

LOGEMENT

L'habitat groupé : une réponse à la crise du logement

Logement privé trop cher, logement social insuffisant et souvent vétuste, précarisation croissante... habiter à plusieurs peut être une réponse à la crise du logement. Il est temps de reconnaître et d'encourager cette nouvelle forme d'habitat, dans toute sa diversité.

Avec le soutien de



Nous fêtons en 2014 le vingtième anniversaire de l'intégration du « droit à un logement décent » dans la Constitution belge. De fait, celle-ci fut complétée en 1994 par l'article 23 qui traite des droits économiques et sociaux : « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. (...) Ce droit comprend le droit à un logement décent. »

Pour le R.B.D.H. (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat), ce nouveau droit comporte différents aspects : droit à un logement adapté, de bonne qualité, dans un environnement convenable et le droit de pouvoir y rester aussi longtemps qu'on le souhaite.

Faut-il le rappeler ? Ce droit constitutionnel est loin d'être une réalité dans notre pays ! Les locataires à faibles revenus sont confrontés à la mauvaise qualité d'un grand nombre de logements, à leur inaccessibilité financière et à la difficulté d'interpeller la justice pour défendre leurs droits¹.

LA CRISE DU LOGEMENT À BRUXELLES...

Dans la capitale, la croissance démographique est impressionnante depuis quelques années. En 2020, on atteindra 1,2 million d'habitants. Et on s'attend à une augmentation de 35 % de la population en 2060, qui aggravera encore la pénurie de logements. En comparaison, la croissance sera de 25 % en Wallonie et de 23 % en Flandre, pour la même période².

Christos Doulkeridis, l'ancien secrétaire d'Etat bruxellois du logement, faisait deux constats en 2012 :

- 37 000 Bruxellois étaient inscrits sur des listes d'attente des sociétés de logement social ;
- 70 % des habitants de la capitale devaient dépenser plus d'un tiers de leurs revenus pour se loger.

Par ailleurs, des études récentes nous apprennent que 15 à 30 000 habitations sont inoccupées dans le parc immobilier privé et que plus de 3000 habitations sociales sont inutilisées. Dernier chiffre majeur : le logement public locatif (essentiellement social) ne représente que

¹ Voir à ce sujet notre analyse sur le droit au logement opposable : <http://vivre-ensemble.be/Le-DALO-un-outil-pour-un-vrai>

² « Le Soir Immo », du 23/1/2014

9 % du parc immobilier bruxellois, contre 17 % du parc français et 35 % du parc hollandais³ !

...ET EN WALLONIE

Comme à Bruxelles, il y aurait en Wallonie de 15 à 30 000 logements inoccupés. A ceux-là, il faut ajouter quelque 5400 logements sociaux vides et 1250 non louables⁴.

Pourquoi des propriétaires refusent-ils de mettre en vente ou en location leur bien ? La cause la plus fréquente (30 % des cas) serait le manque de ressources financières ou physiques (leur âge) pour entretenir ou rénover leur logement. Explication complémentaire : l'habitation est en mauvais état et nécessite des travaux trop coûteux ou est située dans un quartier dégradé. Enfin des expériences négatives de gestion locative peuvent décourager des propriétaires.

Autre chiffre préoccupant : 38 000 personnes sont inscrites sur des listes d'attente en vue de bénéficier d'un des 103 000 logements sociaux existants. Et cette attente peut être interminable. On l'évalue à 7 à 8 ans pour accéder à un petit logement (studio ou appartement à 1 ou 2 chambres) et à 12 ans pour des logements de trois chambres et plus.⁵

DES PISTES NOUVELLES

Ces statistiques - ainsi que celles concernant l'appauvrissement de la population - expliquent pourquoi de nombreux Wallons et Bruxellois n'ont plus accès au logement privé classique. Et pas uniquement les gens précarisés. Les jeunes sont les plus exposés à cette situation de rareté et de cherté immobilière. Ce qui a pour effet que beaucoup d'entre eux, devenus adultes, continuent à vivre plus longtemps chez leurs parents, ou reviennent y vivre après quelque temps, avec toutes les difficultés de cohabitation que cela suppose.

