

## **Mémoire de fin d'études : "L'habitat groupé participatif comme modèle adaptatif d'habitat durable. Réflexion par l'interview et l'analyse de terrain"**

**Auteur** : Matagne, Quentin

**Promoteur(s)** : Hagelstein, Roger

**Faculté** : Faculté d'Architecture

**Diplôme** : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

**Année académique** : 2019-2020

**URI/URL** : <http://hdl.handle.net/2268.2/9106>

---

### *Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---



---

UNIVERSITÉ DE LIÈGE – FACULTÉ D'ARCHITECTURE

L'habitat groupé participatif en Belgique, comme modèle adaptatif d'habitat durable. Étude par l'interview d'acteurs et l'analyse architecturale.

Travail de fin d'études présenté par Quentin MATAGNE en vue de l'obtention du grade de Master en Architecture

Sous la direction de : Roger HAGELSTEIN

Année académique 2018-2019

Axe(s) de recherche : Ville, Territoire, Paysage et Ruralité



# Table des matières

<b>Introduction</b>	<b>1</b>
Introduction	1
Méthodologie	3
Limites du mémoire	5
<b>Chapitre 1 : Connaissances élémentaires</b>	<b>6</b>
<b>1.1 : L’habitat alternatif</b>	<b>6</b>
1.1.1 : Qu’est-ce que l’habitat alternatif ?	6
1.1.2 : Pourquoi vivre en habitat alternatif ?	7
1.1.3 : Quelques exemples d’habitats alternatifs	8
1.1.4 : Précarité et occupation illégale d’un lieu	11
<b>1.2 : L’habitat groupé participatif</b>	<b>13</b>
1.2.1 : Définition	13
1.2.2 : Histoire de l’habitat groupé	17
1.2.3 : Inspiration du modèle villageois	28
1.2.4 : Le projet du groupe et le processus	31
<b>1.3 : Champ d’exclusion</b>	<b>33</b>
1.3.1 : Le chantier groupé et la copropriété classique	33
1.3.2 : Habitat groupé participatif créé à l’initiative d’un opérateur externe, d’un pouvoir public	33
1.3.3 : Habitat groupé participatif à prédominance de célibataires	34
<b>1.4 : L’habitat durable</b>	<b>35</b>
1.4.1 : L’habitant et son habitat	39
1.4.2 : L’aspect techno économique	41
1.4.3 : Implantation dans le contexte	45
1.4.4 : Volet anthropologique et socio-culturel	48

<b>Chapitre 2 : Grille d'analyse</b>	<b>51</b>
2.1 : Motivations – Valeurs – Constitution du groupe	52
2.2 : L'implantation dans le site	54
2.3 : L'organisation des espaces	55
2.4 : Système constructif - Matériaux - Équipements	58
2.4.1 : L'architecte	58
2.4.2 : Système constructif et matériaux	58
2.4.3 : Équipements	60
2.5 : La Gestion	61
2.5.1 : Gestion du confort et de la consommation des ressources	62
2.5.2 : Gestion des décisions du groupe	62
2.5.3 : Gestion du bâtiment	63
2.5.4 : Gestion budgétaire de l'entretien du collectif	63
<b>Chapitre 3 : Application de la grille d'analyse aux cas d'études</b>	<b>65</b>
3.1 : HaGIP: la Briqueterie : Rue Chauve-Souris, Liège	66
3.1.1 : Description du projet	66
3.1.2 : Synthèse du projet	67
3.1.3 : Analyse critique	77
3.2 : Les Zurbains : Rue Vivegnis, Liège	81
3.2.1 : Description du projet	81
3.2.2 : Synthèse du projet	83
3.2.3 : Analyse critique	93
3.3 : Habitat groupé participatif à Ben-Ahin : Solières	97
3.3.1 : Description du projet	97
3.3.2 : Synthèse du projet	99
3.3.3 : Analyse critique	108
3.4 : Comparaison	112

<b>Chapitre 4 : Discussions</b>	117
4.1 : Solution sociale à la problématique de logement des personnes âgées	117
4.2 : L’habitat groupé participatif est- il un réel outil urbanistique permettant de la diversité sociale ?	120
4.3 : L’habitat groupé participatif produit-il une architecture innovante ?	123
4.4 : Existe-t-il une résistance à l’habitat groupé participatif ?	126
<b>Conclusion</b>	127
<b>Annexes</b>	130
A1 : Entrevue avec l’HaGIP (4 habitants)	130
A2 : Entrevue avec l’architecte de La Briqueterie Luc Nelles	146
A3 : Entrevue avec l’architecte de Solières Éric Furnémont	155
A4 : Entrevue avec l’habitant de Solières Hugues Croibien	162
A5 : Entrevue avec l’architecte des Zurbains Jean-Marc Schepers	172
A6 : Interview avec l’habitante des Zurbains Isabelle Neuray	181
<b>Bibliographie</b>	190
<b>Table des Illustrations</b>	194

# Introduction

## Introduction

Durant les années d'études passées à l'université, à la faculté d'architecture, on aborde la conception des bâtiments sous beaucoup de points de vue différents. L'isolation, la stabilité, l'acoustique, l'environnement, l'intégration, ... L'apprentissage de ces différents aspects de l'architecture m'a conduit à me poser la question de savoir comment nous, les architectes, pouvons définir les modèles d'habitat qui répondront à la nécessité de loger la population croissante tout en anticipant les besoins de l'avenir.

Prospectant plusieurs solutions trouvées par l'homme d'aujourd'hui pour se loger, ma recherche m'a d'abord conduit à étudier la situation des sans-abris, puis j'ai observé le cas des bidonvilles, des campements éphémères dans nos régions pour enfin étudier le cas des logements alternatifs en ciblant la recherche sur les habitats groupés participatifs qui me semblaient être une solution plus durable, étant donné qu'ils ne se mettent pas eux-mêmes dans une situation d'inconfort comme le font parfois les habitants de tentes, roulottes, tiny-houses,...

Faire des économies, privilégier des valeurs de partage et d'entraide dans l'éducation des enfants, se retrouver avec des gens qui partagent nos idées sur l'écologie, sur le recyclage, ... A. Labit et K. Chaland mettent en lumière l'enjeu de l'habitat groupé participatif comme solution dans la problématique de logement des personnes vieillissantes. Chacun peut avoir de bonnes raisons de s'imaginer habiter avec un groupe. C'est d'abord dans un souci de réfléchir à la problématique des sans-abris et de la pauvreté que j'ai abordé la question. Il m'est rapidement apparu qu'il était impossible d'aborder uniquement l'aspect social et économique dans la thématique du logement.

Ces habitats groupés participatifs commencent à se populariser en Belgique et on peut observer de plus en plus de groupes qui se forment pour vivre ensemble. Héritière d'autres types d'habitats groupés plus anciens, cette innovation se popularise de plus en plus au fil des

années. Que ce soit en pleine campagne ardennaise, dans le centre-ville de Bruxelles ou encore dans la périphérie de la ville de Louvain-la-Neuve, on peut voir que ce phénomène semble être la solution de vie pour un nombre croissant d'individus. Si des projets de ce type continuent de voir le jour en 2020, on peut se poser la question de leur durabilité. Est-ce une solution pour le logement de demain ? L'habitat groupé participatif est-il la solution durable à la crise du logement et à l'individualisme ?

À l'heure d'aujourd'hui, le mot d'ordre est « durable ». Que ce soit dans le secteur de la production, du transport ou encore de la consommation, on ne peut dissocier les problématiques de l'écologie, de l'économie et du social. Pour que tout un chacun puisse s'épanouir et se développer librement, dans un milieu sain et en équilibre avec sa communauté, il faut que tous les acteurs interagissent ensemble et se conscientisent à ces trois problématiques. Nous citerons Charlot-Valdieu et Outrequin pour aborder le thème du développement durable et de la participation en définissant précisément ce concept. Si tous les secteurs économiques sont encouragés à prendre le tournant de la voie durable, les secteurs de la construction et du logement n'en sont pas exclus.

L'ambition de ce travail est donc d'étudier et d'évaluer les habitats groupés participatifs. Ce modèle pousse-t-il les gens à réduire leur impact sur l'environnement ? Fait-il l'économie de nos ressources ? S'inscrit-il justement dans les moyens économiques des habitants ? Encourage-t-il des liens sociaux et une certaine mixité sociale ? On abordera également le thème de l'ouverture à une mixité culturelle en s'inspirant des travaux de D.Wolton sur la cohabitation culturelle. Ces questions ainsi que beaucoup d'autres se posent en début de ce mémoire. Nous essayerons de les aborder pour proposer des pistes de réflexions.

## Méthodologie

Dans un premier temps, il est important d'exposer la méthodologie du mémoire. Tout d'abord, beaucoup de concepts vont être abordés et il est important d'en avoir une bonne compréhension avant de pouvoir les utiliser dans les analyses. En première partie, il est nécessaire de clarifier une base théorique afin de pouvoir tous partir sur un pied d'égalité dans la compréhension de l'analyse des habitats groupés participatifs.

L'essence même de la recherche est de prospecter une manière différente d'habiter qui soit potentiellement durable. Nous aborderons donc différents modèles alternatifs d'habitat non traditionnels en expliquant en quoi ils le sont et pourquoi nous n'étendrons pas l'analyse du mémoire sur ces sujets. Il conviendra de définir clairement les concepts d'occupation illégale d'un lieu et de la précarité pour mieux comprendre en quoi ces types d'habitat ne sont pas, dans ce mémoire, projetés de manière durable.

Après avoir justifié le choix de l'habitat groupé participatif comme type de logements qui sera l'objet de l'étude de ce mémoire, il devient nécessaire de le définir clairement. On développera une courte introduction à l'histoire de l'habitat groupé en abordant le logement à caractère participatif depuis le paléolithique, en passant par le moyen âge, pour rejoindre la période industrielle expliquée par P.Thys. Nous aborderons ensuite le 20<sup>ème</sup> siècle puis le 21<sup>ème</sup> siècle. Cela nous permettra de comprendre quels sont les différents modèles qui ont précédés l'habitat groupé participatif et dans quel contexte ce type de logement est né. Comme l'ont fait P. Jouret et I. de Biolley, il y aura lieu d'expliquer en quoi les modernes ont influencé l'habitat groupé participatif à s'inspirer du modèle du village ancien.

Par la suite, nous éclairerons la thématique de l'architecture durable en s'inspirant de l'approche de J. Teller qui définit des leviers d'actions pour concevoir un urbanisme et des constructions durables. Cela nous permettra d'avoir les éléments de compréhension nécessaires pour voir comment l'habitat groupé participatif peut s'y inscrire. Étant donné que cette thématique est large et comprend un grand nombre de sujets, il faut les classer en différents groupes. J'ai choisi de traiter ces critères de l'habitat durable en quatre familles.

Après avoir défini les connaissances élémentaires, d'une manière similaire à P. Dethier et J-M. Halleux, nous ferons l'analyse de trois cas d'études. Nous établirons une grille d'analyse qui nous permettra de faire une description des différents projets, qui reprendra tous ces aspects point par point. Ces trois projets sont « La briqueterie » en construction dans le Laveu à Liège, « Les Zurbains » qui est un grand projet d'habitat groupé participatif situé dans le quartier Vivegnis et L'habitat groupé participatif de Ben-Ahin à Solières, à la campagne.

La forme d'utilisation de la grille d'analyse dans ce mémoire est l'interview. Elle permet d'apporter des informations plus sensibles, sentimentales et interprétables afin de comprendre le plus complètement possible les enjeux de l'habitat groupé participatif et son potentiel de démarche durable du point de vue des acteurs de projet. Ça nous permettra de comprendre l'histoire, toutes les opportunités et les contraintes qui ont orienté le résultat final du projet.

Chaque projet fera donc l'objet d'une analyse critique personnelle qui permettra ensuite d'entamer une comparaison de leur potentiel de durabilité. Nous serons donc plus à même de comprendre si l'habitat groupé participatif est vecteur de durabilité et si oui ou non il s'inscrit donc dans la démarche.

Ce mémoire ne constitue pas une étude exhaustive du sujet mais prétend proposer une modeste démarche amenant à entrevoir le potentiel de l'habitat groupé participatif comme concept véhiculant des initiatives durables.

## Limites du mémoire

Ce mémoire n'a aucune prétention de proclamer l'habitat groupé participatif comme un modèle d'habitat durable fixe. L'utilisation du terme adaptatif, qui se trouve dans le titre provient de ma certitude, que si l'habitat groupé participatif fonctionne dans un contexte comme le nôtre ou similaire, il peut être étudié et adapté pour convenir autrement dans un autre contexte. Le terme modèle a quelque chose de directif, comme s'il fallait l'appliquer à la lettre. Et c'est pour lutter contre cet aspect qu'il convient de nuancer le terme en proposant que ce modèle soit adaptatif, interprétable, nuancé.

Il s'agit également ici de mettre en œuvre le peu de moyens qui sont à ma disposition en tant qu'étudiant pour tenter d'approcher, d'observer et d'initier une réflexion sur ce type d'habitat d'un point de vue de futur architecte. Le but n'est pas d'essayer de donner des solutions à des problématiques telles que l'environnement, la société ou encore la gestion des budgets. Bien que des cours sur ces différents sujets soient donnés au sein de la faculté, ceux-ci ont pour but de nous apporter des éléments complémentaires de compréhension à l'architecture. Ils ne nous donnent pas les outils qui me permettraient d'aller plus loin dans ma démarche.

Durant mes recherches, j'ai été fortement désemparé par mon manque d'expérience à appliquer certaines méthodes comme l'élaboration d'une grille d'analyse et d'un questionnaire, ainsi que la pratique de l'interview. Cependant ces choix ont apporté un caractère plus proche du vécu des intervenants. Cela m'a également permis d'être plus à l'aise avec ces méthodes de travail, nouvelles pour moi.

Il faut également expliquer qu'une grosse partie des recherches et de l'écriture ainsi qu'une interview se sont déroulées durant la mesure de confinement à domicile prise pour lutter contre la pandémie du virus Covid-19, limitant mes moyens d'action, mes accès à des bibliothèques, etc. Certaines alternatives ont été prises pour mener le travail jusqu'au bout. J'ai pu adapter la méthode de travail au téléphone et à la recherche sur internet.

# Chapitre 1 : Connaissances élémentaires

## 1.1 : L'habitat alternatif

### 1.1.1 : Qu'est-ce que l'habitat alternatif ?

Selon le Larousse : « ***l'habitat est une partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces.*** »<sup>1</sup> (Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne, 2020)

Les différentes définitions du mot environnement sont intéressantes et soulignent les différents concepts à maîtriser pour créer un habitat de qualité.

Toujours selon le Larousse : « ***l'environnement est l'ensemble des éléments objectifs (qualité de l'air, bruit, etc.) et subjectifs (beauté d'un paysage, qualité d'un site, etc.) constituant le cadre de vie d'un individu.*** »<sup>2</sup> (Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne, 2020)

Par cette définition, on comprend que la qualité d'un habitat se crée en quantifiant correctement des données comme la qualité de l'air, la stabilité, le niveau sonore, etc. On en apprend aussi sur l'intérêt qu'il faut accorder à la subjectivité de l'habitant lui-même. Que perçoit-il comme étant à son goût ? Quels types de lieux le mettent à l'aise ? Quels milieux perçoit-il comme hostiles ?

Une autre définition de l'environnement est : « ***l'atmosphère, l'ambiance, le climat dans lequel on se trouve ; contexte psychologique, social.*** »<sup>3</sup> (Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne, 2020)

Cette définition met en avant l'aspect relationnel, social, qu'ont les individus habitant dans un même environnement. Celui-ci doit correspondre aux aspirations de l'habitant pour qu'il puisse s'y épanouir sainement.

---

<sup>1</sup> Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne. (2020). Consulté 29 février 2020, à l'adresse <https://www.larousse.fr/>

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Ibid.

Le Larousse définit le mot alternatif de la manière suivante : « **qui présente ou propose une alternative, un choix entre deux solutions.** »<sup>4</sup> (*Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne*, 2020)

L'usage de ce mot dans le contexte de logement soulève l'idée d'un choix. Choisir entre un logement traditionnel n'ayant pour but que d'accueillir un individu ou un ménage, ou un logement qui présente une alternative en plus que d'habiter. Dans ce cas-ci, le mot « alternative » est souvent synonyme d'idéologie, de vivre autrement. Il est souvent porteur d'une ou plusieurs pensées et valeurs dépassant la petite cellule familiale. Cela peut tout aussi bien être des ambitions idéologiques, sociales, budgétaires, religieuses, etc.

Selon le Larousse, l'idéologie est un : « **système d'idées générales constituant un corps de doctrine philosophique et politique à la base d'un comportement individuel ou collectif** »<sup>5</sup> (*Larousse.fr : encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne*, 2020)

**«L'autoréalisation est une réponse au contexte que crée la société et dans laquelle celle-ci évolue. La crise économique, de logements, identitaire et sociale est ainsi résolue** »<sup>6</sup> (*Habitat léger*, 2020)

### 1.1.2 : Pourquoi vivre en habitat alternatif ?

Certains ont fait ce choix de logement pour des raisons culturelles. Par exemple, certains groupes de gens vivent du voyage depuis des générations et pour eux, la caravane et le mobiles-homes est un mode de vie inscrit dans leur culture. Certains sans-abris aiment la débrouille et parfois, ce mode de vie devient une culture appréciée et un choix qui découle directement du mérite acquis après avoir solutionné les difficultés du quotidien.

Parfois, le choix de l'habitat alternatif se fait pour des raisons sociales. À l'image d'un campement de tentes, une certaine organisation se forme pour permettre la survie du groupe et y faciliter l'entraide. Ce qui était à l'origine une contrainte de survie pour certains s'est

---

<sup>4</sup> *Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne.* (2020). Consulté 29 février 2020, à l'adresse <https://www.larousse.fr/>

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> *Habitat léger.* (2020). Consulté 29 février 2020, à l'adresse <https://www.rbdl.be/index.php/habitat-leger>

révélée être une véritable motivation pour d'autres qui ont été séduits par l'aspect social de la vie dans un camping.

Il existe aussi la motivation écologique. Certains soutiennent l'idée que certaines formes d'habitat alternatif permettent de diminuer son empreinte environnementale. Une cabane, un mobile-home ou encore une yourte ne nécessitent pas d'ancrage au sol et sont souvent raccordés sommairement à des systèmes de distribution. Cette simplicité d'établissement est souvent une raison influençant le choix d'écolos soucieux de ne pas laisser de cicatrices durables dans le sol. D'autres personnes vivent en squat dans des bâtiments abandonnés en soulignant la nécessité d'user de ce qui est existant avant de construire toujours de nouvelles constructions.

Une des raisons souvent évoquées pour justifier le choix d'une vie dans un habitat alternatif est le budget. Une grande partie de la population éprouve des difficultés à trouver un logement. En Belgique, 7% du parc immobilier seulement est dédié à la location sociale à destination des gens ayant des revenus plus faibles. Les habitats alternatifs sont souvent une possibilité de logement pour les gens n'ayant pas les moyens. (*Habitat léger*, 2020)

### 1.1.3 : Quelques exemples d'habitats alternatifs

Il y a beaucoup de sortes d'habitats alternatifs. Nous en énumérerons quelques-uns afin d'étoffer le groupe auquel appartient l'habitat groupé participatif et de justifier le choix de l'étude de ce genre de logement.

Pour commencer, le premier type d'habitat alternatif est celui des habitats légers. Il s'agit d'un type de logements qui peut prendre de nombreuses formes. Ces installations peuvent être des assemblages réversibles ou non, ils sont très rarement ancrés sur le sol et très souvent posés dessus. Dans certains cas, ils sont amovibles, et dans d'autres ils sont fixes. (*Habitat léger*, 2020) Lorsqu'il s'agit de véhicules, ils ne perdent toutefois pas nécessairement leur rôle de moyen de déplacement. Dans ce cas, nous retrouverons les caravanes, les mobiles-homes, les péniches, les camions à remorques reconvertis, les tiny-houses et tous autres moyens de transport. Dans ce type de logement, que cela soit sur l'eau avec une péniche, ou, sur la route avec une caravane, l'habitant doit établir une adresse de référence sur un terrain, ou, sur un lieu de stationnement qu'il possède souvent et qui servira de lieu de domiciliation. Dans le cas

des tentes et des yourtes, la municipalité doit faire un examen pour savoir si le logement répond à un certain nombre de critères, et, il est rare que ce genre de cas soit accepté. (*Logement insolite*, 2020)

Il y a des gens qui vivent dans la rue. Cette situation est la plus précaire et est problématique sur plein d'aspects. Les sans-abris mènent une vie au jour le jour. Ils doivent continuellement se débrouiller, ils dépendent beaucoup de différents services d'aide de jour et de nuit. Ils sont souvent livrés à eux-mêmes et sont rarement dans cette situation par choix. Ce mode de vie cause énormément de problèmes sur le plan psycho-social. Ils se retrouvent dans des situations non sécuritaires du fait qu'ils n'ont pas de chez eux. Parfois, quand ils le peuvent, ils se trouvent un coin isolé où poser leur tente ou autre installation faite de matériaux récupérés. Cette option, non autorisée pas les services d'urbanisme, le campement peut se voir retiré du jour au lendemain.

Lorsqu'une personne est dans une situation précaire, elle se tourne parfois vers des squats. Le squat c'est : « **L'action d'occupation illégale d'un local en vue de son habitation ou son utilisation collective** »<sup>7</sup> (Péchu, 2010). Cette occupation étant illégale, les squatteurs sont souvent forcés de quitter les lieux. De plus, même s'ils sont capables de faire preuve d'une grande imagination pour s'installer confortablement, les bâtiments squattés sont parfois laissés à l'abandon et dans un état insalubre.

Il existe de nombreux habitats alternatifs en Belgique. Des conteneurs sont de plus en plus souvent transformés en habitations car c'est relativement rapide et économique.

Il y a eu aussi une tentative d'earthship à Bruxelles. L'earthship est une maison peu chère et écologique. Elle est construite, tant que faire se peut, à partir de matériaux récupérés. Ces maisons sont souvent bioclimatiques, elles captent l'énergie solaire, elles récupèrent l'eau de pluie, leur orientation est parfaitement réfléchi dans cette logique d'ensoleillement et d'exposition aux vents dominants. Les earthships sont bâties à partir de cannettes, de bouteilles, de pneus et autres déchets que l'on ramasse. Cette méthode de construction permet d'avoir une plus petite empreinte carbone, mais elle confère à l'habitation un aspect tout à fait particulier. Même si ce genre de maison fonctionne bien dans le nouveau Mexique,

---

<sup>7</sup> Péchu, C. (2010). *Les squats*. Presses de la Fondation nationales des sciences politiques. p.8.

la tentative bruxelloise édiflée en 2000 n'a pas été concluante. Ce genre de projets utilisant des matériaux de construction n'étant pas répertoriés comme tel, il est impossible de les soumettre à des logiciels de calcul énergétique pour connaître la PEB exacte de ce genre de construction. Le respect des normes de la PEB étant obligatoire, l'administration belge ne permet pas encore la construction d'earthship en Belgique. (DH.be, 2020)

*Figure 1: Photo d'une Earthship de Michael Reynolds, Nouveau Mexique, 2011.*



*Source: <https://www.kirknielsen.com/green-building-types/#earthships>*

L'habitat groupé participatif est un choix possible en Belgique qui regroupe beaucoup d'avantages. Le principe étant que plusieurs familles, couples, célibataires et autres se regroupent pour construire ou rénover leur habitat ensemble, de sorte que l'architecture facilite un style de vie basé sur le partage, l'entraide, la solidarité, l'écologie, l'intergénérationnel, etc. La construction, en soit, n'est pas à voir très différemment d'une nouvelle construction ou d'une rénovation traditionnelle. Cependant la première mission de l'architecte est de satisfaire la demande du client. Si celle-ci est basée sur une ambition de vie durable, il y a plus de chance que le projet d'architecture le soit aussi. Cela va se retrouver dans l'expression des formes et dans le choix des matériaux de l'habitat groupé participatif.

### 1.1.4 : Précarité et occupation illégale d'un lieu

Une habitation durable a besoin d'un statut juridique lui permettant d'exister autant de temps que nécessaire pour permettre aux habitants d'y développer leur vie. L'habitat durable doit occuper une propriété légalement, sans quoi sa situation est trop fragile. Une famille qui squatte un immeuble (même sain) peut se faire expulser d'un jour à l'autre. Certaines lois protègent les squatteurs contre l'expulsion instantanée dans certains cas et sous certaines conditions. Cependant les habitants n'ont pas de bail et donc aucun droit réel leur permettant de rester. Dans de telles situations, il est impossible d'établir des projets de vie à long terme avec la certitude de pouvoir investir durablement dans ces logements. De plus, étant donné l'illégalité fréquente des occupations de squat, il est difficile pour les squatteurs de faire venir des gens dans leur logement, ce qui empêche certains rapports sociaux.

Le problème se pose aussi lors de campement illégaux, par rassemblement de tentes ou de caravanes, sur un terrain qui n'appartient pas à l'occupant. Lorsqu'un groupe s'installe illégalement sur un terrain, le propriétaire est généralement mécontent, et, des tensions naissent entre le groupe établi qui se voit menacé par un groupe arrivant.

Les habitations légères n'ont pas été conçues dans l'optique d'être des logements à long terme, elles répondent difficilement aux normes imposées par le code wallon de l'habitat durable. Autant les performances énergétiques que la qualité des espaces sont insuffisantes pour satisfaire la demande de durabilité des besoins futurs des populations à loger. Dans le cas d'une vie nomade, il est difficile de créer des liens sociaux fixes. Le manque de potentiel spatial de ces habitations les rendent inadaptées aux besoins évolutifs d'un ménage. Elles ne répondent pas aux normes actuelles d'urbanisme et seraient anarchiques dans le contexte existant; les résidents établis voyant ce genre de logements arriver sur leurs communes y sont parfois hostiles.

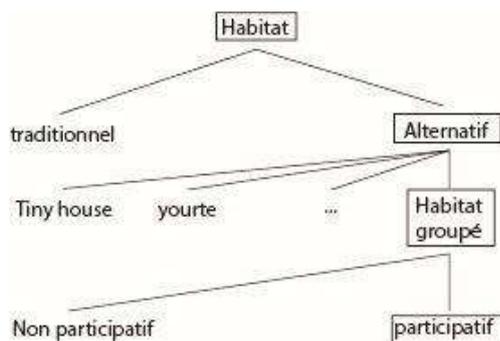


Schéma 1: "Arbre" de typologies d'habitat, 2020

Source: Schéma personnel

Dans ce sous-chapitre intitulé « l'habitat alternatif », on en explique le concept ainsi que les raisons et les intérêts que les habitants ont et qui les poussent à se tourner vers de nouvelles façons d'habiter. Les habitats groupés participatifs feront l'objet de la suite de cette étude car ce sont des habitats alternatifs dont les fondements s'établissent sur la légalité et la salubrité, conditions de base nécessaires au développement durable d'une société.

## 1.2 : L'habitat groupé participatif

### 1.2.1 : Définition

Il y a lieu de relever deux définitions intéressantes pour expliciter l'action de grouper :

**« Rassembler, réunir des personnes en un ensemble, en un organisme»<sup>8</sup>** (Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne, 2020)

**« Ranger, classer des personnes, des choses dans une même catégorie »<sup>9</sup>** (Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne, 2020)

La deuxième définition insiste sur le classement, la catégorie. Elle met en avant le fait que grouper des personnes se fait par similarité. Elle soulève un ensemble de questions auxquelles on va tenter de répondre. Existe-t-il un type de personnes voulant vivre en habitat groupé ?

Il faut aussi définir ce qu'est la participation dans ce type de projet.

Selon R. Harou et al :

**« Au sens où nous l'entendons, la participation des citoyens à la vie communale est l'action de prendre part, collaborer, contribuer à la construction de réponses aux besoins de la collectivité et/ou des divers groupes qui la composent. »<sup>10</sup>** (Harou et al., 2003)

Dans l'habitat groupé participatif, la participation se présente à différents niveaux et s'applique de manière transversale à l'environnement, au social, à l'économie, au culturel, etc. Elle se retrouve à différentes échelles : au sein du groupe ; avec l'architecte ; avec les riverains ; avec l'urbanisme.

Au niveau du groupe d'habitants, la participation tient souvent à une bonne entente, il s'agit d'organiser le groupe sans créer de monopole de décision, entretenir un dialogue constructif,

---

<sup>8</sup> Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne. (2020). Consulté 29 février 2020, à l'adresse <https://www.larousse.fr/>

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Harou, R., Fontaine, P., Rosinski, Z., Belgique, Ministère de la Région Wallonne, & Conférence Permanente du Développement Territorial. (2003). *Participation des citoyens à la vie communale : Enjeux et pratiques*. Ministère de la Région wallonne, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, Service de diffusion des publications. p.20.

motiver les feed-back critiques pour prévenir d'éventuelles tensions, établir une charte, etc. La participation se fait par un engagement de temps et d'énergie au groupe pour se consacrer à une vision commune de la vie. Cette organisation peut prendre la forme de réunion, de simples discussions, etc.

Le groupe doit aussi participer à l'élaboration du projet avec l'architecte. Lucien Kroll définit sa méthode « **d'incrémentalisme et de proximité** »<sup>11</sup>. La première, l'incrémentalisme, consiste en une conception organique de l'architecture, rebondissant sur les imprévus et les contraintes nouvelles pour orienter la conception vers une forme finale en perpétuel changement. La proximité se traduit simplement par l'intégration des futurs habitants dans le processus de conception de leur futur habitat. Cette méthode permet à l'architecture de correspondre aux besoins évolutifs des futurs habitants.

La participation des riverains peut se faire à différents niveaux. Elle peut être hiérarchique, avec un concepteur qui ne fait intervenir les riverains qu'après l'étape d'avant-projet. Elle peut aussi être négociée, en incorporant les avis et inquiétudes des riverains dès les premières phases de conception du projet afin de prévenir contre toutes gênes potentielles par la suite.

Il existe plusieurs niveaux de participation citoyenne depuis la simple information des habitants, la consultation des habitants en prenant leurs avis, la concertation qui leur permet de participer à de réelles négociations et la délégation qui charge une personne ou un organisme citoyen d'une fonction afin de le responsabiliser.

(Toubanos, 2017; Harou et al., 2003; Thys, 2007)

Il est également important de préciser la nuance entre l'habitat groupé participatif et le logement groupé. Le logement est la résidence d'un individu, d'une entité de groupe comme une famille ou un collectif. L'habitat comprend l'ensemble des activités liées à ces entités et à ces personnes. Il comprend aussi l'ensemble du programme plus large et nécessaire au bon fonctionnement de la résidence : les espaces verts, les locaux collectifs ; les commerces de proximité ; les crèches et les écoles, les lieux de sport et de loisir ; etc. La notion d'habitat renvoie plus justement à « l'unité de voisinage » et de « quartier » qui mettent l'accent sur le

---

<sup>11</sup> Toubanos, D. (2017) *Concevoir et construire autrement, pour une société durable : L'expérience participative de Lucien Kroll et Patrick Bouchain*. p.6.

collectif tandis que le logement se clôt à une dimension individualiste et à des espaces personnels comme le garage, la buanderie, le salon, etc.

L'habitat groupé participatif est un ensemble d'habitats dans lequel chacun a son espace privé, et tous ont des espaces communs qu'ils se partagent tels un atelier, une grande salle, un appartement d'ami, etc. Les participants à ce genre de projet prennent plus part aux décisions relatives à la conception de leur lieu de vie. Ils sont également plus engagés dans la création d'un projet qui n'est pas accessible dans le marché du logement traditionnel. Ce projet est porteur de valeurs sociales, de valeurs collectives, etc. Ce genre d'habitat est certainement une possibilité d'insertion sociale pour des populations ayant moins de moyens financiers et n'ayant pas l'accès à des logements sociaux. De plus ils sont une alternative aux maisons de repos en prenant en compte le caractère intergénérationnel de certains habitats groupés participatifs (Beurthey & Costes, 2018).

Ce mode de vie volontariste est basé sur une envie de s'impliquer dans la communauté et de bienveillance pour autrui. Chaque projet d'habitat groupé est porteur d'au moins une idéologie et n'est pas uniquement une forme architecturale. Cette idéologie peut être l'intergénérationnel, l'écologie, une cause religieuse, la pluralité culturelle, etc. Les habitants de ce genre d'ensemble définissent des valeurs communes auxquelles ils adhèrent tous. En général, ils constituent une charte et un règlement d'ordre intérieur (ROI) pour leur donner des applications concrètes. Ce genre de projet est caractérisé par l'autogestion. L'idée de base est de permettre aux habitants de développer au maximum leur vie sociale sans altérer l'intimité de leur vie privée. Il est difficile de définir avec une précision extrême le concept d'habitat groupé participatif, car tous sont relativement différents en fonction des habitants. Comme chaque personne est différente, chaque habitat le sera également. On retrouve tout de même régulièrement les notions d'entraide, des ambitions durables et écologiques liées à l'habitat et au style de vie. (*Habitat groupé solidaire*, 2020)

Un projet d'habitat groupé existe par plusieurs dimensions. Comme définit plus haut, l'habitat groupé participatif a la caractéristique de disposer de cellules individuelles pour chaque entité (famille ou personne) ainsi que de structures communautaires. Cette dimension spatiale s'accompagne d'une dimension sociale. Dans les cellules individuelles, chaque entité peut se

développer dans l'intimité. Les familles et personnes peuvent vivre de manière individuelle à l'abri du regard du groupe. Les entités ne vivent donc pas ensemble et ne partagent pas tout. Aussi, les espaces collectifs favorisent les liens sociaux et les rencontres. On peut facilement rencontrer d'autres personnes extérieures à l'entité familiale, si on le désire; les rencontres sociales n'entravent en rien le développement individuel des différentes entités. Les personnes vivant en habitats groupés participatifs prônent le volontarisme. C'est-à-dire qu'ils luttent contre l'individualisme et l'isolement social. Ainsi, les chartes prévoient en général des clauses motivant les habitants à exprimer leur envie de vie en collectivité. De même, ces regroupements de personnes se font souvent autour d'un projet de vie commun. Chaque projet d'habitat groupé participatif est porteur d'au moins une idéologie. C'est certainement le premier critère qui tend à regrouper les personnes en catégories plus ou moins exigeantes. En effet, les habitants d'un tel projet se voient difficilement vivre avec une famille désireuse de s'accaparer, uniquement, des équipements privés et de se clôturer par une haie de thuyas par volonté de ne jamais croiser le regard d'un potentiel voisin. Ainsi, les idéologies peuvent être multiples mais convergent en général vers un projet de vie durable. Favorisant souvent l'écologie, l'entraide, l'intergénérationnel, le partage, etc.

## 1.2.2 : Histoire de l'habitat groupé

**« L'habitat groupé n'est pas un nouveau mode d'habitat mais bien une actualisation d'un concept plus ancien basé sur une approche utopique au sens philosophique, sociologique, architectural,... »<sup>12</sup> (Thys, 2007)**

### *Depuis l'antiquité jusqu'au Moyen-Âge*

Depuis l'antiquité, l'homme apprenait à vivre en groupe. Les hommes préhistoriques vivaient en clan dans les grottes, les gaulois se regroupaient en villages, partageaient des lieux et soutenaient la survie du groupe. Nous avons également connaissance de l'existence des villas gallo-romaines, des couvents et des monastères dans lesquels vivaient des communautés souvent chargées de s'occuper de défricher des terres. Le Moyen-Âge primitif vit naître les châteaux-forts et les bourgs, entourés de murs fortifiés dans lesquels vivaient des populations à l'abri des attaques et des invasions. Dans toutes ces formes d'habitats, les hommes se regroupaient, mutualisaient leurs moyens, se répartissaient les tâches, se défendaient en groupe, ... Surtout dans un esprit de survie.

### *Au Moyen-Âge*

Au moyen-âge, il existait déjà des habitats groupés. La ville était dense et organique. Comme on peut le voir sur cette peinture d'Ambrogio Lorenzetti, les maisons étaient souvent construites autour d'une cour, d'un puits ou d'un potager. Ces agencements créaient une proximité qui facilitait les échanges. Les gens pouvaient partager les bêtes, les outils et pouvaient s'entraider plus facilement. Cette formation permettait un contrôle social. Cette densité d'habitat en maisons mitoyennes favorisait l'économie. À cette époque, la mutualisation des moyens était toujours nécessaire à la survie. Les gens

*Figure 2: Partage d'un espace public au Moyen-Âge*



*Source: Ambrogio Lorenzetti, fresques du Palazzo Pubblico: allégorie et effet du bon et du mauvais gouvernement*

<sup>12</sup> Thys, P. (2007). *Guide pratique Habitat groupé*. p.15.

dépendaient les uns des autres, ce qui les poussait à vivre dans cette forme d'habitat groupé. (Parasote & Gauzin-Müller, 2011)

Durant cette longue période, la participation était forcée et établie sur des inégalités sociales. Alors que les paysans cultivaient la terre et avaient des conditions de vie difficiles, ils produisaient la nourriture bénéficiant également aux nobles et au clergé, chargés respectivement de défendre et de gérer les savoirs ainsi que la religion. Les artisans vivaient en corporations de métiers réparties par quartiers dans la ville. Cette organisation était nécessaire au bon fonctionnement des pratiques car elle facilitait les partages, les échanges et empêchait les nuisances.

