

# L'habitat groupé modulaire émerge

**ÉCONOMIE POSITIVE** Le premier devrait voir le jour d'ici deux ans à Molenbeek

- ▶ Les habitats groupés ont le vent en poupe.
- ▶ Une coopérative d'économie sociale innove en proposant une version modulaire.
- ▶ Soit permettre aux familles d'adapter leur espace de vie à leurs besoins réels au cours de leur vie.

**J**e veux un logement qui me ressemble. » Cette revendication sort régulièrement de la bouche de celles et ceux qui ont décidé de vivre en habitat groupé. Ils ont entre 30 et 40 ans, font partie de la génération « Friends » et, pour avoir déjà vécu en colocation, ils sont convaincus des bienfaits des espaces de vie partagés. Ils sont aussi pensionnés, ou proches de la retraite, et voient dans ce type d'habitat un moyen de conserver longtemps leur autonomie. Selon l'ASBL Habitat et Participation, près de 10.000 personnes vivent dans environ 500 habitats groupés en Wallonie, souvent une ferme rénovée et partagée entre les différentes familles. La coopérative d'économie sociale Fitmynest innove en proposant des habitats groupés modulaires. Le premier devrait voir le jour d'ici deux ans à Molenbeek.

Il s'agit de construire un bâtiment neuf dans lequel chacun dispose de son propre espace privatif tout en partageant avec les autres familles des espaces communs. Tels qu'un jardin et potager, une salle de jeu ou encore une salle polyvalente où organiser des fêtes et se rassembler. A cela s'ajoute la modularité de l'espace. « En plus des espaces partagés, les appartements peuvent se connecter ou se déconnecter entre eux, comme on peut ouvrir ou fermer une porte de communication entre deux chambres d'hôtel, explique Marina Aubert, responsable de la communication pour Fitmynest. Ce système de modularité permet aux familles d'avoir des espaces de vie qui s'accroissent quand les enfants arrivent et grandissent et qui se réduisent quand les enfants partent. »

Concrètement, les familles



Selon l'ASBL Habitat et Participation, près de 10.000 personnes vivent dans environ 500 habitats groupés en Wallonie – ici, à Braine-le-Comte. © DOMINIQUE DUCHESNES.

peuvent acheter une unité d'espace et lorsque les enfants naissent, louer la deuxième unité d'espace nécessaire. Autre cas de figure : acheter deux unités d'espace et en proposer une à la location lorsqu'on ne s'en sert pas. Pour que la modularité puisse se faire, le recours à la location est bien entendu crucial.

Au cœur du projet porté par la coopérative d'économie sociale se trouve une volonté de mixité intergénérationnelle – critère essentiel pour pouvoir s'enrichir – et socio-économique. Afin que l'aspect financier soit le moins possible un frein, un programme d'accès à la propriété – via un système de financement collaboratif avec des investisseurs – est créé pour les personnes peu aisées. En s'engageant sur le long terme, ces dernières deviendront propriétaires de leur logement dans les 20 à 30 ans.

« On ne veut pas que les bâtiments modulaires soient des ghettos luxueux. On veut y inclure tous les publics, que ce soit en termes d'âge, de culture et de

revenus. On est en train de mettre en place des partenariats avec des acteurs des habitats à finalité sociale pour pouvoir accueillir des familles précaires durant les vides locatifs entre deux locataires, explique Marina Aubert. On veut également ouvrir les espaces partagés au voisinage. »

**« Dans le futur, 5 à 10 % des habitats seront des habitats groupés »** M<sup>e</sup> ERNEUX, NOTAIRE

Vivre en habitat groupé est-il plus intéressant financièrement ? Pas forcément. « D'un côté, certains coûts peuvent être divisés entre cohabitants et d'autres épargnés car vous pouvez faire appel aux services de vos voisins. D'un autre côté, les prix des unités privées d'un habitat groupé ne sont pas nécessairement plus bas que pour d'autres formes de logement », explique-t-on à la Fédération royale du notariat belge.

Chez Fitmynest, on vise au maximum le prix du marché. Environ 200.000 € pour un appar-

tement de 70 m<sup>2</sup>. Pour limiter le coût et faciliter l'accès à la propriété, la même astuce que celle employée par l'ASBL bruxelloise Community Land Trust Brussels (dont nous vous parlions dans *Le Soir* du 20 novembre 2017) va être utilisée. A savoir séparer la propriété du sol de celle du bâtiment. Le terrain appartiendra à

la fondation. Il y en aura un pour chaque bâtiment.

« La fondation est un outil souple qui permet de faire des copropriétés sans but lucratif. L'objectif est d'émettre des obligations pour des investisseurs éthiques, poursuit Marina Aubert. La rentabilité sera telle que l'argent investi ne perdra pas de valeur, contrairement à l'argent qui est sur les comptes d'épargne (mais n'en gagnera pas non plus, NDLR). »

Le premier habitat groupé modulaire verra le jour à Molenbeek. D'ici deux ans, un groupe

au profil bigarré fait d'artistes, de scientifiques, de graphistes, d'employés administratifs, de jeunes parents, de pensionnés et de célibataires y emménagera. Un deuxième groupe aux traits belgo-marocains se dit également intéressé pour vivre cette aventure dans un deuxième bâtiment à construire à Molenbeek. Un troisième se profile à Nivelles.

