COMMENT CONSTRUIRE UN CO-HABITAT?

Petit manuel pratique, basé sur l'expérience de L'Echappée,
dédié à ceux qui veulent se lancer dans l'aventure,
sans savoir vraiment par où commencer ;)

Contactez-nous pour un coaching sur mesure de votre projet!

contact(at) echappee(point) collectifs(point) net

creative commons

Table des Matières

Introduction

Pourquoi écrire ce document? 2
L'habitat groupé de type danois 3
Six caractéristiques fondamentales du cohabitat 4

Les clés indispensables

L'écoute active (chacun a une partie de vérité) 4
Le leadership décentralisé 4
Consensus (et plan B) 5

Confiant en l'Autre (mais pas naïfs)
Le choix des nouveaux 6
Décompte des heures prestées 6

Efficacité et spontanéité

Structures en CA, AG, GTs , SC & Cie 7
Assitance par des experts 7
Facilitation des réunions 8

Les grandes étapes d'un projet

Les premiers pas 9
La charte / la vision 9
Organiser un événement public 9
Les groupes de travail (GTs) 10
Rencontre avec les acteurs financiers 11
La recherche et l'achat d'un terrain 11

Construire son nid (sans l'aide d'un promoteur immobilier) 12

Quelques livres qui nous ont inspirés 13

Quelques habitats groupés en région Bruxelloise 14

Comment nous contacter? contact(at) echappee(point) collectifs(point) net

Nous tenons à remercier notre coach Mark Vandendries, nos architectes François Stekke et Serge Fraas, notre notaire Jo Debyser et toutes personnes qui, de près ou de loin, nous ont aidés à concrétiser ce projet. Merci à Habitat et Participation pour la liste des habitats groupés en page 15. Ce document a été rédigé par Matthieu Lietaert, sur base d'un travail avec les autres Echappistes, et réalisé avec la participation de la Région de Bruxelles-Capitale.

be.brussels

2017
Photo de couvertures: ©TahirsPhotography/Shutterstock.com (recto) + © Bart Dewaele (verso)

"L'un des plus grands paradoxes urbains est lié au fait que nos villes ne cessent de grandir, alors que de plus en plus de personnes y vivent de manière isolée. Ce 'gaspillage social' pourrait facilement se transformer en une richesse au niveau des quartiers s'il était affronté collectivement!"

Pourquoi écrire ce document?

Selon l'ONU, plus de 50 % de la population mondiale vit depuis l'an 2007, et pour la première fois depuis l'Histoire de l'humanité, en contexte urbain (ONU-Habitat 2008).

Paradoxalement, les citadins des sociétés occidentales ne parlent cependant plus avec leurs voisins, beaucoup souffrent même d'isolement. Selon Eurostat, plus d'un quart des citadins européens vivent seuls. Et d'une manière générale, presque tous les habitants des villes sont happés dans un courant toujours plus rapide afin de combiner vie privée et vie professionnelle.

En d'autres mots, vivre en ville, qui jadis servait de rempart et de protection, n'est plus de tout repos à l'aube du XXIe siècle! Et la mondialisation effrénée ne nous promet rien de plus tranquille dans le futur proche...

Depuis 6 années, nous construisons pas à pas l'habitat groupé L'Échappée, situé derrière Tour & Taxis à Bruxelles. Alors que nous venions de rentrer dans nos murs, nous nous sommes dit qu'il serait utile de partager notre savoir avec ceux qui un jour, comme nous, voudraient se lancer dans cette merveilleuse aventure.

Merveilleuse?
Restons réalistes ;) s'il n'y a pas de doute que cette aventure a été jonchée de belles surprises et de rencontres des plus diverses et agréables - très peu se connaissaient au début et nous y reviendrons, il faut rappeler que 80% des projets d'habitat groupé échouent selon Diana Leafe Christian, rédactrice en chef pendant 20 ans du magazine nord amércain Communities (Vivre Autrement, ed. EcoSociété 2015) .

Certains habitants de L'Echappée ont d'ailleurs eux-aussi tenté des projets avant celui-ci, et ils se sont aussi plantés :) Forts de leurs erreurs et du parcours de ces 6 années, nous sommes finalement parvenus à construire ensemble un habitat groupé de 18 appartements, plus de 2000m2+400 en commun, pour 28 adultes et 14 enfants (pour le moment). Tout ça sans promoteur immobilier. Un travail titanesque!

Dans ce document, nous voulons présenter de manière libre et ouverte les fondamentaux qui nous ont permis de concrétiser un tel projet. Nous espérons que ces quelques pages vous seront utiles pour développer votre propre rêve d'habitat groupé. N'hésitez pas à nous contacter si vous avez besoin de consultance dans votre aventure!