### *À la période industrielle*

Dès la période industrielle, la forte demande de main-d'œuvre dans les villes se traduit par un exode rural qui renforça les rangs ouvriers des manufactures d'abord, et d'une industrie mécanisée ensuite. La croissance démographique au sein des villes nécessita la création de nouveaux logements. Dans cet élan de croissance économique, la ville se métamorphosa. Des habitats ouvriers furent construits à proximité des manufactures : corons, phalanstères, familistères, etc. Le visage de la ville en reste marqué au 21<sup>ème</sup> siècle. Les maisons ouvrières de l'époque étaient majoritairement tournées vers la cellule familiale restreinte. Cette forte densification de l'habitat n'était pas maîtrisée et conduisit à des problèmes de salubrité et sociaux. Des conflits éclatèrent entre la classe ouvrière, les propriétaires et les patrons. Certains visionnaires pensèrent l'habitat différemment, et l'histoire de l'architecture en a consacré certains, par exemple Robert Owen, Claude-Nicolas Ledoux, Charles Fourier, Jean-Baptiste Godin, etc. Même si leurs projets ont été peu suivis, ces utopistes imaginèrent des habitats groupés à proximité de leurs industries. Ces ensembles de logements amélioreraient la situation des travailleurs et donc tendaient à contrôler la classe ouvrière dans cette logique de rendement industriel. (Parasote & Gauzin-Müller, 2011)

### Robert Owen (1771 – 1858)

Ayant lui-même fait partie de la masse laborieuse avant d'avoir l'opportunité d'être copropriétaire d'une manufacture en Ecosse, son expérience de prolétaire lui inspira des

pistes de réformes tendant à améliorer la situation sociale des ouvriers. Il testa des solutions telles que la réduction de la durée quotidienne de travail, l'instruction obligatoire de la jeunesse ou encore des réformes architecturales et urbanistiques tendant à améliorer le cadre de vie des travailleurs. Il énonça différentes théories dont l'une qui décrit des communautés rassemblant des groupes de 500 à 3000 personnes. Ces communautés s'auto-géaient et profitaient d'espaces verts. C'est en 1825 que naquit New Harmony, sa colonie aux Etats-Unis. (Thys, 2007)

Claude – Nicolas LEDOUX (1736 – 1806)

Ledoux pensa l'architecture ouvrière de sorte qu'elle fut au service de l'industrie mais aussi du social, de l'art et du droit. Son projet à Chaux, dont seulement les Salines d'Arc-et-Senans ont été réalisées, prend une forme circulaire dont le centre est occupé par l'usine de sel donnant forme à deux grandes cours communautaires. Les maisons et les bâtiments publics se développent en deux arcs de cercle concentriques. Les bâtiments communs sont mis à disposition des ouvriers, rendant inutile toute aventure hors du site. On y retrouve les équipements publics tels qu'un commerce, un marché, une église, des bains, une caserne, etc. Ce système rendait service aux ouvriers de l'usine mais il eut pour effet pervers de les rendre dépendants et dociles. L'esthétique et le symbolisme des bâtiments y sont travaillés pour exprimer la hiérarchie des pouvoirs au sein du complexe. Les institutions comme le Pacifère, le Panaréteon sont des architectures de pouvoir. L'organisation en cercle avec les deux places et les boulevards est le fruit d'une réflexion fonctionnaliste esthétique servant l'industrie. L'organisation en arcs de cercle des logements autour de l'usine permettait un contrôle social mais aussi une surveillance des ouvriers par le patron. Cette architecture avait les avantages de mutualiser les moyens, d'être salubre et esthétique et de permettre l'épanouissement des familles dans leurs maisons distinctes, tout en rendant possible le partage de moments dans des lieux communautaires. (« La Cité de Chaux », 2015)

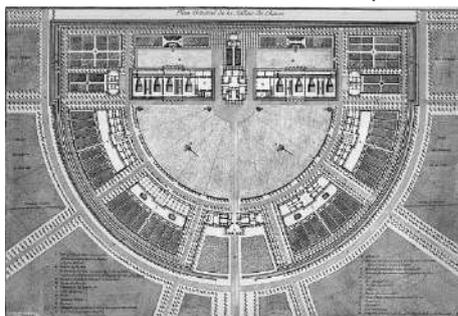


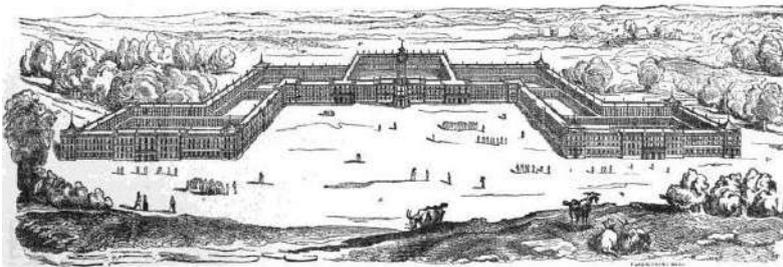
Figure 3: Plan de la Saline Royale d'Arc-et-Senans

Source : Wikipédia

## Charles Fourier (1772 – 1837)

Fourrier créa le phalanstère, le palais du peuple, il avait la prétention de mettre l'architecture majestueuse à disposition de la classe des travailleurs et son nom est un mot inventé combinant le principe du monastère et de la phalange. La phalange est le groupement de 1120 individus des deux sexes qui constituaient la base de la société qu'il imaginait. Le modèle du phalanstère désigne un bâtiment de trois étages dans lequel chaque cellule familiale possède son logement individuel. Il accordait de l'importance aux salles communes dans lesquelles les gens pouvaient se retrouver pour entretenir des relations publiques. Il s'agissait de salles de réunions ou de cantines. Il existait néanmoins des endroits où l'on avait la possibilité de manger seul. Ce modèle a été suivi de plusieurs autres essais de phalanstères par le disciple de Fourier. Victor Considérant (1808 – 1893) fit plusieurs tentatives qui se traduisirent majoritairement par des échecs. (Thys, 2007)

*Figure 4: Perspective d'un phalanstère*



Source: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Id%C3%A9\\_d%27un\\_phalanst%C3%A8re.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Id%C3%A9_d%27un_phalanst%C3%A8re.jpg)

## Jean-Baptiste Godin (1817 – 1888)

Selon Godin, le bonheur moral s'obtient uniquement en étant satisfait de son bonheur physique. Il définit donc ces comforts physiques qu'il nomme les équivalents de la richesse : une alimentation saine, de bons vêtements, une habitation agréable, des salles de divertissements et des espaces extérieurs. Afin que l'habitation reste un lieu de repos et de calme, il est nécessaire de se débarrasser des programmes nuisant comme les buanderies, les ateliers, etc. Selon lui, l'individualisme ne permet pas de rassembler ces qualités. Godin accordait beaucoup d'importance au bien-être des enfants issus de familles ouvrières et il pensait que celles-ci devaient pouvoir bénéficier des mêmes avantages que les familles riches.

C'est en mettant les équipements de la richesse en communs pour ses ouvriers qu'il leur procura le confort.

Il créa donc le familistère en 1859 qui reprend les principes fouriéristes. Il le définissait lui-même comme un palais social. Ce palais reprenait les principes d'appartements individuels permettant l'épanouissement des familles, et le partage d'équipements communs, pour écarter les nuisances des appartements tout en facilitant les rencontres sociales. Par rapport au phalanstère, le familistère ne reprend pas les principes de vie commune. Comportant 330 appartements, la gestion du familistère est prise en charge par une coopérative qui incluait directement les ouvriers de la métallurgie, les impliquait et les rendait plus autonomes.

Le familistère de Guise est directement connecté à la ville, à côté des manufactures. Le familistère se compose de trois parties jointes entre elles qui renferment trois cours communes recouvertes d'une grande verrière qu'on peut voir sur la photo ci-dessous. Tous les appartements ont été pensés pour être agréables et leurs chambres sont à la fois ouvertes sur la cour intérieure et sur l'extérieur. Le but étant toujours de créer un cadre de vie prospère pour les prolétaires qui deviennent ainsi plus satisfaits et plus rentables à l'usine de métallurgie. (Godin, 1874; « Le Familistère de Guise », 2017; Thys, 2007)



Figure 5: La cour intérieure du Familistère de Guise

Source :

[https://www.tripadvisor.fr/LocationPhotoDirectLink-g1194391-d2715304-i257001668-Familistere\\_de\\_Guise-Guise\\_Aisne\\_Hauts\\_de\\_France.html](https://www.tripadvisor.fr/LocationPhotoDirectLink-g1194391-d2715304-i257001668-Familistere_de_Guise-Guise_Aisne_Hauts_de_France.html)

A l'époque industrielle, la précarité poussait souvent les ouvriers à vivre dans des logements insalubres. Certains patrons soucieux du bien-être de ceux-ci, ont créé des modèles innovants d'habitats groupés à caractère participatif. Ce courant d'un habitat ouvrier créé par et pour l'industrie est sous-tendu par des courants intellectuels du 18<sup>ème</sup> siècle révolutionnant les

pensées économiques, politiques et sociales qui étaient initiées par des penseurs : Saint-Simon, Gustave Flaubert, Karl Marx, etc. Le regroupement, la collectivisation des équipements et l'attention portée à la qualité des logements en font des modèles exemplaires de cette époque. Ces modèles cités étaient aux initiatives de patrons industriels, humanistes et paternalistes, désireux d'améliorer les conditions de vie des ouvriers et d'augmenter leur rendement dans l'industrie. L'idée de vie en habitat groupé participatif était initiée par les patrons utopistes. Que ce soit Ledoux, Fourier ou Godin, ils ont tous les trois pensé les projets pour les habitants et n'intégraient pas la participation des ouvriers à la réflexion des projets. Cela conduisit à ne pas prendre en compte certains aspects du vécu réel des logements par les prolétaires, débouchant sur des modèles qui n'ont pas été perpétués.

## *20ème siècle*

La fin du 19<sup>ème</sup> siècle et le début du 20<sup>ème</sup> siècle sont marqués par des luttes sociales et la naissance d'organisations ouvrières préoccupées d'améliorer les conditions de vie et de logement du monde ouvrier défavorisé. Différentes réalisations de logements collectifs virent le jour en Belgique dans ce contexte : Bruxelles et ses cités jardins de Floréal et le Logis ; Liège et ses cités sociales comme celles de Cheratte, le Tribouillet, Vivegnis, le lotissement de maisons bourgeoises de patrons d'industrie à Cointe, etc. De manière plus générale, ce courant ouvrier est toujours visible en Europe : Bruxelles, Berlin, Vienne, Amsterdam sont connues, encore aujourd'hui, pour leurs ensembles de logements sociaux. Moi-même, j'ai mon domicile dans l'ensemble de logements sociaux de Cahay, à Vielsalm et je constate que ce type de cité jardin n'est pas participatif. Les gens y vivent par nécessité, le loyer exigé étant très faible.

La première guerre mondiale a plongé l'Allemagne dans une situation de crise économique. Beaucoup était à reconstruire et la population manquait de logements. C'est dans ce contexte difficile qu'est né un cadre de réformes majeures sur l'habitation. C'est ainsi qu'en 1920 apparut le Baugemeinschaften (mouvement Allemand de constructions groupées) suivit de près par toutes les tendances françaises d'auto-constructions groupées. Pour pallier cette crise de logements créée par la destruction en masse qui a eu lieu pendant les deux guerres, le groupe des Castors fut créé pour faciliter l'entraide des populations ouvrières. C'est la première période de l'histoire à laquelle les ouvriers se regroupèrent à leur initiative pour mutualiser les moyens avec des gens de leur choix afin de contrer les effets de la crise. (Parasote & Gauzin-Müller, 2011)

Lors des CIAM (congrès international d'architecture moderne) débutant en 1933, des architectes et urbanistes penseurs ont tenté de formuler les principes d'un habitat idéal. La version de la charte d'Athènes la plus connue est signée en 1942. Cette version de Le Corbusier définit les principes du modernisme par rapport à l'habitation, aux loisirs, au travail et à la circulation. Toutes les directives urbanistiques décrites par Le Corbusier prônent les principes de la tabula rasa, du zonage fonctionnel, des constructions espacées en hauteur qui permettent de libérer le sol au bénéfice des espaces verts, et de l'utilisation des technologies de l'industrie les plus avancées de l'époque. Il met en avant son concept de la « machine à

habiter » réduisant l'habitat à une boîte fonctionnelle oubliant le caractère sensible d'un logement. (Pinson, 2015) La charte d'Athènes fut appliquée à la lettre dans différents contextes (France, Allemagne, Angleterre, Belgique,...) pour répondre à la crise du logement, ce qui conduisit à la création de grands ensembles qui mirent de côté l'aspect humain dans les projets, poussant à l'individualisme et à la standardisation des individus. Ces formes architecturales créaient encore plus d'isolement. Sur l'image suivante, on peut voir l'application des théories des CIAM au quartier de Droixhe, à Liège.

Figure 6: Les empilements de logements à Droixhe



Source: Wikipédia

Suite à ces dérives déshumanisantes de la Charte d'Athènes, certains groupes commencèrent à entamer « **une réflexion du bâti au niveau de l'unité de voisinage, pensé comme un système communautaire vivant aux échelles différenciées plutôt que comme un agrégat de machines à habiter** »<sup>13</sup>. (Team X dans Parasote & Gauzin-Müller, 2011) De plus, les réflexions d'Henri Lefèvre poussèrent à contrer l'urbanisme technocratique largement répandu pendant la période des 30 glorieuses en prônant l'amélioration du cadre de vie, notamment dans l'ouvrage dans son ouvrage « Le droit à la ville ». Ces réflexions élevèrent l'habitant au rang de participant à son lieu de vie. Ils sortirent de la situation dans laquelle ils devaient choisir entre les propositions d'habitats mises à disposition par les décideurs. C'est dans cette logique qu'apparurent les locaux communautaires résidentiels qui permirent un large champ d'expérimentations sociales et architecturales. (Beurthey & Costes, 2018; Parasote & Gauzin-

---

<sup>13</sup> Parasote, B., & Gauzin-Müller, D. (2011). *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux comment construire collectivement un immeuble en ville?* Y. Michel. p.15.

Müller, 2011) L'Habitat groupé participatif s'affirme donc en opposition à une forme d'urbanisme technocratique perçu comme non-démocratique et déshumanisant.

En 1964, l'architecte danois Jan Gudmand-Hoyer s'entoura d'un groupe d'amis pour créer la première tentative de co-housing dans sa forme telle qu'on la connaît aujourd'hui. Mais bien que les autorités urbanistiques leur fussent favorables, leur premier projet ne put jamais voir le jour à cause de l'inquiétude du voisinage. L'architecte n'abandonna pas son idée pour autant et rédigea un article intitulé « le chaînon manquant entre l'utopie et la maison unifamiliale démodée ». Cet article eut un succès inespéré auprès de plus de cent familles désireuses de prendre part à des projets de ce type. D'autres articles de cette époque participèrent à l'avènement de l'intérêt pour le co-housing au Danemark. Notamment celui de M. Bodil Graae qui mettait en avant l'intérêt du co-housing dans l'éducation des enfants. Cet article intéressa cinquante familles. Les groupes intéressés de Gudmand-Hoyer et Bodil Graae se regroupèrent pour réaliser les communautés de Saettedammen et Skraplanet dont la construction fut terminée en 1973. La communauté de Nonbo Hede, illustrée ici, ne tarda pas et fut construite plus tard en 1976.

*Figure 7: Habitat groupé participatif de Nonbo Hede*



*Source: <http://nonbohede.dk/>*

Ces communautés furent à l'initiative du mouvement du co-housing suivant les principes de Gudmand-Hoyer et de Bodil Graae, bien qu'elles fussent la preuve que le concept rencontrait encore des difficultés et qu'il pouvait être amélioré sur les plans de la mixité sociale et financière des groupes d'habitants. Par la suite, le co-housing gagna l'attention de plus en plus d'intéressés, dont des banques, des promoteurs sans but lucratif, et le gouvernement danois, qui fit évoluer les lois, facilitant le financement de projets de co-housing. Depuis les

idées De Gudmand-Hoyer sur l'entraide et les avantages de partager des espaces communautaires, le concept de la co-habitation a beaucoup évolué pour intégrer des améliorations architecturales, sociales, économiques et environnementales. (*L'histoire de la cohabitation—Réseau canadien de cohabitation*, 2020)

Ce modèle inspira certains habitants en Belgique dans les années 70, entre autre dans les projets de renouvellement urbain ou d'habitat groupé à Bruxelles, Liège ou encore dans la ville nouvelle de Louvain-la-Neuve. La réalisation du quartier des « Vignes Blanches » à Cergy-Pontoise de Lucien Kroll s'inscrit dans cet élan. Le projet est innovant pour sa participation citoyenne et par son interrogation de la forme de groupement pavillonnaire du groupement moderne.

Des initiatives similaires suivirent en Europe. À Nantes en 1978, le Mouvement de L'Habitat Groupé Autogéré vu le jour dans la continuité logique des revendications de Mai 68. Ce Mouvement prenait appui sur le slogan « **changer la vie pour changer la société** »<sup>14</sup>. Selon Pierre Lefèvre : « **Le Mouvement naissant déclare son indépendance vis-à-vis des milieux professionnels du bâtiment et pour cela se propose de se doter de moyens techniques propres, notamment juridiques, économiques et médiatiques...** »<sup>15</sup> A cette époque, on prône l'auto gestion, l'auto conception, l'auto promotion et l'auto administration. L'idée était de prendre en main son avenir en devenant un acteur concerné par l'urbain. Entre 1975 et 1995, le mouvement organise la création d'une centaine de projets d'habitats groupés autogérés tel que Le Hamel (1975), La Maison des Jardies (1975) ou encore la Calaria (1977). Ce mouvement est aujourd'hui renommé Eco Habitat Groupé pour souligner l'évolution des ambitions de ce mouvement qui sont l'écologie, la nécessité du groupe sans détriment de l'émancipation individuelle et l'investissement personnel dans la conception de son lieu de vie. (Beurthey & Costes, 2018; Eco Habitat Groupé, 2017; *Habitat Participatif PACA - Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) : 40 ans déjà !*, 2020; Parasote & Gauzin-Müller, 2011)

---

<sup>14</sup> Beurthey, R., & Costes, L. (2018). Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? *L'Homme & la Société*, 208(3), 269-293. Cairn.info. <https://doi.org/10.3917/lhs.208.0269> p.274.

<sup>15</sup> Eco Habitat Groupé. (2017). *Naissance du Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré*.

## *Aujourd'hui*

En France, on peut sentir une baisse d'intérêt pour les habitats groupés participatifs, à partir des années 1980, à cause de la stabilisation du marché et du manque d'aide de l'agence interministérielle « Plan-Construction-architecture » qui était censé soutenir les initiatives et les innovations. Ce manque d'intérêt se fait sentir partout en Europe jusqu'à l'apparition de collectifs porteurs de projets pour un développement durable de l'habitat.

La conférence de Rio de 1992 clarifia le concept de développement durable sur base de l'économie, du social et de l'écologie. Cet éclaircissement de la nouvelle voie à suivre propulsa les années 2000 vers un regain d'intérêts pour l'habitat groupé participatif porté par les valeurs telles que l'écologie, la création de lien social ou encore la participation citoyenne, là où le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré mettait l'accent sur la solidarité pour construire soi-même. Ce nouvel intérêt trouve aussi son origine dans les remises en cause des mauvaises gestions de la ville telles que la gentrification des centres urbains et à la relégation des classes sociales plus fragiles dans des cités en-dehors des villes. (Beurthey & Costes, 2018; Parasote & Gauzin-Müller, 2011)

Parmi la grande production des années 2000 figure le projet sur l'illustration ci-contre. Marchant dans les pas des Baugruppen allemands (constructions groupées) et de l'exemplaire éco-quartier Vauban à Fribourg, qui est un très bon exemple de participation citoyenne, l'urbaniste Bertrand Barrère s'entoura d'un spécialiste d'architecture

*Figure 8: Habitat groupé participatif "Éco-logis"*



Source: <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/projets/ecologis/>

bioclimatique et d'Ippiddas (association pour le développement durable à Strasbourg) pour entamer le long périple qui élèva Éco-logis au rang de projet emblématique de l'autopromotion, une fois achevé, en 2010. Ce projet permit de découvrir des pistes de solutions pour toute une série de difficultés. La première difficulté rencontrée fut la définition du statut juridique. La deuxième fut la lenteur du processus. La grande durée du processus et l'augmentation des frais prévus au départ poussèrent certains participants à devoir abandonner le projet. Ce projet précurseur fut l'objet de rédactions multiples qui lui octroyèrent une grande visibilité. Cela leur permit d'exposer leur choix constructifs ainsi que

l'architecture de l'Éco-Logis. Le projet fut un exemple d'habitats groupés participatifs comportant des espaces individuels et des espaces communautaires, motivant la ville de Strasbourg à initier neuf projets d'éco-quartier. L'Éco-Logis de Strasbourg traça les premières grandes lignes du processus de participations permettant d'aboutir à ce genre de projet. Néanmoins, il n'initia aucune piste permettant d'éviter la spéculation et la gentrification des quartiers de Strasbourg. (Debarre & Steinmetz, 2012)

À notre ère de l'histoire frappée par une crise qui est autant sociale, économique, identitaire, écologique et environnementale, les gens se tournent de plus en plus les uns vers les autres, pour mettre en place une grande diversité de projets collectifs prônant souvent des idéologies variées. Ce mouvement partant du Danemark s'est répandu dans le monde et s'organise petit à petit à toutes les échelles. Nous retrouvons le co-housing des pays anglo-saxons, les Woongroenpen des Pays-Bas, Les Bafaelleskaber du Danemark, les Kollektivhuis en Suède, les habitats groupés participatifs en France et en Belgique, etc. Toutes ces nominations sont des appropriations des concepts d'auto gestion, d'auto promotion, d'auto conception et d'auto administration, prenant des formes architecturales diverses pour abriter des projets de vie, réunissant des personnes prônant des valeurs communes. Chacun de ces projets favorise généralement une autogestion démocratique et une ouverture sur son environnement. Cela les différencie des gated communities, regroupements d'habitats souvent luxueux, gardés et repliés sur eux-mêmes en rupture totale avec leur environnement. Ils sont bien présents dans les pays anglo-saxons et singulièrement aux États-Unis. (Giaux, 2005; Labit & Chaland, 2010; Parasote & Gauzin-Müller, 2011)

### 1.2.3 : Inspiration du modèle villageois

En s'appuyant sur les connaissances de l'historique de l'habitat groupé participatif clarifiées en amont, on peut comprendre le raisonnement qui conduit les groupes d'amis à se réunir aujourd'hui pour fonder un projet de ce type. La charte d'Athènes, les CIAM, Le Corbusier et le courant moderne ont profondément marqué le paysage, l'architecture et les rapports humains. Les citoyens évoluent dans des villes de plus en plus grandes atteignant une échelle qui surpasse beaucoup celle de l'individu. Le modernisme a poussé à l'étalement urbain par son principe du zonage fonctionnel. Cette logique fonctionnelle a poussé à équiper les villes

de boulevards pour les parcourir, et de luminaires pour les éclairer, privilégiant souvent plus la circulation automobile à l'aspect chaleureux et rassurant d'une circulation piétonne. Cet étalement déforce les relations de proximité. Il en découle un accroissement de l'individualisme et un affaiblissement de la cohésion social. De plus, la relation à la nature fut pensée uniquement par de grandes zones vertes aux pieds des immeubles construits en hauteur, ces zones entourant les immeubles ne favorisant pas l'appropriation par les habitants. À l'époque, la conception des immeubles d'habitations n'incluait pas la participation des futurs occupants, ce qui donna lieu à de grands ensembles pensés comme des empilements d'appartements similaires ne permettant pas de répondre aux besoins particuliers de l'habitant. Henri Lefebvre critique ce type d'urbanisme et encourage à réinventer l'habitat et à faire preuve d'innovation pour s'approcher d'utopies qui tendent à rendre l'humain plus épanoui dans son environnement.

Face à ce contexte, la ville moderniste prend une connotation déshumanisante. En réaction, certaines personnes se tournent vers les valeurs du vieux village. Celui-ci prend alors une connotation positive. Le village ancien est perçu comme un lieu rassurant et chaleureux, proche de la nature et qui abrite une communauté de familles qui se connaissent et qui s'entraident. Les liens sociaux y sont présents et la connaissance de son entourage crée un sentiment de réconfort. Le village est de plus petite taille en opposition à la démesure de la ville. Le village valorise son centre dans lequel on retrouve loisirs, travail et habitats, cette proximité favorise les interactions sociales. De plus, le village ancien est généralement construit à partir de matériaux locaux permettant une homogénéisation esthétique du bâti et une empreinte carbone faible. Cette harmonie de l'ensemble ne va pas à l'encontre de la diversité des formes qui étaient construites par les habitants eux-mêmes permettant ainsi l'émergence d'un habitat répondant adéquatement à leurs besoins. (Beurthey & Costes, 2018; Jouret et al., 1979)

Le village ancien naissait à l'origine dans un contexte de nécessité et non de choix. Se grouper permettait aux habitants de répondre à toute une série de problèmes de l'époque. Nos contemporains s'attachent à la connotation positive du village et oublient le contexte de vie difficile qui fut à l'origine de sa formation. On peut donc dire qu'il s'accroche au mythe du village et non du village lui-même.

Cet idéal du village est la source d'inspiration des habitats groupés participatifs. Du côté social, chacun valorise la connaissance mutuelle, l'entraide, la bienveillance, la compréhension, l'écoute. Les projets d'habitats groupés participatifs favorisent souvent une ouverture à l'autre. Comme dans le modèle du village ancien, la dimension réduite des ensembles d'habitats groupés participatifs apparaît comme rassurante en acceptant malgré tout une densité qui est une caractéristique inhérente à la ville. Intégrés aux habitats, des espaces de loisirs peuvent être partagés. Comme l'importance des cellules individuelles permettant l'intimité et l'épanouissement de chaque entité familiale ne peut être négligée, chacune d'elle fait l'objet d'une étude des besoins et des désirs de ses futurs habitants. Cette diversité des plans n'empêche en rien la cohésion de l'ensemble et favorise l'épanouissement durable des familles. La construction de ce type de projet mêle souvent nouvelles technologies et nouveaux matériaux à une architecture s'intégrant souvent dans le contexte bâti de matériaux traditionnels. Il valorise le contact à la nature et à la terre. La nature est la bienvenue dans ce type de projet. Contrastant à nouveau à l'architecture moderne de béton désignée comme froide et peu accueillante, l'architecture de l'habitat groupé participatif se calque sur son modèle du village ancien par des compositions réconfortantes de matériaux qui évoque la chaleur et la tradition, devenant ainsi une œuvre accueillante.

On peut donc affirmer que l'émergence de l'habitat groupé participatif n'est pas dissociable de sa référence au mythe du village ancien en réaction aux dérives sociales et formelles du courant moderniste. Les acteurs de ces projets participatifs perçoivent, de manière consciente ou non, ce mythe comme le remède à leur consternation causée par l'absence de sensibilité, l'isolement, la perte de repère et la monotonie dans la ville moderne. (Beurthey & Costes, 2018; Jouret et al., 1979)

#### 1.2.4 : Le projet du groupe et le processus

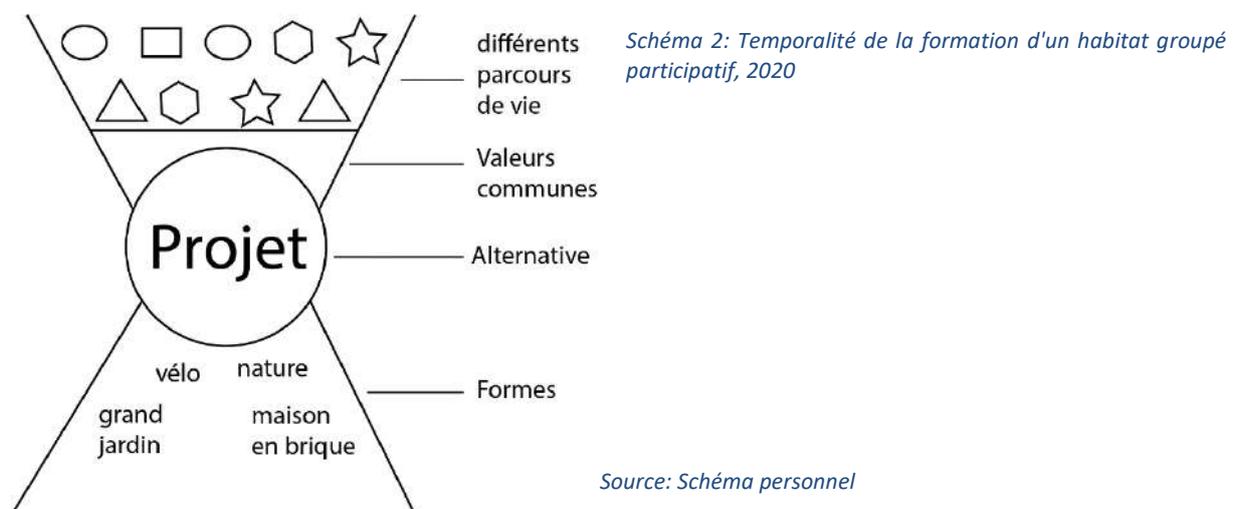
Chaque personne a une histoire propre et un parcours de vie différent, l'amenant à se forger une identité propre, selon les influences culturelles, éducatives et sociales reçues et son engagement dans la société, etc. Chacun projette son identité sur son habitat en le délimitant et en se l'appropriant par l'expression de ses goûts.

Les habitants d'habitats groupés participatifs se regroupent en général en sachant que, idéalement, chacun sera motivé et impliqué dans ce type de démarche. Il peut y avoir beaucoup de façons d'adhérer au groupe. Certains connaissent déjà le concept et initient un projet, d'autres s'y intéressent par le bouche à oreille, par des agences ou par internet. Les grandes lignes directrices sont discutées par l'entière du groupe qui doit pouvoir clarifier les ambitions communes en fonction des moyens et du désir d'implication de chacun. En effet, une mise au point incomplète des attentes de chacun peut rapidement conduire à des abandons ou des mécontentements avant et après la réalisation du projet. De nombreux habitats groupés participatifs n'ont jamais vu le jour pour cette raison. Il s'agit surtout d'apprendre à se connaître mutuellement. Tentant souvent d'intégrer un maximum de mixité sociale, chacun est le bienvenu s'il exprime suffisamment le désir de s'impliquer dans les idéologies participatives du projet.

Un projet d'habitat groupé participatif est accompagné d'idéologies, de valeurs qui prennent des formes concrètes par des innovations sociales, environnementales, culturelles, économiques, etc. Celles-ci se positionnent parfois en opposition avec des dogmes de la société. Une idéologie peut être l'écologie, l'entraide, la bienveillance, etc. Ces idéologies entraînent des applications concrètes qui se manifestent par la suite dans l'architecture ou dans les actions et les choix réellement réalisés par les membres du groupe. Cet engagement se manifeste par la réalisation de la construction, par l'adhésion à des habitudes de vie, par la participation à différentes activités, par le dialogue et la réflexion, qui poussent à une amélioration continue des applications concrètes des idéologies qui sont à l'origine du projet de l'habitat groupé participatif.

Le collectif regroupe donc des individus à part entière qui ont des valeurs communes qui les amènent à s'engager à vivre des idéologies définies par l'ensemble du groupe. La diversité des individus va créer une pluralité des formes d'applications et d'expression de ces idéologies : faire du vélo, créer un compost, avoir un grand jardin commun, réaliser la construction en brique ou en bois, organiser des réunions, prendre part à des activités de quartier, etc.

Alors que cette diversité est source d'innovations, elle peut aussi être à l'origine de désaccords en cas de mauvaise gestion des expressions des limites et des projets relatifs au collectif. Ces initiatives liées au collectif doivent alors être soumises à d'autant plus de négociation. Lorsque des gens se regroupent dans le but de fonder un habitat groupé participatif, lieu d'interpénétration des espaces publics et privés, ils doivent être d'autant plus attentifs au parcours de vie de chacun, apprendre à bien se connaître, se cerner mutuellement et doivent cerner l'importance des discussions, surtout celles qui concernent les espaces partagés. Sachant qu'au plus les identités se ressemblent, plus les délimitations et les appropriations se gèrent de la même manière et les participants ont d'autant moins de difficulté à négocier s'ils se regroupent avec des gens dotés de personnalités et de vécus similaires.



Dans ce sous-chapitre, on définit le concept d'habitat groupé participatif. On traverse ensuite, notamment par des exemples, l'histoire de l'architecture de celui-ci pour mieux cerner les raisons historiques qui ont provoqué son émergence. On définit enfin les fondements de l'habitat groupé participatif pour en avoir une vision plus complète avant d'entamer l'analyse de trois cas d'études selon les critères de l'habitat durable, sur lequel on consacra préalablement un sous-chapitre.

## 1.3 : Champ d'exclusion

### 1.3.1 : Le chantier groupé et la copropriété classique

L'habitat groupé participatif se différencie du chantier groupé et de la copropriété classique par ses idéologies et ses valeurs. Ces deux derniers ne sont pas un gage de durabilité car ils ne motivent pas plus à une innovation durable qu'une promotion traditionnelle. Les participants à ce type de projet peuvent faire des économies sur leurs budgets par des achats groupés de terrains, de matériaux ou par les interventions mutualisées de professionnels. Dans le cas de la copropriété, ils font encore des économies en mettant des espaces en commun. L'habitat groupé participatif ne se limite pas à des préoccupations budgétaires car il dépasse cette économie d'argent en apportant au projet une dimension sociale par des acteurs privilégiant « l'être » à « l'avoir » et valorisant généralement les efforts écologiques. (Beurthey & Costes, 2018)

### 1.3.2 : Habitat groupé participatif créé à l'initiative d'un opérateur externe, d'un pouvoir public

Dans le cas où la démarche est initiée par des opérateurs externes au collectif de futurs résidents, le groupe d'habitants se constitue alors après l'habitat par des recrutements. Cette démarche est écartée de l'étude du mémoire car il lui faut du temps pour que le groupe s'émancipe par rapport à l'opérateur territorial. De plus, la participation, principale revendication de ce type d'habitat groupé, n'est pas intégrée dans la conception de l'habitat. C'est pourtant elle qui permet d'obtenir un habitat sur mesure qui correspond au besoin du groupe. Dans ce cas-ci, les chances de réussite sont amoindries car ce n'est pas l'architecture qui s'adapte au groupe mais l'inverse.

(Beurthey & Costes, 2018)

### 1.3.3 : Habitat groupé participatif à prédominance de célibataires

L'étude de ce mémoire ne prend pas en compte ce genre d'habitats groupés participatifs qui ne regroupent pas de cellule familiale. En effet, les kots étudiants, les habitats groupés religieux et les habitats groupés participatifs de réinsertion de personnes en précarité ne font pas partie du mémoire qui tend à mettre l'accent sur l'aspect éducatif, intergénérationnel et familiale qui constitue un terrain d'étude comparable à une réduction de la société.

## 1.4 : L'habitat durable

Les tendances actuelles laissent paraître de nombreux signes qui révèlent le caractère globalement non-durable du mode de croissance économique de la planète. On observe un grand nombre de bouleversements climatiques inquiétants : l'augmentation de la température terrestre entraîne la fonte des glaces, des inondations, des sécheresses,... On traverse une crise liée à un manque d'eau potable dans certaines régions du monde. Il y a de plus en plus d'espace construit détruisant les écosystèmes et impactant la biodiversité ; les bouleversements engendrent des coûts importants et le PIB mondial devrait être diminué de 5 à 10 %, ce déclin sera vécu de manière inéquitable entre les pays. Le groupe international d'expert sur l'évolution du climat et le programme des Nations Unies pour l'environnement estime que le monde devra réduire de moitié ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 ; on observe un épuisement des ressources naturelles, les dangers sanitaires augmentent. Selon Philippe Grandcolas, spécialiste de l'évolution des faunes et du comportement des insectes dictyoptères, directeur de recherche au CNRS et directeur de laboratoire au Muséum national d'histoire naturelle : « ***La crise sanitaire due au nouveau coronavirus est le moment ou jamais d'aborder la question de notre mauvais rapport à notre environnement naturel*** »<sup>16</sup> (Martine Valo, 2020). On observe également une augmentation de la pauvreté et de plus en plus d'exclusions sociales. L'augmentation de l'espérance de vie augmente la charge de la population active qui doit s'occuper des personnes âgées. Tous ces signes sont des alarmes qui doivent attirer notre attention sur un mode de développement plus durable (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011).

---

<sup>16</sup> Martine Valo. (2020, avril 4). Coronavirus : « l'origine de l'épidémie de Covid-19 est liée aux bouleversements que nous imposons à la biodiversité ». *Le Monde.fr*. [https://www.lemonde.fr/sciences/article/2020/04/04/pandemies-nous-offrons-a-des-agents-infectieux-de-nouvelles-chaines-de-transmission\\_6035590\\_1650684.html](https://www.lemonde.fr/sciences/article/2020/04/04/pandemies-nous-offrons-a-des-agents-infectieux-de-nouvelles-chaines-de-transmission_6035590_1650684.html)

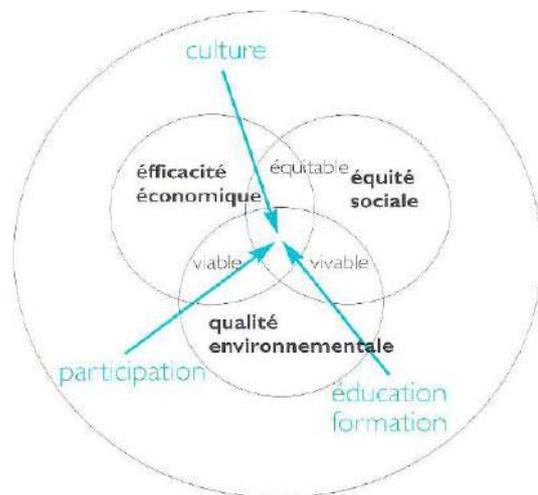
Ce concept clarifié à la conférence de Rio en 1992 y a été défini comme tel : « **Le développement durable est une conception de la croissance économique qui s'inscrit dans une perspective de long terme. Fondé sur trois piliers qui concilient les trois aspects écologique, social et économique des activités humaines, il répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs propres besoins** »<sup>17</sup> ( Gro Harlem Brundtland dans Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011)

Le développement est un concept de progrès quantitatif et qualitatif qui a fait l'objet d'évaluation par un grand nombre d'indicateurs : Le produit intérieur brut (PIB), l'indicateur de pauvreté humaine (IPH2), l'indicateur de santé sociale, l'indice de qualité de vie (basé sur les variables sociales, environnementales, sanitaires et économiques), l'empreinte écologique (correspondant à la surface de forêt nécessaire à absorber la quantité de CO2 liée à la production et à la consommation d'un produit tout au long de son cycle de vie), etc. Ces indicateurs restent partiels et sont largement critiqués sur les plans théoriques et pratiques.

Le développement durable ne doit pas être considéré comme une base théorique mais comme un objectif qui doit être rejoint pratiquement à toutes les échelles du territoire et pour le plus grand nombre de citoyens. Le schéma traditionnel des trois cercles (social, économique et environnemental) doit s'accompagner d'une

dimension participative de la population. Selon Michel Aglietta et Antoine Rébérioux : « ... **La démocratie doit maintenant s'emparer des finalités des entreprises en totalités ; elle doit élaborer l'intérêt collectif qui légitime l'activité des entreprises** »<sup>18</sup> (Aglietta et Rébérioux dans Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011). La promotion de la démocratie s'opère par l'éducation, la culture et la participation pour susciter l'intérêt de la population pour le

Schéma 3: Les piliers d'une stratégie de développement durable, 2011



Source: L'urbanisme durable : concevoir un écoquartier : Le Moniteur. p.20.

