

PSYCHO-CROISSANCE ASBL



L'HABITAT GROUPE LÉGER

Rédigé par Constant KOUMPAROULIS,

le 13/09/2016, libre de diffusion.

Table des matières

A. L'habitat groupé

1. Introduction

2. Ma vision de l'habitat groupé

3. Les valeurs

→ 3.1. L'écologie

→ 3.2. La santé

→ 3.3. L'autonomie

→ 3.4. La mutualisation de certains biens matériels

4. Le terrain

5. La Maison Communautaire

6. Vie des habitants

7. Départ d'un habitant

B. Les logements

C. Plan financier

D. Structure juridique

E. Liens

F. Planification

A. L'HABITAT GROUPÉ

1. Introduction

De quoi s'agit-il ? Il s'agit d'un groupe de personnes (on parle « d'unités ») qui se sont réunies autour d'un projet d'habitat. Ces personnes pouvaient se connaître préalablement (ex. Un groupe d'amis) ou pas. Il s'agit d'autre chose que d'un achat groupé, même si il peut y avoir un intérêt financier. Ce qui réunit ces personnes, c'est un ensemble de valeurs communes, un projet commun au-delà du logement, et le désir de communautariser un ensemble de biens (matériels et immobiliers).

2. Ma vision de l'habitat groupé

Il est composé de 10 logements, plus une Maison Communautaire. Les habitants du lieu ont pris le temps de se connaître, d'apprendre à gérer des conflits, de se mettre d'accord sur les valeurs, sur ce que cela implique concrètement, sur le mode de fonctionnement en réunion (ex. sociocratie), et sur les modalités pratiques en cas de retrait.

On y trouve des personnes avec et sans emploi , des personnes retraitées... Certaines sont propriétaires, tandis que d'autres sont locataires.

3. Les valeurs

Solidarité, l'humain, le lien social, respect, **écologie**, environnement, nature, simplicité volontaire, **décroissance**, économie partagée, autonomie, qualité de vie, santé physique, santé mentale, communication, développement personnel, ouverture, spiritualité, une fin de vie digne, droit au logement, mode de gouvernance sociocratique...

Une des valeurs de taille est liée à la question de l'argent, et concerne l'intention de sortir la terre et l'immobilier de la spéculation (cf Community Land Trust). Une personne peut chercher à investir son argent dans le projet sans y habiter, mais ce point doit être limité.

L'ensemble de ces valeurs se concrétisent dans le fonctionnement et dans les relations.

Une idée est aussi de changer les mentalités en matière de propriété, et dans le rapport à l'argent.

Certaines communautés mettent les salaires de leurs membres en commun.

3.1. L'écologie

Les logements sont construits en bois, dans une essence locale (sapin de Douglas venant de France). Dans la mesure du possible, ces logements intègrent des toilettes sèches, du compostage (y compris des déjections), une récupération de l'eau de pluie (pour la machine à laver ou les douches, dans des citernes de 1.000 litres), l'épuration des eaux usées, des panneaux solaires photovoltaïques et

thermiques auto-installés, l'usage de poudre à lessiver, de produit vaisselle et de savon bio... Ils sont orientés plein sud.

Il y a une partie de culture de légumes, on y a planté des arbres fruitiers et des petits fruitiers ; il y a aussi des poules, car nous visons un certain degré d'autonomie alimentaire.

3.2. La santé

Le groupe est soucieux des questions de santé physique (et mentale). C'est pour cette raison qu'il vise l'autonomie alimentaire, la récupération de l'eau de pluie plutôt que l'eau de distribution, la ventilation des logements, l'éclairage en 12 V, des matériaux comme le bois...

3.3. L'autonomie

Elle fait partie des valeurs du groupe. Elle porte sur les énergies, l'auto-construction, l'alimentation.

3.4. La mutualisation de certains biens matériels

Certains biens matériels sont collectifs (mutualisés), comme une machine à laver industrielle, ou une voiture, une tondeuse, du matériel de bricolage (économie partagée)... Le financement par personne est fonction de l'utilisation.

Certains achats peuvent se faire de façon groupée (ex. Gros sacs de riz).

4. Le terrain

J'imagine un terrain de 7.000 m², situé dans la province de Liège, à proximité de transports en commun, mais éloigné des lignes de haute tension (distance?) et du bruit de voitures.