Crédit: Luc Jonckheer

L'habitat groupé de type danois

«*L'idée est de créer un village dans la ville où vous connaissez vos voisins, où vous avez la sécurité d'avoir des relations et un certain capital social.* » (Birgit)

« Bofaelleskaber », le nom danois original pour cohabitat, signifie littéralement «communauté vivante». La première fut construite en 1972 pour vingt-sept familles, près de Copenhague, par un architecte et une psychologue danois.

Ce modèle architectural particulier se caractérise par la combinaison d'espaces privés et communs afin de répondre le plus adéquatement possible à certains besoins sociaux et pratiques des citoyens urbains contemporains.

Le but est de rendre la vie plus amusante, plus facile et plus solidaire tout en préservant l'intimité de chaque individu, qu'il soit adulte ou enfant, homme ou femme. Au contraire donc de l'image stéréotypée de la communauté rigide et autoritaire, la magie d'un cohabitat réside dans le fait que ce sont les cohabitants eux-mêmes qui contrôlent ensemble la gestion de leur nouveau quartier.

Au cœur de L'Echappée, on trouve donc les endroits communs qui sont structurés de manière à faciliter les rapports humains, rendre la vie plus pratique et plus amusante : la salle à manger dans la salle polyvalente, les machines à laver, la salle de jeux pour enfants, l'atelier, le parking vélo, le jardin, les panneaux solaires et la chaudière commune.

Un cohabitat, dit-on souvent au Danemark, devrait regrouper entre quinze et trente-cinq familles, soit cinquante à cent personnes. Et il y a plusieurs raisons à cela:

- D'une part, un nombre restreint d'unités (moins de quinze) a tendance à rendre moins aisé le respect de l'intimité des membres. Par ailleurs, le poids des tâches quotidiennes devient plus pénible à gérer et une petite communauté souffre plus du départ d'une famille, d'autant plus que celle-ci était active.
- D'autre part, si le cohabitat contient plus de trente-cinq unités, connaître tous les résidents devient plus difficile et le degré de cohésion sociale tend à diminuer.

Six caractéristiques du cohabitat

1 – Processus participatif : ce sont les cohabitants qui contrôlent le développement depuis le début, même s'ils sont aidés par certains experts.

2 – Architecture sociale : l'environnement est conçu méticuleusement (zone piétonnière, parking, zone verte, distance entre les logements, placettes, etc.) afin de faciliter les rapports sociaux.

3 – Espaces et activités en commun : les cohabitants de longue date indiquent que les zones communes sont beaucoup plus importantes que les logements privés, où les cohabitants passent statistiquement et volontairement moins de temps.

4 – La gestion quotidienne : des réunions régulières sont organisées pour prendre des décisions (par consensus, par vote ou par approche hybride). Chaque cohabitant doit normalement participer à au moins un des groupes de travail.

5 – Hiérarchie décentralisée : les dynamiques sociales au sein des groupes sont prises très au sérieux afin de développer des mécanismes honnêtes pour que chaque membre ait l'occasion d'exprimer ses idées au cours des réunions, et de prendre le leadership dans certains domaines.

6 – Économies séparées : chaque cohabitant doit trouver une source de revenu par lui-même et ne pas être dépendant de la communauté.

PARTIE 1- LES CLES INDISPENSABLES

#1 - Ecoute active

Et si chacun détenait une partie de vérité?

Si l'ossature d'un habitat groupé peut être représentée par le bâtiment, les muscles par les habitants, il est clair que la qualité du sang d'un cohabitat est intrinsèquement lié à la qualité du dialogue entre les habitants.

Nous vivons certes aujourd'hui à une époque de 'télécommunications' sans précédent, mais il est à admettre qu'il reste néanmoins un sérieux bout de chemin pour développer les communications intra- et inter-personnelles.

L'intra-personnel permet aux habitants de savoir ce qu'ils veulent vraiment et ce sur quoi ils sont d'accord de lâcher du lest. Or se connaître n'est pas toujours chose aisée et il faut y consacrer du temps. La communication inter-personnelle nécessite elle aussi des ingrédients importants comme du temps, de la confiance, et beaucoup, beaucoup d'écoute active.

Il y a de nombreux ouvrages disponibles sur le sujet et nous invitons réellement quiconque se lance dans un habitat groupé à travailler sur cette dimension en invitant des formateurs et en la pratiquant durant les moments de rencontre.