<sup>17</sup> Charlot-Valdieu, C., & Outrequin, P. (2011). *L'urbanisme durable : Concevoir un écoquartier*. Le Moniteur. p.17

<sup>18</sup> Ibid. p.20

développement durable et rendre celui-ci possible dans sa mise en œuvre. (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011)

La construction durable est une démarche qui se situe dans le prolongement des idées du développement durable et de la démocratie participative. Plusieurs définitions de la construction durable existent mais elles sont critiquées par les chercheurs jugeant qu'elles ne considèrent que l'aspect environnemental sans se préoccuper suffisamment de l'économique et du social. L'architecture durable, quant à elle, se doit de répondre globalement à l'ensemble de ces exigences, avec aujourd'hui l'objectif d'intégrer les occupants dans le processus de conception.

En 2004, la commission européenne définit la construction durable comme suit : « ***La construction durable est un processus dans lequel tous les acteurs participent et qui intègre des préoccupations fonctionnelles, économiques et environnementales et qualitatives afin de construire et de rénover des bâtiments et un environnement bâti qui soit : - attrayant, fonctionnel, accessible, confortable et facile à vivre et à utiliser, favorable au bien-être de tous ceux qui sont en contact avec lui ; - économe dans son utilisation des ressources, notamment en ce qui concerne l'énergie, les matériaux et l'eau, en favorisant l'utilisation des sources d'énergie renouvelable et en recourant très peu à l'énergie externe pour son fonctionnement, en utilisant au mieux l'eau de pluie et l'eau souterraine, en traitant correctement les eaux usées et en utilisant des matériaux respectueux de l'environnement qui peuvent être aisément recyclés ou réutilisés, ne contiennent aucun composé dangereux et peuvent être éliminés en toute sécurité*** »<sup>19</sup> (Commission européenne dans Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011).

Rappelons que l'étude du mémoire concerne l'interrogation du concept de l'habitat groupé participatif en tant que modèle adaptatif d'habitat durable par des interviews et des analyses de terrain. Il est donc important de définir l'habitat durable de manière pragmatique avant d'entamer la comparaison. La démarche propose de mettre en place quatre familles de

---

<sup>19</sup> Charlot-Valdieu, C., & Outrequin, P. (2011). *L'urbanisme durable : Concevoir un écoquartier*. Le Moniteur. p.92.

critères qui abordent les différentes thématiques du développement durable de l'habitat. Ces critères tentent de cerner les grandes lignes auxquelles doivent être attentifs les concepteurs d'un habitat pour assurer sa pertinence des points de vue social, économique et écologique sur le long terme.

Le premier volet « L'habitant et son habitat » évoque surtout les qualités que l'habitat doit posséder pour permettre l'épanouissement de l'habitant et de son groupe familial dans un cadre de vie de qualité débarrassé de toutes les nuisances.

Le second volet « Techno-économique » met en lien les ambitions sous-tendues de l'habitat durable avec les moyens mis en œuvre pour y parvenir avec plus ou moins de satisfaction. Le choix des matériaux, des technologies et du système constructif vont être déterminants dans l'aboutissement de l'acte de construire en tant que tel comme démarche durable. De plus, ces différents choix vont directement déterminer le niveau d'influence que l'habitat va exercer sur l'habitant en terme de responsabilités liées à la durabilité de son mode de vie.

Le troisième volet « Implantation dans le paysage » traite de l'impact paysagé et du rapport entre l'habitat et son environnement.

Le dernier volet « Anthropologie, social, culturel » met en avant l'importance des rapports humains dans une cohabitation pour que celle-ci perdure. De plus, ces critères définissent le potentiel d'accès à ce type d'habitat et son niveau d'inscription dans une démarche plus globale d'urbanisme durable en incluant les rapports avec le quartier.

Cette classification des critères de l'habitat durable est un choix personnel permettant d'entamer l'approche à cette notion. Cependant, chaque choix d'un projet influence la totalité de celui-ci car tous les critères sont liés entre eux. Il n'est donc pas impossible que l'on évoque l'esthétique de l'habitat groupé quand on analyse l'implantation du bâtiment et son intégration, alors que l'on classe par préférence cet aspect dans le volet « Techno-économique ». Ces familles de critères s'interpénètrent et elles ne peuvent être des thématiques étudiées comme des aspects isolés.

#### 1.4.1 : L'habitant et son habitat

L'habitat est un refuge pour l'habitant. C'est le lieu dans lequel un individu, une famille ou un groupe va se sentir en sécurité et s'établir pour se développer. Pour que l'habitant puisse s'y épanouir, l'habitat doit répondre à une série de critères faisant de lui un endroit sain, accueillant, pratique et sécuritaire. Il doit permettre le confort physique et psychologique de l'occupant afin de pérenniser son désir d'y vivre. Si la qualité de l'environnement n'est pas satisfaisante, l'habitant partira à la recherche d'un autre lieu qui lui correspond mieux. Chaque habitant a une personnalité qui oriente le choix de son environnement et l'habitat optimal d'une personne ne sera pas le même pour une autre.

Le confort d'une personne est relatif au rapport entre le corps de l'habitant et l'espace qui l'entoure. Il est lié à la notion d'ergonomie, approche qui adapte l'environnement et les objets à l'usage de l'homme. L'habitat étant composé de son environnement et de l'ensemble des objets qui entoure l'habitant, l'architecte doit correctement intégrer la réflexion sur l'ergonomie du lieu lors d'un projet. De plus, l'habitat abrite souvent plusieurs habitants qui n'appréhendent pas tous de la même manière la notion de confort et de sécurité.

L'architecture et le mobilier de l'habitat doivent mettre l'occupant dans de bonnes conditions de lumière pour qu'il se sente à l'aise pour y pratiquer ses activités. De Plus, la lumière, qu'elle soit naturelle ou artificielle, a une dimension sensible et poétique qui évoque le réconfort et la chaleur. Les ouvertures de l'habitation doivent permettre à l'habitant d'avoir des vues utiles et agréables sur l'environnement extérieur dans lequel est implanté le projet. En effet, l'architecture n'est pas isolée de son contexte et l'habitant ne vivant pas que dans sa maison, il aime avoir conscience de ce qui l'entoure pour ne pas se sentir enfermé.

L'architecture doit permettre à l'habitant d'être à l'abri des bruits qui peuvent rapidement agacer et donner envie de déménager. Une bonne isolation acoustique de l'habitat est importante pour que l'occupant se sente chez lui. De plus, la résonance acoustique des espaces de l'habitat doit être correctement gérée pour que l'habitant puisse ne pas être gêné par une correction acoustique de mauvaise qualité.

L'architecture peut être perçue comme agréable si elle laisse se propager les bonnes odeurs intérieures et extérieures de la maison, de même que l'on se sent en sécurité si on se sait

capable de percevoir des odeurs de fumée ou de gaz. Les mauvaises odeurs extérieures à la maison doivent cependant pouvoir être stoppées par des systèmes d'ouverture et de ventilation adaptés et ajustables. De plus, les nuisances internes de la maison doivent être annihilées par une plomberie et une ventilation efficaces.

Une autre relation importante qu'entretient le corps avec l'habitat est le confort thermique. Au-delà de toute notion d'économie, un logement n'est pas durable pour l'habitant s'il n'est pas capable de s'adapter aux besoins thermiques variés de son occupant. L'habitat durable doit être correctement isolé. Une bonne gestion du système de chauffage et du degré d'humidité de l'air doit permettre son confort thermique.

L'architecture est également un espace physique qui doit permettre à l'habitant d'y pratiquer ses activités en toute aisance. L'attention particulière qui doit être apportée à l'habitat durable est de répondre aux besoins évolutifs liés aux aléas de la vie. Il doit de toute évidence répondre aux normes minimales de salubrité mais également pouvoir être adaptable aux personnes à mobilité réduite, qu'elles soient handicapées ou simplement âgées. L'habitat ne peut pas être considéré comme durable s'il est disqualifiant.

De plus, l'habitat durable doit être aux goûts de son occupant pour que celui-ci puisse s'y attacher. L'habitat possède une dimension sensible qui le rend agréable et réconfortant.

Toutes ces notions de confort doivent être prises en compte lors de la conception d'un habitat durable. Ces questions se résolvent par des choix architecturaux et il faut y être d'autant plus attentif lors de l'élaboration d'un habitat groupé participatif, car certains espaces sont partagés et doivent répondre à toutes ces notions pour l'ensemble des acteurs qui ne les appréhendent pas de manière égale. La discussion entre concepteurs et habitants permet de cerner la notion de confort de chacun et d'énoncer des compromis sur le confort permettant d'éviter l'écart d'une famille des lieux communs ou de créer des conflits. Un manque d'attention à la santé et au bien-être des habitants pourrait nuire à la dimension participative et collective de l'habitat groupé participatif et l'empêcher de pouvoir se maintenir sur le long terme (Berger et al., 2019; Teller et al., 2014).

#### 1.4.2 : L'aspect techno économique

Ce volet accorde une attention plus particulière aux choix techniques d'un habitat durable. Ces choix concernent les systèmes constructifs, les matériaux, les équipements et la gestion des déchets et des ressources de l'architecture pour favoriser le bien-être et la santé des habitants, mais aussi pour limiter l'impact environnemental de l'habitat écologique. Le concepteur de projet pose d'abord les choix importants de son architecture, les grandes lignes directrices du projet qui sont la forme, l'orientation, la densité, la compacité, etc. Il travaille ensuite avec plusieurs curseurs qui vont faire varier le résultat définitif de l'architecture éco-construite.

Le premier curseur est le choix du système constructif et des matériaux. Il est influencé par les facteurs du contexte direct au projet (topographie, ensoleillement, écoulement naturel des eaux,...). Il peut être le choix d'une ossature bois, des mono murs en blocs de terre cuite, des murs porteurs en terre-pailles, d'une maçonnerie traditionnelle, etc. La construction durable privilégie généralement le choix d'un système constructif léger et démontable qui favorise l'adaptabilité du projet aux aléas de la vie des occupants. Il favorise la mutation des espaces par un minimum d'interventions et de production de déchets. Il permet notamment de prévenir l'agrandissement d'une famille, le vieillissement des personnes, l'arrivée d'un membre à mobilité réduite, etc. La construction de l'habitat durable privilégie l'utilisation de matériaux locaux. Ce principe facilite l'intégration du projet dans le paysage bâti par l'utilisation de matériaux similaires aux constructions traditionnelles et il permet de favoriser l'économie locale en limitant la distance de livraison de la marchandise. L'écoconstruction opte pour des matériaux ayant nécessités le moins d'énergie grise possible, entre autre l'énergie nécessaire au transport sur de longues distances, mais qui tiennent dans le temps. De cette manière, les matériaux doivent subir le moins de transformation possible et ne doivent pas être composites afin de diminuer leur empreinte environnementale et leur impact négatif sur la santé. L'éco-concepteur oriente sa préférence vers des matériaux naturels tels que la paille, la terre, la pierre, le bois, le chanvre, etc. Il peut aussi être envisagé d'utiliser des matériaux recyclés ou de réemploi, limitant l'empreinte environnementale.

Le deuxième curseur est la limitation de la consommation énergétique. Celle-ci est l'une des causes de l'épuisement des ressources fossiles telles que le pétrole, la houille, le bois issu de production non renouvelée, le gaz, etc. La consommation énergétique varie en fonction du besoin en chauffage, de la ventilation, de l'eau chaude sanitaire, de l'éclairage, etc. Il est possible de la réduire en renforçant l'isolation thermique des parois de l'habitat, en améliorant le rendement du système de chauffage ou par l'utilisation d'énergies vertes. Souvent, il est nécessaire de contacter un bureau d'étude spécialisé pour établir la stratégie énergétique la mieux adaptée au projet. Le choix de l'isolation s'orientera de préférence vers des matériaux à faible impact environnemental et les ponts thermiques seront minimisés. Il faudra optimiser les châssis et le vitrage (double, triple). Pour le système de chauffage, le choix du combustible se fera par sa provenance, son mode de distribution, ses performances calorifiques et ses résidus de combustion pour réduire l'effet de serre. Il faudra déterminer quel corps de chauffe utiliser en fonction du type de combustible, de la puissance de chauffe et de la fréquence d'utilisation. Le système de distribution est isolé pour éviter les pertes et le choix du corps de chauffe se fait en fonction de la propagation de chaleur désirée pour le confort (chauffage par le sol, radiateurs, convecteurs, ...). L'exploitation d'énergie verte diminue la consommation d'énergie non renouvelable et limite donc la production de résidus de combustion. En Wallonie, les attentes de la réglementation PEB norme l'utilisation des énergies en imposant une performance énergétique minimum. Elle prend en compte l'apport solaire, l'apport des équipements, la consommation annuelle d'énergie primaire, le refroidissement, l'apport des énergies renouvelables et la ventilation. La construction d'un habitat durable se force d'être toujours plus exigeante envers son mode de consommation que ne le sont les réglementations de la PEB. On peut également diminuer sa consommation d'énergie par l'utilisation de luminaires adéquats, de systèmes d'éclairage judicieux, etc.

Le troisième curseur est la gestion durable du chantier. Les choix architecturaux, le système constructif et les matériaux mis en œuvre influencent beaucoup ce critère. Il est possible de faire de l'auto-construction afin de faire des économies et d'augmenter le niveau de participation des acteurs du projet. Le choix peut se porter sur des professionnels de la construction de la région. Il est aussi nécessaire d'organiser un tri des déchets et de favoriser le réemploi des matériaux.

Le quatrième curseur traite de l'utilisation et du traitement des eaux. Afin de limiter la dépendance au réseau de distribution de la ville, on réduit la consommation d'eau par des toilettes sèches ou des chasses d'eau économiques, des robinets économiques, ou encore, on réutilise l'eau de pluie récoltée pour réaliser des tâches ménagères internes et externes. Pour cela, il faut opérer une séparation de l'évacuation de l'eau de pluie, des eaux usées domestiques et épurées. En alternative à l'évacuation de celle-ci vers des stations d'épurations, l'épuration par lagunage est un système d'épuration naturel peu coûteux qui profite d'une bonne intégration paysagère et qui contribue au développement d'une biodiversité locale. Il est parfois privilégié dans l'habitat durable.

Le cinquième curseur est la gestion des déchets qui s'organise dans un espace dédié à un tri sélectif ou à un compost. Le but étant de valoriser la récupération, la réutilisation des déchets. L'habitat collectif peut disposer d'une ressourcerie dédiée à cette fonction. La diminution et la mutualisation des collectes de déchets sont deux modes d'action permettant de diminuer le coût des services publics de gestion des déchets. En effet, un espace de déchet commun évite au camion poubelle de faire une tournée complète et constitue une moins grande nuisance sur la voirie. De plus, les déchets organiques constituent un tiers de nos poubelles alors qu'ils peuvent être valorisés comme engrais dans un potager collectif, un jardin ou d'autres plantations.

Le sixième curseur consiste à travailler en collaboration avec des acteurs de la construction également sensible à la durabilité du projet. Il faut que tous les opérants du projet travaillent en faisant preuve de dialogue et de transparence, qu'ils soient tous conscients des objectifs de réduction de l'impact environnemental de la construction et qu'ils apportent leurs conseils quant à l'usage des matériaux. (Berger et al., 2019; Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011; Teller et al., 2014)

L'ensemble de ces choix influence plus ou moins fortement le prix du projet car certaines ambitions communes ont un prix lourd. Chaque décision doit être mesurée pour que le projet soit réalisable en fonction des moyens dont disposent les partisans d'un projet d'habitat groupé participatif.

Le septième critère est le budget et reste certainement celui du possible. Il rend les discussions plus longues et limite toujours les ambitions d'un projet de participation et parfois il rend impossible ce rêve pour d'autres moins nantis. Si le manque de moyens économiques des partisans de ce type d'expérience participative est valorisé comme moteur d'innovation et de créativité, il peut opérer une première disqualification des classes sociales encore moins favorisées. Cette problématique soulève une question quant à la mixité sociale réelle des habitats groupés participatifs. Les politiques d'urbanisation étant favorables à ces démarches présentées comme expériences porteuses d'innovations durables, elles motivent des intervenants de financement tels que des associations ou des bailleurs sociaux. Ces possibilités balayent l'argument budgétaire qui serait cause de fermeture à une réelle mixité sociale. (Beurthey & Costes, 2018)

Tous ces curseurs de l'habitat durable impactent également le résultat esthétique de l'habitat groupé participatif qui prône souvent une posture environnementale responsable. Tous les projets sont différents car ils regroupent des sensibilités, des goûts et mettent l'accent sur des valeurs différentes. Cependant, cette convergence d'idées environnementales et communautaires qui se concrétise en formes construites n'emprunte-elle pas également un vocabulaire propre à l'architecture écologique et communautaire qui constituerait un nouveau paradigme ? Cela soulève la question d'une potentielle architecture type de l'habitat groupé participatif. Existe-t-il un parti-pris esthétique ? On sait déjà que les participants aux projets groupés participatifs tendent à retrouver le mythe du village ancien. Mais y a-t-il d'autres références conscientes ou non qui caractérisent l'architecture des habitats groupés participatifs ? On tentera de mesurer l'influence de ces « curseurs » au travers des entretiens qui seront présentés dans le chapitre III (Application de la grille d'analyse aux cas d'études)

### 1.4.3 : Implantation dans le contexte

Ce volet traite de la relation entre le projet durable et son contexte. Le choix réfléchi du contexte et la bonne intégration du projet dans celui-ci apporte l'un à l'autre une plus-value pour la société et pour l'environnement. Le premier point abordé dans cette partie compare l'implantation en ville ou à la campagne. « ***Un travail très en amont, dès la localisation du terrain, est donc nécessaire afin de déterminer quel sera l'impact du bâtiment sur les conditions de vie des habitants ou des usagers, et sur le quartier*** »<sup>20</sup> (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011).

La campagne est le lieu qui fait rêver beaucoup de ménages par les paysages et les espaces naturels qui s'étalent. La population y est supposée moins dense et il y ferait plus calme. Établir son habitat à la campagne se présente comme plus sécuritaire car il y a moins de circulation. La connaissance plus fréquente de son entourage dans les communautés rurales se présente comme un bienfait qui apporte du réconfort. Certains sont également séduits par les architectures traditionnelles locales de certaines régions. Toutes ces qualités de la campagne doivent cependant être revues à l'aune de la réalité du monde rural, souvent idéalisé.

La ville quant à elle est constituée d'une densité plus grande de l'habitat et des populations. Elle possède souvent des terrains en friche à valoriser, qui permettraient l'insertion d'un habitat groupé sans contribuer à l'étalement urbain. La multifonctionnalité et la proximité y sont présentes, rendant les habitants moins dépendants d'une voiture individuelle. Cette qualité tient un rôle important dans la problématique du vieillissement des personnes âgées. On y retrouve des commerces, des lieux de travail, du loisir, des services et des logements dans des périmètres réduits. La mutualisation des services publics y est plus facilement optimisée et les transports en communs sont plus fréquents. La ville est aussi présentée comme un lieu d'histoire et de culture dans lequel les initiatives citoyennes sont plus spontanées. La densité de l'habitat en ville favorise l'émergence d'une créativité pour régler les jonctions, les vis-à-vis, la gestion des espaces publics et privés, etc. Cette vision positive du

---

<sup>20</sup> Charlot-Valdieu, C., & Outrequin, P. (2011). *L'urbanisme durable : Concevoir un écoquartier*. Le Moniteur.

milieu urbain est, elle aussi, largement idéalisée. La réalité de la ville s'avère parfois d'avantage problématique.

L'habitat durable s'implantera par préférence à la ville dans une logique d'économie (de l'espace, des ressources, des moyens, ...). La densité de la population est génératrice d'initiatives citoyennes et de connexions sociales plus denses. (Parasote & Gauzin-Müller, 2011) Toutefois, des exemples d'habitat durable en milieu rural se justifient également.

La réflexion sur la mobilité est également une logique décisionnelle dans la réflexion sur la localisation de l'habitat durable. **« Aujourd'hui, les déplacements automobiles constituent 83% des km parcourus en Wallonie. L'encombrement des voiries ne cesse d'augmenter, ce qui représente un coût pour la société et l'environnement. »**<sup>21</sup> (Berger et al., 2019). Un projet d'architecture durable tente donc de favoriser les mobilités douces et les transports en commun. La proximité des réseaux de transports publics est donc un atout dans l'implantation d'un projet durable. Ces déplacements partagés impactent moins l'environnement que la logique de possession d'un véhicule individuel. L'accessibilité des lieux pour tous favorise la cohésion sociale. De plus, l'accès à des parcours confortables et sécuritaires dédiés aux mobilités douces offre une alternative plus verte et moins coûteuse. Dans cette logique d'accès, l'habitat groupé participatif peut être un atout à la mobilité du quartier en partageant des parkings dédiés aux vélos et aux voitures. De plus, les habitants engagés participent souvent à l'élaboration d'une tournante de covoiturage pour ceux qui doivent parcourir de plus grandes distances (Berger et al., 2019; Parasote & Gauzin-Müller, 2011; Teller et al., 2014).

L'implantation d'un habitat durable favorise les lieux multifonctionnels, permettant ainsi l'accès aux équipements communs, à différents services, aux commerces, aux zones externes de qualité, à des lieux de loisirs et de culture, au travail, etc. L'implantation d'un habitat groupé participatif peut également être cohérente par un partage d'espace commun qui peut pallier une lacune du quartier, renforçant ainsi sa légitimité et les rapports avec les riverains. La proximité fonctionnelle diminue la nécessité de parcourir des distances plus conséquentes,

---

<sup>21</sup> Berger, C., Berger, N., Bottieau, V., Demeulemeester, S., Le Fort, B., Sinzot, A., & Van Ngoc, H. (2019). *Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire—Référentiel—Conférence Permanente du Développement Territorial* (SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie). p.39

favorise le choix d'une mobilité douce ainsi que l'économie locale (Berger et al., 2019; Teller et al., 2014).

La densité de l'habitat durable est un critère gage de durabilité. Elle favorise l'économie de l'espace dans une politique de lutte contre l'étalement urbain. Une densité plus élevée de l'habitat durable permet de diminuer les besoins en énergie de chauffage en favorisant la mitoyenneté des constructions, réduisant ainsi le nombre de parois de l'habitat qui sont en contact avec l'extérieur et augmentant donc les performances énergétiques. L'augmentation de la densité de l'habitat permet de réaliser des économies sur le budget personnel en diminuant l'investissement à l'achat du terrain et à la construction. Cette mitoyenneté peut aussi contribuer à la richesse de l'expression architecturale du projet (Berger et al., 2019; Parasote & Gauzin-Müller, 2011; Teller et al., 2014).

L'implantation du projet tiendra également compte des atouts du terrain favorisant la conception d'une architecture bioclimatique tirant bénéfice de son contexte. La démarche est de profiter des avantages, de se prémunir des inconvénients du site et de favoriser le confort par une implantation naturelle du projet. Les déclivités du terrain doivent être prises en compte dans la réflexion sur l'écoulement des eaux et sur les déblais et remblais à opérer. L'apport solaire permet de faire des économies d'énergie par un captage intelligent travaillant sur l'orientation et une bonne inertie des parois. Il faut cependant s'en protéger l'été afin d'éviter la surchauffe du bâtiment. Dans cette logique de captation l'hiver et de protection l'été, l'architecture durable use de la topographie et de la végétation. La végétation sert également à se protéger de l'exposition aux vents froids. Le soleil peut permettre de chauffer l'eau ou encore de créer de l'électricité et est un apport gratuit en éclairage naturel qui doit être géré pour ne pas être une source d'éblouissement (Bureau d'études thermiques RT2012, 2020; Teller et al., 2014).

Le dernier point important concernant la relation d'un projet durable avec son contexte est sa capacité à démontrer de la cohérence dans son intégration. Le projet doit être pertinent en termes de voirie, de densité, de gabarits, d'expression de ses matériaux, etc. Il ne s'agit pas ici d'exiger un mimétisme de la typologie du contexte bâti existant mais bien d'en comprendre les enjeux et de valoriser les caractéristiques propres de ce patrimoine, de cerner les forces,

le paysage, de trouver un langage cohérent d'architecture et d'améliorer les faiblesses du site. « ... **la demande de durabilité ne permet plus de concevoir et de réaliser des ouvrages comme par le passé** »<sup>22</sup> (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011). L'habitat durable doit s'intégrer de manière soignée sans entraver l'expression d'un style contemporain et innovant. Le projet doit cerner le potentiel des lieux et trouver le moyen de s'inscrire dans les intentions globales soutenues par les documents de l'urbanisme. Il convient également aux différents services d'urbanisme d'intégrer la notion d'urbanisme durable dans les projets d'aménagements, dans les documents structurants des régions et de la ville (le CoDT, Le Cobat et le VCRO) et dans l'octroi de permis d'urbanisme. (Berger et al., 2019; Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011; Teller et al., 2014)

#### 1.4.4 : Volet anthropologique et socio-culturel

Ce volet met en évidence la nécessité de créer des rapports sains entre les acteurs et l'importance de l'attention et de l'énergie dédiée à une accessibilité pour tous dans ce type de projet.

Un projet d'habitat durable est vecteur de cohésion sociale qui se manifeste par la solidarité, la participation, le vivre-ensemble, l'interconnaissance, etc. La participation à un projet d'habitat durable permet de conscientiser l'ensemble des participants et de motiver la responsabilisation à des thématiques telles que l'écologie, le tri des déchets, la mobilité douce, l'entraide et le partage, l'ouverture et l'acceptation d'autrui, une consommation favorisant le commerce de proximité, etc. Cette responsabilisation amène à des actions durables qui se concrétisent dans le quotidien de ces habitants. La participation se fait également lors de la phase de conception du projet et implique non seulement les futurs habitants du projet mais également les riverains. Comme le soutient Lucien Kroll, la participation des futurs habitants à l'élaboration de l'habitat, futur socle de leur projet de vie, permet à celui-ci de mieux correspondre à leurs besoins. C'est ce qu'il nomme le principe de « **vicinitude** », comme l'explique Dimitri Toubanos dans son article « **Concevoir et construire**

---

<sup>22</sup> Charlot-Valdieu, C., & Outrequin, P. (2011). *L'urbanisme durable : Concevoir un écoquartier*. Le Moniteur. p.88.

***autrement, pour une société durable : l'expérience participative de Lucien Kroll et Patrick Bouchain*** ». La participation des riverains quant à elle permet de les informer des intentions du projet et de prendre en compte leur besoin également afin de faciliter son acceptation et de favoriser l'ouverture de l'habitat sur le quartier. L'habitat groupé participatif met en place une participation omniprésente. L'habitat durable soutient les initiatives citoyennes qui animent et dynamisent leur environnement pour créer de la cohésion sociale.

L'habitat durable intègre la notion de mixité sociale. L'évolution du contexte socio-économique entraîne la mutation des modes de vie des ménages qui sont parfois recomposés au fil du temps. De plus, ce contexte pousse les personnes vieillissantes et d'autres à besoins particuliers à s'autonomiser vis-à-vis d'institutions à financement public. Le nombre de familles précarisées n'ayant pas accès au logement par voie traditionnelle augmente. L'habitat durable facilite l'accès de ces populations au logement par trois modes d'action. Le premier est la diversité des logements qu'il intègre en terme de typologie et de taille (studio, maison, appartement, simplex, duplex, logement adapté aux personnes à mobilité réduite, trois chambres,...) répondant aux besoins les plus divers sans créer de stigmates. Les habitats adaptables présentent un avantage certain dans cette démarche, étant susceptibles de muter pour accueillir des besoins divers. Le deuxième est la pluralité des montages juridiques. À côté des copropriétés traditionnelles, il existe le procédé anti-spéculatif du Community Land Trust<sup>23</sup> dans lequel le sol est la propriété d'une association d'habitants, le trust. Le trust est propriétaire des immeubles incorporés. Lorsqu'un propriétaire du trust revend, 75% de sa plus-value est réinjectée dans le bien commun et réinvesti dans l'accès au logement de l'acquéreur suivant pour faciliter sa démarche. Il existe aussi le ménage kangourou ou ménage intergénérationnel, les agences immobilières sociales, etc (Berger et al., 2019; CLTB - *Community Land Trust Bruxelles—Brussel*, 2020; Teller et al., 2014).

La mixité culturelle est-elle un frein à la cohabitation durable ? Dans un habitat groupé participatif, est-il possible de faire cohabiter durablement un ménage français, un autre chinois, une famille congolaise et un couple de personnes âgées d'origine marocaine ? Les

---

<sup>23</sup> Community Land Trust : dans cette formule, le sol reste la propriété de la communauté, et seuls les logements sont vendus. Ceux-ci sont abordables car les propriétaires ne paient pas le terrain. La revente est possible mais à un prix limité afin que le logement reste abordable génération après génération.

cohabitations multiculturelles sont parfois à l'origine de conflits. La diversité culturelle peut être source de confusion. Dominique Wolton envisage la cohabitation culturelle de manière globale (mondialisation culturelle). Il fournit des pistes de solutions et des arguments que je suis tenté de ramener à l'échelle d'un habitat groupé participatif qui présenterait cette spécificité. L'aboutissement de cette modeste réflexion étant d'élargir l'ouverture à une mixité plus complète.

La diversité culturelle est une richesse reconnue par l'Unesco. La multi-culturalité ne doit pas être un frein à la cohabitation mais un prétexte de partage. Elle doit être une opportunité d'apprentissage, d'enseignement. C'est par l'information et la bonne communication au sein du groupe que naît l'intérêt dans l'esprit de chacun. Cette dimension cosmopolite de l'habitat groupé participatif peut en devenir l'une des idéologies garante de durabilité. Au même titre que les différences de personnalités de chacun constituent une force dans un projet participatif, la diversité de culture peut l'être aussi. Si chacun, dans l'exercice de ses pratiques culturelles, est attentif à l'autre et rejoint les valeurs de l'habitat groupé participatif, cette diversité culturelle devient une richesse. Il ne s'agit pas d'abandonner les cultures individuelles, ni de les universaliser, mais bien de les valoriser afin que chacun puisse s'épanouir en apportant sa différence comme un avantage au sein du groupe (Wolton, 2008).

Dans ce sous-chapitre intitulé « l'habitat durable », on exprime l'urgence d'intégrer la notion de durabilité et de participation citoyenne dans les nouvelles constructions et dans les rénovations. On décrit différents moyens d'action qui permettent d'orienter les projets vers une architecture plus durable. Cette clarification permettra l'élaboration de la grille d'analyse par laquelle on étudiera les cas d'études. Cette analyse se fera par le biais d'entrevues avec des acteurs de chacun de trois projets étudiés.

## Chapitre 2 : Grille d'analyse

La grille d'analyse proposée ci-après est un outil, elle permet de décortiquer les caractéristiques de l'habitat groupé participatif et de les évaluer selon différents critères de l'habitat durable. En décomposant cette étude, on peut mettre en évidence la convergence de ces deux concepts, l'habitat groupé participatif et l'habitat durable, et à travers une analyse critique de quelques exemples, nous verrons si l'habitat groupé participatif est une tendance porteuse d'innovations durables.

Cette grille d'analyse aborde essentiellement une approche architecturale. Nous allons tenter de faire un tour assez exhaustif de chaque projet et de sonder les grandes idées du groupe, le processus de formation du projet de vie, les choix relatifs à l'architecture, la gestion du projet, et la façon dont les choix ont été pensés pour envisager le projet dans la durée. Cette analyse est menée au travers d'entretiens qui sont reproduits en annexe à ce mémoire.

La logique de la grille d'analyse est un zoom. Nous introduisons la démarche par une approche liée au groupe et au projet de vie. Ensuite, on traitera du projet architectural qui est la forme physique donnée aux intentions et des motivations des habitants, de la gestion des contraintes qui se sont imposées au projet. L'architecte doit faire la synthèse des désirs, des moyens et des contraintes. La grille d'analyse fait un zoom de manière systématique sur les projets en abordant quatre thématiques, ces thématiques étant choisies pour établir un maximum de connexions avec l'habitat durable.

- Motivations – Valeurs – Constitution du groupe
- L'implantation dans le site
- L'organisation des espaces
- Système constructif - Matériaux – Équipements
- Gestion.

La grille d'analyse proposée maintient une forme de systématisme permettant de faciliter la comparaison des projets par la suite. Il y aura lieu parfois d'adapter légèrement la grille à certaines particularités incontournables de chacun des projets.

## 2.1 : Motivations – Valeurs – Constitution du groupe

Dans l'introduction des entretiens réalisés, on s'interroge sur le projet de groupe et on cherche à comprendre les raisons qui poussent les participants dans ce type de démarche. Ces causes peuvent être différentes pour chacun des habitants et chaque habitant évoque toujours plusieurs aspects qui l'ont motivé à rejoindre le mouvement. Ces raisons sont liées au vécu de chacun.

Certains vont mettre l'accent sur la figure politiquement engagée de l'habitat groupé participatif comme acte militant dénonçant l'individualisme, un mauvais rapport à l'environnement, un manque d'accès au logement, etc. La motivation devient alors un combat que l'on mène en devenant un exemple. On ne se contente plus de subir les solutions des autres mais on devient acteur.

D'autres vont mettre en avant que l'habitat groupé est une réponse sociale qui leur a permis d'avoir accès au logement. Étant en difficulté financière, ils ont trouvé dans l'habitat groupé participatif, le moyen d'avoir accès à l'entraide, au partage, à la division des coûts, etc. Ils peuvent s'épanouir dans leur parcours de vie tout en se sachant ainsi capables de payer leur prêt ou leur loyer.

L'aspect relationnel est souvent évoqué aussi. Un habitant peut considérer que la motivation première qui l'a poussé à faire partie du projet est le désir de créer des liens durables avec d'autres personnes. Les relations qui se tissent dans un habitat groupé participatif sont le remède à l'individualisme car les voisins deviennent des amis ou les amis d'un habitant deviennent ses voisins.

Des parents pourraient y voir une alternative de créer un cadre éducationnel plus épanouissant pour leur enfant. On retrouve ici les motivations de Bodil Graae au Danemark dans les années 1960. L'habitat groupé participatif devient un habitat dans lequel les enfants ont plusieurs parents. Ils sont mieux accompagnés par les adultes et apprennent les valeurs de groupe avec les autres enfants.

Il existe tout un panel de réponses possibles et il est intéressant de mettre en avant la diversité de réponses que les gens ont données, motivant leur adhésion au projet de groupe. Cette diversité témoigne de la plus-value qu'apporte l'habitat groupé participatif.

L'introduction des entretiens questionne également sur les idéologies, les valeurs de chaque habitat groupé participatif. Quelles sont celles qui soutiennent la motivation des acteurs de l'habitat groupé participatif ; qui créent une cohésion ; qui sont le mortier maintenant le groupe ? Ce contenu idéologique a l'effet d'un aimant. S'il concilie les ambitions des habitants, il repousse également ceux qui n'adhèrent pas à ces idéaux. Cet ensemble de valeurs reflète l'image que le groupe se fait de la société. On retrouve généralement un ensemble d'idéologies communément appliquées.

L'écologie est une valeur souvent évoquée par les habitants des différents projets. Sensibles à l'environnement et à la problématique du réchauffement climatique, les écologistes prônent un mode de vie attentif à l'empreinte environnementale, à leur consommation des ressources, à la gestion des déchets qu'ils produisent, etc. La co-responsabilisation écologique s'effectue dans le groupe et chaque citoyen se sent d'autant plus impliqué. (Thys, 2007, p. 4)

L'attention à l'autre, la bienveillance, l'ouverture sont des valeurs qui permettent de recréer des liens relationnels avec d'autres. Les habitants cherchent à retrouver le réconfort humain et la compagnie. Ils ne veulent pas vivre enfermés seuls chez eux.

L'approche intergénérationnelle du logement est une idéologie qui tend à intégrer les personnes vieillissantes. Chaque génération pouvant faire profiter les autres de son expérience, de ses disponibilités, de ses capacités, et de sa vision du monde.

Le dernier point de l'introduction tend à révéler les applications concrètes du contenu idéologique de l'habitat groupé participatif. Dans les faits, qu'en est-il ? Que réalisent réellement les habitants des ensembles participatifs ? Ce point permet également de mesurer s'il existe des décalages entre les ambitions et la réalité de ce genre de participation. Il existe toujours des complications. Ces décalages sont-ils trop importants et mettent-ils en péril la durabilité des projets ? Ces idéologies sont parfois abstraites et prennent difficilement forme. Chaque personne est différente et présente un degré d'implication différent. Comment se

combinent les actions de toutes ces personnes vivant dans un même habitat groupé participatif ?

## 2.2 : L'implantation dans le site

Ce critère permet d'aborder les différentes raisons qui ont poussé les habitants à choisir un emplacement. Ce choix est la résultante d'un grand nombre de facteurs qui sont le budget, le goût, l'engagement sociétal, les qualités et les contraintes du terrain, les opportunités, etc.

Comment les habitants d'un habitat groupé participatif ont-ils déterminé ensemble si le projet allait se trouver à la ville ou à la campagne ? Il s'agit parfois d'un choix orienté vers une démarche engagée et parfois il relève d'un désir d'accomplir un rêve. La campagne étant plus isolée, les trajets sont généralement longs et les services moins performants. Elle immerge cependant l'habitant dans le calme, la nature et la sécurité. La ville est plus performante d'un point de vue transport en commun et services, mais elle est plus bruyante. Ce choix est influencé par le type d'ambiance auquel les habitants sont sensibles et tient compte de leurs moyens. Cette décision doit être l'aboutissement de discussions au sein du groupe.

Dans les entretiens, il est important de cerner les motivations qui ont guidé la sélection du terrain. Les habitants peuvent être influencés dans leur choix par un attachement particulier, sentimental à un lieu, lié à leur vécu. Ils peuvent aussi avoir profité d'une opportunité ou avoir eu un coup de cœur lors de leur première visite. Le projet architectural en dépend car il doit s'adapter à son contexte physique. Les solutions architecturales et techniques vont fortement dépendre de cette étape. Le terrain est-il en pente ? Est-il à la hauteur des moyens financiers ? Présente-t-il de la végétation ? Tous ces critères vont fortement influencer l'aspect bioclimatique de l'habitat groupé participatif qui va pouvoir plus ou moins bien tirer parti de ce contexte.