Cette surface permettrait d'installer 10 cabanons (plus la Maison Communautaire) et d'avoir un espace de maraîchage et un poulailler. Une plus grande surface, boisée, pourrait être intéressante pour un chauffage au bois.

5. La Maison Communautaire

Dans cet éco-lieu, certaines parties sont privatives (logement, jardin/terrasse, à raison de 150 m² par unité) ; d'autres sont communes (le reste du terrain, l'espace cuisine/réunion, l'espace atelier bricolage...).

La maison communautaire est ouverte sur le monde extérieur (conférences, ateliers, ciné-débats ouverts au public, mise en place d'un SEL dans la commune...) ; elle est financée de façon collective (pour l'achat, les charges). Chaque habitant verse une provision mensuelle pour couvrir les frais de fonctionnement de la maison communautaire, ainsi que les futurs achats (une partie fixe et une partie au pro rata de l'utilisation).

On pourrait prévoir, dans cette MC, une chambre qui pourrait accueillir des visiteurs.

6. Vie des habitants

Chaque personne dispose de son logement privatif et mène sa vie comme il l'entend, tant que cela ne nuit pas aux autres (bruits) et qu'il respecte la charte et le règlement d'ordre intérieur.

Régulièrement, les habitants se retrouvent, que ce soit pour une réunion, un repas ou un chantier collectif. Ils ont un projet commun en lien avec l'extérieur.

Certains HG peuvent présenter un caractère de communauté plus que d'autres.

7. Départ d'un habitant

En cas de départ d'un habitant, il n'y a pas de souci si il est locataire ; on lui demande simplement un préavis de 3 mois, et il récupère sa caution d'un mois. Un locataire a le même droit de parole aux réunions qu'un propriétaire, mais effectivement, cela introduit un statut différent, qu'il faut prendre en compte.

Si le départ est celui d'un propriétaire, la situation est différente, et va dépendre de la structure juridique de l'HG (voir infra). En propriété/co-propriété, il peut décider de quitter la communauté et de louer son bien (loyer fixé par AG). Ou bien, il peut décider de vendre. Dans ce cas, il est censé récupérer au minimum sa mise de départ, à savoir le prix du cabanon + 1/10ème du prix du terrain, indexé, mais sorti de la spéculation (?) + 1/10ème de la maison communautaire. Il récupérera cette somme lors de la vente de son bien. Le prix de vente, que ce soit pour le logement ou le terrain, n'est pas fixé par le propriétaire, pour éviter la spéculation immobilière (sa valeur doit tenir compte du fait qu'il a été auto-construit, + des intérêts du prêt ?). Les statuts prévoient que le terrain ne pourra jamais devenir zone constructible (mais elle peut être habitable). De même, le nouvel acquéreur n'est pas choisi par la personne qui quitte la communauté, mais il doit être agréé par l'ensemble de la communauté.

Dans le cas où de nouveaux cabanons pourraient être installés, une procédure préalable devra être suivie par le candidat potentiel. Quid du fait qu'il aura l'usage de l'espace vert collectif sans y avoir contribué financièrement ?

B. L'HABITAT LÉGER

il s'agit de trouver un compromis entre un logement qui soit accessible financièrement au plus grand nombre et un logement qui puisse être accepté par l'urbanisme pour y être domicilié.

L'idée s'oriente vers un logement en bois, de type « cabanon ». Le terme sonne légèrement péjoratif, en référence à une cabane. Le chalet n'a pas toujours bonne presse non plus. Nous nous heurtons ici à la difficulté langagière et aux connotations des mots, qui vont s'avérer importantes lorsqu'il s'agira de défendre le projet auprès de l'urbanisme.

Disons donc, sous réserve de changement, un logement en bois (je n'aime pas le mot « maison » non plus, que j'associe aux briques et aux immeubles).

Ces logements en bois pourraient être **auto-construits collectivement**, à partir de briques en bois qui sont vissées entre elles (pbm blocs). A 3-4 personnes, on peut en monter un en 2 semaines. Donc, en 3 mois environ, on pourrait en monter 10, en travaillant à 10. On pourra aussi inviter des personnes extérieures à se joindre à nous (chantier participatif). S'assurer que tout cela ne pose pas de problème avec l'Onem. Ils peuvent être peints de couleurs différentes.