Il est toujours bon de se rappeler que personne n'a LA vérité mais que tous avons NOTRE vérité. L'écoute active commence lorsque le "je" est intéressé de comprendre ce que les "tu" veulent exprimer et pourquoi.

#2 - Leadership décentralisé

Et si chacun était responsable de maintenir le cap?

Le leadership a été fortement débattu ces dernières années suite à des évènements tels que la marche des Indignés ou le mouvement Occupy Wall Street. Plus récemment, le livre Reinventing Organisations de Frédéric Laloux montre comment de nombreuses organisations, hiérarchisées avec de vieilles recettes de leadership, sont sclérosées par un vieux leadership qui ne répond pas à certains besoins.

Sans vouloir faire de grande théorie, il est un fait que nous avons développé à L'Echappée, un leadership décentralisé durant les 6 dernières années.

Sur les 28 adultes, on peut dire que chacun a un moment donné ou un autre, sur une tâche ou une autre, pris le leadership afin de la mener à bien. Il y a bien évidement des personnes qui jouent un rôle plus important dans la gestion totale du projet - et nous n'oublierons jamais qu'une poignée s'est clairement dévouée corps et âme.

Dans le même temps, chacune des tâches était indispensable à la réussite du projet et chacun était donc important. Tout comme le vérificateur de boulons est indispensable pour la réussite d'un voyage en fusée!

D'une manière générale, ce leadership décentralisé permet à l'organisation de ne pas rompre à cause de frustrations entre un leader omnipotent et les autres du groupe, mais de s'adapter ensemble à la réalité de terrain. Il est crucial que les habitants d'un cohabitat choisissent à un moment donné les personnes les plus aptes, les plus motivées et celles qui sont prêtes à y consacrer du temps pour mener à bien le projet. Il est fondamental que le leader à un moment T2 puisse lâcher son rôle au lieu de vouloir le garder à tout prix.

#3 - Consensus (et Plan B)

Et si la démocratie majoritaire pouvait être repensée?

La prise de décision est un facteur clé de la bonne entente dans un habitat groupé. Nous avons commencé par nous former au tout début de notre aventure à diverses techniques de facilitation de groupe en invitant des personnes ressources. Petit à petit, nous avons donc créé notre propre méthode de prise de décision.

Une idée phare mentionnée ci-dessus est de comprendre que personne n'a la vérité, mais que nous avons tous une partie de cette vérité. Cette base est fondamentale !

Le consensus s'oppose fondamentalement à la décision majorité-minorité qui divise le groupe sur un seul vote. Ici, nous prenons le temps d'écouter et de comprendre les raisons pour lesquelles les cohabitants ne sont pas d'accord. Cela prend plus de temps a priori - et sur le court terme - mais ça nous permet de constituer un "capital respect" qui n'a pas de valeur. Nous pouvons affirmer quand nous ne sommes pas d'accord sans être jugés.

Il y a bien évidemment une méthode à respecter. Il y a de nombreux ouvrages complets sur la question mais en résumé elle se passe en quatre temps:
1) une proposition est faite, 2) un tour de clarification est entamé,
3) suivi d'un tour d'opposition éventuelle et de discussion, 4) pour ensuite arriver à un con-

sensus où tout le monde ne doit absolument pas être d'accord, mais où ceux qui ont émis une objection ont été entendus, la proposition peut avoir été modifiée, et le groupe dans son ensemble va de l'avant. Il n'y a pas de minorité laissée sur le bord de la route, et une majorité qui sabre le champagne!

Dans certains cas, il faut pourtant prendre des décisions rapidement: lorsque les architectes ont besoin d'une réponse dans l'urgence, pour avancer sur le chantier, une date à ne pas rater, etc. Ces moments ne manqueront pas. Il faut donc avoir un plan B qui permet au groupe d'avancer rapidement lorsqu'il le faut.

Nous avons développé une espèce de mélange entre le vote et le consensus qui nous permet de toujours faire un premier tour de table en AG, et de finir en vote si la décision est difficile à prendre.

#4 - Confiance dans l'Autre (sans être naïfs)

Et si une réelle transparence permettait de renouer des liens?

A - Le "choix des nouveaux"

À quatre reprises, notre groupe a dû s'élargir pour passer de 3 personnes à l'origine à 28 personnes adultes aujourd'hui. Comment être certains que nous ouvrons les portes de notre projet aux bonnes personnes?

Notre recommandation est d'être dans la confiance sans tomber dans la naïveté.