De plus, l'architecte va devoir tenir compte de la décision du choix du terrain qui va influencer considérablement la densité et le type d'architecture cohérent à introduire dans ce contexte. En effet, le bâti ne présente pas la même densité à la ville qu'à la campagne. Un projet très dense à la campagne pourra faire l'effet d'une invasion et susciter les peurs. En ville, un projet trop peu dense va paraître comme un gâchis d'espace. L'architecte fait la synthèse de toutes

ces contraintes et produit une architecture qui tire parti du contexte, mais qui le valorise et lui apporte également une plus-value.

Enfin, ce projet va susciter des réactions de riverains et de l'urbanisme communal ou régional. Cette relation influence également la durabilité du projet. Comment a-t-il été accueilli ?

## 2.3 : L'organisation des espaces

L'habitat groupé est particulier car il concilie des espaces partagés et des espaces individuels. L'organisation de ces espaces influe sur les comportements. En fonction de la manière dont cette organisation est gérée, elle favorisera un esprit de vie commune, de partage et facilitera les rencontres. Elle doit faciliter également l'intimité des entités familiales et favoriser l'émancipation individuelle. Les différentes structures communautaires partagées doivent quant à elles permettre une appropriation collective.

Les entretiens relèvent qu'il peut exister plusieurs types d'espaces communs et individuels qui peuvent être bâtis ou non bâtis. Alors que les espaces individuels sont sources d'intimité, les espaces collectifs créent de la participation, de l'interaction.

Les espaces non bâtis, jardins et cours, peuvent prendre des configurations diverses. Alors que certains projets vont privilégier les espaces non bâtis au centre de l'ensemble, d'autres vont le projeter à l'arrière de tous les habitats. Il faut cependant éviter de séparer les espaces communs non bâtis de manière à éviter de séparer le groupe en sous-groupes préférant des extérieurs différents.

Des espaces de transition permettent les circulations dans le projet et sans les forcer, des interactions. Ce sont des lieux intermédiaires entre l'espace collectif et les habitats individuels. Les habitants doivent déjà s'y sentir à la maison et être à l'aise. Les entrées sont des lieux où les gens prennent conscience de la limite entre l'espace semi-public et le privé. Celles-ci doivent cependant être accueillantes.

Les parkings peuvent faire l'objet d'une réflexion particulière. Ils sont le reflet d'une réflexion sur la mobilité. Si les habitants consentent à faire des efforts par covoiturage, mobilité douce, utilisation de transports en communs, ils ne vont pas avoir besoin de beaucoup d'aire de stationnement. Il sera cependant nécessaire d'en prévoir pour les visiteurs. Les espaces de

stationnement constituent des espaces « perdus ». Il est souvent plus malin de les concentrer afin de ne pas engendrer de pertes d'espaces disséminées dans le projet. De plus ce regroupement participe encore à la rencontre. Il peut justifier la mise en commun d'un atelier de mécanique, de nettoyage, etc.

Les espaces communs sont le noyau du concept d'habitat groupé participatif. Ils sont le support d'un grand nombre d'activités communes. Il peut y avoir une salle de loisir, des salles de réunion, des cuisines, des ateliers, des buanderies, des espaces plus techniques, etc. Ils révèlent parfois matériellement la substance du projet communautaire.

Les habitats groupés participatifs favorisent également la mise en commun d'espaces verts, des jardins, des potagers collectifs, des bois, une serre, etc. Il est néanmoins intéressant de concilier espaces verts individuels et collectifs car ils sont également favorables à l'émancipation individuelle.

Un potager collectif entraîne le partage des savoirs, du temps, des produits, etc. Cependant, il apparaît souvent que certains s'investissent plus que d'autres et les travailleurs peuvent se sentir lésés. Il existe la formule du potager collectif constitué par la jonction d'une série de petits potagers individuels. Le problème se pose alors qu'une parcelle mal entretenue peut nuire aux parcelles voisines. Il est donc important de définir clairement les envies, les attentes et l'implication de chacun. Le potager est souvent complété d'une série d'initiatives annexes comme l'élaboration d'un compost ou l'organisation de repas communs valorisant la production, et peut justifier la mutualisation d'outils. Il permet de faire des économies et de maîtriser la qualité des produits que l'on consomme.

La question des accès à l'habitat groupé participatif est importante. Elle indique des intentions. Les accès peuvent prendre la forme d'une limite séparative entre l'espace public et l'espace semi-public de l'ensemble de logements ou alors laisser l'espace public rentrer dans celui-ci, marquant de manière plus subtile le franchissement entre les différents statuts de l'espace.

Le contexte et l'organisation désirés de ces espaces vont influencer la forme du projet de l'ensemble des habitats. Il peut se présenter de différentes façons : en plusieurs volumes alignés, encerclant un espace collectif, disposés de manière organique, etc. Il peut également

prendre la forme d'un seul volume, en hauteur ou bas, isolé ou jointif au bâti existant, etc.  
(Thys, 2007)

## 2.4 : Système constructif - Matériaux - Équipements

### 2.4.1 : L'architecte

L'architecte est le garant d'un savoir technique et son implication dans un projet d'habitat groupé participatif est nécessaire tant au niveau conceptuel, technique, économique, esthétique que pour la maîtrise des impacts environnementaux. Comme pour tout projet, son intervention est incontournable. De plus, les techniques particulières en construction écologique ne sont pas toujours bien connues et il faut donc faire appel à l'architecte pour maximiser la cohérence de ces choix.

Le moment de l'insertion de l'architecte dans le processus du projet est déterminant pour le déroulement de celui-ci. Plus tôt l'architecte arrive dans le processus de conception d'un habitat groupé, plus vite il pourra faire bénéficier le projet de ses conseils. En effet, l'architecte peut conseiller les acteurs sur le choix du terrain si celui-ci intervient dès les premières démarches. S'il intervient par la suite, il élaborera un projet adapté à un terrain donné et son projet devra se plier à ses avantages et de ses contraintes.

La manière dont est intervenu l'architecte est également importante. Rappelons le principe de proximité de Lucien Kroll qui encourage l'architecte à travailler en collaboration et participation avec les habitants à l'élaboration de leur espace de vie. C'est indispensable à l'émergence d'un projet architectural adapté aux besoins de leur projet de vie.

### 2.4.2 : Système constructif et matériaux

Participer à un projet d'habitat groupé participatif, c'est aussi participer à une autopromotion groupée. Ce principe permet de mutualiser les interventions professionnelles et les coûts liés à la construction/rénovation. De plus, l'effet de groupe permet d'obtenir plus facilement un aide financière d'une banque. Ainsi, l'autopromotion de groupe est une solution qui peut réduire le budget individuel lié au logement. Cette économie peut ainsi être injectée dans le projet de groupe afin de financer les espaces collectifs, d'obtenir des matériaux plus performants et des équipements énergétiques permettant d'engendrer encore plus de réduction des coûts.

C'est en abordant l'aspect constructif qu'on décide si certains postes sont réalisés en auto-construction, par entreprise générale ou par postes séparés. L'habitat doit être réalisé dans le respect des objectifs de l'écoconception. Il est nécessaire de prendre en compte les notions de durées de vie et de performances des matériaux, techniques bien sûrs mais aussi environnementales et écologiques. Il conviendra d'utiliser des matériaux locaux et naturels, de recyclage, de réemploi, etc. La construction écologique valorise des choix constructifs diminuant l'impact environnemental. Il existe des fiches d'informations relatives aux performances environnementales et sanitaires des matériaux. Il faut aussi prévoir la stratégie énergétique, la gestion de l'eau et la possibilité d'adapter le bâtiment à l'évolution des ménages.

Plusieurs modes constructifs sont connus pour être sains et pour avoir un plus faible impact environnemental et une plus faible énergie grise car ils intègrent des matériaux peu transformés et naturels. On peut évoquer les constructions en terre, en bois, en paille, l'utilisation de pierres locales. Certains blocs de terre cuite présentent également de bonnes performances environnementales. Il existe un panel de démarches de managements, de méthodes et de certificats de vérifications visant à diminuer l'impact environnemental des constructions (Haute Qualité Environnementale, Green Building Challenge, Leadership in Energy and Environmental Design,...). (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2011; Thys, 2007)

#### **Exemple de la construction par la technique Nebraska**

La construction Nebraska est une alternative écologique qui peut convenir parfaitement à ce type de démarche. Elle consiste à monter les parois principales en empilant des bottes de pailles qui endossent le rôle structurel, le rôle de l'isolation thermique et le rôle de support d'enduit. La paille est un produit résultant de la production de céréales. 40% de la production de cette paille n'est pas utilisée dans l'industrie agro-alimentaire. 5% de cette paille non-valorisée pourrait permettre d'assumer l'ensemble des nouvelles constructions érigées annuellement. Ce matériau naturel présente également l'avantage d'être recyclable en fin de vie du bâtiment. Il est nécessaire de le protéger contre l'eau, la vapeur et le vent par une bonne étanchéité. La botte de paille est un matériau que l'on protège des rongeurs par la réalisation simple d'une limite physique tel qu'un enduit, un bardage, etc. Il nécessite une protection particulière contre le feu. La botte de paille est donc un matériau naturel qui ne

subit qu'une très petite transformation (montage des bottes) et il est issu d'une production renouvelable. Ces caractéristiques l'élève largement aux critères de matériau responsable à faible impact environnemental. (Réseau français de la construction en paille et al., 2018)

### 2.4.3 : Équipements

Le choix du système constructif et des matériaux influence directement le résultat du gros-œuvre et des finitions. Pour atteindre un certain confort, il y a lieu d'équiper le projet en luminaires, en système de chauffage et en ventilation. Il conviendra d'utiliser des luminaires économiques au mieux adaptés à l'ergonomie et à l'ambiance recherchée dans chaque espace du projet. Une ventilation optimale procure un air sain avec un taux d'humidité correct. Il est donc important de réfléchir à une stratégie de ventilation performante. La ventilation peut être naturelle ou mécanisée. Ouvre-t-on simplement les fenêtres pour aérer le bâtiment ? La ventilation se règle-t-elle par un système d'ailettes incorporées dans les châssis, par un système d'apport et de rejet d'air mécanisé ou encore par une stratégie hybride mêlant les deux ? Elle peut inclure des technologies particulières permettant de limiter le besoin en énergie de chauffage. L'installation d'un puits canadien ou d'un système VMC avec échangeur calorifique peut permettre l'apport d'un air préchauffé. Mais chacun de ces systèmes a des conséquences sur les besoins et les coûts d'entretien à long terme.

Le choix d'un chauffage à bûche de bois induit une alimentation manuelle, un système d'alimentation mécanisé de pellet est autonome, une chaudière au gaz ou au mazout peut être équipée d'un brûleur alternatif. Un système intelligent et autogéré par des vannes thermostatiques et une sonde extérieure peut être utilisé. Une organisation rassemblée de l'ensemble des habitats permet d'envisager la possibilité d'équiper le projet d'une installation de chauffage commune. On le voit, le projet implique des choix complexes qui structurent un système élaboré qui devra être géré - ou non - par les cohabitants.

L'équipement comprend aussi l'exploitation des ressources renouvelables à des fins de chauffage et d'électricité, de la gestion et de l'utilisation de l'eau. La possibilité d'une installation partagée de panneaux solaires thermiques, photovoltaïques ainsi que la rentabilité de l'utilisation de l'énergie du vent grâce à des éoliennes peuvent être étudiées.

La pluie peut être récupérée à des fins d'entretien ménager, d'arrosage des coins de verdure extérieurs, etc, et ainsi permettre l'économie de l'eau de distribution. De plus, le caractère groupé de ce type de projet permet de limiter les longueurs d'impétrants (Thys, 2007). Les valeurs écologiques partagées par les cohabitants sont donc déterminantes pour ces choix.

## 2.5 : La Gestion

Le projet architectural est souvent le premier pas engagé dans un processus d'habitation durable pouvant s'étendre à plusieurs générations. Pour que le projet d'habitat groupé participatif assure sa pérennité, il faut qu'il puisse s'adapter aux besoins évolutifs du projet et de son environnement. Il y a lieu d'envisager l'évolution de ces besoins à court, moyen et long terme. À court terme, il peut s'agir d'aérer une pièce en ouvrant une fenêtre, changer la luminosité par un éclairage adaptable, chauffer le logement car on vient de rentrer d'une longue balade dans la neige, etc. A moyen terme, il peut s'agir de l'organisation d'un événement, d'un ménage qui se fait remplacer par de nouveaux arrivants, du financement d'un investissement ou de l'entretien d'un espace ou d'un équipement collectif, etc. A long terme, on sera confronté à l'usure de la construction qui demande une rénovation de la toiture, de la chaudière, de la façade ou autre. Il peut également s'agir d'une évolution des valeurs du projet s'adaptant à l'évolution des tendances plus globales de la société, de l'environnement, de la culture ou de l'économie. Le projet d'habitat groupé participatif doit être dynamique, vivant, adaptable et en perpétuelle évolution afin qu'il puisse éviter l'obsolescence. Lors des entretiens réalisés auprès des habitants et des auteurs de projet, ce point aborde brièvement certains types de gestion.

### 2.5.1 : Gestion du confort et de la consommation des ressources

Ces deux gestions sont intimement liées et sont majoritairement déterminées par le choix de l'équipement du bâtiment. Le choix des technologies incorporées dans l'immeuble induit directement le niveau d'implication de l'habitant dans la gestion de son confort et de l'impact de celle-ci sur la consommation des ressources. Certaines personnes préfèrent autonomiser au maximum la gestion de ces ressources par des systèmes intelligents et mécanisés, alors que d'autres valorisent le rapport qu'ils entretiennent avec leur environnement en installant des équipements moins sophistiqués et moins coûteux qui leur permettent de garder cette gestion manuelle pour mieux maîtriser leur environnement et l'adapter aux envies de leur corps.

### 2.5.2 : Gestion des décisions du groupe

Certains groupes prônent l'application stricte de la démocratie dans les relations entre cohabitants de l'habitat groupé participatif. Chacun doit être écouté et tous les participants sont égaux et disposent de voix égales. D'autres groupes valorisent l'autocratie, une décision se prend à l'unanimité de manière concertée. Dans ce mode décisionnel, aucun désaccord ne peut persister et on évite le vote à la majorité car elle crée toujours une minorité mécontente. Les décisions se prennent lors de réunions formelles. Celles-ci s'organisent autour d'un ordre du jour. Il doit être clairement défini et les réunions inutiles sont à éviter. Lors de ces réunions, il faut distinguer les attitudes des rôles de chacun. Les attitudes sont liées à la personnalité de chacun : le militant, le médiateur, le soliste et le fédérateur. Les rôles quant à eux sont attribués par le groupe : conseiller juridique, conseiller technique, conseiller en communication, conseiller en gestion du budget, etc. Certains rôles sont intrinsèques aux réunions : président, secrétaire, etc. L'attribution des rôles peut se faire par tournante afin d'impliquer chacun de manière égale et de ne pas surcharger toujours les mêmes. L'attribution d'un rôle à une personne ne confère pas plus d'importance à sa voix. Des comités spécialisés peuvent aussi être créés afin de mobiliser plusieurs intelligences autour des rôles : comité de gestion du budget, comité d'accueil, etc. L'implication d'une assistance professionnelle est possible et facilite souvent le fonctionnement d'un groupe (Parasote & Gauzin-Müller, 2011).

### 2.5.3 : Gestion du bâtiment

Il existe de nombreux agents qui usent une construction et nécessitent d'entretenir celle-ci. Cette gestion doit être réfléchie dès l'introduction du choix des matériaux et des systèmes d'équipements. En effet, la durée de vie d'un matériau ou d'un équipement influence les fréquences liées à son entretien et à son remplacement. L'entretien d'une façade dépend surtout du matériau qui en constitue son parement. La brique dure plus longtemps que le bois mais consomme souvent plus d'énergie grise. De même, pour choisir entre différents panneaux photovoltaïques, par exemple, il faudra comparer le bénéfice énergétique de chacun durant toute la durée de vie et l'énergie grise de ces différents panneaux. La question de l'impact environnemental induisant le choix entre deux matériaux ou des équipements doit faire la balance des énergies grises et des durées de vie. Cette balance doit être évaluée pour le choix de chaque équipement. Certains projets d'habitat groupé participatif incluent la mise en place d'un monitoring des bâtiments et des équipements, afin de vérifier que les objectifs initiaux sont atteints ou que les performances ne se dégradent pas au fil du temps.

### 2.5.4 : Gestion budgétaire de l'entretien du collectif

Un des moyens existant est d'assumer ces coûts collectifs par une cagnotte commune alimentée mensuellement par chacun des individus. Cette charge individuelle est proportionnelle à une quote-part de la superficie de son habitat par rapport à l'ensemble.

<b>Critère</b>	<b>Niveau de ce critère dans le projet d'habitat (notes subjectives basées une appréciation)</b>	<b>Traduction de ce critère dans le projet</b>	<b>Qualités/défauts de ce critère observé en pratique</b>
<b>Sécurité</b>			
<b>Confort</b>			
<b>Satisfaction</b>			
<b>Système constructif</b>			
<b>Matériaux et équipements</b>			
<b>Adaptabilité</b>			
<b>Consommation énergétique</b>			
<b>Gestion de l'eau</b>			
<b>Gestion des déchets</b>			
<b>Verdure</b>			
<b>Densité</b>			
<b>Accès à la mobilité</b>			
<b>Diversité fonctionnelle</b>			
<b>Bioclimatisme</b>			
<b>Intégration</b>			
<b>Cohésion sociale</b>			
<b>Mixité sociale</b>			
<b>Rapport avec les riverains et l'urbanisme</b>			

Dans ce sous-chapitre intitulé « Grille d'analyse », celle-ci est définie en cinq parties abordant les aspects généraux et détaillés d'un projet d'habitat groupé participatif. Cette méthode permet de poser des bases solides à la description et à l'analyse critique de chacun des cas d'études que nous allons réaliser ci-après.

## Chapitre 3 : Application de la grille d'analyse aux cas d'études

Pour commencer ce chapitre, rappelons que le sujet du mémoire est de vérifier l'habitat groupé participatif en tant que modèle adaptatif d'habitat durable qui réponde aux besoins présents et futurs des habitants face au contexte de crise qu'on traverse actuellement (écologique, sociale, identitaire, économique, sanitaire, ...). Dans la partie précédente, nous avons élaboré la grille d'analyse qui va maintenant nous permettre d'étudier les trois projets d'habitats groupés participatifs : La Briqueterie, Les Zurbains et celui de Ben-Ahin. Ces projets seront d'abord d'écrits sommairement puis étudiés en détail en suivant la structure de la grille pour faciliter la comparaison qui aura lieu par la suite. Le tableau récapitulatif de la grille d'analyse sera systématiquement complété en guise de résumé de l'analyse pour chacun des projets. Cette analyse se base sur les entrevues réalisées auprès des habitants et des architectes.

## 3.1 : HaGIP: la Briqueterie : Rue Chauve-Souris, Liège

### 3.1.1 : Description du projet

La «briqueterie » est un projet d’habitat groupé participatif intergénérationnel en cours de construction sur les hauteurs de Liège, dans le Laveu. Le chantier se situe sur un terrain enclavé dans la rue Chauve-Souris au numéro 69, constituée d’une partie en escalier et d’une autre asphaltée. Le terrain de +/- 4500 m<sup>2</sup> est exposé au sud- est, possède une forte déclivité et offre une vue imprenable sur toute la ville.

L’histoire connue de ce terrain remonte à un acte notarié de 1907, décrivant la briqueterie mécanique d’un certain Monsieur Mohin. Cette fonction laissa la trace d’arcades de briques, anciennes voûtes servant de fours à la briqueterie. Celles-ci ont été murées après la guerre par les forces alliées américaines.

Cet Habitat Groupé Intergénérationnel et Participatif (HaGIP) sera composé de 14 habitats de tailles différentes allant de 2 à 5 personnes, répartis dans 3 bâtiments reliés par des passerelles. Il réunira 23 personnes de générations disparates avec des enfants, les âges allant de 3 à 84 ans. Les habitants partagent des espaces collectifs intérieurs et extérieurs dans l’ambition d’y pratiquer un mode de vie favorisant les rapports humains de partage, de bienveillance, d’ouverture à autrui et également respectueux de l’environnement.

*(HaGIP - Liège (BELGIUM), 2020; Le Laveu : 200 ans de vie et de travail, 2020)*

Architectes : Pierre Hebbelinck pour la conception et Luc Nelles pour le contrôle des travaux

*Figure 10: Perspective du projet de La Briqueterie*

*Figure 9: Vue zénithale du terrain de La Briqueterie, 2020*



Source: Google Map



Source: Site de l’HaGIP : <https://hagip-liege.com/>

### 3.1.2 : Synthèse du projet

Dans le cadre de mon étude, j'ai eu l'occasion de réaliser deux entrevues sur cet habitat groupé participatif. La première a eu lieu avec un groupe hétérogène de 4 habitants de ce projet : le couple de personnes plus âgées (Anne et Jean-Marc) et un couple de parents (Pauline et Jérôme). La deuxième entrevue fut réalisée avec l'architecte Luc Nelles, chargé du contrôle de chantier. Rappelons que l'architecte qui a élaboré les plans du projet est Pierre Hebbelink.

#### *Motivations – Valeurs – Constitution du groupe*

Les raisons premières évoquées qui ont poussé les habitants de l'HaGIP à rejoindre le projet d'habitat groupé participatif sont multiples. « **Un vieux rêve. La volonté de créer du lien qui permet de vivre mieux, de créer un cadre de vie bienveillant, de faire face ensemble aux questions du quotidien et puis tout simplement de partager** ». (Entretien avec l'HaGIP)

Les valeurs de l'HaGIP sont nombreuses : la bienveillance, l'entraide, l'écoute, le respect de la diversité, la réduction de l'emprunte environnementale, l'être avant l'avoir, les débats valorisant le consensus à l'unanimité, l'échange de services et de savoir, l'épanouissement individuel et l'intergénérationnel.

Pour ce qui est de l'application de ses valeurs, cet habitat groupé participatif n'est pas encore construit, mais ils évoquent les applications concrètes que prennent ces valeurs dans le processus du projet. Ce sont des gens qui se sont également réunis car ils appliquaient déjà ces modes de vie dans leur quotidien. Selon eux, cette expérience va leur permettre de les vivre encore plus.

Ces valeurs se vivent au travers des réunions et par des activités ponctuelles qu'ils partagent. Ils évoquent des visites, des appels, etc. Ils entendent partager des services aux quotidiens et s'occuper ensemble de l'entretien du collectif. Ils comptent organiser des événements tels que des repas et faire du covoiturage, alors que beaucoup d'entre eux possèdent une voiture. Pour certains, une grande partie des déplacements s'effectue déjà en vélo. Ils préviennent néanmoins qu'ils ne vont pas vivre une vie communautaire, chacun ayant sa vie de famille et personne n'a d'obligation de service. Ces relations vont également se vivre par des

croisements, ils accordent de l'importance aux interactions spontanées. **« L'idéal serait de recréer ce qui peut se passer dans un village. Un regard sur ce qui se passe, la connaissance de l'autre, tout en habitant en ville. Connaître les autres, avoir des espaces communs comme dans les villages qui ont une place, une église, des choses comme ça »** (Entrevue avec l'HaGIP). Plus tard, quand ils auront trouvé leurs marques au sein du groupe, ils pensent aussi s'ouvrir sur le quartier en partageant des espaces collectifs avec celui-ci. Le groupe actuel se présente comme ouvert à tous, il y a des jeunes, des personnes âgées, un jeune autiste autonome qui nécessite cependant de l'attention de la part de sa famille, des couples et des célibataires. De plus, les futurs habitants de l'HaGIP expliquent qu'ils prêtent attention à leur consommation alimentaire et à leur consommation d'énergie.

Le groupe s'est formé principalement du « bouche à oreille ». Ils ont cependant dû faire de la publicité pour finir la phase de recrutement. Certaines personnes mal-renseignées pensaient pouvoir installer un habitat léger sur le terrain. Ils expliquent avoir tenté d'intégrer une certaine diversité sociale par l'aide de sociétés de logements sociaux. Cependant, aucun n'a voulu investir dans la démarche. Il apparaît que la construction de la briqueterie n'est pas moins cher qu'une nouvelle construction traditionnelle et qu'ils attendent quand même d'un nouvel arrivant qu'il ait la capacité à assumer sa quote-part du financement des travaux. À l'origine, les 6 fondateurs sont des personnes âgées et étaient désireuses de rester entre elles. Mais après réflexion et trouvant cette perspective sinistre, elles ont entrevu une richesse culturelle possible en se réunissant avec des plus jeunes. L'ensemble du groupe explique également qu'il est ouvert à toutes propositions incluant des personnes issues d'autres cultures.

### *L'implantation dans le site*

Le choix du lieu fut un long processus. Entamé en 2010, ils ont visité une vingtaine de terrains. Ils ont beaucoup hésité pour le choix concernant la ville ou la campagne, car certains, originaires d'un milieu rural, tenaient à leur verdure. Au final, ils ont opté pour la ville, pour sa capacité à se procurer plus de transports en commun et pour la proximité avec différentes fonctions. Certains avaient également des attaches très fortes avec le quartier. Ce choix a déjà fait l'objet d'une longue discussion.

Le choix du terrain a été induit par ses nombreux avantages. Sa situation en fait un projet en ville sans être plongé dans l'agitation du centre. Le Laveu est un quartier verdoyant, de quoi satisfaire les habitants tenant à la verdure. Il est à proximité de beaucoup de connexions, le bus passe devant le terrain, il est proche de la gare des Guillemins, il est proche d'un Ravel<sup>24</sup> et ne se trouve pas loin du réseau autoroutier. Le terrain est proche de grandes surfaces et de commerces de proximité, de tous les services et lieux culturels de la ville. De plus, le terrain présente un grand nombre de caractéristiques propres. C'est un endroit calme avec une vue panoramique sur la ville. Le terrain est orienté au sud – est et il semble être un écrin de verdure. Il a cependant une forte pente.

L'intégration de l'habitat groupé participatif est en résonance avec le site et son histoire. Alors que le contexte bâti présente des grands immeubles massifs d'appartements et des bandeaux continus de maisons en briques. **« ...il y a eu beaucoup de projets immobiliers dessus qui auraient été refusés parce qu'ils étaient beaucoup plus massifs et beaucoup plus denses. Alors que le Laveu est encore un quartier verdoyant et ils ne voulaient pas que ça devienne trop bétonné »** (Entrevue avec Luc Nelles). On peut le voir sur les photos ci-dessous. C'est en réponse à ce contexte et à l'histoire du lieu que l'architecte Pierre Hebbelinck projette l'intégration de 3 volumes simples en briques d'une empreinte au sol de 100m<sup>2</sup> chacun, rendant le projet suffisamment perméable pour permettre la vue et aérer le quartier. Le programme du projet correspond à celui du lieu (logements) et son ouverture pourrait créer du lien avec celui-ci. Ce projet présente une densité de 14 habitats pour 4500 m<sup>2</sup>, ce qui est faible mais profite à l'ambiance du lieu.

Figure 11: Immeuble de logements en barre, 2020



Source : Photo personnelle

Figure 12: Immeuble de logements en barre, 2020



Source : Photo personnelle

<sup>24</sup> Ravel : réseau autonome de voies (cyclables) lentes de la Région wallonne

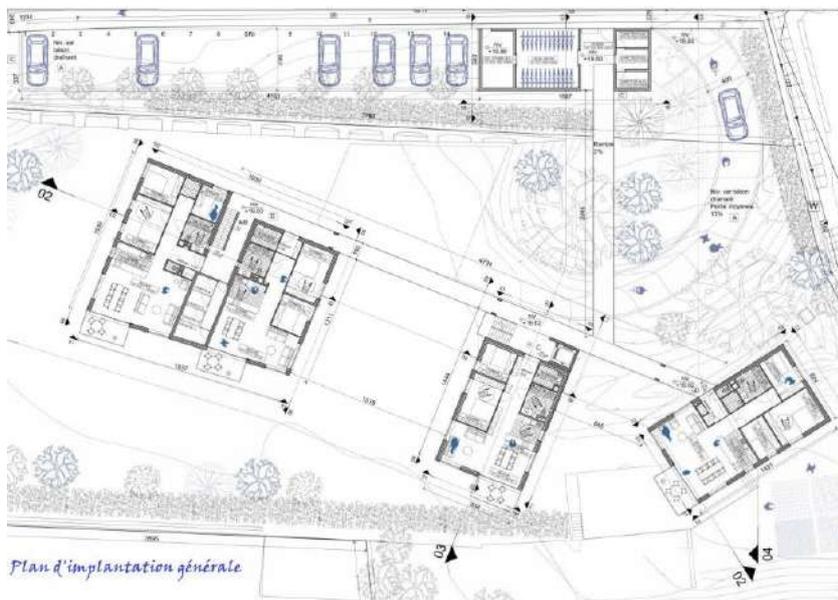
L'urbanisme qui avait rejeté d'autres projets trop denses d'immeubles en barre a soutenu la Briqueterie en imposant certaines contraintes comme les toitures vertes et un parking par logement. La ville a été favorable à cette architecture et a été proactive dans la résolution des problèmes. Les riverains ont également eu l'opportunité d'émettre leurs craintes en participant à des réunions. Ils se questionnaient par rapport à la privatisation de la vue, la déforestation et la gestion de l'eau. Ces séances d'informations et de débats donnèrent également l'occasion de recruter de nouveaux membres. Les normes de sécurité en matière d'incendie ont également incité à diminuer d'un étage un des bâtiments du projet (R+3), décision prise également pour ne pas empêcher la vue sur la ville de l'immeuble voisin.

Le projet tire profit de son orientation pour capter l'énergie solaire. Son orientation sud-est est très favorable. La séparation du projet en trois blocs a néanmoins une répercussion sur le coût de la construction, chaque bloc faisant l'objet d'une isolation individuelle. La pente a également un rôle de protection contre le vent du nord. La vue sur la ville permet également des appartements privilégiés de 3 à 4 façades.

## L'organisation des espaces

Le projet est constitué de trois blocs reliés entre eux par des passerelles. Dans un des blocs, il se trouve deux appartements par étage avec le coté séjour toujours orienté au sud-est. Une grande passerelle démarre de l'entrée du site pour être reliée à une autre qui connecte les bâtiments. Il y a également deux autres passerelles. Deux bâtiments ont des escaliers et un a un ascenseur. Il y a donc un des bâtiments depuis lequel on doit emprunter la passerelle pour retrouver un escalier dans un autre.

Figure 11: Plan d'implantation de La Briqueterie



Source: Site de l'HaGIP : <https://hagip-liege.com/>

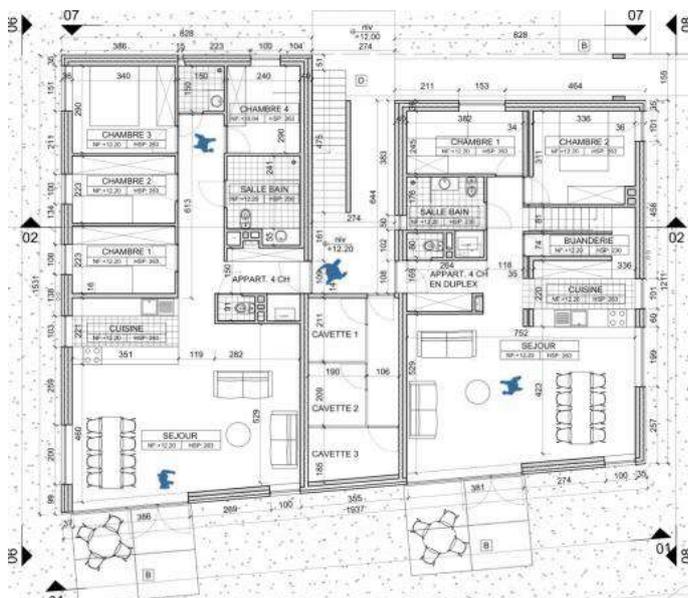


Figure 12: Plan R+0 du bâtiment A/B

Source: Site de l'HaGIP : <https://hagip-liege.com/>

Ces trois blocs s'implantent dans le terrain de 4500 m<sup>2</sup>, laissant un grand espace non construit qui se présente comme un parc commun avec une partie jardin et une partie pleine de jeux. Le bloc central est sur une structure à pilotis, ouvrant encore plus l'espace commun au rez-de-chaussée. Le projet dispose d'un lot d'espaces collectifs : jardin (3500 m<sup>2</sup>) avec patio, plaine de jeux et potager, salle polyvalente (120 m<sup>2</sup>) composée d'un local technique, d'un hall d'entrée et de WC, du préau se trouvant sous la structure pilotis, d'un appartement libre pour invités, du parking (14 voitures) et du local à vélos avec son atelier.

Cette structure communautaire s'organise spatialement mais aussi temporellement. Les hagiapiens (membres du projet de l'HaGIP) prévoient des moments de rencontres non-forcées pour se retrouver. **« On se laisse une souplesse à ce niveau-là. Imaginons que quelqu'un ait envie d'organiser un évènement récurrent, cette personne aura peut-être envie de faire ça un temps puis elle n'en aura plus l'envie. On laisse encore la place à l'imprévu. Il faut garder une certaine souplesse et à la créativité »** (Entrevue avec l'HaGIP).

L'accès à l'habitat groupé participatif se fait par une grande rampe permettant la descente de véhicule dans l'espace partagé afin de permettre la livraison, l'accès des pompiers, etc. Cet espace ne constitue pas une zone de stationnement permanent.

La construction n'étant pas finie, il est difficile de prévoir la performance relationnelle et sociale du projet. Cependant les acteurs y ont réfléchi et décrivent l'image qu'ils se font de la vie dans l'habitat groupé participatif. La transparence du projet crée de la convivialité. On peut avoir un regard sur l'autre, savoir qui est présent et qui ne l'est pas. Il y a aussi une forme de contrôle social. Le projet favorise énormément les rencontres inattendues, on devra passer par les espaces communs pour arriver chez soi. Les enfants vont jouer ensemble dans l'espace extérieur. Les gens se retrouveront dans le potager. Les Habitants ne prévoient pas de viser l'autosuffisance alimentaire mais bien d'avoir une maîtrise de leur consommation. La forme du potager doit encore être réfléchi, regroupé dans le sol ou dispatché dans des pots. On se retrouvera dans la salle polyvalente pour des évènements. L'appartement d'amis permettra d'héberger une personne dans la nécessité. **« Avec le local à vélos, l'un peut dépanner l'autre, ce sont tous des petits projets qui se font dans certains quartiers, ils auront déjà tout ça chez eux »**. (Entretien avec Luc Nelles) Dès lors, chaque espace commun créera du lien social. De plus, les habitants pensent à mettre la salle polyvalente à disposition du quartier.

## *Système constructif - Matériaux – Équipements*

Le premier architecte est Pierre Hebbelinck. Il est intervenu suite à l'acquisition du terrain, il n'a pas participé au choix du terrain et a travaillé en dialogue avec les hagipiens sans imposer des choix. Suite à des désaccords, les clients ont tenu à finir l'étape de la demande de permis d'urbanisme avec lui et ont ensuite contacté Luc Nelles pour reprendre le dossier et assumer le contrôle de la construction des travaux. Celui-ci n'a pas tenu à dénaturer le projet initial de Pierre Hebbelinck. Il a fait preuve d'une grande ingéniosité technique pour permettre aux clients des économies budgétaires.

Le système constructif est traditionnel : bloc de béton, isolant, lame d'air et brique. Les particularités du projet influençant le système constructif sont la structure de pilotis élevant le bâtiment central et le système de fondations sur pieux nécessaire, le sol étant du remblai. L'utilisation de ces systèmes est très coûteuse. Le projet est couvert par des toitures végétales imposées par la Ville pour la qualité de la vue du bâtiment en face. Elles sont très réduites à cause du placement des panneaux solaires. Le choix du crépi s'était présenté mais les clients ont tenu à la brique liée intimement à l'histoire du lieu et a une plus grande durée de vie. L'isolation est en polyuréthane et les châssis en aluminium ou en PVC. Le critère qui induit principalement le choix des matériaux est le budget. « La Briqueterie » est coûteuse en frais de travaux annexes : les murs de soutènement, la route pour descendre sur le terrain, le parking, etc. Le budget de base étant déjà dépassé, Luc Nelles propose des plus petites portées de hourdis, de changer les épaisseurs trop importantes de béton par de l'acier, de mettre du plafonnage et d'organiser le chantier de manière à être le plus économique possible en facilitant la manœuvre des marchandises. Il n'a pas voulu être interventionniste en changeant le concept de son prédécesseur Pierre Hebbelinck et dont le permis était déjà accepté.

**« On doit tellement tirer par tous les bouts pour y arriver qu'on n'a pas eu ce luxe-là. On n'a pas pu prendre des matériaux plus responsables »** (Entrevue avec Luc Nelles). Le choix des matériaux du gros œuvre a été en faveur de leur moindre prix, leur durée de vie et leur performance technique et énergétique.

Les bâtiments seront pour la plupart classés « B ». Par exemple, le bâtiment « A1 » aura un  $K = 31$  / un  $E_w = 60$  / un  $E_{spec} (kWhm^2) = 86$ . Cela correspond à l'indice B dans l'échelle de A à

G ; Des panneaux photovoltaïques sont prévus car l'orientation est excellente (sud-est). Ils n'ont obtenu aucune prime pour financer ces équipements. L'ensemble du groupe regrette le manque de budget qui aurait permis l'utilisation de matériaux plus écologiques. **« Son point fort est qu'il cherche à être le plus facile possible à chauffer. Il tend à être le mieux isolé possible, le mieux ventilé possible. Il essaye d'être le plus économe possible au niveau de la consommation d'énergie. On peut dire que le choix des matériaux a été fait pour leur performance »** (Entrevue avec Luc Nelles).

Aucun des travaux du gros-œuvre ne sont réalisés en auto construction mais en lots séparés. Certains habitants entendent réaliser certains postes de finitions eux-mêmes et personne n'exclut l'application de matériaux à faible empreinte environnementale pour ces postes : peinture à la chaux, argile, etc.

Le projet est adaptable aux aléas de la vie des habitants. Les bâtiments A1 à A3 peuvent devenir des 4 chambres. Le duplex B2/B3 est divisible (logement kangourou)<sup>25</sup>. Tous les habitats sont adaptables PMR et chaque espace leur est accessible. **« Nous n'avons pas actuellement un futur résident du groupe qui soit une personne à mobilité réduite. Mais ça doit rester possible »** (Entrevue avec l'HaGIP). Il y a le moins possible de cloisons portantes et toutes les conduites sont regroupées de manière à pouvoir moduler l'espace au besoin.