Quelle surface ce logement doit-il faire, pour respecter les normes et pour être suffisamment agréable ? Il semblerait qu'un logement avec chambre séparée devrait avoir une surface minimum de 42 m² (au sol?) et un studio (pas de chambre à part) 22 m².

Partons sur une base de 50 m² de surface habitable, plus la terrasse couverte extérieure.

C. PLAN FINANCIER

Il porte sur la somme totale du projet : terrain + logements.

1. Le terrain

Son coût varie selon qu'il s'agit d'un terrain agricole (non constructible, sauf pour l'exploitant agricole) ou d'un terrain constructible (à bâtir). Quand il s'agit d'un terrain à bâtir, il n'est pas toujours possible de bâtir sur toute la surface ; il y a parfois des zones du terrain, qui, par décret d'urbanisme, doivent rester zones vertes (PCA Plan Communal d'Aménagement).

Parfois un terrain est mis à disposition gratuitement par la commune ou une fondation (bail emphytéotique de 99 ans). Ce sera d'autant plus le cas si l'on soumet un projet bien ficelé, mettant en avant la dimension environnementale (plutôt que « écologique », connoté politiquement), sociale, et culturelle, l'impact positif sur la santé physique et mentale du lien social, de la dimension intergénérationnelle et de la **solidarité**. Ce projet pourrait être présenté à plusieurs communes

conjointement (la province de Liège compte 44 communes).

Sur base d'un terrain à bâtir (partiellement) de 30 € le m² pour une surface de 7.000 m², nous arrivons à 210.000 €, somme à laquelle il faut rajouter les droits d'enregistrement et les frais de notaire (12,5 % = 26.250 €), les frais pour le permis d'urbanisme (1.000 €?) et l'architecte (2.000 €?), total qui sera à diviser par le nombre d'unités de logement (ou autre arrangement, comme parts sociales).

2. La maison communautaire

Dans ma conception, elle fait partie intégrante du projet. Certains commencent par construire leur propre logement et gardent la construction de la MC pour la fin. Je ne prendrais pas le risque, car les énergies risquent de s'essouffler.

Elle comporte un espace de rangement pour les outils collectifs, un atelier bricolage, une buanderie, une salle pour les réunions, les repas et les activités ouvertes à l'extérieur (ex. Ateliers, conférences), une cuisine équipée, une chambre et une salle de bains.

Elle est financée par l'ensemble des habitants.

Ce pourrait être une yourte, située au centre du « village ».

3. Les logements en bois (voir pdf « Le cabanon »)

Nous partons du prix du cabanon pbm de 36 m², qui coûte 38.720 € TVA comprise (ou de celui de 25 m², qui coûte 18.000 € TVAC). Mais on n'a pas encore les raccordements (eau, gaz, électricité, téléphone) ni l'aménagement intérieur.

3.1. L'aménagement intérieur

Il comprend l'installation du réseau électrique (compteur, tableau, prises de courant, points d'éclairage, câblage), l'arrivée et la sortie de l'eau (pompage, filtrage), le chauffage.

3.2. L'équipement

Dans l'aménagement, au niveau des espaces, il y aura le coin cuisine (1 taque électrique ou 1 cuisinière à gaz bonbonne, 1 frigo de table, 1 plan de travail, et 1 double évier), 1 table et 4 chaises pour manger, 1 coin salon (ex. Coin banquettes de rangement comme dans une caravane), la salle de bains (1 douche, 1 évier, 1 toilette sèche), la chambre (ou un divan lit).

3.3. L'ameublement

Pour la plupart d'entre nous, nous avons déjà certains meubles ou équipements. Nous pouvons en trouver d'autres de seconde main.

3.4. Les raccordements

Il semblerait que les raccordements classiques soient obligatoires (eau, électricité, égouts). On peut, d'autre part, développer l'autonomie par la récupération de l'eau de pluie (pour alimenter la douche, le nettoyage, la vaisselle?), et auto-installation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques ; pour le photovoltaïque 6 panneaux de 250 W).