Pour cela, nous avons décidé d'organiser des soirées ouvertes à tous afin de rencontrer aussi bien les plus motivés, que ceux qui venaient pour prendre l'ambiance ou ceux qui avaient de sérieux doutes.

En moyenne, on peut dire qu'entre 30 et 50 personnes venaient à nos soirées d'information. Vous verrez que seulement 5 à 15 voudront tenter l'expérience et vous connaître mieux. Ceci est une "sélection" naturelle tout à fait normale.

Au début, ne fermez pas les portes et laissez les gens venir pour permettre la rencontre!

Dans une deuxième phase, nous avons rencontré ces personnes qui ont participé à nos groupes de travail. Pendant quelques semaines, elles pouvaient être présentes et ont pu exprimer leurs points de vue, sans pour autant prendre part aux décisions. C'était une période de transition où nous pouvions nous familiariser les uns avec les autres. Au terme de cette période de quelques semaines/réunions, nous avons discuté tous ensemble pour voir si nous voulions ou pas continuer la route ensemble.

Notre groupe a, dans certains cas rares, pris la décision de ne pas continuer avec l'une ou l'autre personne et nous avons communiqué notre raison de manière respectueuse.

Au plus nous arrivions à la limite de taille de notre groupe, au plus nous avions des critères de sélections précis pour atteindre un équilibre entre personnes seules, familles, jeunes et moins jeunes, de langue différente.

Dès l'arrivée de nouveaux dans le groupe, nous avons toujours demandé une participation financière pour éviter le problème des "touristes du cohabitat". Il est courant dans tout groupe d'avoir des personnes qui parlent haut et fort, influencent énormément des décisions cruciales, et puis quittent le groupe, lorsque le projet leur demande de s'impliquer concrètement.

Pour éviter cela, l'architecte américain Charles Durrett avait conseillé à l'un d'entre nous lors d'une formation de mettre un droit d'entrée financier dès le début afin d'éviter ceux qui ne sont pas vraiment intéressés par le projet. Cela a vraiment très bien fonctionné !

B - Décompte des heures

Dès le début de notre aventure, alors que nous étions moins de 10 personnes autour de la table, nous nous sommes confrontés au problème du temps investi par chacun d'entre nous.

Un jour, en pleine réunion, l'une d'entre nous explosa de rage "C'est moi qui fait tout ici!". C'était sans doute notre première confrontation avec le fait que créer un cohabitat n'est pas seulement une partie de plaisir. La réalité est beaucoup plus complexe.

La même soirée, nous avons donc établi une stratégie de décompte des heures prestées afin de savoir à quelle mesure chacun d'entre nous contribue à la construction de L'Echappée. Certains pour-

raient bien évidemment voir cela comme une mesure de contrôle rigide. C'est l'avis de certains dans notre groupe aussi. Et pourtant tous, nous avons joué le jeu afin d'assurer une transparence sur le travail effectué.

Dans notre cas, nous avons opté pour un montant total de 100h par an à réaliser pour le cohabitat, par unité/appartement. En fin d'année, si une unité - à savoir tous les membres d'un appartement - n'avait travaillé qu'à 50h, elle devait donc injecter dans la collectivité un montant financier.

La question de savoir si le calcul doit se faire par unité/appartement ou par adulte est une décision propre à chaque cohabitat. De même, il en va pour le montant des heures fixes, ou en fonction de la moyenne annuelle en fonction de la taille de son logement.

Quant au calcul du montant financier à verser, nous l'avons basé sur le montant du CASCO (prix de l'appartement avant finition). 100 heures par an = 1% du casco de notre appartement respectif. En d'autres termes, si je ne travaille que 50h, je devrai donc payer 0,5% de mon casco pour la collectivité.

Cette méthode a permis une reconnaissance indirecte de ceux qui mettaient beaucoup d'heures de travail sans être rétribués. Et l'apport financier des autres a permis de constituer un fond de réserve pour les travaux de nos locaux communs. Chacun a in fine contribué à sa manière, selon ses disponibilités et envie, au travers d'un système transparent.

#5 - Entre efficacité et spontanéité

Et si il était possible d'atteindre des résultats tout en s'amusant?

AG, CA, GTs, SC & Cie

Au tout début nous avons créé une association de fait pour ouvrir un compte en banque collectif et commencer à gérer nos activités de façon plus institutionnelle.

Très vite, nous avons créé une ASBL, avec un Conseil d'Administration (CA) et une Assemblée Générale (AG) afin de prendre les décisions de façon structurée.