L'eau ne sera pas beaucoup récupérée en toiture à cause de l'imposition des toitures végétales de l'urbanisme. Cependant, il n'en reste presque rien non-plus car des panneaux photovoltaïques y seront installés. L'eau passant par la toiture végétale ne serait plus d'une qualité suffisante pour satisfaire à l'usage. Une petite quantité d'eau de pluie est quand même récupérée à des fins d'entretien extérieur. L'espace extérieur est imperméabilisé le moins possible et les joints de dalle sont de verdure, redirigeant l'eau vers le sol.

Les habitats sont équipés de petites chaudières individuelles au gaz induit par le dispositif de distribution de la Ville. Une chaudière commune n'aurait pas été économique au vue de la longueur des conduits de distribution. Les chauffages par le sol ont aussi été abandonnés car

---

<sup>25</sup> Logement Kangourou : formule d'habitat dans laquelle une personne âgée habite une partie d'un logement qui est partagé avec un ménage plus jeune.

ils épaissiraient les planchers et impacteraient la hauteur des bâtiments qui était déjà juste pour les normes de sécurité incendie.

Tous ces choix conceptuels et techniques impactent l'esthétique de « La Briqueterie ». Selon les habitants et Luc Nelles, Il y a une forme de poésie dans l'architecture de l'habitat groupé. La brique sera travaillée de manière austère, on exprime la qualité de vie et les espaces partagés et non les matériaux de haute gamme. Il y a un certain détachement du matérialisme qu'on retrouve beaucoup dans d'autres projets.

### *Gestion*

Le confort et la consommation en énergie seront gérés de manière individuelle par des petites chaudières murales dans chacun des logements. Les panneaux photovoltaïques bénéficieront de manière collective à ceux qui peuvent les financer. Les autres n'en bénéficieront pas. La gestion de l'eau se fera par un comportement responsable de chacun des membres de l'HaGIP et aucun système de monitoring n'a été envisagé.

Les habitants entendent gérer leurs relations et les prises de décisions dans la bienveillance, l'égalité, la compréhension. **« Il y a de la solidarité aussi. On est vraiment tous solidaires. On veut y arriver et on y arrivera ensemble. Nous pouvons être solidaires même financièrement »** (Entrevue avec l'HaGIP).

Le financement de l'entretien des espaces et de l'équipement collectif se fera par un système de quote-part proportionnelle à la superficie de logement de chacun.

La gestion des décisions se fera par des réunions. Il y aura plusieurs organismes spécialisés : le conseil des habitants, un conseil d'administration, un comité des sages et un syndicat. Le nœud, c'est le conseil d'administration, il regroupe tous les habitants.

L'HaGIP fonctionne par un système de Community Land Trust<sup>26</sup>. Cette formule échappe à la spéculation et permet l'intergénérationnel de l'habitat groupé participatif. Si un nouveau arrive, il doit être validé par le conseil des habitants et signer la charte. Cette démarche n'est

---

<sup>26</sup> Community Land Trust : dans cette formule, le sol reste la propriété de la communauté, et seuls les logements sont vendus. Ceux-ci sont abordables car les propriétaires ne paient pas le terrain. La revente est possible mais à un prix limité afin que le logement reste abordable génération après génération.

pas bloquante, elle a lieu dans l'intérêt de chacun des partis et leur permet de faire connaissance. À l'heure actuelle, il existe la cellule « candidat » qui endosse ce rôle.

Les habitants ont un système décisionnel permettant de lever toutes objections en évitant un vote à la majorité. Le conseil est organisé par une tournante des différents rôles : un animateur, un rapporteur et des suppléants. Cette tournante permet d'éviter les monopoles. Si une décision présente toujours des objections, elle est reportée. Cela évite les tensions qui peuvent naître pendant un débat. Des tours de table sont réalisés pour que tout le monde s'exprime. Ça permet aussi aux habitants d'apprendre à mieux se connaître.

**« On est parti sur un bâtiment qui demande le moins d'entretien possible, voir pas d'entretien du tout. Pour alléger la charge de chacun. On utilise des matériaux qui résistent au temps avec le béton, l'acier, la brique et on espère encore pour les châssis en alu »**  
(Entrevue avec Luc Nelles).

L'habitat groupé participatif tend à s'ouvrir à un maximum de gens. Existe-t-il un profil type d'habitant qui corresponde mieux à ce mode de vie ?

Les hagipens et M. Luc Nelles défendent que ce soit lié à la personnalité. Il faut avoir la fibre sociale, être ouvert d'esprit et de philosophie, être tolérant. Il faut également avoir de la volonté, il faut s'accrocher.

### 3.1.3 : Analyse critique

L'habitat groupé participatif « La Briqueterie » est un projet porté par un groupe engagé, ils ont des valeurs qui soulèvent des questions d'ordre social, économique et environnemental et ils tentent de le rendre accessible à tous.

La Briqueterie est un projet qui est vecteur de durabilité. L'effet de groupe incite chacun à adopter un mode de vie durable qui s'applique à des efforts du quotidien (tri des déchets, potager,...). L'architecture participe au confort du groupe et permet l'épanouissement des sphères privées.

Le projet s'implante en ville de manière cohérente dans son contexte en prenant en compte les caractéristiques du quartier et du terrain. Il présente une très faible densité qui est nécessaire à agrémenter l'espace de la rue et il s'intègre parfaitement dans les différentes typologies bâties en raisonnant avec l'histoire du lieu. L'architecture s'ouvre sur son environnement en créant du lien social et un dialogue avec le quartier. L'implantation motive un choix pour les mobilités plus douces par une proximité à des lieux multifonctionnels.

La construction, performante d'un point de vue énergétique (enveloppe, bioclimatisme, ...) a également une grande durée de vie. Les limites du budget et le refus de prime ont cependant revu à la baisse les ambitions environnementales du projet (énergie grise, matériaux naturels, ...). Il ne permet pas une bonne récupération de l'eau mais valorise l'utilisation de l'énergie solaire.

Le prix du bâtiment est élevé et ils n'ont obtenu aucune collaboration de la part d'une société de logements sociaux, ce qui complique l'acquisition des logements par des classes sociales moins favorisées. Le montage d'un Community Land Trust évite la spéculation et facilite néanmoins l'acquisition lors d'une revente. Alors que le projet peine à contenter tous les portefeuilles, il est intergénérationnel et facilite l'indépendance d'Antoine, un jeune habitant qui présente des problèmes d'autisme. Le projet ne présente pas encore une réelle mixité culturelle mais les hagipiens y sont complètement ouverts. De plus, l'architecture est modulable et peut s'adapter aux besoins évolutifs de diverses personnes.

Les Habitants sont pleinement satisfaits d'avoir fait le choix de ce mode de vie et sont séduits par l'architecture du projet. Ils sont impatients de l'emménager pour vivre leur rêve. Ce groupe et cette architecture n'ont pas encore été confrontés aux questions concrètes de la vie communautaire. On n'a donc pas de retour d'expérience à ce sujet.

<b>Critère</b>	<b>Niveau de ce critère dans le projet d'habitat (notes subjectives basées sur une appréciation)</b>	<b>Traduction de ce critère dans le projet</b>	<b>Qualités/défauts de ce critère observé en pratique</b>
<b>Sécurité</b>	5/5	/	/
<b>Confort</b>	5/5	isolation, vue, espaces communs, qualité des habitats	+ : appartement 4 façades, mutualisation d'espace construit
<b>Satisfaction</b>	5/5	/	- : projet cher
<b>Système constructif</b>	3/5	traditionnel : bloc, isolant, air, brique, toitures plates + pieux, pilotis, murs de soutènement,...	+ : libère l'espace, esthétique - : très cher
<b>Matériaux et équipements</b>	2/5	brique ; PU ; béton ; chaudière gaz/logement, panneaux photovoltaïques	+ : performants, longues durées de vies - : énergie grise élevée, forte empreinte environnementale
<b>Adaptabilité</b>	3/5	appartements agrandissables, divisibles, adaptables PMR	+ : peu de murs porteurs, rassemblement des gaines - : pas d'appartement directement PMR
<b>Consommation énergétique</b>	5/5	Apport solaire thermique/photovoltaïque, bonne isolation	+ : faible consommation (K31)
<b>Gestion de l'eau</b>	1/5	Récupération en toiture	- : très peu de récupération
<b>Gestion des déchets</b>	5/5	tri des déchets ménagers, composte	+ : motivation de groupe
<b>Verdure</b>	4/5	quartier verdoyant, jardin et potager, toiture végétale	+ : laisse la verdure visible pour le quartier - : les toitures végétales empêchent la collecte de l'eau

<b>Densité</b>	2/5	3 bâtiments séparés sur un vaste terrain	+ : transparence du projet, vues - : beaucoup d'espace non-bâti, isolation de chaque bâtiment
<b>Accès à la mobilité</b>	4/5	bus proche, gare à proximité, facilité pour le vélo, organisation de covoiturage	+ : beaucoup de connexions - : éloigné du centre urbain
<b>Diversité fonctionnelle</b>	3/5	quartier de logement	+ : mixité de la ville - : quartier monofonctionnel
<b>Bioclimatisme</b>	4/5	apport solaire, la topographie protège du vent	+ : photovoltaïque et thermique, bonne exposition
<b>Intégration</b>	5/5	brique, transparence	+ : aère le quartier, intégration cohérente au contexte et à l'histoire
<b>Cohésion sociale</b>	5/5	activités, réunions, croisements, valeurs, ...	+ : amitié, solidarité, bienveillance, participation, ...
<b>Mixité sociale</b>	3/5	intergénérationnel, participation d'un autiste, CLT, ouverture à tous	+ : facilite l'accès aux jeunes couples, entraide entre générations - : pas de financement social
<b>Rapport avec les riverains et l'urbanisme</b>	5/5	partage de locaux, respecte les désirs des riverains et de l'urbanisme	+ : projet facilement accepté, bonne entente

## 3.2 : Les Zurbains : Rue Vivegnis, Liège

### 3.2.1 : Description du projet

« Les Zurbains » est un projet d'habitat groupé participatif intergénérationnel construit sur un terrain de 8500 m<sup>2</sup> situé aux pieds des coteaux verdoyant de la citadelle de Liège, à la rencontre entre la rue Vivegnis et la rue Maghin. Le terrain est directement accolé à la place Vivegnis où se trouve la nouvelle passerelle qui permet l'accès aux coteaux, et le terrain bénéficie d'une vue privilégiée sur la verdure de ceux-ci. Il se situe à proximité du centre-ville de Liège.

Le projet se situe dans le quartier historique de Saint-Léonard qui fait l'objet de beaucoup d'interventions urbanistiques visant à le valoriser. Ce quartier culturelle abrite également une communauté d'artistes temporaires qui se situe de l'autre côté de la place Vivegnis. Il fait également l'objet d'un plan communal d'aménagement qui oriente la restructuration de l'espace fortement déstructuré de ce quartier. Les Zurbains ont permis à la ville d'obtenir des subsides dont le montant est de 1.250.000 euros pour la mise en œuvre d'une zone d'initiative privilégiée.<sup>27</sup>

Le projet dont la construction prend fin en 2015 comprend 28 habitats « basse énergie » diversifiés et accueille à peu près 70 habitants d'âges différents. Le projet prend la forme de bâtiments mitoyens suivant la voirie et contournant un parc ouvert sur l'ambiance des coteaux. (Khadija, 2018)

Architecte : Jean-Marc Schepers – conception et contrôle des travaux

---

<sup>27</sup> Les Zones d'Initiatives privilégiées ont été créées dans le but de mener une politique spécifique afin de répondre à des situations problématiques ciblées en matière d'aménagement du territoire et de logement. En effet, le territoire wallon n'est pas un homogène d'un point de vue logement et aménagement du territoire et y mener une politique indifférenciée dans ces matières provoqueraient des effets pervers. L'objectif dans une ZIP est, entre autres, d'y intensifier la revitalisation et la rénovation urbaine et de lutter contre l'exclusion. (Géoportail de la wallonie, 2020)

Figure 13: Vue zénithale du terrain des Zurbains, 2020



Source: Google Map

Figure 16: Photo du projet des Zurbains, 2012



Source: Photo des habitants : <http://leszurbains.blogspot.com/2012/07/>

Figure 17: Passerelle liant la place Vivegnis aux coteaux, 2020



Source: Photo personnelle

### 3.2.2 : Synthèse du projet

À l'occasion de ma collecte d'information relative à ce projet, une première entrevue a été réalisée avec l'architecte des Zurbains, Jean-Marc Schepers. Suite à la mesure de confinement prise à partir du 13/03/2020, une seconde interview a été réalisée par téléphone avec Isabelle Neuray, habitante des Zurbains.

#### *Motivations – Valeurs – Constitution du groupe*

Les motivations qui poussent les habitants à rejoindre « Les Zurbains » sont très diverses. Certains y voyaient principalement un moyen de faire des économies sur le terrain et la construction. D'autres personnes voulaient juste habiter en ville. Des personnes âgées envisageaient cette option comme un moyen de rester autonome. **« Je trouve que la motivation était liée à des raisons très individuelles, pour beaucoup. Il y en a quelques-uns qui sont plus dans cette volonté du collectif, l'esprit village, etc... Ça nous permet de connaître le voisinage et de construire avec des gens qu'on apprécie. C'est un peu une aventure »** (Interview d'Isabelle Neuray). Il y a aussi la dimension humaine de construire un habitat que l'on souhaite sur un terrain choisi.

Au début, un premier groupe d'amis de 4-5 familles d'une dizaine de personnes au total était intéressé par le terrain pour y construire en ville. Un autre groupe d'une dizaine de personnes a fait appel à l'architecte pour faire un habitat groupé participatif, il était renseigné et voulait un habitat avec des valeurs fortes notamment d'écologie. **« L'aspect spécifique du projet, c'est que la demande provient du privé, de l'individu, et ce cas est rarissime »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers). Pour une question d'échelle du terrain et de financement, les deux groupes se sont unis. Il a donc fallu discuter des ambitions de chacun et trouver des compromis. Le groupe élargi fit beaucoup de recrutement également. Il y eut également des renoncements qui provoquèrent des tensions au sein du groupe.

Dans ce groupe, les valeurs ne sont pas appliquées par tous équitablement. Étant un groupe issu d'une union de deux initiatives séparées, ils n'avaient pas les mêmes attentes et chacun a dû faire des compromis.

**« Je sais bien qu'il y a un noyau dur ou les gens voulaient créer un habitat beaucoup plus participatif, avec beaucoup plus de collectivité où au départ on avait une laverie commune, un jardin commun, etc. Le nombre fait qu'il est de plus en plus difficile de trouver un consensus »** (Interview d'Isabelle Neuray). Cependant, ils ont quand même eu le désir de construire ensemble, d'avoir certains locaux communs et de bâtir un habitat écologique. De plus, les premiers habitants y vivent depuis 2012 et le groupe a subi des remplacements.

Concrètement, la collectivité vit par l'intermédiaire de réunions. Au début, il y en avait beaucoup mais maintenant elles sont moins fréquentes. La vie du groupe se fait aussi par des événements de travaux dans le parc collectif. Dans un groupe de 70 personnes, ce sont souvent les mêmes qui s'investissent plus car d'autres se sentent moins concernés. **« Il existe cependant une forme de solidarité quand même, mais elle tient plus du bon voisinage »** (Interview d'Isabelle Neuray). Les tensions nées pendant la construction du chantier se sont majoritairement annihilées avec le temps. **« Maintenant c'est plus agréable car cela fait 6 ans qu'on a déménagé »** (Interview d'Isabelle Neuray).

#### *L'implantation dans le site*

L'ensemble des habitants voulaient vivre en ville pour répondre à des besoins de proximités au travail, aux lieux culturels, etc. Ce choix de la ville correspond aussi à une facilité pour les mobilités douces. **« Pour la proximité par rapport au travail et à la vie culturelle. Pour ne pas être perdu par des trajets à n'en plus finir et pouvoir circuler vraiment à vélo. Pour moi c'est un choix également écologique. C'est une question de mobilité, de proximité aux services »** (Interview d'Isabelle Neuray). Cependant, ils désiraient tous un lieu où il y avait de la verdure et du calme.

Le premier groupe d'amis avait fait appel à l'architecte pour les conseiller dans le choix du terrain. Ils avaient d'abord eu des vues sur le choix d'un autre terrain sur les hauteurs de Liège, mais celui-ci n'a pas abouti. Ils ont ensuite repéré ce terrain et se sont unis avec le deuxième groupe. Dans l'ensemble, certains ont abandonné le projet car ils trouvaient que le terrain était trop calme et excentré et d'autre parce qu'ils n'y trouvaient pas suffisamment de campagne. Ceux qui sont restés apprécient ce mixte entre « être en ville » et trouver un écrin de verdure avec le calme de la campagne. Les habitants apprécient la proximité à la gare de

Liège-Palais<sup>28</sup>, ils voulaient dépendre le moins possible de la voiture. Ce terrain est situé à 10 minutes à pied du centre. Le terrain est facilement accessible en vélo et on y retrouve la mixité des fonctions et des services de la ville. **« On voulait un écrin de verdure, de l'espace et une vision aérée »** (Interview d'Isabelle Neuray). Dans un avenir proche, il y aura une bonne déserte en tram.

**« Certains disaient de garder le mur historique et de construire au milieu du parc. Mais dans ce cas-là, on ne retrouvait pas un projet pertinent dans le contexte urbain existant. On allait retrouver un mini village privé au sein d'un tissu existant qui fonctionne très bien. Ça nous permettait aussi d'intégrer le projet socialement. Si on avait gardé l'enceinte sur tout le pourtour pour construire dedans, on n'aurait pas retrouvé le niveau d'intention humaine souhaité »** (Entrevue avec Jean Marc Schepers). Le projet s'intègre par une jonction avec le bâti existant de la rue Vivegnis avec une préoccupation pour une densité d'habitat qui correspond à l'échelle du terrain. Au niveau de la place, il y a un redressement pour la cadrer et aérer l'espace public. Ça permet l'intégration de la nouvelle passerelle. Deux percées dans le projet sont présentes pour permettre une vue sur les coteaux depuis la rue et une sur le parc depuis la place. Le parc est à disposition des Zurbains uniquement, le quartier ayant déjà un accès facile aux coteaux et bénéficiant de la place Vivegnis. Les gabarits du projet sont cohérents avec le contexte, on retrouve une hauteur de corniche du contexte qui varie autour d'un niveau N+3 en moyenne et le projet varie également dans ces hauteurs pour résonner avec son environnement. Le projet grandit au niveau de la place pour s'intégrer dans un bâti plus haut, définissant le statut d'angle. L'ensemble des bâtiments du contexte est en brique à l'exception de 3 bâtiments de la rue, le choix du matériau était donc justifié pour intégrer le projet. **« Il est très cohérent et tout le bloc est bien référencé sans être trop systématique, il est diversifié »**. (Interview d'Isabelle Neuray)

Le projet a fait l'objet d'une présentation à la CCATM<sup>29</sup> par envoi de documents. La commission lui a été favorable et n'a fait aucune remarque. Le projet a fait l'objet d'une dérogation concernant le nombre de places de parking. Les habitants ont mis en avant leur désir d'appliquer au maximum une mobilité douce et ont demandé une dérogation pour une

---

<sup>28</sup> Il existe une demande de rouvrir une gare (arrêt) SNCB à la place Vivegnis ; cette demande émane des comités de quartier de Liège-Nord.

<sup>29</sup> CCATM : commission consultative communale d'aménagement du territoire et mobilité

vingtaine de places privées dans l'enceinte du terrain et de 15 places à rue. La demande fut acceptée et eu comme conséquence de reculer le front bâti du projet pour échanger les mètres carrés de trottoir à la Ville, cela permit également l'accord des pompiers. **« On a signé une promesse d'échange à la Ville puis on s'est rendu compte que le terrain qu'ils nous avaient échangé appartenait à la SNCB. Ils ont procédé à tout un échange ... Le bourgmestre était venu visiter et il avait parlé d'un bunker pour bobo. »** (Interview d'Isabelle Neuray).

Le projet prend en compte l'orientation du soleil. Le coté de la place est au sud alors que les bâtiments, rue Vivegnis, sont au nord. Certains étaient plus avantagés que d'autres. **« Par exemple nous, nous sommes au nord, je comprends pourquoi nous avons une énorme baie à l'avant. Il a su tirer parti des avantages du terrain. Après les grandes baies au sud les font souffrir de la chaleur »** (Interview d'Isabelle Neuray).

#### *L'organisation des espaces*

Le projet se présente comme un ruban bâti constitué d'une somme de micro-résidences mitoyennes. Il comporte 28 habitats, des appartements et des maisons unifamiliales. Ce ruban, principalement de briques mais aussi de bois et de zinc en toiture, contourne le parc privé en épousant le terrain de 8500 m<sup>2</sup>. **« On sent un prolongement logique de la rue »** (Interview d'Isabelle Neuray). Le front bâti des Zurbains suit la Rue Vivegnis et un angle dans le projet permet de rentrer la place orthogonale. **« Derrière ce bâti, il y a le jardin qui se déploie et qui est perceptible via les grilles car on a mis des grilles pour privatiser l'espace. On ne voulait pas créer l'effet bunker »** (Interview d'Isabelle Neuray). Les hauteurs varient pour rappeler le contexte et des appartements à quatre façades sont sur les parties du coté place.

Figure 18: Organigramme des Zurbains



Source: Architecte Jean-Marc Schepers

Figure 19: La rue Vivegnis à l'angle des Zurbains, 2020



Source: Photo personnelle

Tous les logements du rez-de-chaussée possèdent une cour ainsi qu'un jardin qui fait la transition entre le bâti et le parc collectif.

Les Zurbains possèdent peu d'espaces communs bâtis : un local à vélos, un atelier, un lieu de stockage divisé en logettes et des passages de distribution communs « **... on a dû y renoncer pour des questions financières et parce que tout le monde n'avait pas la même vision... il y avait des personnes exagérément individualistes... Je trouve que l'aspect solidaire et collectif est important.** » (Interview d'Isabelle Neuray). Ils partagent également le parking et le parc collectif où se trouvent des jeux, des potagers, etc.

« **Certains voulaient partager des choses et d'autres pas. La question de la salle de fête commune s'est posée, mais ils se sont dit que de cette manière, ils ne participeraient pas à la vie du quartier... Le jardin est certainement le seul espace de rencontre** » (Entrevue avec Jean-Marc Schepers). Les Zurbains sont un grand nombre de personnes. On retrouve un individualisme fort présent même si certains plus engagés se retrouvent pour travailler dans le jardin tous les premiers dimanches du mois. Les relations de bon voisinage créent de la vie commune avec ceux qui la cherchent. Les circulations et les passages donnent également lieux à des rencontres spontanées. Certains habitants investissent les espaces communs et ils peuvent s'y retrouver. Les jardins sont un lieu où les regards se croisent pour discuter et le parc est un endroit de jeu pour les enfants.

Le projet a dû abandonner l'idée d'un chauffage central partagé, dû à l'acquisition du trottoir par la ville où les impétrants ne peuvent plus passer. Le local à chaudière est devenu un lieu de stockage avec du passage qui crée aujourd'hui des nuisances sonores pour l'habitat du dessus. D'autres problèmes acoustiques perturbent les habitants. Un autre problème est la forte hétérogénéité du groupe qui comporte des gens qui ne respectent pas les règles du groupe. Un certain monsieur a installé des panneaux photovoltaïques surélevés sans se concerter avec les Zurbains. Aujourd'hui, ses panneaux nuisent à l'esthétique du projet pour les autres habitants.

L'architecte Jean-Marc Schepers est arrivé au tout début du processus. **« Au début, je les ai accompagnés à titre purement informatif. Il n'y avait pas de contrat... Je leur donnais juste des conseils... De fil en aiguille, les réunions se sont succédées. Puis, ils ont décidé de me choisir comme architecte du projet »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers). L'architecte d'un projet réunissant autant de personnes doit faire la synthèse des désirs de chacun. Il doit donc organiser des réunions avec les entités, prenant en compte l'avis de chaque voisin et il doit réunir également l'ensemble du groupe. **« On se voyait tous les 10 jours pendant des années »** (Interview d'Isabelle Neuray). Un tel projet demande du temps et ça explique les abandons et les tensions qui en sont parfois nées. Toutes ces tensions et tous ces désaccords amènent l'architecte à endosser un rôle fédérateur pour faire avancer le groupe. **« Il était un peu le sauveur du projet et la tête de turc »** (Interview d'Isabelle Neuray). C'est par un investissement de temps et d'énergie important, avec beaucoup de discussions, que Jean-Marc Schepers a conduit ce groupe jusqu'à l'aboutissement du projet.

**« Le groupe lui a demandé de faire la construction la plus écologique possible »** (Interview d'Isabelle Neuray). **« Il y avait vraiment la préoccupation de la rapidité de la construction »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers).

Le système constructif est donc hybride : les maçonneries en blocs de béton sont d'abord réalisées pour les mitoyens qui portent les hourdis. Les façades, préfabriquées en ossatures bois isolées par soufflage, sont posées. Les caissons en bois sont en DWD, système étanche de l'extérieur mais qui offre l'avantage que l'humidité sort et la cellulose ou la fibre de bois ne se tasse pas à l'intérieur. Il y a très peu de mousse PUR, juste sur les sols car c'est un isolant pratique et compressible. L'ossature bois a une énergie grise et un impact environnemental plus faibles que celui des murs en blocs. Il a fallu trouver des compromis entre la vitesse d'exécution, la performance, le prix et l'écologie.

Le choix des briques et du zinc s'est fait par souci de durabilité de ces matériaux. Ces matériaux ne demandent pas d'entretien et ont des teintes qui s'intègrent dans le contexte urbain. **« On a apporté de la subtilité par des variantes de briques pour égayer un petit peu la façade »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers).

Le bardage en bois permet d'alléger la composition du projet avec un matériau moins lourd que la brique. Les châssis en afzélia ont un coefficient U de 1.0, ce qui correspond à une bonne performance énergétique et ce bois a une bonne durée de vie ce qui ne nécessite pas un entretien trop régulier.

Pour les finitions, chacun a fait ce qu'il voulait. Certains ont essayé de faire des commandes groupées mais elles n'ont jamais abouti à cause du rythme différent de chaque habitant à prendre une décision. Une femme a cependant fait de la récupération de portes d'armoire pour les utiliser comme portes dans sa maison.

**« Au niveau énergétique, le permis a été déposé en 2007. La norme était le K45 à l'époque. Il y a eu deux aspects de réflexion. Le fait d'essayer d'être le plus autonome possible d'un point de vue énergétique. L'autre est qu'il faille construire. Pour construire, il faut de l'argent »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers).

Le projet a une meilleure performance énergétique que le K45 de l'époque. L'isolation des sols est en PUR alors que les murs de façade et les toits sont isolés en fibre de bois ou en cellulose en fonction du choix de chacun. Le but étant d'utiliser au maximum une isolation à la plus faible empreinte environnementale possible. Il y a 40 cm d'isolant dans le toit, 18 cm dans les ossatures de façade et 12 cm sous chaque plancher. L'avantage de l'habitat groupé est de permettre à tous, qu'ils aient plus ou moins les moyens, de se procurer un habitat responsable avec une bonne performance énergétique notamment par la construction mitoyenne. Certains habitants sont équipés de système de ventilation VMC double flux, coûtant à peu près 7000 euros à l'époque.

Il y a eu très peu d'auto construction, deux habitats sur les vingt-huit ont fait les finitions eux-mêmes. Le reste a été fait par trois lots séparés. Une entreprise a fait les structures lourdes, une autre les structures légère et les finitions, la dernière s'est occupée des techniques.

**« Si les gens ne s'en sont pas préoccupés, ça n'est pas le cas chez eux »** (Interview d'Isabelle Neuray). L'architecte a donc répondu aux demandes des clients. Un logement est adapté au PMR car il abrite une femme et son enfant en chaise roulante. Les habitats du rez-de-chaussée sont adaptables aux PMR et certains logements ont été pensés pour permettre des exhaussements en triplex en rajoutant juste un escalier.

L'eau est récupérée sur toutes les toitures. Certains possèdent des citernes individuelles et d'autres des citernes communes. Elles sont équipées de pompes pour permettre des tâches extérieures et intérieures. Certains utilisent également l'eau récupérée pour les WC.

À l'origine, une chaudière générale à pellet devait chauffer tous les habitats. La ville, qui a acquis les trottoirs, ne voulait pas d'impétrant. Les habitants ont donc tous été équipés d'une chaudière individuelle au gaz. Il a fallu trouver la place pour la mettre dans chaque habitat. Ce choix a été fait pour le système de distribution de la Ville et car il permet des cheminées à ventouse. Une étude de dimensionnement des équipements thermique a été réalisée par Coretec. Certains avaient plus d'avantage à avoir des radiateurs et d'autres pouvaient avoir un chauffage par le sol. Les commandes de panneaux photovoltaïques ont été réalisées individuellement. Chacun ne bénéficiant pas d'une orientation optimale, certaines installations ont un meilleur rendement que d'autres. On peut également questionner l'impact environnemental de l'énergie grise des panneaux solaires.

L'esthétique de l'architecture de l'habitat groupé participatif ne parait pas sortir du lot pour les Zurbains. **« Je dirais que le but est d'avoir un projet cohérent sans que ce soit un mélange de maisons de schtroumpfs. Le but de l'architecte dans un habitat groupé est de trouver une homogénéité »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers). **« Cela dépend fortement de la personnalité de l'architecte, du fait d'être à la ville ou à la campagne et du contexte en général. Il génère peut être une homogénéité. Mais je ne crois pas qu'on retrouve une récurrence »** (Interview d'Isabelle Neuray). On retrouve cette idée d'homogénéité qui se trouve entre les différents habitats de l'ensemble. La personnalité du concepteur est également mise en avant. Chaque architecte va faire ses projets avec son style, c'est aussi la vitrine de son bureau, sa publicité.

## *Gestion*

Le confort de chaque habitat est amélioré par une très bonne performance énergétique. Toutes les constructions sont mitoyennes et bénéficient d'un bon apport de lumière par de grandes baies, ceux orientés au nord également. Les chaudières individuelles chauffent des radiateurs ou des chauffages par le sol en fonction du choix de chacun et tous font des bénéfices d'électricité produite par leurs panneaux.

**« Après, chez nous, c'est tellement bien isolé, je n'ai presque rien sur la facture de gaz et les panneaux photovoltaïques produisent plus que notre consommation. Un tel système n'avait pas lieu d'être chez nous »** (Interview d'Isabelle Neuray).

Certains bénéficient également de ventilations mécanisées avec échangeur d'air pour limiter leur besoin en énergie de chauffage.

Le financement des communs se fait par un apport annuel de chaque habitat à un fond commun qui constitue une provision. Ils connaissent le coût des entretiens et savent quand il faut que chacun paye un peu plus pour avoir une marge de financement. La réservation des parkings par ceux qui veulent en bénéficier constitue également un mode de financement pour tout ce qui est commun. Le projet, par son caractère intergénérationnel, a également bénéficié d'un financement de la loterie nationale qui permet de démarrer les chantiers "jardin".

Les décisions sont prises par une majorité de deux tiers à l'assemblée générale des Zurbains. Ils ont aussi un groupe jardin qui établit la liste des tâches mensuelles à exécuter dans le parc collectif. Chaque micro-résidence a un syndicat et une personne responsable de la gestion de l'entretien technique. Les zurbains ont également constitué un conseil de gérance qui est souverain dans les décisions financières en-dessous d'un certain montant. Ils sont en train de constituer un règlement d'ordre intérieur et ils possèdent une charte que chacun doit respecter.

La gestion du bâtiment est ordonnée par un dossier d'interventions ultérieures qui a été fourni par le coordinateur sécurité-santé. La pérennité du bâtiment est assurée par des matériaux qui ont une longue durée de vie : le zinc, la brique et l'afzélia qui ne demande pas d'entretien.

Il y a eu une grande réflexion sur la pérennité des matériaux. **« Les gens veulent de l'éternel et cette notion d'entretien a ralenti les prises de décision. Les gens ont fait des compromis avec l'écologie des matériaux comme pour l'ossature en bois »** (Interview d'Isabelle Neuray).

L'entretien du jardin commun est organisé par le groupe jardin qui prévoit les chantiers mensuels.

Les avis de l'architecte Jean-Marc Schepers et d'Isabelle Neuray ne s'accordent pas sur le profil sociologique des habitants des Zurbains.

**« On a quand même beaucoup de gens très atypique dans différents domaines. On est tous un peu de ce milieu Bobo avec ce côté bourgeois bohème développé plus ou moins fortement chez l'un ou chez l'autre... Tout un chacun dans ceux qui ont choisi de construire ensemble comporte des folies et des fractures par rapport à la norme. Cela génère des choses intéressantes au niveau humain mais génère aussi des choses très négatives »** (Interview d'Isabelle Neuray). Elle y voit une nécessité d'avoir un éveil intellectuel. L'instinct de propriété doit pouvoir s'effacer pour permettre des concessions avec le groupe. Elle attribue l'habitat groupé participatif à une classe moyenne soucieuse de l'environnement et pense que l'habitat groupé participatif n'est pas accessible aux classes sociales plus faibles.

**« Ici on n'a pas vraiment un profil, on a de tout. On est dans un habitat intergénérationnel mais on n'a pas forcé, ça s'est fait naturellement... Ça devient Sun City alors, il faudrait présenter une carte d'identité et ses revenus pour pouvoir rentrer. Et là oui, il ne manque plus que le mur d'enceinte et le code barre pour rentrer. C'est horrible »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers).

### 3.2.3 : Analyse critique

« Les Zurbains » est un habitat groupé participatif qui souffre un peu de sa trop grande échelle. Si, à la base, une dizaine de personnes ont eu l'ambition de construire un habitat groupé participatif avec beaucoup de mises en commun et un socle idéologique fort, la taille du terrain a conduit à rechercher une densité pertinente d'habitat. La fusion des deux groupes et le recrutement important ont conduit les plus engagés à devoir faire énormément de compromis sur leur utopie participative. Maintenant, tout le monde n'a pas un désir fort de vivre le collectif, d'y passer du temps et d'y consacrer beaucoup d'énergie. Certains sont plus individualistes et ces différences font naître des tensions et des conflits. Cependant, Il existe quand même une préoccupation générale pour l'écologie, pour la mobilité douce, pour l'éco construction, etc. On retrouve également des relations fortes de voisinage entre certains habitants, les plus engagés partagent du temps ensemble pour travailler dans le jardin, les jeux sont mutualisés pour les enfants et certains locaux fonctionnels sont mis à la disposition de tous.

L'architecture du projet est cohérente dans son contexte. Il s'implante en ville en bénéficiant d'un lien très particulier avec la verdure des coteaux. Il ne dénature pas la typologie du quartier et respecte les tons et les gabarits. Son implantation favorise fortement les mobilités douces et les commerces de proximité. Le projet est dense et permet l'économie d'espace et d'énergie. L'aspect innovant du projet a permis de bénéficier de financements importants pour revaloriser le quartier qui acquiert le statut de zone d'initiative privilégiée. Sa forme permet également de libérer de l'espace de stationnement à la ville et d'implanter la nouvelle passerelle donnant l'accès aux coteaux. Le projet participe cependant fortement à la gentrification du quartier mais participe également beaucoup à la vie dans celui-ci, ce qui justifie également leur choix de diminuer leur investissement dans des espaces collectifs appartenant seulement aux Zurbains.

« Les Zurbains » est une construction très performante d'un point de vue énergétique grâce à une isolation renforcée, des habitats mitoyens et une réflexion sur l'apport solaire. Les matériaux ont une grande durée de vie, les structures bois, la cellulose, la fibre de bois, l'afzélia sont des matériaux n'ayant pas un grand impact environnemental. Les habitants récupèrent l'eau de pluie sur toutes les toitures pour diminuer leur dépendance au service de distribution de la Ville. Ils ont également une faible consommation d'électricité grâce à leurs panneaux photovoltaïques.

Le terrain est juridiquement séparé en une somme de parcelles en copropriété sur lesquelles sont construites des micro-résidences. Le parc est la copropriété de tous les propriétaires. Aucun Community Land Trust n'est prévu pour permettre une réelle mixité sociale. L'habitat groupé participatif est intergénérationnel et comprend un habitat PMR. Il est adaptable et permet donc l'établissement durable de ménages évolutifs.

Le groupe comprend 70 individus avec leurs personnalités différentes. Cette diversité amène beaucoup de lenteur dans les prises de décisions, des tensions, des conflits et un clivage énorme entre les ambitions de chacun. Il n'empêche, cependant, en rien les plus engagés de vivre leur rêve participatif et cette diversité amène également une richesse importante dans le groupe. On sent ici la limite d'échelle qui est appropriée pour un habitat groupé participatif, surtout d'un point de vue relationnel et décisionnel.

Les habitants sont satisfaits de leur habitat et du confort que celui-ci leur procure. Les six années d'existence de cet ensemble à permis au groupe de trouver un équilibre et le voisinage donne naissance à de très bonnes relations.

En ce qui concerne les Zurbains, on a un retour d'expérience car le projet a été confronté à six ans de vie quotidienne. Le retour semble bon et l'architecture permet un fonctionnement dans de bonnes conditions. Dans ce projet à géométrie variable, on perçoit cependant plusieurs vitesses selon les attentes des habitants.