4. Tableau de l'investissement

		Individuel	
Frais collectifs			
Prix du terrain	210.000 €		
Frais de notaire (12,5%)	26.250 €		
Architecte	2.000 €		
Permis d'urbanisme	1.000 €		
Maison Communaut.	40.000 €		
Location matériel	1.000 €		
SOUS-TOTAL 1	280.250 €	28.025 €	
Frais individuels			
Cabanon		35.000 €	
Raccordements			
Réseau électrique		1.000 €	
Eau potable		1.000 €	
Egoûts		1.000 €	
Aménagement			
Installation électrique		1.000 €	
Photovoltaïques		3.000 €	
Solaire thermique		1.000 €	
Récupération eau de pluie		1.000 €	
Equipements			
Salle de bains (1 douche, 1 évier, 1 robinet, 1 toilette sèche)		500 €	
Cuisine (1 frigo, 1 évier, 1 robinet, 1 cuisinière)		500 €	
Sous-total 2	450.000 €	45.000 €	
TOTAL	713.250 €	71.325 €	

5. Le financement

Le financement se fait à partir de fonds propres personnels, d'un appel à des dons (crowdfunding), et/ou d'un emprunt auprès d'une banque. Etant donné que le poste le plus important est celui du terrain, une piste pourrait être de chercher à avoir un terrain mis à disposition ou en location. Le terrain pourrait être mis à disposition par la commune, ou par une société qui aurait acheté le terrain pour soutenir le projet et sortir le terrain de la spéculation (cf Stoumont, Bierleux-haut). La location, quant à elle, pourrait être un statut précaire (cf groupe du brabant flamand qui louait un ancien terrain de camping, et qui doit quitter le terrain parce que le propriétaire veut vendre), sauf s'il s'agit d'un bail emphytéotique de 99 ans.

Dans le cas d'un emprunt, le coût réel devrait inclure les intérêts payés (pour un emprunt de 50.000 €, à un taux annuel réel de 3,44 %, le montant total remboursé sur 20 ans est de 70.000 €, soit 1.000 € par an).

Le financement va dépendre de la structure juridique. Dans le cas de la propriété/co-propriété, chaque personne va faire un prêt à titre personnel, et sera donc seule responsable de remboursement.

Par contre, dans le cas de la coopérative, le prêt est fait au nom de la coopérative, composée d'un CA et d'une AG. Le remboursement se fait par des personnes, mais chacune est solidaire des autres. C'est-à-dire qu'en cas de défaut de paiement d'un des membres, les autres se doivent de payer (en divisant la somme due par le nombre de personnes qui remboursent).

D. STRUCTURE JURIDIQUE

Quatre grandes options existent : la co-propriété, la coopérative, l'asbl et le CLT Community Land Trust.

1. La co-propriété

Cela fonctionne comme pour le propriétaire d'un appartement dans un building : il est propriétaire de son appartement, et il est aussi co-propriétaire des parties communes de l'immeuble (ex. Chaudière, ascenseur). En tant que co-propriétaire il participe au financement de l'entretien des communs, et il verse une provision pour les réparations, les travaux, etc.

Dans l'habitat groupé léger, on peut prévoir des clauses particulières pour éviter la spéculation. Cela signifie que le propriétaire ne pourra pas revendre son bien au prix qu'il le souhaite.

2. La coopérative

C'est elle qui est propriétaire des biens et qui rembourse le prêt. L'avantage, c'est qu'il n'y a pas de

droits d'enregistrement à payer quand on revend son logement (on revend ses parts à la coopérative). Demande un acte notarié, un apport en capital de minimum 18.550 €, et une comptabilité en double car société commerciale.

On pourrait avoir une formule mixte, où la coopérative serait propriétaire du terrain dans on entièreté, même celui du logement, et où une personne pourrait être propriétaire du logement.

3. L'asbl

L'asbl est propriétaire des biens. Les formalités sont simples : pas d'apport de capital, pas d'acte notarié, comptabilité simplifiée.

4. CLT

Le CLT est basé sur un principe de séparation de la propriété du sol et du bâti. Le CLT est propriétaire du terrain, et une personne est propriétaire du logement. Pour acquérir le terrain, le CLT a pu bénéficier de fonds publics. Le terrain conserve toujours la même valeur puisqu'il ne sera jamais revendu. Le propriétaire du logement, quant à lui, peut bien sûr le revendre quand il veut (pas avant 5 ans pour éviter des taxes sur la plus value) ; dans ce cas, la plus-value obtenue (la différence avec le prix de départ) est répartie en deux : 75 % pour le CLT et 25 % pour le propriétaire. Le nouvel acheteur paie le prix de départ + 30 % de plus value.

