

CR visite des habitats partagés en Belgique

17 janvier 2016

Brutopia, Bruxelles, Forest

Le projet Brutopia est né d'un désir commun à une trentaine d'hommes et de femmes, provinciaux pour certains : celui d'habiter Bruxelles d'une manière qui soit à la fois durable, collective, responsable et écologique.

Acheter ensemble pour payer moins : telle est l'une des idées à l'origine de ce projet. L'acquisition d'un terrain, la construction en commun sans promoteur, l'achat groupé de matériaux de finition personnels (cuisine, baignoire,...) ainsi que tout ce qu'il est possible de faire soi-même, permettent de réduire les prix et rendent ce projet d'habitation possible.

L'ensemble des solutions retenues pour la construction, la finition, et les systèmes de chauffage réduit la consommation de chauffe à 28 kWh/m₂.an. Chaudières à gaz individuelles, performantes. La gestion de l'eau est rationalisée et un système de récupération d'eau de pluie y est installé, avec une citerne de 30 m³. 757 m² de terrain sont alloués au jardin, à la destination variée: plantation d'arbres, potager, compost.

<https://utopiabrussels.wordpress.com/the-project/>

date : né en 2008, dans les murs depuis 2012-2013 où :

Bruxelles

Combien de familles ? : 15 familles au démarrage, 29 foyers au final + locaux commerciaux en RDC,

Agence d'archi et un centre de service personnes âgées (ils sont proprio)

Structure juridique : copropriété/ en autopromotion

Caractéristique architecturale : très HQE/ voir passif pour certains lots/ structure béton, couverture aluminium/ l'archi de l'opération est également un habitant, présent au démarrage du projet.

RDC commerciaux, avec l'envie de faire du lien avec le quartier.

Espaces communs : 1 buanderie et 1 foyer de 40 m² + 1 jardin. Coût : livré brut, 1600 euros/m², clos couvert. Vie collective : 1 réunion/ mois, des repas organisés, et des temps de chantier collectif. Au vue du nombre de foyers important, tout le monde n'est pas présent, et pas de compte à rendre. Tous les temps conviviaux proposés à l'initiative de l'un ou l'autre sont facultatifs.

Historique :

La volonté d'un homme qui a mobilisé du monde autour de lui. Ils ont cherché eux-mêmes un site de projet dans Bruxelles. Ils sont arrivés à 11 sites potentiels sur lesquels ils ont réalisé des études de faisabilités : combien de foyers, quel programme possible, quel prix etc ? Pour finalement choisir le bon site !

À ce stade, ils ont donc agrandi le groupe de 15 à 29 foyers.

Groupe assez mixte socialement et au niveau des âges. En 2008, 4 enfants, en 2015, 32 enfants !

Clés de répartition : ils ont eux-mêmes réfléchis à des clés de répartition en fonction des typologies, car il y avait de grands écarts de budgets entre les différentes familles. L'archi a dessiné différentes typologies de logements, a proposé des clés de répartition en fonction de l'orientation, étage, etc, (ce qui correspond pour nous au calcul des tantièmes que le géomètre va

faire) et après, les familles ont choisi les apparts en fonction de leur budget. Le coût au M2 est variable selon la valeur estimée du logement, ça va de 1200 à 2200 euros du m². Certains ont acceptés de payer plus chers par solidarité.

« Dans 1 groupe, y a toujours les loco, les wagons, et les traîne la patte », ils ont mis en place diff groupes de travail, flexibles et mouvants au fil du projet. Chacun devait faire 100h de travail pour le projet par an. Au bout de 100 h, les habitants n'étaient plus redevables au groupe. Si les personnes faisaient moins de 100h, chaque heure en moins correspondait à 1 % du cout de son logement à reverser à la copro (pour travaux et dépenses collectives). Une manière de mesurer les investissements en temps dans le projet qui pouvaient être assez inégaux.



Hepsilone, Louvain la Neuve

Depuis plus de 10 ans, un groupe de 10 unités familiales très attachées aux valeurs de respect, de solidarité et d'ouverture aux autres, au voisin, au monde.

Une maison commune, deux petits jardins communs, la place centrale et un garage ont été construit par l'ensemble du groupe et sont à disposition de chacun <http://hepsilone.blogspot.fr/>

Date : 1994-2002 où :

Louvain la Neuve

Combien de familles ? : 10 unités familiales

Structure juridique : copropriété/ la maison commune fait partie des espaces communs comme les circulations. Ils ne sont pas propriétaires du terrain, ce n'était pas possible, ils ont l'équivalent d'un bail emphytéotique avec une faible location annuelle mais l'université et la ville ont des exigences sur la configuration, (critères urbains) = contexte particulier à Louvain La Neuve. Le règlement de copro est consultable sur demande. Toutes les difficultés possibles, en particulier concernant l'usage de la maison commune, ont été anticipées.