A côté de ces organes de décision, nous avons constitués des Groupes de Travail (GT) qui nous ont permis d'avancer sur différents sujets en petits groupes.
Nous avons par exemple créé un GT architecture, un GT juridique, un GT finances, un GT commu (communication, communauté), un GT subsides, un GT règlement d'ordre intérieur, un GT informatique, parmi d'autres, parfois plus sporadiques.

Au moment du début du chantier, l'ASBL a créé une Société Civile (SC) qui a pris en charge le très lourd travail de contrôle du travail de construction pour tous les maîtres d'ouvrages/futurs cohabitants. Les membres de la SC ont abattu un travail titanesque pendant plus de deux ans pour assurer la faisabilité du projet!

En début de chaque AG, ils nous donnaient de l'information sur le chantier et nous faisaient part des décisions à prendre.

Assistance d'experts

L'architecte Charles Durrett a un jour donné à l'un d'entre nous le conseil de nous faire suivre par un coach externe. Une personne qui ne prend

pas de décision, mais que nous payons pour nous aiguiller, nous conseiller, pour confronter nos idées, nous assurer qu'elles sont bien réfléchies, et pour nous donner de l'énergie et de la confiance lorsque nous étions au bout du rouleau.

Notre coach, Mark Vandendries, nous a été d'une aide plus que précieuse tout au long de notre parcours et il n'y a aucun doute qu'il fera pour toujours partie des fondations précieuses de ce projet. Durant plus de 4 ans, il nous a suivi lors de différentes phases du projet. Le tout était écrit dans un contrat, reprenant les différentes tâches à exécuter de manière précise.

Si vous aussi vous lancez dans un projet de plusieurs millions d'euros, dites-vous qu'il est utile de ne pas partir sans un minimum de conseils extérieurs. Ca vous fera gagner du temps, de l'argent et de l'énergie dont vous aurez tôt ou tard bien besoin.

Rapidement, nous avons dû nous faire épauler par des architectes, et un notaire.

Facilitation de réunion

Un tel projet risque de vous prendre du temps et il est crucial de faire en sorte que vos réunions se déroulent de la manière la plus agréable pour tout le monde.

Dès le début nous avons donc décidé de donner des rôles à certaines personnes (en tournante) : (1) un facilitateur général de la réunion qui guide dans l'ordre du jour établi au préalable, (2) une personne qui donne la parole pour éviter tout capharnaüm, (3) un gardien du temps et (4) une personne qui rédige le PV.

Nous nous sommes également formés à certaines techniques de facilitation afin d'améliorer nos réunions.
Il est important de commencer tôt pour que votre méthode soit déjà rodée le jour où il y aura des décisions difficiles ou sensibles à prendre.

Tout comme il est important que la méthode n'empêche pas non plus les spontanéités de se révéler et de transformer chaque réunion en un moment convivial également.

PARTIE 2 - LES GRANDES ETAPES

Les premiers pas

Au tout début, il faut toujours commencer par sauter à l'eau ;) Certains auront la chance de monter à bord d'un projet déjà existant, mais nous conseillons vraiment de vous lancer si vous avez envie de vivre dans un habitat groupé.

Surtout, il faut se rappeler que si vous avez cette envie, il y a de fortes chances pour que d'autres personnes l'aient aussi. De plus, si vous êtes présents dès le début, vous pouvez influencer plus fortement la direction que prendra le cohabitat et vous aurez donc un cohabitat qui vous convient vraiment en bout de route.

La charte / la vision

Un projet n'est pas l'autre et il est fondamental de commencer par la rédaction de vos envies, valeurs et idées sur un document de deux pages maximum. Certains l'appellent la charte, d'autres la vision ou encore la boussole.

Ce document vous sera très utile pour faire comprendre à votre entourage, aux curieux, aux personnes intéressées quel est votre projet. Plus tard, il vous servira lorsque vous voudrez recadrer l'orientation du projet s'il part dans une direction qui n'était pas originalement prévue.

La charte est aussi fondamentale pour un habitat groupé que le business model pour une entreprise. Mettez vos idées au clair et adaptez-les ensemble sur votre route le cas échéant.

Organiser un premier événement public

Si nous préconisons de commencer l'écriture de la charte en groupe restreint, celui-ci va rapidement se mettre à chercher de l'énergie dans un cercle plus large. Pour cela, vous allez organiser un premier événement public, voire même plusieurs. Voici quelques conseils utiles à garder en tête.

Document nécessaire: la charte sera envoyée à tout un chacun pour qu'il/elle puisse se rendre compte du type de projet que vous avez en tête: Projet urbain ou champêtre? Location ou privatif? Quelles sont les grandes valeurs mises en avant? Etc.