Si cela devient si difficile d'habiter seul, parce que les logements à prix raisonnables se font rares, pourquoi ne pas habiter à plusieurs ?

³ idem

⁴ idem

⁵ idem

De nouveaux modes de logement font ainsi leur apparition. Ainsi, **la colocation**⁶ n'est plus l'apanage des seuls étudiants. Elle réunit aussi des personnes professionnellement actives. Des sites internet y sont même consacrés, pour faire correspondre les offres et les demandes⁷. Mais cette forme d'habitat est freinée pour des raisons administratives et financières. Si des colocataires sont chômeurs, bénéficiaires du RIS ou d'une allocation d'invalidité, leur statut d'isolés peut se muer en « cohabitants », ce qui diminuera automatiquement le montant de leurs allocations sociales ! Une injustice flagrante, car des personnes qui ont un emploi ne sont en rien sanctionnées si elles choisissent de cohabiter.

Le gardiennage constitue un autre choix. Les personnes louent pour un prix inférieur au marché des bâtiments vacants. Mais elles risquent de devoir quitter leur habitation dans les quinze jours.

Le « Community Land Trust », système importé des Etats-Unis, est en plein développement dans notre pays. Il consiste à séparer la propriété foncière (= du terrain) de celle du logement. Une institution à finalité sociale achète un terrain et un bâtiment. Elle revend le second, mais demeure propriétaire du premier. Selon Nicolas Bernard, professeur et chercheur aux Facultés Universitaires St-Louis, cette approche permet de faire 30 à 38 % d'économie.

Mais une autre forme d'habitat suscite actuellement un réel engouement. Il s'agit de **l'habitat groupé ou solidaire**, appelé « **cohousing** » ou **cohabitat** dans les pays du nord de l'Europe. Analysons-le plus en profondeur.

L'HABITAT GROUPE

Utopie partageuse, repaire de « Bobos », « mixeur de générations » ou encore ultime solution pour petits revenus... l'habitat groupé n'échappe pas aux perceptions et aux classifications caricaturales et réductrices !

S'il est vrai que ce mode d'habitat n'est pas neuf, il séduit aujourd'hui un nombre grandissant de Belges. Selon « Habitat et Participation », l'association spécialisée dans ce domaine, on recense 150 habitats

⁶ On ne parle pas ici de vie communautaire, où l'on partage tous les espaces de vie sauf la chambre à coucher et où, souvent, les revenus sont mis en commun.

⁷ www.appartager.be

groupés en Communauté française, mais il en existe certainement bien davantage.

De quoi s'agit-il ? Le principe de base consiste à racheter ou construire une habitation, en l'adaptant à la taille des familles intéressées. Le terrain est divisé en espaces privés et communs. Chaque entité garde son autonomie, en disposant de sa propre maison. On n'y partage donc ni sa cuisine, ni sa salle de bain.

Mais les formes d'organisation sont autogérées. Les habitants désirent construire un avenir en commun, précisé dans une charte. Ils peuvent se fédérer autour de projets environnementaux, culturels, sociaux ou intergénérationnels.

Et des parcelles communes sont prévues pour des activités communautaires : un terrain de jeu pour enfants, des salles polyvalentes, le jardin, etc...

TROIS TYPES D'HABITATS COLLECTIFS

Selon une recherche menée par « Habitat et Participation » avec les Facultés St- Louis de Liège et « Sumprojet » en Flandre, on distingue trois types d'habitats groupés.

La formule « mode de vie »

Cet habitat, qui est le plus fréquent, est apparu dans les années septante. Il rassemble des jeunes adultes de la classe moyenne, souvent universitaires et bénéficiant de certains moyens financiers. Ayant majoritairement expérimenté l'habitat collectif pendant leurs études, ils se sont rendu compte qu'une vie communautaire avec des enfants peut créer des problèmes. Ils ont donc conçu un autre mode de vie qui équilibre mieux vie privée et vie collective.

