) Guffens C., Charlot V., « Où vivre mieux, le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées », asbl Le Bien Vieillir, Fondation Roi Baudouin, Mars 2006.
- (3) Habitat et participation asbl, « Habitat groupé : guide pratique et présentation multimédia », DVD, déc. 2007.
- (4) Habitat et participation asbl, « Habitat groupé et précarité sociale », Déc. 2004.
- (5) Habitat et participation asbl, « Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, dit habitat solidaire », Nov. 2006.
- (6) Prades J. « De l'économie solidaire au renouveau de la coopération », Journée Habicoop, URSCOOP Rhône Alpes Lyon, mars 2007, (chargeable sur <http://www.habiter-autrement.org>)
- (7) Warrant F., Ansay F. « Se loger en milieu rural, un défi », ACRF, 2006.

## Pour en savoir plus, quelques liens

<http://www.habitat-participation.be/>

<http://www.habitat-groupe.be/>

<http://www.habiter-autrement.org/>

<http://www.copropriete.be>

<http://www.inti.be/ecotopie/index.html>

## Quelques expériences d'habitat groupé en Belgique francophone

<http://www.abbaye-st-denis.be/pages/accueil.htm>

<http://boisdelterre.blogspot.com/>

<http://www.projetvirginal.be/>

<http://www.dbao.be/CommVV.htm> (La verte voie, Thimister)

[http://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/sped/documents/RevueGenerations10\\_11\\_12p64.htm](http://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/sped/documents/RevueGenerations10_11_12p64.htm) (Le petit béguinage de Louvain la Neuve)

[http://www.habiter-autrement.org/02.news/colloque\\_lln/11\\_coll.htm](http://www.habiter-autrement.org/02.news/colloque_lln/11_coll.htm) (Hepsilone à Louvain la Neuve)

Françoise ANSAY, chargée d'étude

**L'ACRF souhaite que les informations qu'elle publie  
soient diffusées et reproduites ;  
n'oubliez pas dans ce cas de mentionner la source.**

Avec le soutien de