Type de soirée conviviale : lors de nos réunions, nous avons toujours cherché non seulement à expliquer rationnellement notre projet, mais surtout de mettre l'accent sur le côté convivial, sur le vivre ensemble. C'est un choix que nous recommandons vivement !

Au tout début, nous commencions par une projection du reportage de 35 minutes sur les cohabitats au nord de l'Europe disponible avec le livre d'un des habitants de L'Echappée: Le Cohabitat. Reconstruisons des villages en ville (éd. Couleur Livres, 2012). Puis nous présentions notre projet en 15 minutes, suivi de questions et réponses pendant une petite demi-heure. Enfin, nous partagions un bon repas à la façon de l'auberge espagnole. En moins de 2H30 la soirée était terminée et nous avions offert un mélange agréable entre informations et convivialité.

Les Groupes de Travail

Nous avons décidé de laisser chaque personne choisir dans quel GT s'investir en fonction de ses envies et compétences. Ceci est sans doute le plus efficace pour que le travail soit exécuté dans de bonnes conditions.

Nous avons cependant également remarqué que des réunions réunissant trop de personnes étaient rarement efficaces pour travailler. Nous pensons que 4 à 5 personnes est un bon nombre pour travailler. Un GT pouvant contenir des "sous-sections", il y a une répartition du travail au sein du GT.

Il est également important de garder en vue qui se trouve dans quel groupe et de choisir une personne qui centralise les informations pour chaque groupe afin d'éviter de mourir étouffé par des mails qui s'accumulent.

Le CA (conseil d'administration) organise régulièrement des assemblées générales pour que chacun sache où le projet en est, et ce qu'il est utile de faire. C'est aussi le CA qui titille les différents GT pour qu'ils avancent dans leurs tâches.

Le GT finances est indispensable dès le début du projet pour gérer les fonds de l'association, mais aussi pour aider les participants à prendre conscience du coût auquel s'attendre pour le projet et voir si c'est envisageable ou pas.
C'est aussi dans ce groupe que sont recherchés d'éventuels subsides pour permettre au projet d'aller plus loin, par exemple au niveau environnemental.
GT Commu est en charge de communiquer à propos de notre projet: communiquer pour avoir de nouveaux candidats , ou pour partager des expériences avec d'autres qui se sont lancés dans une même démarche. Dès que l'on a un quartier en vue, il facilite également la communication pour créer directement des synergies avec tout ce qui existe dans la zone. Cela permet d'éviter de créer un ghetto.

Le GT Juridique a joué un rôle à différents moments du projet. Son rôle est crucial: rédaction de documents pour des prêts financiers à l'ASBL, pour le contact avec le propriétaire du terrain, et avec le notaire. Ce dernier doit être compétent et aguerri dans la matière des habitats groupés afin d'éviter embûches et erreurs fatales. La loi belge n'a encore rien prévu qui facilite la copropriété pour ce type d'habitat. Le GT juridique permet de vivre certains choix et décisions de façon plus sereine.

Coopérative Vs co-propriété

Assez rapidement, vous allez devoir vous décider sur la forme juridique de votre habitat groupé. Il y a aujourd'hui plusieurs possibilités mais l'essence fondamentale derrière le choix va se jouer entre la marge de manoeuvre de l'individu vs la marge de manoeuvre du groupe sur le bien habité.

Il y a des documents très utiles et détaillés sur le sujet, mais de manière générale, nous pouvons résumer sur le fait que dans le cas d'une co-propriété, l'individu garde beaucoup plus de pouvoir sur le prix de revente de son bien immobilier en cas de sortie, avec un effet de spéculation immobilière inéluctable sur le moyen et long terme.

Dans la coopérative, ce n'est pas l'individu propriétaire qui décide mais tous les membres de la coopérative en collège. Le prix du bien immobilier est donc sous contrôle du groupe et permet un contrôle sur toute une série de facteurs sur le long terme en fonction des objectifs et valeurs originales.

Cet curseur entre individu et groupe est à poser dès les premiers mois de votre projet car il sera très difficile, voire impossible, de le changer par après.

Notez qu'il est également possible de trouver une alternative entre ces deux extrêmes si tous les participants le souhaitent.

Rencontre avec les acteurs financiers

La banque Triodos
A un certain moment, nous avons dû tester la capacité financière de notre groupe. Pouvions-nous nous permettre de financer les rêves que nous avions en tête? La réponse est bien entendu non ;)

Chacun d'entre nous a donc été voir une banque pour savoir quel emprunt hypothécaire lui était accessible. Autant vous dire que le mot "cohabitat" a fait peur à de nombreuses banques, et nous sommes finalement allés chez Triodos qui nous a accueillis les bras grands ouverts.