Tout étant imaginé et réalisé ensemble, il leur faut entre trois et cinq ans, voire davantage, avant qu'ils ne s'installent effectivement dans leur logement. En principe, les habitants se sont engagés dans un projet de vie à long terme. Dans cette formule, la présence des personnes précarisées est généralement très faible.

La formule « moment de vie »

Ce deuxième type d'habitat est destiné à des personnes qui recherchent des réponses collectives dans une société où

l'individualisme semble être la norme existentielle. Pour ces gens, les solutions individuelles sont insatisfaisantes et c'est l'objectif d'autonomie collective qui prend le pas sur celui de l'autonomie individuelle.

Cette forme d'habitat est de moyenne durée. Les habitants peuvent être - mais pas nécessairement - à la base du projet, qui correspond en outre à une attente à un moment donné de la vie de ses auteurs. Exemples : des personnes âgées ou des jeunes mamans seules avec des enfants, pour qui un accompagnement humain peut être prévu. Dans ce type d'habitat, l'accueil de personnes en difficulté est beaucoup plus important.

La formule dite « de transition »

Cette troisième formule, plus institutionnelle, concerne toutes les initiatives en matière de logement d'insertion ou de transit. Elle organise essentiellement la prise en charge de personnes précarisées telles que des ex-détenus, des S.D.F. ou des gens en fin d'assuétude. En Région wallonne, la durée de séjour dans ces logements est limitée à deux fois six mois.

Bien évidemment, les frontières entre ces trois types sont perméables et chaque formule a ses caractéristiques propres, qui peuvent du reste évoluer au fil du temps, des succès et échecs rencontrés par les habitants dans leurs initiatives.

QUATRE EXPÉRIENCES D'HABITAT GROUPÉ

- **A la ferme de Vévy-Wéron**, près de Namur, l'habitat groupé existe depuis près de 30 ans et rassemble plus de 40 personnes. Plusieurs activités de nature économique sont gérées par des habitants de la ferme : distribution de paniers bio, boulangerie, centre d'accueil pour des stages sur l'écologie, épicerie et centre culturel.

Chaque mois, ils se réunissent pour entretenir les quinze hectares et développer toutes les initiatives. Un locataire précise : *« Il s'agit de mettre en commun des équipements et des compétences, mais dans le respect continu de l'intimité des uns et des autres. »*

- **« Le Tiège »**, habitat groupé situé à Nil-St-Vincent dans le Brabant wallon, regroupe 4 familles depuis 2011. Chaque foyer dispose de sa propre maison et d'un petit jardin privatif. La dimension collective du

projet se matérialise dans des espaces partagés : une salle polyvalente, un grand jardin, un local technique, une piscine et un verger. Un jour par mois est consacré à des chantiers communs. Et l'entraide est au rendez-vous pour assurer les trajets et la garde des enfants. Ceux-ci semblent emballés par cette forme de vie.

Les habitants ne nient pas que des débats ont lieu autour du degré de communautarisation souhaité. Ils veulent certes faire primer l'intérêt collectif. Mais il est vrai aussi que « *l'on fait attention à ne pas être tout le temps chez les autres. Parfois, on aime rester seuls à la maison.* » Le respect de cette part d'autonomie est, selon les protagonistes de cet habitat, une des clés pour sauvegarder la bonne entente mutuelle.

- « **La Tréfilerie** » à Laeken a pris possession de l'espace d'une ancienne usine de matelas qui s'était transformée en chancre. Ici, les motivations de la cinquantaine d'acquéreurs sont avant tout financières. Entre 2002 et 2009, le projet d'achat collectif est monté et la construction achevée. Ce qui a manqué, c'est un projet commun de vie. Le jardin est le seul espace partagé de cet habitat groupé.