<b>Critère</b>	<b>Niveau de ce critère dans le projet d'habitat (notes subjectives basées sur une appréciation)</b>	<b>Traduction de ce critère dans le projet</b>	<b>Qualités/défauts de ce critère observé en pratique</b>
<b>Sécurité</b>	5/5	/	/
<b>Confort</b>	5/5	isolation, vue, qualité des habitats	+ : parc collectif, centre-ville, chauffage sol - : nuisance sonore, conflit dans le collectif
<b>Satisfaction</b>	4/5	/	+ : contexte de ville avec de la verdure - : disparités dans le groupe
<b>Système constructif</b>	4/5	mixte : maçonnerie lourde pour les mitoyens et pour les planchers, ossature bois pour les façades avec un parement en briques, toiture à doubles pentes	+ : construction rapide, économie d'échelle, projet adapté aux désirs de chaque habitant (à la carte)
<b>Matériaux et équipements</b>	4/5	béton, bois, zinc, brique, cellulose, fibre de bois, PUR pour les planchers, panneaux DWD, panneaux photovoltaïques, chauffage sol, chaudière gaz/logement	+ : production d'électricité, utilisation de matériaux écologiques : bois, cellulose, fibre de bois, ... - : utilisation de matériaux durables mais à fort impact environnemental : PUR, béton, zinc, briques
<b>Adaptabilité</b>	3/5	1 PMR, RDC adaptable aux PMR, possibilité d'agrandir les logements duplex en triplex	+ : un logement est déjà PMR - : beaucoup de travaux pour certaines modifications, certains habitants n'ont pas intégré cette réflexion

<b>Consommation énergétique</b>	4/5	meilleur que le K45 de l'époque, apport solaire thermique/photovoltaïque	+ : les gens ne consomment presque pas - : abandon d'un système de chauffage groupé
<b>Gestion de l'eau</b>	4/5	récupération de l'eau de pluie sur toutes les toitures	+ : récupération de l'eau de pluie pour les tâches ménagères et extérieures
<b>Gestion des déchets</b>	3/5	tri des déchets et composte	- : certains habitants sont moins engagés
<b>Verdure</b>	4/5	parc collectif, abords, les coteaux de la citadelle	+ : le jardin est un prétexte d'activité collective
<b>Densité</b>	5/5	ruban de logements en construction mitoyenne	+ : économie
<b>Accès à la mobilité</b>	5/5	proche de la gare, vélo, quartier très piéton, beaucoup de lignes de bus, proche de l'autoroute	+ : forte proximité aux balades sur les coteaux
<b>Diversité fonctionnelle</b>	5/5	grande mixité du centre urbain	/
<b>Bioclimatisme</b>	3/5	orientation solaire	+ : grandes baies pour capter les rayons solaires - : certains sont moins bien orientés (surchauffe)
<b>Intégration</b>	5/5	la forme, les matériaux, les gabarits, hauteurs de corniches	+ : cohérence par rapport au quartier
<b>Cohésion sociale</b>	2/5	relation de bon voisinage, un noyau de personnes plus engagées	+ : relation de bon voisinage - : disparités dans le groupe, conflits (grand groupe)
<b>Mixité sociale</b>	2/5	intergénérationnel, PMR	- : pas de financement social ou de CLT
<b>Rapport avec les riverains et l'urbanisme</b>	4/5	les habitants participent à la vie du quartier, respect des désirs des riverains et de l'urbanisme	+ : bonne participation, désaccords résolus - : Problèmes lors des échanges de terrains

### 3.3 : Habitat groupé participatif à Ben-Ahin : Solières

#### 3.3.1 : Description du projet

Ce projet est un habitat groupé participatif réalisé rue du Puits à Ben-Ahin, près de Solières, un hameau situé sur les hauteurs de la commune de Huy. En 2001, trois couples achètent un terrain de 1,5 hectares bâtissable et 27 hectares de forêt et de carrière. Ce projet se trouve en pleine campagne, en pleine verdure.

Aujourd'hui, le projet comporte 9 habitations regroupant 20 à 25 personnes avec des enfants.

Le projet se présente comme innovant et ambitieux. Les habitants prônent une écologie forte et un respect de l'environnement, la vie en commun dans le partage, la solidarité et l'ouverture à l'autre.

Ce projet lance un nouveau questionnement sur les impositions de l'urbanisme à suivre les guides régionaux qui ont certainement la capacité d'éviter des désastres d'intégration mais qui n'encourage pas toujours l'innovation architecturale qui tend à s'inscrire dans une démarche de conception durable. (Curien, 2019)

Contrairement aux deux autres habitats groupés participatifs précédents, Solières s'inscrit dans un environnement péri-urbain, à environ six kilomètres du centre-ville de Huy, dans un contexte anciennement rural, mais qui s'urbanise.

*Figure 14: Vue zénithale du terrain de Ben-Ahin, 2020*



*Source: Google Map*

Figure 15: Un habitat du projet



Source: Pourquoi bâtir encore? Atelier d'architecture Eric Furnémont. 2019. P.106.

### 3.3.2 : Synthèse du projet

Lors de mes recherches sur les habitats groupés participatifs, j'ai eu l'occasion de rentrer en contact avec l'architecte Éric Furnémont qui m'a parlé de son projet à Solières. J'ai eu l'occasion de l'interviewer à son atelier d'architecture et il m'a également mis en relation avec un habitant du projet, Hugues Croibien que j'ai eu l'occasion d'interviewer chez lui.

#### *Motivation – Valeurs – Constitution du groupe*

Les raisons premières qui ont poussé les habitants à rejoindre le projet sont multiples. Leur but est de faire du commun, de partager. **« Il s'agit de mettre plein de choses en commun mais pas d'être les uns sur les autres »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

Les habitants ont constitué une charte qui reprend l'ensemble des valeurs et objectifs du projet. Ils mettent en avant l'aspect social dans lequel ils prônent le partage et la gestion du collectif, la solidarité, la notion de famille agrandie (les adultes doivent se comporter avec les enfants des autres comme si c'était les leurs) et l'intergénérationnel. Le projet comporte des ambitions écologiques également. L'écologie de la construction par des matériaux locaux et durables et faire du projet un exemple. Il y a aussi une tendance à ce que chacun s'incite à des démarches écologiques dans le quotidien.

Concrètement, la collectivité dans l'habitat groupé participatif se vit lors d'un chantier et d'une réunion par mois. Les chantiers leur permettent de passer du temps ensemble par la réalisation des dernières charges urbanistiques et des autres projets qu'ils réalisent en groupe. Les cohabitants se voient également chaque mois pour une réunion technique et relationnelle. Ils en profitent pour décider des chantiers, parler de l'acte notarié mais également de parler d'eux, afin de savoir comment chacun vit le collectif. Il arrive que certaines personnes se détachent un peu du commun. Les réunions sont aussi prévues pour parler des tensions qui peuvent se créer et permettre de faire perdurer le projet de groupe en créant des liens. Le reste du temps, la collectivité se vit dans l'espace central dans lequel les gens se retrouvent souvent le weekend. Les jardins sont côte à côte et les interactions sont fréquentes. Les enfants partagent des modules de jeux dans le jardin commun et sont souvent les uns chez les autres.

À la base, ce sont trois couples qui ont acheté le terrain. Ils ont ensuite parcellisé le terrain pour y faire un habitat groupé. Ils ont commencé à recruter des personnes intéressées par leur projet d'habitat groupé participatif. Ce recrutement s'est fait par le bouche à oreille et par internet (immoweb). Chacun était copropriétaire du terrain. C'est seulement il y a peu qu'ils viennent de sortir d'indivision en devenant propriétaire chacun de leur 1250 m<sup>2</sup> de parcelle lotie. Le terrain central reste la seule copropriété restante.

### *L'implantation dans le site*

Le choix d'habiter à la campagne est dû à une envie d'avoir un beau jardin, une belle pelouse, des arbres et une atmosphère calme. « **On voulait construire quelque chose d'écologique et de durable** » (Entrevue avec Hugues Croibien). Certains doivent faire tous les jours le trajet en voiture jusqu'à Liège pour aller travailler. Il n'y a pas de transport en commun qui dessert le lieu. De plus, tous les équipements publics se trouvent à Huy et les magasins les plus proches sont à six km de l'ensemble participatif. Habiter à la campagne donne la possibilité de se chauffer avec le bois local et non avec du gaz importé de pays lointains.

Le terrain a été repéré par l'architecte Éric Furnémont. Il réfléchissait depuis longtemps à faire un habitat groupé participatif. L'opportunité se présenta avec la vente de ce terrain qui avait la bonne échelle pour ce type de projet et qui était très boisé. Trois couples ont finalement acheté le terrain pour réaliser le projet. Ils ont ensuite parcellisé le terrain en 9 lots et ont procédé à la recherche d'éventuelles familles intéressées. Des gens rejoignaient le collectif peu à peu et faisaient construire leur maison sur leur parcelle.

Le projet a très mal été accueilli par les riverains et par l'urbanisme. La première proposition du projet faisait preuve de nouveauté et d'originalité architecturale. « **Ici dans les petits villages de campagne en Wallonie, il y a une mentalité, surtout chez les personnes âgées, de repli sur soi et de la peur de ce qui est inconnu** » (Entrevue avec Hugues Croibien).

*Figure 16: Maquette d'un habitat de la première proposition de projet de l'habitat groupé participatif de Ben-Ahin*



*Source: Pourquoi bâtir encore? Atelier d'architecture Eric Furnémont. 2019. p.105.*

Les riverains ne voulaient pas avoir cet habitat groupé participatif dans le village. **« Il y avait des pressions politiques de la part de certains riverains qui ont agi sur certains fonctionnaires »** (Entrevue avec Éric Furnémont). L'urbanisme n'a donc pas accepté la première proposition de projet et a imposé un grand nombre de contraintes pour la deuxième, usant souvent des guides d'urbanisme afin de légitimer leur refus, en allant à l'encontre de certaines logiques d'architecture durable. Par exemple, ils ont refusé une certaine densité dans une architecture cohérente pour imposer leur implantation de rectangles en long de voirie comme le règlement général sur la bâtisse en site rural (RBSR) le prévoyait. Les villageois ont rendu compliqué la réalisation du projet. **« C'était violent, ils ont planté des haches dans les roulottes, ils ont mis une roulotte sur son flanc, ils signaient des pétitions contre le projet... Dans la tête de beaucoup de gens maintenant, la ruralité se définit par des maisons quatre façades avec une voiture devant et une piscine. Il ne s'agit pas de cultiver un potager ou une serre »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

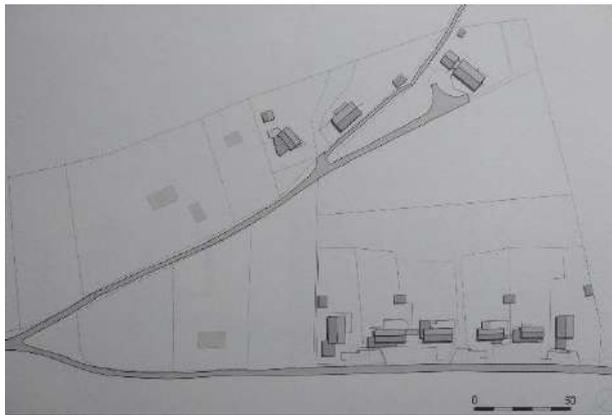
L'implantation a principalement été influencée par l'urbanisme qui a imposé des volumes parallélépipédiques à double versants de toiture le long de la voirie. L'architecte a travaillé les annexes et a creusé les volumes pour casser la monotonie. L'intégration dans la nature s'est aussi faite par l'expression de matériaux locaux et naturels qui habillent une architecture finalement assez organique. La faible densité est également une contrainte de l'urbanisme, l'architecte aurait voulu mettre le double de logements.

Le projet se trouve sur le versant nord de la colline. La pente n'est pas trop forte et le jardin a pu être orienté au sud afin de laisser du recul à la maison pour qu'elle capte bien la lumière. Les ouvertures, l'isolation et l'inertie des matériaux ont ensuite été réfléchis pour optimiser cet apport solaire et la maison bénéficie parfois d'une température de 23°C en fin du mois de janvier sans qu'il n'y ait besoin de se chauffer.

## L'organisation des espaces

Le projet s'organise en deux parties sur ce grand terrain de 15.000 m<sup>2</sup>. La partie du bas comprend 4 maisons en long de voirie avec 2 maisons implantées perpendiculairement en tête pour dessiner l'espace partagé. La partie du haut comprend 3 maisons en lisière de la forêt. Chaque maison comporte un jardin qui est ouvert sur l'espace extérieur collectif, dans lequel serpentent plusieurs chemins. Les parkings et les lagunages se trouvent coté voirie.

Figure 17: Plan d'implantation



Source: *Pourquoi bâtir encore?* Atelier d'architecture Eric Furnémont. 2019. p.107.

Les habitants n'ont pas construit d'espace bâti collectif, à défaut de temps, d'énergie et d'argent. Ils disposent cependant d'un grand espace extérieur avec un potager, un verger, une forêt, ils ont construit des modules de jeux pour enfants, un poulailler, ils ont également d'autres animaux et partagent des machines.

Ils se voient deux fois par mois pour discuter de leurs rapports et le reste du temps, ils n'ont pas de structure temporelle. Ils préfèrent laisser la place à la spontanéité.

L'architecte a créé des lieux qui permettent le développement du collectif, il n'incite pas, il ne force pas. L'espace extérieur permet aux habitants de s'y retrouver tous les weekends. Cet espace est ouvert, sans haie ni mur, et il y a une spontanéité à y aller depuis le jardin de chacun et les enfants vont facilement s'amuser chez l'un et l'autre. **« Je répète que ce qui est vraiment difficile c'est la coupure entre le bas et le haut. Par exemple les trois du haut, on ne les voit pas souvent descendre. Chacun a choisi sa parcelle en connaissance de cause. Il n'y a rien à faire, la disposition du lieu crée des disparités dans la vie du groupe »** (Entretien avec Hugues Croibien).

Les habitants sont satisfaits de leur choix de vivre en habitat groupé participatif. Ils sont satisfaits du partage, de la solidarité et de l'échange qu'il s'y crée. Ils sont contents de leur construction écologique et durable. **« Le fait d'habiter dans un habitat groupé participatif est un incitant à appliquer des modes de vies durables au sein du projet. On échange nos pratiques et on tend vers de plus en plus d'effort »** (Entrevue avec Hugues Croibien). Certains habitants restent cependant un peu sur leur faim en ce qui concerne l'aspect participatif qui fait l'objet d'un investissement inégal de la part des participants.

L'architecte, Éric Furnémont, n'est pas pleinement satisfait de l'architecture du projet qui a subi beaucoup d'imposition urbanistique allant dans le sens d'un simple mimétisme de l'habitat traditionnel de la campagne. Selon lui, ça ne fonctionne pas toujours et aujourd'hui, on a la possibilité de concevoir les nouvelles constructions de manière cohérente.

#### *Systeme constructif – Matériaux – Équipements*

L'architecte est à l'initiative du projet. Éric Furnémont a trouvé le terrain et a contacté les personnes intéressées. Il a travaillé en collaboration avec tous les acteurs. Il leur a demandé de rédiger une lettre d'intention parlant de leurs attentes sensibles et les a fait participer à la conception du projet par des réunions. **« En gros, la méthode, c'est l'incrémentalisme. Il faut avoir abandonné l'idée de faire mon architecture. Je ne défends pas une posture et je ne cherche pas une séquence visuelle. Pour moi l'architecture n'a pas à inciter. Elle doit laisser ouvert des formes de comportements... C'est une méthode qui permet de dialoguer avec beaucoup de gens en même temps... C'est justement une méthode d'incrémentalisme qu'il faut mettre en place. Comme dirait Lucien Kroll. Il faut avancer dans la réflexion du projet en le laissant évolutif et toujours dans le possible. On se laisse guider par l'imprévu. Chaque fois que tu rencontres une contrainte, elle va dynamiser le projet et va apporter de la richesse »** (Entrevue avec Éric Furnémont).

Le système constructif est composé d'un soubassement en mono mur (blocs d'argile alvéolés) sur lequel se trouve l'ossature en bois avec un bardage en bois également. Le choix des matériaux est déterminé principalement par l'ambition de réduire l'impact environnemental du bâtiment. L'isolation est en laine minérale ou en cellulose.

**« Si tu casses la maison, en 5 ans il ne restera que quelques tuyaux de plastique. Cette maison elle apparaît de nulle part puis elle ne sera pas laissée comme un déchet »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

La construction s'est faite au plus possible avec le bois et la terre du site. Les sapins n'ont finalement pas pu être utilisés pour réaliser l'ossature bois car ils étaient pourris et infestés de capricornes. Le chêne a servi à réaliser les planchers, l'escalier, des appuis de fenêtres et des meubles. Les ouvrages en blocs de terre cuite alvéolés sont des matériaux qui ont une certaine énergie grise par la cuisson, mais qui sont naturels et qui ne nécessitent pas d'isolant supplémentaire. La terre du terrain est très argileuse mais pleine de pierre. Elle a donc servi pour les premières couches de l'enduit intérieur et d'autres habitants l'ont tamisée afin de l'utiliser également pour la finition apparente. La couverture du toit est en ardoise pour son esthétique et parce que c'est un matériau naturel. Les autres matériaux ont été choisis parce qu'ils ne venaient pas de loin et parce qu'ils avaient une faible énergie grise.

Les habitants sont contents de la performance énergétique de leur maison. Elle a un K35 alors que c'est le K45 qui était imposé à l'époque. La maison est chauffée par le soleil et par un poêle à bois alimenté avec les bois du terrain. Ils ont des radiateurs qu'ils n'ont jamais eu la nécessité d'utiliser. **« Dès qu'il y a trois heures de soleil, la maison est chauffée »** (Entrevue avec Hugues Croibien). Il y a deux masses de pierre à forte inertie que l'on peut voir sur les photos ci-dessous. L'une diffuse la chaleur captée par le soleil et l'autre capte la chaleur de la cheminée pour la diffuser également à l'étage.

Figure 24: Massif de pierres au centre de l'habitation d'Hugues Croibien



Source: Photo d'Hugues Croibien

Figure 25: Système manuel de ventilation mécanique au-dessus d'un châssis



Source: Photo d'Hugues Croibien

Les châssis sont en bois et des systèmes manuels de ventilation à ailettes y sont intégrés. Ces systèmes illustrés ci-dessus constituent des ponts thermiques. **« Dans ma vie, j'ai toujours aéré en ouvrant les fenêtres deux fois par jour. On avait envie de ça même si construire avec un système de ventilation est imposé aujourd'hui. On avait envie de pouvoir sentir l'air et d'être conscient de la qualité de l'air chez nous »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

La maison est équipée d'un système triple pour chauffer l'eau sanitaire. L'eau est chauffé dans les panneaux thermiques quand il y a du soleil et circule dans des échangeurs pour transporter la chaleur jusqu'au boiler. Celui-ci est également équipé d'un système de résistance au cas où il n'y a pas suffisamment de soleil pour chauffer l'eau.

Presque tous les habitants ont fait de l'auto-construction partielle. Les constructions n'ont pas été réalisées en même temps et donc chaque cas est spécifique. Pour sa maison, Monsieur Croibien a réalisé l'intérieur. **« Le but est de faire tout seul ou de faire quelque chose accompagné de quelqu'un qui s'y connaît pour apprendre »** (Entrevue avec Hugues Croibien). Il a réalisé l'électricité avec son cousin qui est un professionnel, le sanitaire, le plancher, la chape, et l'isolation. Ce sont des entrepreneurs qu'ils connaissent qui ont réalisé les postes du gros-œuvre tels que le terrassement, la maçonnerie, les châssis. La couverture et l'ossature bois ont été construites par un autre habitant de l'ensemble qui est menuisier. Certains habitants ont réalisé les bardages de leurs habitations.

Les habitations du projet n'ont pas été conçues pour être facilement adaptables, si un habitant venait à perdre sa mobilité. Cependant, l'architecte casse la monotonie des volumes par des jeux d'annexes, il n'est pas inconcevable d'en réaliser d'autres en cas d'agrandissement des ménages.

Tous les habitants récupèrent l'eau de pluie pour une utilisation interne et externe et ils ne dépendent presque pas de l'eau de distribution. Certains habitants utilisent également un Osmoseur pour la rendre potable. Des toilettes sèches sont installées afin de diminuer encore leur dépendance à l'eau et de limiter les rejets d'eau sale. Les eaux ménagères sont traitées

par un système de lagunage naturel par phyto-épuration, qui est esthétique et qui ne nécessite pas l'enfouissement d'une micro station d'épuration.

L'architecte affirme qu'il n'existe pas de style d'habitat groupé, ça dépend des projets. Hugues Croibien sent que les gens imaginent l'habitat groupé participatif comme une ferme dans laquelle vivent plusieurs ménages. **« On est la preuve que l'habitat groupé participatif peut prendre beaucoup de formes... Je ne pense pas qu'il y ait un style d'habitat groupé. Maintenant ce qui pourrait définir l'habitat groupé des nouvelles constructions, c'est l'utilisation de matériaux naturels donc le bois et la terre. Je pense que c'est certainement ce qu'on retrouve de commun »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

### *Gestion*

Le confort est procuré par les équipements thermiques, la bonne performance énergétique du bâtiment. Aucun système de monitoring n'est prévu étant donné que les habitants se chauffent au bois et qu'ils n'ont jamais le besoin d'utiliser les radiateurs. Les ouvertures permettent des vues agréables sur le terrain et une bonne entrée de lumière. La qualité de l'air est réglée manuellement selon le désir des habitants voulant garder cette conscience sensible. Le plancher de chêne est un matériau qui procure une sensation de chaleur ainsi que la pierre qui stocke la chaleur du poêle à bois et du soleil.

Les habitants gèrent les prises de décision par la discussion lors des réunions. Ils se sont imposés une gestion par le consentement de tous. La question va faire le tour de la table et chacun pourra donner son avis. Si une objection se présente, il faut que la personne prenne conscience qu'elle ne peut pas vivre avec la proposition rejetée. Il ne s'agit pas d'un système bloquant car la personne concernée doit proposer une solution. La question n'aura pas de solution définitive tant que toutes les objections ne sont pas levées. **« Le but n'est pas uniquement de résoudre le problème, le but est aussi de pointer le problème du doigt »** (Entrevue avec Hugues Croibien). Lors d'une procédure de vente ou de location, les nouveaux sont tenus de rencontrer l'ensemble des habitants et de signer la charte de l'habitat groupé ainsi que le règlement d'ordre intérieur (ROI). Les habitants de l'habitat groupé participatif

sont ouverts à toute forme de mixité du moment que le minimum de respect d'eux-mêmes et de leurs valeurs communes est exprimé.

Le financement du collectif est ponté sur un compte commun nourri de 100 euros par mois par chacun des neuf foyers, pour constituer un fond de roulement.

La gestion du collectif a eu le temps de s'organiser avec les années. Les habitants du projet ont acquis une expérience des entretiens à réaliser, et comment les réaliser. Ils ont aussi organisé une tournante pour s'occuper des animaux.

La gestion du bâtiment sur la durée est principalement déterminée par l'entretien du bardage de bois qui a une durée de vie moins grande qu'une brique ou un matériau plus pérenne. Le bois implique un remplacement du bardage tous les 20 à 30 ans. La discussion s'est surtout posée pour les châssis, qui sont en bois également, par choix l'esthétique et l'écologique. Alors que les clients avaient discuté avec l'architecte et le menuisier, ils savaient que le bois est un matériau qui dure moins que de l'alu ou autre. C'est aujourd'hui, après 6 ans, que la question de remplacer deux châssis de la maison se pose et que les habitants se rendent compte du vieillissement du bois.

L'architecte Éric Furnémont est convaincu que l'habitat groupé participatif n'est pas un choix privilégié par un type de personne. Il met en avant qu'il faut cependant avoir une certaine réflexion culturelle qui remette en cause un certain nombre de valeurs notamment l'individualisme, le matérialisme, etc. Il faut une réflexion et il ne s'agit pas uniquement de construction groupée pour faire des économies budgétaires. Hugues Croibien met en avant qu'il faut vouloir dépenser du temps et de l'énergie pour faire du commun. Les habitants d'habitat groupé participatif sont également tournés vers l'écologie et il faut avoir de la détermination. Il faut s'accrocher afin que ce type de projet perdure.

### 3.3.3 : Analyse critique

L'habitat groupé participatif de Ben-Ahin est un projet ouvert à tous dans la verdure de la campagne. Il est fortement écologique et il prône des valeurs sociales. Je questionne cependant son ouverture à une mixité sociale. Il faut pouvoir financer son entrée au sein du groupe, car aucun montage juridique orienté vers l'entraide de nouveaux venus n'est réalisé.

Alors que les habitants partagent un terrain, des outils, des idées, du temps et de l'envie, certains ont quand même du mal à maintenir leurs engagements vis-à-vis de cette collectivité. Ce projet révèle une certaine difficulté que les habitants de ce type de projet ont à consacrer du temps et de l'énergie dans une collectivité. L'aménagement des lieux en deux parties renforce ce manque de proximité entre les habitants de la partie haute et ceux de la partie basse. La majorité des habitants de ce projet parviennent quand même à maintenir leur idéaux, et une cohésion sociale existe entre des gens qui y développent de l'entraide, de la solidarité et une confiance commune.

Le projet se trouve à la campagne dans laquelle il faut nécessairement se véhiculer en voiture pour faire les magasins et aller travailler. L'originalité du projet de base s'est fortement heurtée à une politique conservatrice et fermée à toute nouveauté, qui était en place à l'époque. L'urbanisme en place à ce moment-là n'a pas permis de densifier et ainsi de favoriser l'économie des énergies et du sol. Malgré tout ça, les habitations de l'ensemble participatif parviennent à être performantes énergétiquement et écologiquement en minimisant fortement leur impact environnemental et leur dépendance aux énergies et à l'eau propre.

L'architecture s'intègre très bien à la nature et au contexte bâti par l'expression de matériaux tels que le bois, la terre et l'ardoise. Ces tons naturels s'intègrent dans le paysage et trouve une cohérence malgré des impositions urbanistiques donnant l'impression de favoriser l'émergence de « banals » lotissements de maisons à quatre façades.

Les habitants sont satisfaits de leur mode de vie, ils y retrouvent le partage des valeurs qu'ils souhaitent et ils aiment l'architecture de leur habitation. Ils espèrent maintenant que cet habitat groupé participatif sera un exemple notamment d'écologie, et eux, de leur côté, n'ont pas fini d'avoir des projets pour faire perdurer cet esprit de groupe qui règne dans l'habitat groupé participatif de Ben-Ahin.

<b>Critère</b>	<b>Niveau de ce critère dans le projet d'habitat (notes subjectives basées sur une appréciation)</b>	<b>Traduction de ce critère dans le projet</b>	<b>Qualités/défauts de ce critère observé en pratique</b>
<b>Sécurité</b>	5/5	/	/
<b>Confort</b>	5/5	campagne, qualité de l'habitat, partage d'un parc collectif	+ : la verdure, le calme, gestion sensible de la chaleur, de l'air, ... dans l'habitat
<b>Satisfaction</b>	5/5	/	+ : d'autres projets sont en vue pour dynamiser le groupe
<b>Système constructif</b>	4/5	maçonneries enterrées en monomur (terre cuite), ossature bois, bardage bois, finition à l'argile, toiture à doubles pentes en ardoises.	+ : système constructif pensé pour impacter au minimum l'environnement - : l'habitat est difficilement transformable sans réaliser de gros travaux
<b>Matériaux et équipements</b>	5/5	bois local, argile local, matériaux d'origines proches, chauffage au bois local, panneaux solaires thermiques, ventilation manuelle, lagunage, toilette sèche,	+ : initiatives à très faible impact environnemental : utilisation du chêne et de l'argile du terrain, matériaux à faibles énergies grises, matériaux naturels, gestion responsable et économe de l'eau
<b>Adaptabilité</b>	2/5	possibilité de faire des annexes	- : adapter l'habitat au PMR demanderait d'exécuter des travaux lourds
<b>Consommation énergétique</b>	5/5	apport solaire important, travail avec l'inertie de massifs de pierres, bonne isolation	+ : les habitants consomment peu de bois et n'utilisent jamais les radiateurs
<b>Gestion de l'eau</b>	5/5	récupération complète de l'eau de pluie, toilettes sèches, osmoseurs pour boire l'eau de pluie dans certaines maisons, phyto-épuration par lagunage,...	+ : Ils favorisent un traitement naturel de l'eau et une consommation fortement minimisée de l'eau de distribution

<b>Gestion des déchets</b>	5/5	tri des déchets et composte	+ : motivation du groupe qui prône une gestion responsable
<b>Verdure</b>	5/5	nature omniprésente	+ : le terrain comporte un bois
<b>Densité</b>	2/5	faible densité imposée par l'urbanisme	- : beaucoup d'espace non-bâti
<b>Accès à la mobilité</b>	1/5	déplacements par l'utilisation de la voiture uniquement	- : aucune desserte de transport en commun à cette adresse
<b>Diversité fonctionnelle</b>	1/5	les fonctions et services les plus proches sont à 6 km	- : rend obligatoire le recours à la voiture
<b>Bioclimatisme</b>	5/5	la faible pente du terrain et l'orientation des pièces de vie au sud permet de bénéficier d'un apport solaire malgré la localisation du projet sur le versant nord de la colline	+ : l'apport solaire important et bien géré rend rare l'utilisation du chauffage
<b>Intégration</b>	5/5	Intégration imposée par l'urbanisme en maison 4 façades à deux versants, variation des volumes par des annexes et des creux, utilisation de matériaux naturels	+ : l'habitat s'intègre parfaitement à la nature - : l'urbanisme de l'époque a imposé énormément de contraintes ne s'inscrivant pas dans une démarche d'urbanisme durable
<b>Cohésion sociale</b>	3/5	spontanéité à se retrouver dans le jardin collectif, les chantiers, les réunions, valeurs portées par le groupe, le partage du matériel et des animaux	+ : amitié, solidarité, bienveillance, participation, ... - : certains éprouvent des difficultés à engager du temps et de l'énergie dans le projet collectif
<b>Mixité sociale</b>	2/5	intergénérationnel, ouverture à tous	- : pas de CLT ou de financement social
<b>Rapport avec les riverains et l'urbanisme</b>	0/5	accueil violent de la part des villageois et impositions insensées de l'urbanisme subissant des pressions politiques	- : pas de contact avec les habitants du village

### 3.4 : Comparaison

Les trois projets analysés dans ce mémoire sont nés d'une initiative citoyenne et privée désirant créer des habitats adaptés à des modes de vie contemporains et durables. Ces personnes cherchent en général de la cohésion et de la mixité sociale, des moyens de construire, vivre et partager des idéaux écologiques, tout en respectant les limites de leur budget. L'analyse du degré de durabilité de ces habitats s'est faite sur base de quatre critères qui sont : l'habitant et l'habitat ; l'aspect techno-constructif ; le rapport au contexte ; l'aspect anthropologique et socioculturel.

Pour ce qui est de la relation entre l'habitant et l'habitat, les trois projets atteignent un haut degré de satisfaction. Alors que ce volet concerne principalement le travail de l'architecte, il s'avère que Les Zurbains, Ben-Ahin et La Briqueterie sont trois projets qui correspondent aux besoins de leurs habitants. Que cela soit l'aspect sécuritaire, le confort ou leur satisfaction générale par rapport au projet, les trois projets sont, pour leurs habitants, des lieux de vie dans lesquels ils se sentent bien pour s'établir et se développer, dans l'épanouissement individuel et collectif.

Pour l'aspect techno-constructif, il ressort que les projets n'ont pas atteint un degré de durabilité égal. La Briqueterie a dû réduire ses ambitions écologiques liées aux choix des matériaux pour rester dans les limites du budget, tout en préservant les jeux architecturaux et les espaces qui favorisent la collectivité. Ils ont également fait face à des imprévus liés aux terrains qui ont engendré des systèmes constructifs coûteux. Ils sont tout de même parvenus à une très bonne performance du bâtiment, limitant leur dépendance aux ressources. Les Zurbains ont également dû faire des compromis pour rester dans leurs limites budgétaires, mais surtout pour faire face à la difficulté de synthétiser les désirs, les ambitions et les contraintes d'un très grand nombre de personnes dans un même projet. Ils sont cependant parvenus à maintenir un équilibre durable des facteurs qui ont influencé le choix des matériaux, favorisant une faible empreinte environnementale et une haute performance énergétique. L'habitat groupé participatif de Ben-Ahin s'en sort très bien à ce niveau-là. Utilisant des matériaux locaux, durables et à faible empreinte environnementale. Son architecture bioclimatique lui procure un confort dans sa gestion des énergies. Les trois

projets n'étant pas complètement adaptables aux aléas de la vie des habitants, La Briqueterie et les Zurbains intègrent cependant la notion d'accessibilité aux PMR. On sent également que les trois projets font preuve d'une responsabilité de la gestion des déchets, de l'eau, des énergies et de l'environnement.

Le critère « Rapport au contexte » est fortement influencé par le choix du lieu d'implantation du projet. Le projet des Zurbains est presque au centre de Liège et profite de toute l'infrastructure de mobilité de la ville, de la mixité fonctionnelle du quartier et d'une vue sur les coteaux de la citadelle. Ce projet s'intègre dans son contexte urbain en densifiant l'habitat. Le projet de la Briqueterie se trouve sur les hauteurs, plus en périphérie et commence un peu à s'écarter de la densité urbaine ainsi que des infrastructures et des services de Liège. Le quartier de La Briqueterie est monofonctionnel et concerne principalement l'habitat. Disposant quand même d'une ligne de bus et d'une gare à faible proximité, l'aspect mobilité est tout à fait pris en compte. À cause des immeubles massifs du contexte, le projet a cependant une faible densité, ce qui lui permet d'aérer la rue qui serait étouffante sans le concept traversant du projet et la verdure abondante qui est présente sur le site. L'habitat groupé participatif de Ben-Ahin se situe en campagne. Le lieu ne dispose pas de service de transport en commun ni d'une mixité fonctionnelle à proximité. Le prix de cette nature abondante est une forte dépendance à la voiture. Il y a dix ans, l'urbanisme leur a imposé beaucoup de contraintes qui n'étaient pas orientées vers un urbanisme durable. Ils n'ont donc pas pu densifier leur projet qui s'implante en maisons 4 façades le long de la voirie, comme le voulait l'autorité communale de l'époque.

Pour ce qui est de l'aspect anthropologique et socio-culturel, La Briqueterie semble être bien aboutie. Le projet ne peut pas être évalué de manière certaine car il n'est pas encore construit, mais le groupe parle énormément des relations, de la cohésion et de l'entraide comme ils entendent le vivre aujourd'hui et demain quand le projet sera bâti. Le projet est fondé sur un grand nombre de valeurs renforçant la cohésion sociale du projet. Ils ont une très bonne relation avec le quartier et pensaient même lui permettre l'accès à des structures communautaires. Même si le prix des logements n'est pas plus accessible que par voie traditionnelle, ils ont fondé un Community Land Trust afin de faciliter l'accès à de jeunes couples et ainsi intégrer la mixité sociale et l'intergénérationnel.

Cependant, on manque de recul pour analyser si ce projet d'habitat groupé participatif produira les effets attendus une fois la réalisation terminée.

Le projet de Ben-Ahin est également porteur de valeurs sociales et relationnelles qui favorisent les liens entre les habitants dans leurs projets, leurs activités et leurs interactions. On sent cependant un petit essoufflement de l'engagement de certaines personnes dans le collectif, ce qui n'empêche pas les relations de se maintenir. Le projet ne met pas en place un montage juridique particulier pour intégrer une mixité sociale mais on y retrouve de l'intergénérationnel. Les habitants du village n'ont pas bien accueilli l'habitat groupé participatif à l'époque de la demande de permis d'urbanisme.

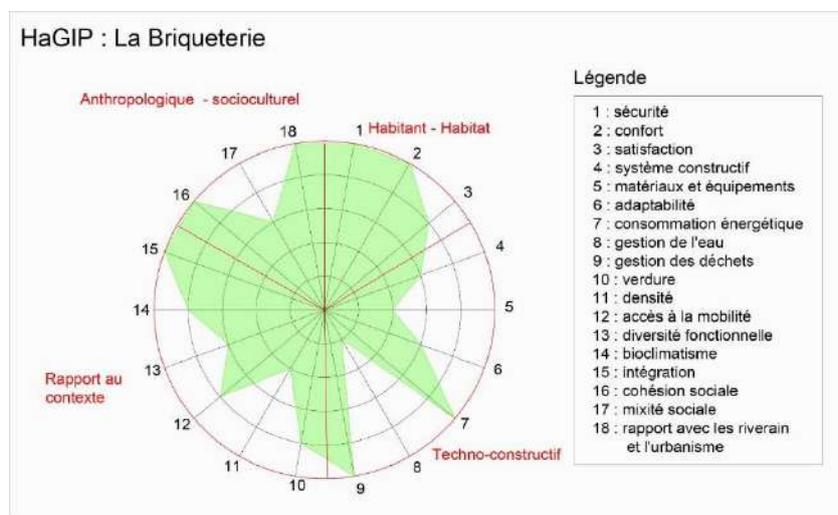
Les relations entre les Zurbains s'étouffent par le grand nombre de personnes faisant partie du projet. Les écarts d'ambitions, d'investissement et de désir de créer du lien sont visibles. De plus, des tensions survenues à la création du projet renforcent ce clivage. Les habitants y retrouvent malgré tout de bonnes relations de voisinage et partagent la vie avec le quartier. On n'y retrouve pas non plus de montage qui favorise la mixité sociale mais l'intergénérationnel y est présent.

L'ensemble des graphiques comparatifs en « rose des vents » ci-dessous ne sont pas exhaustifs et rendent compte de l'évaluation subjective que l'on peut faire des trois projets par les critères exposés dans le texte ci-dessus.

La logique de ces schémas en « rose des vents » fonctionne comme suit :

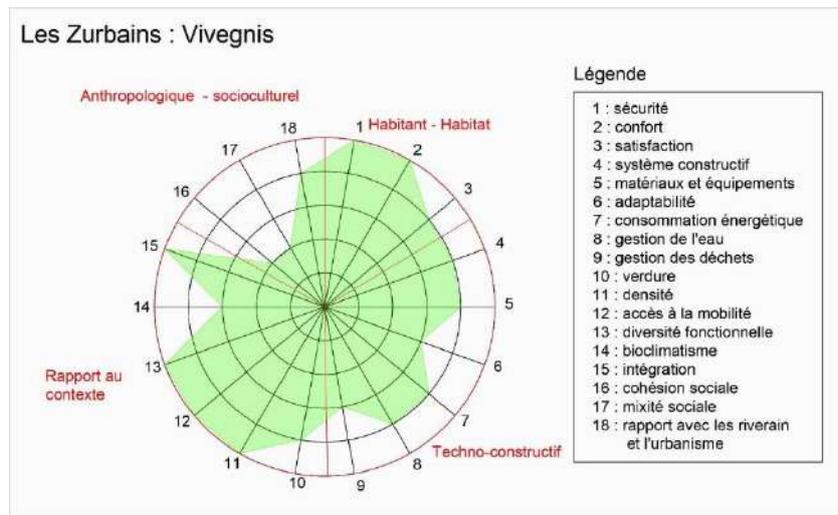
- On analyse 18 critères
- On les note sur une échelle de 1 à 5 du centre vers l'extérieur du cercle
- On trace une aire en reliant les points pour donner une image synthétique du projet et de ses qualités avérées
- On peut ainsi mettre en évidence des habitats groupés participatifs plus orientés « qualité de vie » (confort, sécurité,...), « construction durable » (matériaux, adaptabilité, ...), « environnement » (eau, déchets, ...), « lien social » (cohésion sociale, mixité sociale, ...), etc.