E. LIENS

- Groupe « Vieillir ensemble » de Tout Autre Chose, lancé par Christine BEAULIEU, le 6 août 2016 à Liège.
- Groupe « Habitat groupé léger » lancé par Constant KOUMPAROULIS à l'asbl Psycho-croissance le 22 septembre 2016, à Seraing, 0487 46 22 71
- Groupe « S'habiter », qui se réunit depuis peu à Herve (Véronique), et qui vient de fusionner avec un groupe de parole d'Amay.
- Collectif HaLé! (habitat léger), Mathieu JAUMOTTE 0488 660 685 info@habiterleger.be (préférence pour le mail)
- Club C durable (club bio-éco-construction)
- Groupe des Colibris de Liège
- D.A.L. Droit au Logement
- Solidarités Nouvelles
- La Cité s'invente Asbl, Liège : matériaux de construction écologiques, éducation.

- Maison de l'énergie, rue Léopold, Liège.
- Asbl Habitat et Participation qui cherche à développer l'HG.
- Dossiers pdf rédigés par Constant et disponibles sur google drive ou sur demande : « Les logements alternatifs », « Le cabanon », et « Auto-installation de panneaux photovoltaïques pour débutants ».
- Habitat groupé de Porcheresse (près de Ciney), dans une ancienne ferme.
- Habitat groupé Terre d'Enneilles (près de Marche-en-Famenne). Chalet avec un étage.
- HG de Vévy Wéron. Le fondateur est propriétaire du terrain.
- Arebs Seraing, qui a effectué le bilan carbone de la ville de Seraing. Amélie, Laure.
- **Sart-Saint-Nicolas**

Habitat groupé préfabriqué (partiellement autoconstruit. Situé au pied d'un terri, cet habitat groupé s'articule autour d'une place arborée, lieu de rencontre et de convivialité. Le terrain de 2 hectares accueille 14 habitations privatives. Initié par un groupe d'amis et de connaissances, conscients du problème posé par le mode d'habiter, décident d'aménager un cadre de vie conforme à leurs besoins.

Rue Sart-Saint-Nicolas, 2

6001 Marcinelle

Personne de contact : Emmanuel Simon

Tél : 0495/53.46.11.

Mail : manu-simon@scarlet.be

- **La Ferme de Fer**

Les fondateurs se sont rencontrés et ont parlé, ils ont vu que leurs idées se ressemblaient et ont décidé de bâtir ce projet : vivre ensemble, cultiver la terre de façon biologique, travailler le bois, produire soi-même le maximum de produits alimentaires répondant à leurs besoins. A l'origine (peut-être encore est-ce le cas aujourd'hui), les revenus, tous différents, étaient mis en commun et gérés par la communauté et chacun reçoit un peu d'argent de poche.

Sur le Foy, 6

6950 Harsin

Personne de contact : Xavier Roegiers

Tél : 084/34.46.66.

F. PLANIFICATION DU PROJET

22/09/2016. Réunir 10 personnes intéressées. Se voir au moins une dizaine de fois pendant 5 mois.

Passer un we ensemble en gîte (5ème réunion).

Définir pour chacun son projet de vie, se mettre d'accord sur un modèle type de logement, sur le fonctionnement du groupe (prises de décision), sur le plan financier, sur le projet d'hg. Aller visiter d'autres hg, y séjourner (liste belgique, france, hollande, allemagne, espagne). Faire appel à des invités extérieurs (Habitat et participation, la cité s'invente, pbm blocs).

Décembre 2016. Rencontrer une architecte (ex. Julia LUXEN).

Mars 2017. Muni du plan financier, se mettre à la recherche d'un terrain, aller voir des banques.

Muni du plan urbanistique (architecte), introduire une demande de terrain auprès des 44 communes de la province de liège.

Juin 2017. Le terrain est trouvé.

Juillet 2017. Début des travaux. 3 mois pour construire les 10 cabanons (chantier participatif).

Novembre 2017. Inauguration de l'habitat groupé.

Constant, 13/09/2016.