Le Fonds du logement
Une autre partie de notre groupe a été voir le Fonds du logement. Celui-ci offre, sous conditions liées notamment au niveau de revenus, certains avantages pour l'obtention du crédit hypothécaire. Traiter avec plusieurs membres d'un cohabitat n'était pas dans leurs habitudes, mais grâce à un dialogue ouvert, nous avons trouvé un terrain d'entente qui peut être mentionné comme 'précédent' lorsque vous contactez cette institution.

Il est fort possible que les membres de votre groupe qui ne se connaissent pas encore très bien au début, hésitent au début à se partager de l'information sur leur pouvoir d'achat. Nous préconisons de discuter ouvertement des hésitations et réticences, et d'accepter cela, afin que votre groupe trouve ensemble une manière de procéder. Il est in fine crucial que cette information arrive entre les mains de tout un chacun. Les modalités sont à créer pour que tout le monde s'y retrouve.

Trouver un terrain

La recherche d'un terrain est une des dernières étapes d'un groupe qui s'est constitué pour construire un habitat groupé.

La raison est claire: si le groupe n'est pas prêt sur les questions juridiques et financières, il y a de fortes probabilités que s'il convoite un lieu incroyable, un promoteur immobilier lui passera devant. Nous préconisons donc de faire l'inverse: se constituer comme groupe prêt à acheter un lieu dans des temps très courts afin d'éviter de se faire rafler la bonne affaire.

Dans notre cas, une fois prêt après déjà plus d'un an de préparation, nous avons divisé Bruxelles en 30 zones et chacun d'entre nous est parti à vélo à la découverte des rues et des terrains potentiellement intéressants. Nous en avions à l'époque recensé près d'une centaine. Grâce à nos architectes et au GT architecture, il s'est avéré que seuls 5 d'entre eux pourraient nous servir pour la création d'une grosse quinzaine d'appartements.

Finalement, un propriétaire a été intéressé par la vente de son terrain à notre ASBL au lieu de le vendre à des promoteurs immobiliers. La structure juridique lui montrait qu'il n'allait pas devoir traiter avec 20 adultes différents et que cette structure avait déjà la capacité financière de lui acheter le terrain tout comme l'aurait fait un promoteur immobilier.

La construction du nid

... sans l'aide d'un promoteur immobilier!

Si se passer des services d'un promoteur immobilier vous fera payer une addition moins salée, il est crucial de garder quelques points fondamentaux en tête. Voici quelques conseils à suivre de Laure qui a suivi cette partie du cohabitat de A à Z.

Le **premier conseil** est de faire très attention à la gestion du temps. La construction d'un bâtiment - dans notre cas 3 édifices pour un total de 18 appartements - est très énergivore. Encore plus pour des citoyens peu expérimentés comme nous l'étions !

Nous pouvons estimer aujourd'hui le temps de construction à plus ou moins 24 mois, durant lesquels nous avons dû libérer l'équivalent d'une journée par semaine pour une personne. Chaque semaine se tenait une réunion de chantier durant 2 à 6 heures. Temps auquel il faut ajouter le travail de préparation. Si cela diffère d'un projet à l'autre, dans notre cas, on peut facilement parler d'environ 300 à 400 heures de travail.

Le **deuxième conseil** est de ne pas donner toute cette responsabilité à une seule personne. A l'échappée, nous étions 2 membres de la société civile à suivre au plus près la construction. Ceci a permis plus de flexibilité, et une participation en alternance entre ces deux personnes tout au long du processus. Nous étions également suivis par notre coach externe Mark Van den Dries.

Comparé à d'autres groupes de travail liés au cohabitat, il est important que ce soit les 2 ou 3 mêmes personnes qui suivent ce chantier afin d'assurer une continuité dans la relation avec le chef de chantier. Pour eux, il est inhabituel de travailler sur un chantier de cette taille avec les futurs habitants, qui doivent en plus pour certaines décisions importantes en référer à une assemblée générale.

Le **troisième conseil** est d'établir un calcul du temps investi par tout le monde et de penser en amont, et en AG, à une forme de « rémunération » du travail ou de compensation pour le non-travail. Qu'elle soit financière ou autre - c'est à chaque groupe de le définir en interne. Cela permet ainsi à chacun de s'impliquer à la mesure de ses disponibilités ou de ses envies, sans frustration ou culpabilité. Un des risques est sinon d'en arriver à des tensions à un moment où, en plein cœur du chantier, elles sont vraiment à éviter.