Graphique en rose des vents 1: Évaluation de La Briqueterie, 2020



Source: Graphique personnel

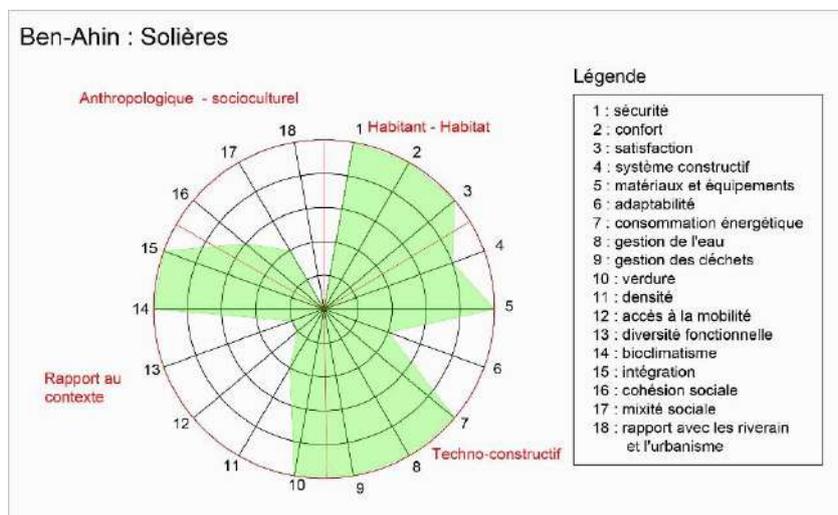
L'aire du graphique de la Briqueterie s'étend plus largement sur les volets « anthropologique-socioculturel » et « Habitant-Habitat ». Cela révèle que le projet est plus orienté vers la qualité de vie et le lien social.



Source: Graphique personnel

L'aire du graphique des Zurbains est globalement répartie sur tous les volets excepté sur le volet « anthropologique-socioculturel ». Les aspects liés à la qualité de vie, à l'environnement et à la mobilité sont fortement exprimés par l'étalement de l'aire du graphique. On peut aussi voir une préoccupation forte pour l'aspect « construction durable » par l'aire régulière variant entre les notes 3 et 4 du volet « techno-constructif ».

Graphique en rose des vents 3: Evaluation du projet de Solières, 2020



Source: Graphique personnel

L'aire du graphique de Solières prend la forme d'une hélice à trois pales qui exprime les points forts du projet en ce qui concerne la de qualité de vie, la construction naturelle et durable et l'environnement durable.

## Chapitre 4 : Discussions

### 4.1 : Solution sociale à la problématique de logement des personnes âgées

La qualité de vie tend à s'améliorer dans beaucoup de région du monde et les populations vivent de plus en plus longtemps. Face à cette génération vieillissante se pose le problème de logement lorsque ces personnes âgées perdent en autonomie et/ou en mobilité. Elles ont alors besoin d'aide afin de combler leurs besoins journaliers, d'accomplir certaines besognes ou simplement se déplacer pour faire des courses, se rendre à certaines activités et rencontrer d'autres personnes. Elles sont alors parfois placées par choix ou par contrainte dans des institutions d'hébergement collectif, alors que ce système d'hébergement sature et éprouve des restrictions de financement public. La qualité de vie et les possibilités d'épanouissement de ces personnes, sorties de leur cadre familial et placées dans ces institutions, sont parfois remises en question. L'autre possibilité serait de les garder à domicile le plus longtemps possible et de retarder leur entrée dans des homes.

Dans cette logique, il s'est avéré que plusieurs cas d'habitats groupés participatifs ont fait leur preuve par des formules restreintes à des personnes âgées et des formules intergénérationnelles. Une personne âgée qui reste décisionnaire de sa vie conserve son indépendance, ce qui lui permet de se valoriser et de se sentir mieux moralement. A contrario, les institutions ne permettent pas à leurs pensionnaires vieillissant de s'investir dans les prises de décisions qui les concernent, ce qui les relègue au rang de spectateur de leur fin de vie qu'ils ont l'impression de subir.

Selon Anne Labit et Karine Chaland : « ***l'habitat groupé participatif est la seule formule qui leur permette de prendre leur vie en main*** »<sup>30</sup> (Labit & Chaland, 2010). Suite à une recherche réalisée sur deux habitats groupés participatifs, les OLGA à Nuremberg et des Babayagas de

---

<sup>30</sup> Labit, A., & Chaland, K. (2010). L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : Perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique. *Espace populations sociétés*, 2010/1, 131-142.  
<https://doi.org/10.4000/eps.3982>

Montreuil, elles tirent une conclusion positive sur le potentiel de ces deux groupes en tant qu'habitat épanouissants permettant l'indépendance des personnes vieillissantes.

L'étude de Labit et de Chaland est ciblée sur l'analyse de deux projets d'habitats groupés participatifs dans lesquels vivent exclusivement des femmes âgées. Ce critère d'acceptation restreint est critiquable et mon mémoire vise plus les habitats groupés participatifs comportant des cellules familiales. Cela n'empêche en rien que les résultats de ces recherches soient pertinents dans la mise en lumière des points forts de l'habitat groupé participatif en général, comme solution d'amélioration du cadre de vie des personnes âgées dans la problématique du logement.

Dans les deux projets, les résidentes expriment fortement leur besoin d'indépendance par rapport à leur famille respective et l'importance de l'entraide au sein du groupe sans compromettre leur épanouissement individuel. Les OLGA et les Babayagas partagent des valeurs communes d'entraide, d'autonomie et de féminisme. Le choix de vie groupé crée de la solidarité et le rassemblement facile, le partage d'idées et de réflexions qui aboutissent souvent à des engagements concrets dans toutes sortes de projets de participation avec des associations de leurs villes respectives. Comme elles ont le désir d'être le plus autonome possible, les pensionnaires ont toutes suivi une formation aux premiers soins pour s'occuper l'une de l'autre, pour pallier l'absence de services de soins présents dans des institutions d'hébergement collectif. De plus, ces deux projets soutiennent le partage de moments mutuels tels que des sorties, des visites et autres activités. Le choix de ses projets de n'inclure que des femmes âgées s'oriente donc également vers une volonté d'entraide et de compréhension face à des difficultés inévitables dues au vieillissement. Subissant toutes des pertes sensorielles, auditives, visuelles, elles peuvent se comprendre et s'entraider plus aisément. A ce titre, s'entourer de personnes vivant les mêmes problèmes permet certainement de se sentir compris mais peut également rendre difficile de s'extirper de son statut de personne vieillissant pour trouver un environnement faisant office d'échappatoire. Les habitats groupés participatifs intergénérationnels sont une voie qui aide les personnes âgées à faire face au vieillissement en étant actif dans la vie en général, sans risquer de provoquer un repli sur l'habitat. De plus, les générations ont des disponibilités, des désirs et

des difficultés différentes; une génération peut palier les lacunes de l'autre dans un accord d'entraide bienveillant et dynamique. (Labit & Chaland, 2010)

## 4.2 : L'habitat groupé participatif est- il un réel outil urbanistique permettant de la diversité sociale ?

Pour commencer, il est vrai que la construction groupée permet de faire une économie d'échelle. Cependant, cette plus-value permet d'être investie dans des infrastructures communes et cela relève souvent le prix individuel. **« Si, il y a eu des gens qui sont arrivés en se trompant avec cette idée là, mais au bout du compte, c'est faux, car ça n'est pas moins cher »** (Entrevue avec l'HaGIP). On peut alors se demander si l'aspect financier n'empêche pas l'habitat groupé participatif d'être considéré comme une voie qui facilite l'accès au logement. C'est argument se balaie assez vite en invoquant les nouveaux acteurs sociaux de financement qui peuvent parfois être intéressés à participer afin de faciliter l'accès aux logements aux populations plus précarisées. **« Cet encouragement à plus d'accessibilité sociale a permis à des groupes autoformés de s'adosser à de nouveaux acteurs : un bailleur social ou une association pour pouvoir les aider à réaliser financièrement leur opération et qui se porte garant ou garante des engagements contractés. Ces montages opèrent en faisant de cet habitat une option pour une ouverture à la « démocratisation » du modèle »**<sup>31</sup> (Beurthey & Costes, 2018) Il se trouve aussi qu'un certain nombre de possibilités de montages juridiques tel que le Community Land Trust existent pour faciliter l'accès au logement de gens ayant moins les moyens. **« Ce principe nous permet d'éviter la spéculation. Cela nous permet également d'avoir des plus jeunes n'ayant pas forcément les moyens de devenir propriétaire par voie traditionnelle »** (Entrevue avec l'HaGIP).

Il reste encore la question de savoir si l'habitat groupé participatif, dont le projet se base sur un socle de valeurs partagées, ne pousse pas à faire de lui un regroupement d'une élite intellectuelle de la population.

**« Il est très vraisemblable, qu'en dessous d'une certaine réflexion culturelle, ce soit plus compliqué. C'est une réflexion culturelle qui remet en cause un certain nombre de valeurs »** (Entrevue avec Éric furnémont).

---

<sup>31</sup> Beurthey, R., & Costes, L. (2018). Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? *L'Homme & la Société*, 208(3), 269-293. Cairn.info. <https://doi.org/10.3917/lhs.208.0269> p.278.

**« Si je pouvais en tout cas donner mon impression par rapport aux participants de cet habitat groupé, ce sont quand même des personnes instruites. Il y a quand même un niveau de réflexion »** (Entrevue avec Luc Nelles).

De plus, l'investissement de temps et d'énergie à consacrer au collectif n'est-il pas trop important au point de devenir une source de découragement coupant l'herbe sous le pied à l'émergence de certains projets ? Ne met-il pas en danger la pérennité de cet engagement collectif pour ceux qui ont réussi à se lancer ?

**«...Il faut avoir une fibre sociale... Il faut une ouverture d'esprit assez grande... Il faut aussi de la tolérance et de la volonté. Il faut s'accrocher »** (Entrevue avec l'HaGIP).

**« Oui je pense qu'il faut avoir une disposition à vouloir un minimum faire du commun. Donner du temps et de l'énergie à ça ... Cela prend du temps et c'est compliquer. Il faut également pouvoir s'accrocher »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

Il apparaît que presque tous les groupes interviewés décrivent une nécessité de volonté, d'engagement, de temps et d'énergie, qui semble s'élever au-dessus des disponibilités de la majorité de la population. Selon Beurthey et Costes : **« En effet, les engagements que suppose l'habitat participatif, l'état d'esprit collectif qui s'en dégage et parfois le code moral qui s'y affirme, participent à définir les contours d'une « région morale » (Joseph & Grafmeyer eds, 1990 [1979] : 128), limitant ses capacités d'ouverture tant sociale qu'intergénérationnelle »**<sup>32</sup>(Beurthey & Costes, 2018).

Il en ressort que l'habitat groupé participatif peine à se maintenir en tant qu'outil urbanistique d'ouverture à une pleine mixité sociale. Cependant, cette conclusion est générale et n'empêche pas certains habitats groupés participatifs de se démarquer en faisant preuve d'imagination, de tolérance et de compromis. Tous sont ouverts socialement, culturellement et philosophiquement.

**« Ici on n'a pas vraiment un profil, on a de tout »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers).

**« On est ouvert à tout, nous ! »** (Entrevue avec l'HaGIP).

---

<sup>32</sup> Beurthey, R., & Costes, L. (2018). Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? *L'Homme & la Société*, 208(3), 269-293. Cairn.info. <https://doi.org/10.3917/lhs.208.0269> p.291.

**« On n'a pas voulu fermer des portes et empêcher la mixité. On demande juste un minimum. On est ouvert à tous »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

### 4.3 : L'habitat groupé participatif produit-il une architecture innovante ?

Les différents ensembles d'habitats groupés participatifs ont en commun que ce sont des projets en constructions groupées qui abritent des collectifs prônant des valeurs de partage d'espaces et autres, tournés vers l'écologie et qui tendent à un dialogue et une ouverture avec leur quartier ou village.

Nous sommes en droit de nous demander si ces ambitions n'impliquent pas une certaines expressions architecturales communes qui pourraient se lire dans les habitats groupés participatifs.

**« Non il n'y a pas de style d'habitat groupé. Ça dépend chaque fois du projet »** (Entrevue avec Éric Furnémont).

**« Ici on est la preuve que l'habitat groupé participatif peut prendre beaucoup de formes. Je ne pense pas qu'il y ait un style d'habitat groupé. Maintenant ce qui pourrait définir l'habitat groupé des nouvelles constructions, c'est l'utilisation de matériaux naturels donc le bois et la terre. Je pense que c'est certainement ce qu'on retrouve de commun »** (Entrevue avec Hugues Croibien).

L'ensemble de Ben-Ahin est une l'architecture de l'habitat groupé participatif qui est tournée vers le naturel, une expression qui se veut exemplaire de l'écoconstruction mais également un désir d'intégrer le projet dans le paysage de la campagne de Ben-Ahin.

**« Je dirais que le but est d'avoir un projet cohérent sans que ce soit un mélange de maisons de schtroumpfs. Le but de l'architecte dans un habitat groupé est de trouver une homogénéité »** (Entrevue avec Jean-Marc Schepers).

**« Ça dépend fortement de la personnalité de l'architecte, du fait d'être à la ville ou à la campagne et du contexte en général. Il génère peut-être une homogénéité »** (Interview d'Isabelle Neuray).

On retrouve ici une opinion qui décrit clairement une expression homogène de l'architecture. « Les Zurbains » est un grand projet qui a orienté sa stratégie d'expression sur l'homogénéité pour passer inaperçu et ne pas effrayer les riverains, facilitant ainsi son acceptation et ses rapports avec le quartier.

**« ...s'il est bien conçu, le caractère groupé de l'habitat se reflète dans son architecture ... On retrouve souvent l'expression d'espaces communautaires. »** (Entrevue avec l'HaGIP).

**« C'est une ancienne briqueterie. Ils ont fait toute une recherche sur le lieu d'antan et comment respecter l'histoire du site et du quartier par rapport à l'habitat. Ça nous a conduit à décider de construire en brique »** (Entrevue avec l'HaGIP).

**« On va mettre plus d'importance dans les espaces, la qualité des espaces et la manière dont on fonctionne plutôt que dans un matériau qui a une certaine prétention luxueuse. Il y a un peu ce style-là et ça amène une certaine forme de poésie. Il y a un détachement du côté matérialiste qu'on retrouve beaucoup dans les autres projets »** (Entrevue avec Luc Nelles).

L'HaGIP montre le désir d'exprimer le partage qu'il y a dans le projet de La Briqueterie. On pressent ici une volonté presque militante de démontrer un mode de vie basé sur le partage. L'architecture endosse encore un rôle d'exemple. Luc Nelles met l'accent sur une forme de modestie au niveau du choix des matériaux. On retrouve ici le rôle militant du projet d'exprimer un mode de vie basé sur la cohésion sociale et l'ouverture. La Briqueterie est un lieu avec une histoire qui a aujourd'hui orienté le choix de la brique.

Alors que certains habitats groupés participatifs cherchent à avoir une figure militante, d'autres essayent de passer inaperçus. Certains choix de matériaux sont décidés par une ambition d'écologie et d'autres pour une attache à l'histoire du lieu. On se souvient également que la première proposition du projet de Ben-Ahin, qui était une architecture nouvelle et originale, a été violemment rejetée. Si on évoque le projet du quartier de la Baraque à Louvain-La-Neuve. C'est un quartier alternatif créé à l'origine de la ville nouvelle, principalement par des étudiants en architecture. On y trouve des architectures très diverses (roulottes, serres, bulles tridimensionnelles, bâtiment en matériaux et techniques de construction écologique, ...) Comme on peut le voir sur la photo ci-dessous, ce quartier exprime une diversité très forte et des constructions atypiques, il est le lieu d'expérimentations et d'une participation intense.

Figure 18: Habitat atypique du quartier de la Baraque, à Louvain-la-Neuve



Source: <https://vialavia.files.wordpress.com/2012/09/dsc04874.jpg>

Cette esthétique s'écarte donc radicalement des styles architecturaux produits par les filières traditionnelles de la construction.

On peut donc conclure ce point en disant que l'habitat groupé participatif s'exprime avec autant d'architecture qu'il y a de contexte. Elle est différente d'une autre construction dans l'expression de ses espaces collectifs.

#### 4.4 : Existe-t-il une résistance à l'habitat groupé participatif ?

Alors que nous avons vu que des formes d'habitats groupés participatifs existaient déjà dans les temps anciens et au Moyen-Âge, ce concept a vu naître sa forme la plus contemporaine dans les années 60. Depuis lors, certaines populations ont du mal à l'accepter, encore aujourd'hui.

Il y a dix ans encore, on peut voir que ce concept d'habitat groupé effrayait certains habitants de la campagne. **« Ici dans les petits villages de campagne en Wallonie, il y a une mentalité, surtout chez les personnes âgées, de repli sur soi et de la peur de ce qui est inconnu. Il y a donc des vieux qui ont mis des bâtons dans les roues du projet de manière très forte et très violente parfois »** (Entrevue avec Hugues Croibien). Cette communauté villageoise de Ben-Ahin, à l'époque, était bien établie et elle a mal accepté l'arrivée d'un nouveau groupe. Ils ont rejeté l'arrivée d'un concept nouveau d'écologie et d'une architecture différente.

La politique de l'époque de Ban-Ahin a compliqué encore la situation. **« A l'époque, la ville de Huy était encore la dernière république stalinienne d'Occident... Avec une bourgmestre socialiste, décédée maintenant, elle faisait la loi, c'est-à-dire qu'elle décidait de tout et elle a fait traîner le dossier et elle a imposé des contraintes imbéciles au projet »** (Entrevue avec Éric Furnémont).

On sent ici que la mentalité des habitants et de l'urbanisme de certains coins plus isolés peinait encore à ce moment-là, à intégrer le concept d'habitat groupé participatif. Il a parfois fallu une grande détermination de la part des partisans d'habitats groupés participatifs pour réussir à faire émerger leur projet. C'était déjà le cas pour le précurseur danois, Jan Gudmand-Hoyer, qui était parvenu à solliciter l'intérêt pour ce type d'habitat grâce à des articles publiés en 1964.

Aujourd'hui, les mentalités ont certainement évolué chez les populations; les différents services d'urbanisme ont intégré beaucoup de nouveaux outils pour favoriser l'émergence de projets durables et participatifs.

## Conclusion

Dans cette étude, nous nous sommes intéressés au potentiel du concept d'habitat groupé participatif comme modèle adaptatif d'habitat durable.

Dans la première partie, nous avons essayé de comprendre le concept d'habitat groupé participatif et son histoire. L'intérêt de ce type de projet réside dans l'engagement social de chacun, dans la mutualisation d'espaces, d'équipements et dans l'implication et le partage d'une base idéologique. Nous avons ensuite éclairci les zones d'ombres de l'habitat durable en décrivant les différents critères à prendre en compte pour qu'il favorise effectivement le développement du quartier, de l'habitant, des riverains, des entreprises et du paysage, en tenant compte de son impact environnemental.

Cette élaboration d'une base théorique a permis de mettre en lumière la préoccupation des chercheurs, des théoriciens et des politiques à engager les démarches d'architecture et d'urbanisme sur la voie du développement durable par la participation responsable de tous les acteurs.

La seconde partie de cette étude a permis d'élaborer la grille d'analyse. Cet outil développe quatre critères en portant l'attention de l'approche générale de chaque projet à l'observation des détails : l'implantation dans le site, l'organisation des espaces, le système constructif – Matériaux – Équipements, la gestion. Le but de l'élaboration de cette grille est de considérer l'ensemble des aspects durables de chaque projet et non uniquement l'aspect écologique, souvent le seul qui est mis en avant. La grille d'analyse a permis d'élaborer le questionnaire grâce auquel les interviews ont été réalisées avec des habitants et des architectes, pour chacun des trois projets sélectionnés. Les interviews m'ont énormément appris sur la conception durable des habitats groupés participatifs et elles m'ont permis de compléter mes lacunes au fur et à mesure de la recherche.

La troisième partie consistait à disséquer chaque projet, le plus systématiquement possible par les quatre volets de la grille d'analyse. Cette méthode a permis d'analyser les différents critères pour faire ressortir les points forts et les lacunes de chaque projet en termes d'architecture durable.

Les trois analyses critiques ont été soumises à une comparaison pour révéler l'implication des choix posés dans les trois projets évalués. L'observation de cette comparaison révèle que les trois projets sont très satisfaisants selon certains critères et ils comportent tous des lacunes dans d'autres. Les trois tendent cependant à être des projets les plus durables possibles et un projet remplissant pleinement tous les critères n'existe pas. Le résultat final dépend toujours de compromis faisant pencher la balance vers un critère plutôt que vers un autre, en fonction des ambitions, des goûts, des contraintes de tous les acteurs. Alors que la réalisation d'un projet d'habitat groupé participatif est déjà une épreuve en soit, ces trois projets sont entamés ou construits et s'inscrivent tous dans une démarche durable. L'analyse observe l'avancement du projet à un moment donné ; mais rien n'est jamais définitivement acquis et un suivi dans le long terme des objectifs et intentions apporterait sans doute d'autres constats.

Nous avons ensuite ouvert des débats par certaines discussions relatives à l'habitat groupé participatif. Ces questions ne font pas pleinement l'objet de l'étude du mémoire mais se sont posées lors des recherches et des analyses.

Les résultats ne sont pas exhaustifs car notre approche est bornée par le nombre réduit de cas d'étude. La période de l'année qui concerne cette recherche limite la possibilité d'approfondir plus la démarche. Cependant, l'étude des trois projets révèle que chaque projet est différent et les habitants ne choisissent jamais de répartir leur attention, leur énergie et leur argent de la même façon dans les variables de durabilité. Cette réflexion nous pousse à nous questionner sur la mission de l'architecte dans les projets d'habitats groupés participatifs. Il doit pouvoir conseiller, concevoir et contrôler les projets pour permettre aux clients d'aboutir au mieux leur vision durable de l'acte d'habiter. Une certaine éthique professionnelle qui allie écoute, créativité et retenue semble être un facteur de réussite des projets.

Les projets d'habitat groupé participatif sont des vecteurs convainquant de durabilité. Bien que les projets les plus engagés soient sources d'auto-exclusion pour les personnes moins investies, chaque projet fait l'objet de compromis lui permettant de s'adapter à l'ensemble de son groupe. Ils doivent également faire l'objet d'un meilleur soutien des politiques de financement pour favoriser l'ouverture à une mixité sociale plus aboutie. Ce concept est

également prometteur dans la problématique de logement des personnes vieillissantes. Ne faudrait-il dès lors pas que la notion d'habitat groupé participatif soit prise en compte dans les politiques de logement, d'urbanisme ou d'architecture ?

En fin d'étude, il semble intéressant d'approfondir l'analyse des d'habitats groupés participatifs pour améliorer leur position dans la démarche de développement durable et pour enrichir la vision de l'architecture groupé des architectes qui doivent répondre à de nouveaux besoins et à de plus en plus de complexité dans les projets d'architecture.

# Annexes

## A1 : Entrevue avec l'HaGIP (4 habitants)

### **Brève présentation de la démarche du mémoire.**

Nous allons aborder les 4 aspects du projet (implantation, organisation des espaces, matériaux et système constructif, gestion) qui m'intéressent en tant qu'étudiant en architecture. A travers cette démarche d'interview, je m'intéresse au vécu des différents acteurs afin d'évaluer leur degré de satisfaction lié à chaque choix et ainsi déterminer si ceux-ci aboutissent sur un projet qui sera durable.

### Introduction

Pourquoi avoir choisi de vivre en habitat groupé ?

Jean Marc : Un vieux rêve. La volonté de créer du lien qui permet de vivre mieux, de créer un cadre de vie bienveillant, de faire face ensemble aux questions du quotidien et puis tout simplement de partager ...

Jérôme : A posteriori, On en a entendu parler. On sentait que quelque chose allait se passer. Au moment où le terrain a été choisi, et qu'on a su que le projet avait une dimension intergénérationnelle, on a décidé que ce mode de vie nous convenait.

Quelles sont les valeurs portées par l'ensemble des habitants ?

Jean Marc : Celles de la Charte de notre habitat groupé :

- La bienveillance, l'écoute mutuelle et l'entraide
- Le respect de la diversité des convictions et des besoins de chacun
- La réduction de l'empreinte écologique
- La simplicité privilégiant l'être à l'avoir
- La gestion des décisions et des éventuels conflits par le processus de recherche active de solutions acceptables pour chacun.

Pauline : la bienveillance, compter les uns sur les autres dans un aspect relationnel et social, dans des échanges de services et de savoir. On le pratique déjà au quotidien sans habiter ensemble. Dans la vie d'aujourd'hui, on ne connaît pas toujours ses voisins. Dans certains immeubles, on ne se parle pas. C'est important pour nous de bien se connaître.

Anne : être attentif les uns aux autres aussi mais sans être interventionniste évidemment !

Pauline : Si on prend le cas d'Antoine, le dernier arrivé, c'est un jeune autiste qui vit déjà seul. Il est autonome et entouré par sa famille. Sa maman vit à Brugge et sa famille voulait trouver une solution d'avenir pour lui. Et l'habitat groupé intergénérationnel et participatif était quelque chose qu'ils avaient envisagé. Ils ont inséré Antoine dans notre habitat groupé car il lui convenait. Ça permet d'avoir un cadre bienveillant pour Antoine.

Concrètement, comment se vit la collectivité dans un habitat groupé ? De manière quotidienne ?

Jean Marc : Pour le moment, au travers de nos réunions, où on met en pratique, l'écoute, l'attention à l'autre, la recherche de l'adhésion de tous ... Une fois installés dans nos murs, par des activités ponctuelles, l'attention aux autres, le partage de services aux uns et aux autres, la prise en charge ensemble de l'entretien des communs, des repas (réguliers, selon un rythme à convenir) pris en commun. A terme, peut-être, des voitures partagées, la prise de décision par adhésion quant aux questions qui intéressent la vie commune etc.

Le groupe : Non pas nécessairement se voir de manière quotidienne

Jérôme : l'idéal serait de recréer ce qui peut se passer dans un village. Un regard sur ce qui se passe, la connaissance de l'autre et tout en habitant en ville. Connaître les autres, avoir des espaces communs comme dans les villages qui ont une place, une église, des choses comme ça. Nous aurons le jardin, le potager, la halle. C'est plus cette idée là mais nous n'avons pas parlé d'obligation d'entraide.

Pauline : On est tous bien clair aussi sur le fait que nous ne vivons pas en communauté. On a chacun notre espace privé au sein du groupe. Ce n'est pas une vie communautaire où on va tous les soirs manger ensemble. Chacun a sa vie bien privée mais on se prévoit des moments de partage et l'architecture est faite aussi pour favoriser les rencontres.

Anne : Tous les espaces communs nous réuniront. On pourra s'y retrouver tous ensemble.

Jérôme : Les passerelles aussi serviront à faciliter les rencontres et les croisements.

Pauline : l'architecture aussi est voulue pour favoriser les rencontres. Pas comme dans un immeuble traditionnel où il y a plusieurs entrées et on rentre au plus près de son ascenseur. On monte et on est au plus rapidement possible chez soi. Ici, le chemin est assez long pour arriver à son appartement et c'est voulu.

Majoritairement, dans nos vies actuelles, on est déjà tous préoccupés par des problèmes d'aspect environnementaux. Que ce soit sur base de notre alimentation, de nos déplacements, de nos économies d'énergie. Tout ça fait déjà partie de nos vies. Au-delà du projet, chacun dans nos vies actuelles, on fait déjà attention. On a bien sûr envisagé un compost.

Comment le groupe se constitue-t-il ?

Pauline : Par des amis, du bouche à oreille. On s'intéressait de loin au projet de la maman d'une amie. Certaines personnes sont arrivées sans connaître personne. Le bouche à oreille n'a pas suffi et il a fallu faire de la publicité pour remplir les appartements manquant. A l'heure actuelle, des gens de toutes les tranches d'âge font partie du projet mais ils recherchent encore des gens plus jeunes. Nous avons 3 enfants, et nous ne sommes pas les seuls à en avoir.

Jérôme : On n'est pas arrivés à une mixité sociale car la construction neuve à un certain coût qui n'est pas accessible à tout le monde. On n'a pas trouvé de société de logements sociaux prête à investir dans cette démarche. On était prêt à le faire mais ça n'a pas pu se réaliser.

Avez-vous tenté d'intégrer une forme de mixité culturelle dans votre projet ?

Pauline : On est ouvert à tout, nous !

Jérôme : On n'a pas refusé des gens de culture différente en tout cas.

Pauline : Il n'y a pas eu de demande en tout cas.

Anne : Tout nous intéresse

Pauline : On reste ouvert à tous, à la condition de pouvoir assumer financièrement la construction et évidemment respecter la charte.

Y a-t-il eu des gens qui ont tenté de rentrer dans l'habitat groupé juste pour profiter de l'avantage financier de faire de la construction groupée ?

Jérôme : Si, il y a eu des gens qui sont arrivés en se trompant avec cette idée-là. Mais au bout du compte, c'est faux, car ça n'est pas moins cher.

Pauline : Ça, c'est quand même important de le savoir. Si tu interrogés d'autres habitats groupés, on arrivera aux mêmes conclusions. On aimerait bien que ça soit moins cher, parce qu'il n'y a pas d'intermédiaire, un promoteur derrière. Mais au bout du compte, ça reste un certain montant au final. Il doit y avoir une idéologie. Si ce n'est que pour l'aspect financier, tu vas chez un promoteur. Beaucoup de gens pensent que ce n'est pas cher. Plusieurs personnes demandaient également pour installer un habitat léger sur le terrain.

Jérôme : Comme le concept d'habitat groupé est hyper vaste, certaines personnes mal renseignées ont pensé directement à des habitats légers.

## Implantation

### Emplacement

Pourquoi avoir choisi de vivre le projet en ville ? Tout le monde vient de la ville ?

Jean Marc : Ça permet une mobilité douce accessible en limitant les distances, proximité des services et lieux culturels

Anne : Non, certains viennent de la campagne. C'est assez mixte, mais ça a joué dans le choix du lieu aussi parce que ceux qui viennent de la campagne voulait un coin de verdure.

Beaucoup d'hagipien possède une voiture.

Comment avez-vous fait le choix du terrain ?

Jean Marc : Ce fut un long processus assumé par les initiateurs du projet. Le quartier a été déterminant, puisque la plupart des « hagipiens historiques » y avaient des liens forts (domicile, amis, paroisse ...). On a travaillé plus de 2 ans et demi. Et avec les deux ans supplémentaires durant lesquels on avait entamé la démarche. C'est depuis 2010 que le processus a réellement commencé. Nous avons commencé par visiter une bonne vingtaine de sites que nous avons vraiment approfondis. Après un premier tri, il en restait 3 que nous avons plus investis pour voir si c'était possible. L'architecte est intervenu après le choix du terrain.

Anne : Oui, déjà le choix du terrain, c'était toute une discussion. En ville, au milieu de la verdure, pas trop loin,...

Jean Marc : Il faut dire que ce terrain- ci réunissait beaucoup d'atouts. On était en ville sans être dans le centre. On n'est pas loin des connexions. Il est super bien orienté. Il est orienté sud-est. C'est un endroit calme. Il avait beaucoup d'atouts, mais il avait aussi des contraintes architecturales assez fortes, compte tenu de la pente depuis la voirie qui a induit la manière dont on a implanté le projet. Ça, c'était le travail des architectes.

Certaines personnes étaient aussi du quartier où avaient des liens très fort avec le quartier.

Anne : Nous étions 6 initiateurs pour choisir le terrain. Quand tout le monde sera là, nous serons 22- 23 sans parler des enfants.

Jérôme : Oui, mais dans l'idée de départ, vous n'aviez pas pensé à faire autant de logements.

Anne : Au départ, nous étions 8 ou 9 vieux. Nous avons visité plusieurs habitats groupés et on s'est rendu compte que c'était assez sinistre de rester juste entre personnes âgées. A la base, le projet n'était pas intergénérationnel. Puis la réflexion, les contacts et la visite d'un projet en Ardenne, nous ont clairement fait entrevoir qu'il fallait opter pour de l'intergénérationnel. Ce qui nous a fait directement augmenter l'échelle de notre projet. C'était plus conforme à une vie de village. C'est plus riche.

Précision si besoin) A quel point l'accès aux équipements publics et aux réseaux de mobilité a-t-il déterminé l'emplacement ?

Jean Marc : Le choix du terrain a été fait aussi beaucoup par rapport à la proximité de la gare, du réseau autoroutier, du Ravel, ...

### Processus

Comment le projet a-t-il été accueilli par les habitants du quartier et par l'urbanisme ?

Jean Marc : On a eu d'emblée le soutien des services de l'Urbanisme, qui sont restés proactifs pour résoudre les problèmes qui ont surgi lors de la mise en place du chantier. Le quartier a globalement été positif, même si bien entendu, il y avait des craintes en raison du changement induit par le projet : occupation d'un espace vert, mais constructible, gestion des eaux, hauteur des bâtiments etc.

Anne : L'urbanisme a été soutenant. Les habitants aussi.

Jérôme : Oui, les habitants aussi. Il y a eu la réunion au cercle et il y a juste eu des interrogations quant à l'ampleur et à la relation des bâtiments qu'il y a au-dessus. Ils avaient peur qu'on privatise la vue sur la ville. Ils se questionnaient sur le fait que nous allions couper des arbres. Oui, nous sommes sur un terrain à bâtir.

Pauline : On a organisé une séance d'information, justement pour les riverains et les autres qui sont concernés. C'était autant une séance d'information pour tout le monde mais c'était aussi l'occasion de faire un recrutement car on avait besoin de candidats. Ça faisait win-win et c'est vrai que le projet a été bien accueilli. Il y a une interrogation sur la privatisation de la vue qui a mené à une limitation de la hauteur du projet.

Jérôme : L'urbanisme a imposé des contraintes. La hauteur du projet, les toitures vertes végétales.

Jean Marc : Ils ne nous ont quand même pas interdit de placer des panneaux solaires alors que toutes les toitures seront couvertes de panneaux photovoltaïques. Au final, du point de vue toiture-verte, il n'en restera rien.

Jérôme : C'est pour cette raison, que nous n'aurons pas suffisamment de surface de toiture que pour récupérer l'eau. C'était les premiers calculs des architectes. On arrivait seulement à 20% de de surface de toiture par ménage et cette installation n'aurait pas été rentable.

Pauline : Nous n'aurons pas accès aux toitures végétales. C'était une imposition de l'urbanisme. Mais comme ils acceptent qu'on installe les panneaux, ils acceptent qu'on ne mette pas de toitures vertes à ces endroits. Et donc du coup, il n'y aura pas de toitures vertes et ce ne seront pas des toitures accessibles. Juste pour un nettoyage ou un autre type d'entretien.

### Choix de l'architecte

Quelle a été la réflexion sur l'intégration « esthétique » de l'habitat groupé dans le quartier ?

Jean marc : Les AR concepteurs ont bien compris les besoins du groupe et l'intégration de l'HG sur le site en résonance avec le lieu et son histoire. L'architecture exprime bien le lien que les habitants entendent établir entre eux et avec le quartier.

Jérôme : C'est une ancienne briqueterie. Ils ont fait toute une recherche sur le lieu que c'était et comment respecter l'histoire du site et du quartier par rapport à l'habitat. Ça nous a conduit à décider de construire en brique.

Jean Marc : Dans les contacts préalables avec l'urbanisme, on s'est rendu compte qu'il ne fallait surtout pas faire de barre. C'est une raison qui fait que le projet est relativement coûteux. Ce sont en fait 4 petites maisons qu'on construit. Au final, la surface au sol d'occupation de ces volumes représente à peu près 100m<sup>2</sup> par maison. Il faut chaque fois assurer une enveloppe complète et c'est ça qui coûte globalement plus cher qu'un immeuble à appartements.

Anne : Nous avons beaucoup discuté avec les pompiers aussi.

Pauline : Mais bon, tu te retrouves quand même avec des appartements 3 à 4 façades majoritairement. C'est hyper privilégié.

Une des volontés qu'il y avait de notre part dans le projet, c'est que le bâtiment central est surélevé du sol. C'est une espèce de halle couverte que l'on appelle le préau. Ce qui permet de dégager l'ensemble du terrain visuellement quand on est au rez-de-chaussée. Pour qu'il y ait plus de communication et de contact.

Jean Marc : Ce qui représente un coup important parce que cette structure est surélevée.

Jérôme : Ce sont des mètres carrés pris, mais pas habitables.

Jean Marc : Ce sont les structures béton qui ont coûté globalement très cher.

Anne : Il a fallu discuter avec les pompiers aussi pour la question de la hauteur.

Jérôme : Pour un étage de plus, les pompiers auraient dû devoir descendre en faisant le tour du terrain et pouvoir faire demi-tour avec leur camion. Ça créait directement des aménagements compliqués.

Jean Marc : C'est pour ça qu'on s'est limité à un R+3. Le dernier niveau est à 10 mètres. Donc, on était juste bon.

Anne : Effectivement on est en bâtiment moyen.

Jérôme : A la première esquisse du projet, le bâtiment qui était surélevé avait un étage de plus. Il a été retiré pour la contrainte des pompiers. Les normes de sécurité en matière d'incendie ont bien sûr influencé le projet.

Avez-vous vous densifié l'implantation afin de consommer moins d'espace ?

Jean Marc : Au contraire, on ne pouvait pas dépasser 15 logements sur la parcelle qui fait quand même 4.500 m<sup>2</sup>. On a dû prévoir des bâtiments espacés, la Ville ne voulant pas une « barre »

La ville ne voulait plus que ces immeubles à appartements du dessus se mettent à dégringoler sur tout le flan de la colline.

Il y a plusieurs immeubles à appartements qui ont été proposés sur le terrain et ils ont été systématiquement refusés.

Pauline : L'architecte est venu dès le départ avec cette proposition d'implantation. En première esquisse, il a proposé ce plan d'ensemble et on a été séduit.

### Environnement

Sur quel critère l'habitat est-il pensé comme un habitat bioclimatique, tirant profit de son environnement ? Soleil, végétation-ombre, récupération d'eau de pluie, éolienne, ...