Caractéristique architecturale : construction de maisons individuelles mitoyennes, en carré autour d'un espace vert traversé par une venelle publique/ construction en brique. La venelle publique traversant l'îlot était une exigence de la ville dont ils sont très contents. Ainsi ils sont ouverts sur le quartier. Chaque foyer a sa maison et son petit jardin privé.

Les logements ont été répartis de façon équitable suivant les besoins de chacun, chacun a pris une part d'avantages et d'inconvénients. Tout le monde a obtenu son premier ou deuxième choix. Construit 5 ans trop tôt, donc pas de démarche écologique particulière, et une isolation pas très performante...

Espaces communs : 1 maison commune de 130m² (salle commune, salle de yoga, sanitaire et 2 chambres d'amis) + 1 jardin collectif: un espace jeux et 1 espace jardin potager.

Ils ont donné la priorité à la construction de la maison commune avant les finitions de leurs logements, elle a été payée par tous et ils l'entretiennent bien comme un espace de vie, très important pour eux, Il y a 2 personnes qui la gère/ an avec roulement. Ils l'utilisent selon un agenda de leurs activités personnelles et elle est louée aussi régulièrement pour d'autres assos, cours de yoga etc.

La maison commune est autonome/ les locations remboursent tous les frais d'entretien et de vie, mais ne remboursent pas l'investissement initial. Selon les activités, le loyer n'est pas le même. Pas trop de restriction dans les activités tolérées, mais le prix n'est pas le même. Elle est prêtée ou louée en moyenne 20h/semaine.

vie collective : ils se sont vus toutes les semaines pendant 7 ans, ils ont appris à bien se connaître, le groupe est assez homogène socialement. Ils se disent eux-mêmes « bobo », il y a une bonne entente.

Maintenant ils ont 1 réunion/ mois + 1 journée de chantier/ mois, + 1 cinéclub/ mois toutes les décisions ont été prises au consensus. Le vote n'a jamais été utilisé.

Pas de différence dans l'investissement en temps, chacun a contribué de la même façon.

L'occupation de la maison commune par les enfants est assez réglementée. Ils ont dû mettre des règles assez strictes. Donc les enfants ne se sont pas trop approprié l'habitat partagé, considéré comme un « habitat de vieux ! ».

Historique : Pas de changement de foyers mais il y a eu des mouvements, et en particulier des familles qui ont loué leur maison sur un temps long (5ans) pour partir voyager. Le temps de la location n'a pas posé de problème, les locataires se sont engagés dans le projet collectif le temps de leur séjour mais ils n'avaient pas le droit de vote.

1 foyer est propriétaire d'un logement qu'il loue en plus d'habiter le sien.

Faire attention aux différentes sensibilités quant à l'importance de protéger l'unité familiale, visible aussi dans un couple.

Clés de répartition : système de vote inscrit dans la copro 1 foyer=2 voix. Ce qui permet aux couples de ne pas être d'accord, et les personnes seules ont chacune 2 voix...

Ils ont un droit de préemption en cas de revente, ils sont prioritaires pour choisir un acheteur au même prix.

Ils avaient tous le moyen de construire, pas de problèmes financiers.



Le carmel à Soignies

En 2003, huit familles ont racheté le couvent aux sœurs carmélites pour en faire un habitat groupé, qu'elles habitent depuis 2004, après l'avoir rénové et mis aux normes. La propriété (±1 hectare) contient 11 appartements en tout, une chapelle avec des activités régulières pour les externes et pour les résidents (cours de danse, yoga, concerts, expositions, réunions...), des espaces communs, des cloîtres, un jardin intérieur et un jardin extérieur. Celui-ci contient un grand potager, un verger, des espaces pelouse libres, un bosquet, un poulailler, une grange, une grande serre et des espaces de rangements couverts. C'est un lieu qui a beaucoup de caractère, spacieux et plein de potentiel !

date : depuis 2004 où :

ancien couvent

Combien de familles ? : 8 unités familiales structure juridique : copropriété + coopérative pour les espaces communs.

Caractéristique architecturale : réhabilitation d'un ancien couvent/ toiture avec panneaux photovoltaïques (autonomie énergétique)/ récup' d'eau, réhab' très respectueuse du patrimoine.

Beaucoup de travail et d'entretien car c'est immense ! Espaces communs : 1 chapelle désacralisée, de 180m² + 1 grand jardin (terrain de foot, potager, serre, verger, trop beau !
vie collective : 1 réunion/ mois + 1 journée de chantier/ mois
CNV