Globalement, s'exprimant en parallèle de la mouvance des initiatives citoyennes de transition, l'intérêt pour les habitats groupés ne cesse de croître. Ce ne sont pas moins de dix groupes différents venant chercher des informations de crédits qu'Isabelle Huens, responsable à la banque Triodos, reçoit chaque mois. « Dans le futur, 5 à 10 % des habitats seront des habitats groupés. Ce n'est pas un effet de mode, c'est une vraie alternative, une lame de fond qui est durable », conclut maître Erneux, notaire namurois spécialisé dans les habitats groupés. ■

LAETITIA THEUNIS

## ÉCONOMIE

### Des bibliothèques d'objets à partager

Qui ne s'est jamais précipité pour acheter à la dernière minute un appareil à fondue ? Une tente ? Un chalet gonflable ? Une salopette de ski ? Ou pour acquiescer une perceuse dont on ne se servira qu'une fois ? Ces objets d'usage peu fréquents s'entassent au fil des années dans les placards, le grenier ou les caves. Consciente de cette dérive, Fitmynest aimerait qu'au sein de ces bâtiments d'habitats groupés modulaires, un espace soit dévolu à une bibliothèque d'objets à partager. « Inspiré par *Be Circular*, l'idée est de partager un maximum d'appareils entre les habitants d'un même bâtiment, et pourquoi pas avec le voisinage. Avec moins d'objets à stocker chez soi, ça permet d'avoir un logement plus petit, explique Marina Aubert. Afin de mettre cela sur pied, un partenariat avec la coopérative bruxelloise Usitoo est en discussion. »

En surfant sur la vague de l'économie de la fonctionnalité, cette dernière vise à encourager l'usage plutôt que la possession. Plus d'un millier d'objets en tout genre sont recensés on-line et disponibles à la location. « Le système repose sur trois principes : l'abonnement des membres – 15 ou 29 € par mois qui donnent droit à des points de location –, un catalogue d'objets en bon état entreposés dans un stock central et un réseau de garages de particuliers dans tout Bruxelles (aussi appelés bibliothèques d'objets, NDRL) où venir chercher et rendre les objets que l'on a loués », explique Frédéric Chomé, fondateur de Usitoo. La coopérative s'inscrit dans un cercle vertueux en incitant les utilisateurs à lui revendre, à 60 % de leur valeur neuve, les objets dont ils n'ont plus besoin en échange de points de location. Après vérification et réparation si nécessaire, ils s'en iront compléter le catalogue. LTH.

## La vie de nos partenaires

### LES FOURMIS SOUS LA BÛCHE, L'ÉCOCONSTRUCTION EN COOPÉRATIVE

**En Wallonie picarde, une coopérative d'entrepreneurs motivés rénove et construit des maisons naturelles et performantes. Une organisation du travail pas comme les autres pour des maisons qui sortent de l'ordinaire.**

Gildas, Sébastien, David, Emilio, Etienne auraient pu être des entrepreneurs en construction comme les autres. Ils sont couvreurs, charpentiers, plafonneurs. Ils construisent ou rénovent des maisons, bâtissent des ossatures, posent des toitures, isolent murs, combles et plafonds, plafonnent et installent meubles et placards. Mais Gildas, Sébastien, David, Emilio et Etienne rêvaient de maisons belles et naturelles, qui n'auraient pas d'impact sur la santé de leurs habitants ou sur l'environnement. Ils se sont donc lancés dans l'écoconstruction. Ils aspiraient aussi à un cadre de travail agréable, un travail en équipe basé sur la richesse des compétences de chacun. Ils ont créé une coopérative.

#### Une maison belle au naturel

Les fourmis sous la bûche, c'est une façon de concevoir la maison. Ossature bois, chanvre, argile, chaux, peintures naturelles, matériaux de récupération, de la cave au grenier, les matériaux y sont naturels. D'excellente qualité, ils permettent d'atteindre d'excellentes performances énergétiques. « Les matériaux naturels, c'est le bon plan pour nos maisons. Ils n'ont pas d'effets néfastes sur la santé,



améliorent notre confort de vie et, par rapport aux matériaux conventionnels, ils ont un faible impact sur l'environnement » s'enthousiasme Anne-Sophie Blomme, la gestionnaire de l'équipe. « Nous avons le souci du travail bien fait, du travail qui dure dans le temps. Les maisons naturelles sont des maisons dans lesquelles on se sent bien. »

#### Indépendant mais pas tout seul

Si le modèle d'une coopérative d'indépendants tend à se développer en Belgique, dans la construction il est encore assez innovant. Comme l'explique Anne-Sophie Blomme, « dans le domaine de l'écoconstruction et plus largement de la construction en général, un indépendant tout seul est vite limité par la taille des chantiers. La solution classique est de s'installer en société et d'engager des ouvriers, avec toute la gestion que cela suppose. Travailler en coopérative permet, en mutualisant les forces et les compétences, de répondre à de plus nombreuses demandes et d'être en mesure d'accepter de plus gros chantiers, sans pour autant changer de métier. »

#### De l'écoconstruction plus humaine

Le travail entre pairs, c'est aussi une belle façon de travailler. « L'ambiance sur les chantiers est toujours très détendue et joviale. Il y a une belle dynamique qui se crée entre les entrepreneurs-coopérateurs, qui amènent chacun leurs compétences et leur expérience. Je pense que nos clients apprécient le « bon vivre » qui règne sur les chantiers » se réjouit-elle encore. Depuis le début, la coopérative est d'ailleurs attentive aux relations humaines et au bien-être sur le chantier.

#### Pour en savoir plus

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