- L'asbl « **Les chemins de traver-se** » à Braine-l'Alleud, est à l'origine d'un habitat solidaire. Le but premier de cette association, depuis 2006, est de susciter des rencontres entre des personnes en recherche d'insertion sociale après un séjour pénitentiaire, d'autres atteintes d'une infirmité physique et toute autre personne motivée, via des randonnées en montagne, dans les Ardennes, en Forêt noire... ! Ils sont actuellement une trentaine de participants.



Les animateurs de cette association ont observé que ces personnes avaient deux points en commun : la difficulté de trouver un logement et celle de vivre seules. D'où l'idée de créer un habitat solidaire.

Depuis janvier 2014, un logement collectif a vu le jour et réunit actuellement 5 habitants : une personne handicapée physique, d'autres en réinsertion socio-professionnelle et des personnes intéressées par le projet. Chacun est invité à se créer un « chez soi » dans un lieu de vie agréable, à mener une vie autonome, mais en lien avec les autres. Au préalable, ces personnes se sont toutes engagées à respecter la charte et le règlement intérieur.

Des bénévoles passent régulièrement pour aider les habitants à gérer la vie quotidienne. L'association recherche encore des candidats locataires, d'autant plus que, la réinsertion sociale étant l'objectif, il est normal que certains quittent l'habitat groupé pour tenter un nouveau départ dans la vie.

CONCLUSION

Ces quelques exemples traduisent déjà la diversité des habitats groupés et des projets qui les fondent. On aurait d'ailleurs pu mentionner encore le réseau « Abbeyfield », issu d'un concept anglo-saxon, qui promeut la création d'habitats groupés participatifs pour aînés indépendants, selon un projet de vie original et qui comprend plusieurs implantations en Belgique (à Etterbeek, Lixhe, Namur, Perwez et Watermael-Boitsfort). Ou encore « Un toit, deux âges » qui organise la cohabitation de personnes âgées avec des étudiants.

Chaque projet a ses particularités avec ses divers degrés de mise en commun. Il peut concerner des catégories sociales plutôt favorisées ou un public très précarisé. Il peut s'agir d'un habitat intergénérationnel où se pratique l'entraide mutuelle entre générations. Il peut s'appuyer, ou non, sur un projet collectif (dimension spirituelle, agriculture bio, etc.).

Tous ces regroupements poursuivent le but commun de recréer des liens sociaux, trop souvent dilués dans un monde très individualiste. De plus, ils répondent partiellement au boom démographique et à la crise du logement.

Mais ces formules d'habitat devraient être davantage soutenues par les pouvoirs publics. On attend notamment que ces derniers dressent un cadastre des lieux à mettre à leur disposition.

Le nouveau code du logement qui a été adopté par le parlement bruxellois, en fin de législature passée, reconnaît et définit le concept d'habitat groupé. Cette avancée législative devrait permettre, à terme, de supprimer toute une série de freins administratifs (par exemple, le problème des effets pervers de la non-individualisation des droits).

« Habitat et Participation » insiste enfin sur l'importance, pour les futurs habitants de ces formes collectives de logement, de rédiger

ensemble les grandes lignes de leur projet de vie afin de prévenir les conflits qui pourraient survenir plus tard.

L'habitat collectif est, on l'aura compris, riche en potentialités humaines et sociales, mais est exigeant : il demande beaucoup d'attention et de respect d'autrui.

Luc Uytendbroek

Sources :

- « Le Soir » des 8/1/2013, 28/11/2013 et 23/1/2014
- « L'habitat groupé fait pour durer ? », Catherine Giaux, mémoire de fin d'études sociales, 2005-2006
- revue « Financité », N° 20, décembre 2010
- Mémoire « droit au logement », R.B.D.H et V.O.B., 21 mars 2003

9

Disponible sur www.vivre-ensemble.be

Contact : info@vivre-ensemble.be

02 227 66 80



Avec le soutien de la