Un **quatrième conseil** est de prévoir de la part de tous les habitants une réserve de 10% du montant total de leurs travaux. Avant de se lancer sur un chantier, et peu importe la certitude autour du prix final, il est crucial de prévoir ce coussin. Il y a trop d'imprévus qui peuvent survenir pour l'une ou l'autre raison, et il est important de se couvrir jusqu'à la fin du projet. La règle des 10% offre

une bonne base. Pour les constructions neuves, les problèmes surviendront souvent au moment des fondations. Pour les rénovations, des problèmes peuvent se trouver à toutes les étapes de la rénovation.

Un **cinquième conseil** est de s'allier à des architectes qui ont l'habitude de réaliser des projets d'un gabarit similaire à votre projet d'habitat groupé. L'architecte joue un rôle important lors de la recherche d'entrepreneur et pendant toute la construction. Son expérience jouera en votre faveur, tout comme son carnet d'adresses.

Un **sixième conseil** est de garder rigoureusement l'oeil sur les finances du groupe via des tableaux excel ou similaires. Il est primordial de savoir en temps réel l'argent qu'il y a dans les caisses et connaître les dépenses pour chaque poste de manière précise. Cela afin d'éviter un drame en fin de chantier dont tous se passeraient volontiers. Dans notre cas, un accord a été passé entre la SC et la banque Triodos et le Fonds du Logement, afin que la SC puisse directement aller puiser dans les comptes respectifs et payer l'entrepreneur en fonction de l'avancement du chantier.

Enfin, un **septième conseil** est de garder une communication transparente mais réfléchie avec l'AG. C'est un équilibre délicat car d'une part, il ne faut pas garder toute l'information de manière opaque au sein de la SC, et d'autre part, il ne sert à rien de créer un mouvement de panique en AG dès le moindre problème en réunion de chantier. Les représentants de l'AG qui siègent à la SC doivent donc apprendre à garder une partie du stress pour eux et constituer un dossier solide, comprendre les questions de fonds et les solutions à proposer, avant d'en rendre compte à l'AG.

En fin de compte, il y a eu de nombreux moments de stress, et pourtant à la fin, nous les avons surmontés tous.

Quelques livres qui nous ont inspirés

- Association Eco-Quartier Strasbourg, Le guide pratique de l'autopromotion - à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique, 2015

- Diana Leafe Christian, Vivre Autrement, éd. EcoSociété, 2015

- Charles Durrett & Katie McCamant - Creating Cohousing, éd. New Society, 2011

- Rob Hopkins, Manuel de Transition, éd. EcoSociété, 2010

- Matthieu Lietaert, Le Cohabitat. Reconstruisons des villages en villes, éd. Couleur Livres, 2012 (+DVD sur plusieurs projets en Scandinavie et aux Pays-Bas)

- Marthe Marandola et Geneviève Lefebvre, Cohabiter pour mieux vivre, JC Lattes, 2009

- Marshall Rosenberg, La Communication Non Violente Au Quotidien, éd. Jouvance, 2003

Sur le web:

www.habitat-participation.be
www.habitat-groupe.be
www.samenhuizen.be
communitylandtrust.wordpress.com

Projets en Région Bruxelloise, et alentours?

Cohabitats de type danois (ou très similaires)

L'Echappée (Laeken)
echappee.collectifs.net

CasaNova (Schaerbeek)
habitatcasanova.wordpress.com

Brutopia (Forest)
utopiabrussels.wordpress.com

Biplan (Haren)
www.biplan.be/

La Placette
(Wezembeek-Oppem)
habitat-groupe.be/la-placette

La Grande Cense
(Clabecq)
www.lagrandecense.be

Autres types d'habitat groupé dans la région:

Martin-Pêcheur
(Watermael-Boitsfort)
www.abbeyfield.be/fr/les-maisons

Entre-Voisins (Etterbeek)
www.abbeyfield.be/fr/les-maisons

Habitat Solidaire Lemmens
(Anderlecht)
www.ulac-huvak.be

Jardin du Béguinage
(La Cité Jouët Rey, Etterbeek)

Habitat Solidaire L'Espoir
(Molenbeek)

Copropriété Savoie 5-7
(St-Gilles)

Le "123" (Bruxelles)
www.123rueroyale.be/

Foyer de femmes Dar Al Amal (Molenbeek)

Habitat Solidaire des Petits Riens
(Ixelles)

Autres, sans information:
- Antenne Andromède
- L'Abreuvoir
- Le Vivier
- Maison Biloba
- La Poudrière