Jean Marc : Nous avons dû réduire la voilure sur ce point, en raison du rapport coûts/bénéfices. Bien que les logements seront pour la plupart classés « B ». P.ex le A1 aura un  $K = 31$  / un  $E_w = 60$  / un  $E_{spec} (kWhm^2) = 86$ . **Cela correspond à l'indice B dans l'échelle de A à G** ; Nous installerons des PPH. L'orientation est excellente : SE.

Pauline : Moi, j'aurais bien aimé une construction plus écologique. L'ensemble du groupe aurait préféré des matériaux plus écologiques. On aurait aimé des isolants plus écologiques. On aurait aimé pouvoir récupérer les eaux de pluie. Puis on est vite confronté à un aspect financier. Quand tu prends en compte ces deux aspects, tu te rends vite compte que pour pouvoir faire quelque chose de faisable, tu dois le faire en fonction de tes moyens.

Anne : Oui, car on a eu aucune prime.

## Organisation des espaces

Comment décririez-vous l'organisation de l'espace de l'ensemble de l'habitat groupé ?

Jérôme : Moi, si je dois le décrire, je dirais que ce sont trois tours reliées entre elles avec des espaces communs. On passe d'abord par les lieux communs pour rentrer chez nous.

Pauline : Les lieux communs qui sont : la passerelle, le jardin, le local vélo, ... Le but est de ne pas pouvoir arriver directement chez soi, sans croiser quelqu'un. On veut favoriser les rencontres.

Disposez-vous d'une structure communautaire pour se retrouver et comme utilitaires (intérieure et/ou extérieure)?

Jean Marc : Les espaces communs et communautaires sont constitués de :

1 : un grand jardin (3.500 m<sup>2</sup>) avec patio, espaces de jeux, potager etc.

2 : une grande salle polyvalente (+/- 120 m<sup>2</sup>) avec local technique, hall d'entrée, WC, espace cuisine et salle pour +/- 40 personnes assises ainsi qu'une grande terrasse

3 : un préau couvert (sous le bâtiment C)

4 : un appartement d'amis (B1)

5 : 2 petits ateliers sous la terrasse

6 : un parking pour 14 voitures

7 : un local vélo

Pauline : C'était important pour des raisons pratiques que les voitures puissent descendre dans la cour. Mais ce n'est pas un lieu de stationnement, et on voulait que la cour reste un lieu uniquement de loisir.

Anne : Le local vélo est important aussi car on voulait développer la mobilité par le vélo.

Pauline : On pense que la mobilité douce est vraiment importante. Jérôme et moi, on partage notre voiture. On fait beaucoup de covoiturage. Ce sont des valeurs que tout le monde défend. Tout le monde a une voiture dans les hagiens. Mais on tend à ce que tous ceux qui en ont deux puissent en libérer une. Il n'y en a plus beaucoup qui en ont deux.

Nous n'avons pas encore fixé de rythme de rencontre.

Anne : Inévitablement, il faudra faire quelque chose déjà, car on devra se voir pour entretenir le terrain. Nous n'avons pas encore prévu, mais je ne sais pas si ça va se faire de manger une fois par semaine tous ensemble.

Jean Marc : Si on a une volonté de bienveillance, on va devoir créer des moments de rencontre.

Pauline : On se laisse une souplesse à ce niveau-là. Imaginons que quelqu'un ait envie d'organiser un événement récurrent. Cette personne aura peut-être envie de faire ça, un temps, puis

elle n'aura plus envie. On laisse encore la place à l'imprévu. Il faut garder une certaine souplesse et de la créativité.

De quelle manière l'organisation des espaces conduit à la vie commune (convivialité, partage, entraide, rencontre) ?

Jean Marc : L'expérience nous dira si les espaces communautaires et la communication entre les espaces privatifs ont favorisés la vie commune de l'habitat. On fait le pari que ce sera le cas.

Pauline : Il y a toutes les rencontres mais aussi les espaces communautaires qui sont la salle commune qui peut recevoir 60 personnes avec une cuisine qui a l'ambition d'être polyvalente qui servira aux habitants mais qui pourra également servir au quartier. Il y a également la chambre d'ami commune qui sera à la disposition de tout le monde. Est-ce que cet espace peut servir plus longtemps à quelqu'un qui est dans la nécessité. Il y a tout le jardin et le préau qui est commun. Le local-vélo et l'atelier-outil. On va se retrouver dans le potager. C'est vraiment ça, la plus-value d'un habitat groupé. Outre le groupe, il y a beaucoup d'espaces communs mis à la disposition du groupe. Ce n'est pas encore totalement fixé. On voit encore plusieurs types de potagers possibles. Certains ont énoncé l'idée d'un potager traditionnel et d'autres ont proposé un potager dans des bacs disséminés un peu partout dans le terrain.

Jean Marc : Il va falloir le déterminer, car il va peut-être falloir amener de la terre cultivable et propre.

Jérôme : Nous comptons user du potager à notre échelle. On ne vise pas l'autosuffisance. Pas encore en tout cas.

Pourriez-vous mettre en avant certains imprévus du projet qui peuvent conduire à des difficultés, des conflits ou encore un manque d'intimité dans la vie familiale ?

Jean Marc : On verra à l'usage, puisque nous ne sommes encore qu'au début de la construction.

Pensez-vous, en finalité, avoir atteint les valeurs, l'idéal de l'habitat groupé par la manière dont il a été mis en forme ?

Jean Marc : C'est notre sentiment et notre conviction/espoir.

## Matériaux et système constructif

### L'architecte

Comment est intervenu l'architecte dans votre projet ?

Jean Marc : L'architecte n'a pas imposé. Maintenant compte tenu de nos moyens, il n'y avait pas un panel de possibilités infini.

Quand l'architecte est-il arrivé dans le processus ?

Jean Marc : Dès l'acquisition du terrain. Il n'a pas participé au choix du terrain. Il est réellement intervenu après.

Comment ont été posés les choix des matériaux ?

Pauline : Nous avons choisi. On a choisi la brique sans qu'il ne nous l'impose. Nous avons vite adopté la forme du projet. Nous ne sommes jamais revenus dessus. Une fois qu'il a fallu mettre des prix dessus. Il nous a même proposé les crépis. Nous avons choisi la brique car le site est une ancienne briqueterie. Et tout ici, derrière le projet, on peut voir les arcades de briques. La brique est vraiment un matériau historique.

Anne : Le crépi, ça demandait un entretien tous les 30 ans.

Jean Marc : On avait fait un calcul. Rien que le budget nécessaire pour installer des échafaudages autour des bâtiments du projet, on oscillait entre 25.000 et 30.000 euros. Ça sera acier galvanisé, béton et brique principalement.

Pauline : Au niveau de l'isolation, ça sera du polyuréthane. C'est une construction très classique. Blocs, lames d'air, isolant et briques.

Jean Marc : Dans l'échelle de performance énergétique, certains seront franchement B et d'autres seront à la limite B et C.

Avez-vous fait de l'auto-construction ?

Jean Marc : Non, nous n'avions pas prévu de construire nous-même.

Jérôme : Non, pas pour faire le gros-œuvre, mais par contre, on pensait faire les finitions intérieures. Les peintures, quelques sols, ... Chacun décide en fonction de ses envies.

Jean Marc : On n'exclut pas des techniques plus saines et écoresponsables de type peinture à la chaux, l'argile, ...

Comment avez-vous anticipé l'adaptabilité des espaces aux aléas de la vie ?

Jean Marc : Les logements A1 à A3 peuvent devenir des 4 chambres. Le duplex B2/B3 est divisible (kangourou). Tous les logements sont adaptables PMR. Les passerelles et coursives sont accessibles aux voitures (pente) de même que l'ascenseur.

Pauline : Nous n'avons pas actuellement un futur résident du groupe qui soit une personne à mobilité réduite. Mais ça doit rester possible.

Jean Marc : Nous avons actuellement un seul logement qui ne soit pas adaptable. C'est le duplex du rez-de-chaussée.

Le logement kangourou est divisible. Toutes les conduites seront réservées pour pouvoir recouper sans difficulté et changer les dispositions du lieu.

Comment gérez-vous votre utilisation de l'eau ?

Jean Marc : Pas de gestion particulière, à regret. Les surfaces des toitures sont insuffisantes pour une récupération utile des eaux pluviales

Quel système de chauffage utilisez-vous ?

Jean Marc : Chaudières individuelles au gaz

Jérôme : Ce choix a été fait par la disposition du système de distribution de la ville. Nous avons eu la réflexion entre le choix d'une ou de plusieurs chaudières. Nous devions en avoir une seule. On se disait que ça allait être plus économique. Mais il s'est avéré, qu'au vue de la longueur des tuyaux, il allait y avoir trop de pertes. Et ça sera plus économique et écologique d'avoir plusieurs chaudières individuelles.

En ce qui concerne les corps de chauffe, on avait émis l'hypothèse du chauffage par le sol. Mais on a abandonné l'idée, à cause du problème des épaisseurs de plancher qui influenceraient la hauteur globale du projet. On risquait de passer en immeuble haut.

Pensez-vous qu'il existe un style esthétique propre à l'habitat groupé participatif ?

Jean Marc : Non, mais s'il est bien conçu, le caractère groupé de l'habitat se reflète dans son architecture. Comme c'est, nous semble-t-il, le cas pour la « Briqueterie »

Anne : On y retrouve souvent un espace central. Chez les Zurbains, il est vraiment au milieu.

Pauline : Il n'est peut-être pas central, mais on retrouve souvent l'expression d'espaces communautaires.

Jérôme : En ce qui concerne l'expression des espaces communautaires, c'est encore un peu en cours de discussion. Pour la salle communautaire, on voulait l'ouvrir sur le quartier. On ne voulait pas se l'approprier. Elle pourrait être à la disposition du quartier pour les moments durant lesquels on ne l'utilise pas.

Pauline : Cette ouverture de la salle commune sur le quartier permettait que des espaces ne soient pas gaspillés quand on ne les utilise pas. Et ça nous permet également de créer du lien avec le quartier.

Anne : La chambre d'ami peut avoir cette fonction de créer du lien également. Nous avons parlé d'hébergement temporaire, de gens plus dans la nécessité.

Jean Marc : Cette disposition des espaces communs permet d'appliquer ces valeurs : de créer du lien, vivre de manière bienveillante et bien intentionnée. Maintenant à l'heure actuelle, ce que ça va donner, on n'en sait rien. Car dans le quartier, ce sont tous des immeubles à appartements où les gens vivent peut être de manière individuelle et repliés sur eux même. On va aussi découvrir le quartier.

## Gestion

Il y a-t-il eu des difficultés à trouver un compromis entre les différents moyens financiers de chacun au moment des prises de décisions qui allaient impacter considérablement le budget ?

Jérôme : Par exemple, pour les panneaux photovoltaïques, certains avaient l'argent pour les financer et d'autres non. Ceux qui peuvent les financer en bénéficieront et ceux qui n'ont pas l'argent n'en bénéficieront pas.

Anne : Il y a de la solidarité aussi. On est vraiment tous solidaires. On veut y arriver et on y arrivera ensemble. Nous pouvons être solidaire même financièrement.

Jean Marc : C'est vrai qu'au niveau écologique, on a du restreindre notre volonté de durabilité à cause de contraintes financières. Mais c'est au niveau sociétal et du fonctionnement que nous avons mis le paquet pour que ce soit un projet qui ait du sens et qui soit un exemple d'une autre façon de vivre ensemble.

Comment gérez-vous l'entretien des espaces communs dans la durée ? (façades, jardins, potager, toitures,...) Aujourd'hui ? Dans 30 ans ?

Anne : Nous y avons répondu au moment de faire le choix des matériaux. Le choix de la brique par rapport aux crépis répondait à cette préoccupation de l'entretien sur une longue durée.

Comment répartissez-vous le financement de l'entretien des espaces communs ?

Pauline : Ça se fera par quotité aussi.

Jean Marc : On va essayer de faire beaucoup de chose nous-même. Le jardin, la gestion des cages d'escaliers, les coursives, etc. C'est nous qui l'assumerons suivant un règlement et un mode de vie.

Jérôme : Par quotité, on entend que si nous devons payer une balançoire, tu vas payer un pourcentage équivalent au pourcentage de superficie de ton appartement.

Pauline : S'il y a un problème à l'ascenseur, il faut le remplacer, ça appartient à tout le monde. On va payer en fonction des cotes-part des propriétés.

Avez-vous un système de monitoring (d'évaluation) pour la gestion des énergies et des ressources ?

Jean Marc : Non, nous n'y avons pas encore pensé, ce n'est pas encore à l'ordre du jour.

Comment procédez-vous à la succession d'un habitant qui voudrait partir ?

Jean Marc : Il faut voir l'acte de base en cours de finalisation. Il y aura un système d'agrément par le Conseil des Habitants avec captation de plus-value en cas de vente par le principe du Community land trust.

Pauline : Nous fonctionnons par système de Community land trust. Les 10 fondateurs étaient plus âgés et avaient plus les moyens. Ils ont financé le terrain et les jeunes ne payaient pas le terrain. Le terrain est légué à une fondation. Dans le cas d'une revente d'un appartement, il y a une captation de la plus-value qui se fait. Ça ne retourne pas aux fondateurs mais bien à la fondation, ce qui nous permettra d'aider à notre tour des plus jeunes qui veulent rentrer dans le projet. Ce principe nous permet d'éviter la spéculation. Cela nous permet également d'avoir des plus jeunes n'ayant pas forcément les moyens de devenir propriétaire par voie traditionnelle. On peut ainsi arriver à un projet intergénérationnel.

Pour tout ce qui est gestion de conflits, si quelqu'un ne respecte pas la charte, nous faisons d'abord appel à l'écoute et à la bienveillance. Il y a quand même un mode de fonctionnement interne au groupe où il y a un conseil d'administration, un comité des sages, un syndicat, un conseil des habitants.

Anne : Il y a toute une structure de gestion. Le nœud, c'est le conseil des habitants, composé de tous ceux qui habitent.

Pauline : Au niveau de la personnalité du nouveau, il doit signer la charte aussi.

Jean Marc : Il doit être agréé par les habitants. Nous réunissons un conseil des habitants et tous les habitants ont un droit de regard. Ça ne doit pas être bloquant. Les héritiers sont en principe agréés d'office. Si nous ne bougeons pas, ils sont agréés mais on peut en principe les refuser. Si c'est une vente de gré à gré, le nouvel acquéreur doit être agréé par le conseil.

Anne : Ceci dit, c'est mieux pour lui aussi. Ça permet à tout le monde de prendre la température. D'un autre côté, on ne peut pas attendre 6 mois en le faisant patienter.

Pauline : Ça se fait déjà maintenant. S'il y a une arrivée d'un nouveau candidat, il est vu par la cellule-candidat. Ça lui permet aussi de prendre une première connaissance de l'entièreté du groupe.

Anne : En cas de revente, on ne peut pas bloquer non plus.

Jean Marc : On peut bloquer pendant un certain temps. Si on bloque et qu'on refuse, les habitants doivent trouver un acquéreur remplaçant aux mêmes conditions.

Anne : Ce processus de sociocratie peut être lent. Il faut parfois du temps pour prendre une décision mais ça fonctionne bien.

Jean Marc : Quand une décision n'est pas finalisée, il faut parfois reporter à un autre moment et prendre le temps d'y réfléchir.

Pauline : Suite à une petite formation de deux fois, nous avons décidé qu'il y aurait une tournante pour les différents rôles du conseil. Il y a un animateur, un rapporteur, et certains suppléants en cas d'absence. Ce système est tournant. Tout le monde assume tous les postes à un moment donné. Ça permet beaucoup de faire participer chacun. Le groupe s'est autonomisé et il a pris en responsabilités. Ça a également permis de dissoudre un peu les monopoles. Pour ne pas que ça soit toujours la même personne qui prenne la parole.

Jérôme : On tente de faire de notre mieux, mais évidemment, personne n'est vraiment formé à ces différentes tâches et certains assument mieux certains postes que d'autres.

Jean Marc : On a bien compris, suite à cette petite formation, que pour arriver à une adhésion de tous à une décision qui doit être prise, c'est de lever les objections. Ça nécessite une écoute et de savoir pourquoi il y a une objection. Il faut aussi clarifier avec soi-même le pourquoi on a une objection. Ça permet à chacun de chercher comment l'objection peut être relevée.

Anne : Ça évite des tensions, car prendre des décisions, ça peut être parfois énervant. Il y a beaucoup moins de tensions depuis cette formation.

Jean Marc : On veut éviter au maximum de passer à des votes pour ne pas se retrouver avec une majorité contre une minorité. Ça nous semble très dangereux car finalement il y a des mécontents. Ceux qui ont tout juste eu la majorité ont eu l'impression de l'imposer aux autres et ne se sentent pas bien. Les autres qui subissent la décision ne sont pas forcément contents. On prône donc l'adhésion par la levée des objections.

Pauline : On tient à ce que tout le monde s'exprime. Il y a toujours des plus taiseux. Certains qui sont un peu perdus dans tout ça. On fait régulièrement des tours entiers de table pour que chacun puisse donner son avis.

Anne : Certains créent des habitats groupés et n'y arrivent pas, et au final, mettent d'autres personnes dedans. Je ne sais pas comment ça peut fonctionner quand il n'y a pas la participation des futurs habitants et qu'on leur fournit tout fait l'endroit dans lequel ils vont vivre.

Quand je vois, nous, le temps que ça nous prend. On apprend à fonctionner ensemble, on apprend à se connaître.

Comment l'architecte a conseillé sur la gestion et sur le suivi du bâtiment ?

Ce n'est pas la préoccupation des architectes. Ça ne me paraît pas faire partie de son contrat de nous conseiller sur la manière dont nous allons vivre.

## Conclusion

Pensez-vous que l'habitat groupé corresponde à un type de personne en particulier ?

Jean Marc : Non, mais il faut être attiré par une manière de vivre où l'attention à l'autre et le souhait de tisser des liens bienveillants avec son entourage sont des valeurs essentielles.

Anne : Il faut une personne qui accepte le contact, même une personne qui cherche du contact et de la relation. Il faut avoir une fibre sociale.

Jean Marc : Il faut aussi pouvoir être attentif aux autres etc.

Anne : Il faut aimer être un peu bousculé par les autres aussi.

Pauline : C'est aussi une question d'ouverture d'esprit et de philosophie. Il faut une ouverture d'esprit assez grande.

Anne : Il faut aussi de la tolérance et de la volonté. Il faut s'accrocher.

Au final, ce choix de vie vous correspond ?

Pauline : On l'espère. C'est vrai que ça reste une question. Ça peut échouer. Mais on est enthousiastes. Si tu vas interroger les zurbains, le groupe a déjà fortement évolué. Dans la constitution du groupe, c'est important d'avoir une différence de compétence. Il faut une complémentarité des compétences pour apprendre, échanger et Co-construire ce type de projet. C'est intéressant d'avoir des gens qui comprennent les différents aspects de formation du projet et de pouvoir les suivre. Moi-même, je suis architecte de formation et je me suis intéressé à la conception du projet. Anne s'est particulièrement intéressée à l'aspect social. Jérôme est infirmier aussi, donc il a plus des compétences sociales. Jean Marc et Olivier sont juristes. C'est cette mixité de compétences qui fait l'enrichissement du groupe. Tout ça rentre toujours dans le volet de la mixité : mixité des générations, dans les personnalités et les formations, etc. En tant qu'architecte, je n'ai pas participé à la conception. Il y a des ingénieurs dans le groupe et ils ne se sont pas occupés du boulot d'ingénierie qui concerne le projet.

Jean Marc : Il faut quand même reconnaître que nous sommes dans un milieu privilégié. On ne cache pas ça. Pour ce qui est des formations, moi, je suis juriste et je n'ai pas fait le montage juridique.

Jérôme : Personne n'a un rôle professionnel lié au projet. Ici, c'est plus en guise de soutien ou une traduction. Jean Marc nous aide à comprendre le langage juridique. Pauline nous a aidé à comprendre les plans, les coupes, les élévations et tous les documents d'architecte.

Ça aurait amené une difficulté en plus dans la cohésion du groupe si c'était Pauline qui avait fait le projet. Ça peut créer des tensions. Ça peut fonctionner mais c'est plus compliqué.

Anne : Ce qui est chouette dans le groupe, c'est qu'il y a des nouveaux. C'est chouette, ça va encore évoluer.

On peut dire aussi, qu'il y en a deux qui seront propriétaires et qui n'y habiteront pas. Ils vont louer. Ils sont cependant intéressés par la philosophie du projet et c'est pour ça qu'ils en font partie.

## A2 : Entrevue avec l'architecte de La Briqueterie Luc Nelles

### **Brève présentation de la démarche du mémoire.**

Nous allons aborder les 4 aspects du projet (implantation, organisation des espaces, matériaux et système constructif, gestion) qui m'intéressent en tant qu'étudiant en architecture. A travers cette démarche d'interview, je m'intéresse au vécu des différents acteurs afin d'évaluer leur degré de satisfaction lié à chaque choix et ainsi déterminer si ceux-ci aboutissent sur un projet qui sera durable.

### **Introduction**

Pourquoi Les habitants ont-ils choisi de vivre en habitat groupé ?

Je ne suis pas à l'initiative. C'était un groupe de 3. Il y a une question d'idéologie au départ. Ce sont des gens qui ont des idées et un plan de vie. Ils ont une vision du monde etc. Ce n'est pas quelque chose qui se fait sans réfléchir et de façon spontanée. Ils ont muri ça. C'est un aboutissement par rapport à une réflexion sur la vie, sur la ville, sur ce qu'est « habiter », etc. Il y a aussi pour ce projet-ci qu'il y a une forme d'altruisme. Ce sont des personnes qui se sont investis et qui travaillent bénévolement. Le petit comité de suivi, ce sont des gens qui donnent beaucoup de leur temps et de leur énergie et même qui avancent des montants significatifs même pour l'achat du terrain, pour les parties communes, etc. Pour que le projet soit possible. Il y a une bonne générosité de leur part. La manière dont ils ciblent les autres partenaires, pour que ça soit intergénérationnel. Pour ne pas se retrouver isolés eux dans un groupe de vieux. Maintenant dans le choix des derniers habitants, ils font attention que ça soit des plus jeunes, qu'il y ait des enfants et que ça ne soit pas une sorte de seigneurie ou une sorte de maison de repos.

Quelles sont les valeurs portées par l'ensemble des habitants ?

Le côté intergénérationnel. Il y a le fait d'habiter en ville et pas à la campagne pour des raisons de mobilité, de services et d'avoir un bilan carbone / énergétique le plus neutre possible. Ils sont sensibles aux énergies douces. Ils favorisent les mobilités douces, etc. Il y a tout cet aspect-là qui rentre en jeu aussi. Ce groupe défend fort l'aspect social du projet. Ils n'ont pas envie de vivre de manière isolée dans un appartement sans connaître ses voisins donc il y a vraiment un aspect communautaire fort important. Tant par les fonctions installées dans le bâtiment, que par les différents appartements, que par l'appartement d'amis pour pouvoir inviter d'autres personnes. Il y a une salle commune, un potager partagé, un atelier de bricolage. Ils font du partage notamment de matériel. Ils auraient pu partager encore plus de choses, comme une buanderie. Ils ne partagent pas tout non plus quoi.

Concrètement, comment se vit la collectivité dans un habitat groupé ?

Je ne m'occupe pas de ça mais j'entends que les plus âgés peuvent s'occuper des enfants des parents qui sont partis au boulot. Ils comptent en tout cas se rendre des services l'un à l'autre. Je vois bien qu'ils sont pour le vélo, le vélo électrique et toute autre chose comme ça.

## Implantation

### Emplacement

Pourquoi les habitants ont-ils choisi de vivre le projet en ville ?

Ils étaient à la recherche d'un terrain en ville, dans le Laveu d'où sont originaires quelques-uns. Il y avait une question d'encrage dans le quartier aussi. Le Laveu est aussi un quartier destiné aux logements. Ils sont proches de beaucoup de services. Ils sont quand même proches des lignes de bus. Il y a des bus qui roulent sur la rue Saint-Laurent de l'autre côté. Ils ont les hôpitaux et tous les services de la ville tout près quoi. Ils ont les grandes surfaces et tous les commerces de proximité.

Comment avez-vous fait le choix du terrain ?

Il faut déjà trouver un terrain. Ce n'est pas rien de trouver un terrain. Eux ont eu l'opportunité de trouver ce terrain-là sur lequel il y a eu beaucoup de projets immobiliers dessus qui auraient été refusé parce qu'ils étaient beaucoup plus massifs et beaucoup plus denses. Alors que le Laveu est encore un quartier verdoyant et ils ne voulaient pas que ça devienne trop bétonné. Donc ça a été un des rares projets pour lesquels il y a eu un permis. Le seul projet même pour lequel il y a eu un permis octroyé. La condition était qu'il soit en volume séparé et pas en une barre et qu'il n'y ait pas non plus une densité énorme sur un terrain comme celui-là parce que si ça avait été un promoteur il y avait moyen qu'il y ait 2 si pas 3 fois plus d'appartements sur un même espace. Ça, la ville ne l'aurait pas voulu.

Le terrain est un écrin de verdure en ville. Il y a une belle vue. C'est quand même exceptionnel d'avoir un terrain avec une vue pareille. Ce terrain est tranquille. C'est une rue tout à fait locale sans circulation. Ils n'ont même pas un bus qui passe directement devant leur projet.

### Processus

Comment le projet a-t-il été accueilli par les habitants du quartier et par l'urbanisme ?

Les autres projets ont été refusés parce qu'ils étaient trop denses. Celui-ci a été accepté parce que c'était un des premiers projets qui est arrivé avec une plus faible densité. C'est un projet social aussi. Obtenir un permis ça dépend de plein de choses aussi. Ça dépend du programme, de la densité, de la manière d'aborder les choses, la qualité architecturale du projet, de la sensibilité architecturale, etc.

Les voisins ne sont pas beaucoup. Un des voisins c'était Charles Vandenhove. Il y a tous les appartements au-dessus qui ont été sensibles à ce que leur vue soit préservée. Par rapport à la rue au-dessus, ça n'équivaut qu'à un rez-de-chaussée car les bâtiments se construisent en contrebas. La vue ne sera pas prise. Il n'y a aucun appartement à hauteur de la rue. Tous les appartements se trouvent au moins au premier étage et personne n'aura un vis-à-vis. À rue il y a un petit bâtiment pour les impétrants, les poubelles et les vélos. Il ne sera pas plus haut que la haie qui était là avant. Il y aura un parking privé même pas couvert pour les voitures. Il y a un emplacement de parking prévu par logement.

Je ne connais pas les contraintes et les charges imposées par l'urbanisme car je ne me suis pas occupé de l'introduction de la demande de permis. En tout cas je remarque qu'il y a une

place de parking par logement et je pense que dans cette zone de Liège ça doit être une imposition de la commune. Il y a un local vélo conséquent, je sais qu'à Liège, ils essayent qu'il y ait un emplacement de vélo par lit. Je ne sais pas s'ils ont vraiment une voiture par logement ou si c'est une place prévue pour la voiture d'un visiteur. Le terrain est bien mis pour ça. On fait juste un petit mur de soutènement, on remblaye un peu l'accotement et on a la longueur pour mettre une voiture par logement.

### Choix de l'architecte

Quelle a été la réflexion sur l'intégration « esthétique » de l'habitat groupé dans le quartier ?

C'est un quartier de logements et on vient avec du logement. Au niveau de la fonction, c'est bon. Au niveau de la densité, ce n'est pas 16 logements qui vont changer quelque chose à un quartier comme celui-là. Au niveau de l'intégration du programme, le projet est pertinent. Au niveau de l'intégration des bâtiments, ce sont des volumes simples, en brique qui participent vraiment à l'ambiance du quartier. On est sur une ancienne briqueterie et on fait un petit clin d'œil à son histoire. En plus la majorité des bâtiments du Laveu sont en brique. Un moment donné, il avait été question de faire du crépi pour faire des économies car il faut aussi que le projet se fasse. Ce projet est un peu un challenge. Pour que le projet soit réellement accessible à des jeunes qui n'ont pas nécessairement les moyens de se payer un grand appartement avec tout le confort que cet habitat offre, un moment donné, il faut quand même construire sain et ça coûte.

Avez-vous densifié l'implantation afin de consommer moins d'espace ?

Dans ce cas-ci, c'était limite quasiment le contraire. Les projets trop denses ont été refusés donc dans ce projet, la parcelle est relativement peu construite par rapport au reste du quartier qui se fait par bandeaux continus de maisons. On ne peut pas dire que c'est dense quoi. Ici on crée des vues, ça faisait partie des objectifs de l'urbanisme d'avoir 3 blocs plutôt qu'un seul bloc.

### Environnement

Sur quel critère l'habitat est-il pensé comme un habitat bioclimatique, tirant profit de son environnement ? soleil, végétation-ombre, récupération d'eau de pluie, éolienne, ...

Il est très bien isolé. C'est classique, on met du polystyrène dans les murs, dans les chapes et en toiture. C'est tout emballé. Pour des raisons de budget principalement et pour la qualité de mise en œuvre.

## Organisation des espaces

Comment décririez-vous l'organisation de l'espace de l'ensemble de l'habitat groupé ?

Ce sont des blocs. Dans un des blocs un peu plus gros que les autres, on retrouve deux appartements par niveau. Dans tous les appartements on retrouve une zone jour côté amont et une zone nuit qui est côté aval. On a une grande passerelle qui se trouve à l'entrée du site où il y a les impétrants, les poubelles et le local vélo. Cette passerelle se détache du terrain et aboutit sur une des passerelles qui va relier les trois bâtiments. Celle-ci permet de connecter les trois bâtiments dont deux sont équipés d'escaliers et un est équipé d'un ascenseur. Et puis on retrouve deux autres passerelles. Il y a un des bâtiments qui n'a pas d'escalier. On est obligé de passer par la passerelle pour aller dans l'escalier du bloc à côté.

Disposez-vous d'une structure communautaire pour se retrouver ?

Il y a le local polyvalent qui se trouve au rez-de-chaussée d'un des bâtiments, il y a une espèce de petite salle où ils peuvent faire un peu ce qu'ils veulent. Il y a aussi un préau sous le pilotis, un genre de terrasse couverte, qui participe à la transparence de l'espace commun. On aura la sensation du terrain qui est prolongé sous le bâtiment. Ça renforce cet aspect perméable du site. Il y a un appartement d'ami, le local vélo, le local poubelle etc. Il y a aussi une petite ruine qui va être en partie rénovée et en partie arrachée. La partie rénovée sera un petit atelier et le local jardinage. Le local polyvalent pourrait peut-être se louer à des habitants du quartier. Je pense que tout ça va se décider en cours de gestion. À partir du moment où le bâtiment va se réaliser et que les gens seront dedans, ce sera une forme de copropriété. Ils vont partir d'une formule par laquelle ils vont d'abord s'entendre entre eux et puis après ils vont surement tenter de s'ouvrir plus sur le quartier. Il faut y aller petit à petit.

De quelle manière l'organisation des espaces conduit à la vie commune (convivialité, partage, entraide, rencontre) ?

C'est l'idée de Pierre Hebbelinck de venir avec des volumes qui sont splittés.

Il y a 3 volumes et des circulations apparentes pour qu'on soit au courant de qui habite et qui n'habite pas. Que ça ne soit pas un immeuble où il y a un ascenseur, un escalier et puis les gens disparaissent chez eux. C'est pour que les gens soient au courant de qui est là et qui n'est pas là. C'est pour qu'il y ait une certaine forme d'animation dans les circulations et les contacts entre les différents logements et les fonctions. Principalement par les passerelles. C'est un espace animé.

Ils ont la possibilité de se retrouver dans tous les espaces partagés. Il y a toute cette visibilité par tous les accès qui permet une surveillance sociale. Le terrain est grand et toute une partie va pouvoir être jardinée. Ils sont là dans un écrin de verdure avec des bâtiments qui sont plantés sur un terrain fertile, il y avait déjà des bâtiments sur place. Tout ça va les faire vivre ensemble.

Les enfants vont pouvoir jouer ensemble, il n'y a pas vraiment une partie du terrain qui est privatisée pour un plutôt qu'une autre. Ils se retrouvent vraiment dans un parc avec une partie potagère, une partie pleine de jeu. Tout ça est partagé et ça tisse des liens. Le potager est constructif, il y a une forme de récompense. Ça fonctionne vraiment très bien je pense que c'est vraiment porteur, ça existe depuis longtemps. Avec le local vélo, l'un peut dépanner

l'autre, ce sont tous des petits projets qui se font dans certains quartiers, ils auront déjà tout ça chez eux.

Pourriez-vous mettre en avant certains imprévus du projet qui peuvent conduire à des difficultés, des conflits ou encore un manque d'intimité dans la vie familiale ?

Les imprévus, on ne les connaît pas encore. On espère avoir tout prévu.

## **Matériaux et système constructif**

### L'architecte

Comment est intervenu l'architecte dans votre projet ?

On n'a pas réinventé le projet. On a essayé du mieux qu'on pouvait de rester dans l'idée de Pierre Hebbelinck. On n'a pas voulu dénaturer le projet. Je n'ai pas envie du tout de mettre de ma patte là-dedans. On ne veut pas être interventionniste. Il faut gérer le projet au niveau technique et du budget. On n'a pas fait preuve d'autre créativité que d'essayer de solutionner des problèmes techniques.

Quand l'architecte est-il arrivé dans le processus ?

On est venu me trouver juste après l'obtention du permis d'urbanisme. C'est particulier car on a récupéré un projet qui est au stade de permis d'urbanisme. Ils se sont séparés de Pierre Hebbelinck, ils avaient refait appel à plusieurs bureaux pour la reprise de la mission. Je n'ai pas repris contact directement avec Pierre Hebbelinck mais j'ai bien demandé au maître de l'ouvrage qu'il le signale. Je ne voulais surtout pas qu'il pense que je lui piquais un dossier. Ma proposition de reprise était de travailler seul ou de travailler ensemble et que si lui voulait revenir à n'importe quel moment dans le projet, je m'effacerais. Ils voulaient boucler une étape significative qui était le permis avant de changer de bureau.

Comment ont été posés les choix des matériaux ?

Il n'y a pas eu de volonté écologique de travailler avec un isolant écoresponsable. Ce n'était pas prévu comme ça quand on a récupéré le dossier et on n'aurait pas pu le faire. Ici le budget du bâtiment est tellement serré et on n'y arrive presque pas en fait. On doit tellement tirer par tous les bouts pour y arriver qu'on n'a pas eu ce luxe-là. On n'a pas pu prendre des matériaux plus responsables. Ici on est avec une maçonnerie de bloc avec du ciment et du béton, un isolant type polyuréthane, polystyrène, on met une brique en terre cuite, et les châssis seront en aluminium ou en PVC. On ne sait même plus faire de compromis sur un autre aspect du chantier pour injecter plus d'argent dans cet aspect-là.

Je ne vais pas revenir sur les choix ultérieurs de conception mais toujours est-il que nous avons fait une estimation et que le budget était déjà bien au-delà que celui prévu que les clients pensaient mettre. On a dû chercher toutes sortes de pistes d'économie. Le projet, on n'y a pas touché au niveau de sa forme. On a cherché des solutions pour organiser le chantier de manière plus économique et plus rationnelle. On ne fait pas une installation de chantier trop conséquente. Pour ça, on a supprimé toute une série de grandes portées de hourdis. On a

choisi de faire le chantier avec des portées beaucoup plus petites. Ce qui était trop lourd en béton, on le passe en acier. C'est le cas de la passerelle et de certaines terrasses à l'arrière. Ça nous permet d'alléger la manœuvre des marchandises sur le chantier et on a pu ainsi diminuer ces frais-là. On a repeigné tout le métré pour trouver des pistes d'économie. On a proposé de ne pas plafonner certaines parties. Ça a été des petites comme ça car le projet a été délivré et on ne pouvait plus changer fondamentalement le projet. On a gardé l'esthétique générale du projet.

Au niveau constructif, c'est vrai que ça reste un bâtiment classique. Tout est assez basic sauf peut-être un peu de toiture végétale.

Son point fort est qu'il cherche à être le plus facile possible à chauffer. Il tend à être le mieux isolé possible, le mieux ventilé possible, il essaye d'être le plus économe possible au niveau de la consommation d'énergie. On peut dire que le choix des matériaux a été fait pour leur performance. Il y a la question des photovoltaïques mais c'est une démarche qui est menée en parallèle par eux. Ils n'ont pas tous des photovoltaïques, ça serait ingérable. C'est plus pour certains et pour les communs. C'est trop compliqué que chacun ait ces panneaux avec autant de logements.

Avez-vous fait de l'auto construction ?

Non, on n'a pas envisagé ça. Ils vont sûrement faire des petites choses eux-mêmes, des petits travaux de service à gauche et à droite mais réellement de l'auto construction du gros œuvre ici ça n'aurait pas été possible. La responsabilité sur un bâtiment comme celui-ci avec un client à 15 têtes si je peux dire, fait que l'auto construction n'est pas possible au niveau de la responsabilité. Moi en tout cas je ne m'embarque pas là-dedans. Il faut garder les pieds sur terre. Les postes de finitions pour un gars qui travaille dans son appartement pour lui, là il fait ce qu'il veut. Il ne pourra s'en vouloir qu'à lui si son plafonnage est raté.

Pour le gros œuvre il ne faut pas faire ça. S'il y a un problème, il va faire tache sur tout le projet. La peinture sûrement, mettre un parquet soi-même. L'entrepreneur ne voudra même pas que les habitants participent à la construction d'une partie du gros œuvre. C'est trop compliqué et trop constructivement important pour faire ça. Il y a une grue, il y a un accès de chantier trop difficile.

On sera en lots séparés. On a une entreprise qui fait tout ce qui est maçonnerie, une autre qui fait tous les abords et toute l'installation du chantier.

Ce projet n'est pas le bâtiment le plus économique. Le fait que le bâtiment soit séparé augmente le budget, le jeu de passerelles coûte de l'argent, il faut refaire une route pour descendre sur le terrain pour faire des déménagements etc. Il y a quand même beaucoup de frais d'infrastructures annexes au projet qui font que l'idée de l'habitat groupé est moins chère ne s'applique pas ici. C'est quand même un prix plus élevé qu'un immeuble à appartements classique.

L'idée de construire groupé ne change pas grand-chose. Comme c'est un projet assez conséquent, on ne travaille pas avec des trop petits entrepreneurs. On travaille avec des entrepreneurs un peu mieux équipés et qui ont donc des frais de fonctionnement un peu plus importants et qui sont donc peut-être 5 à 10% plus chers. Qu'un petit entrepreneur qui était capable de faire une maison. Ce que tu gagnes d'un côté, tu le perds de l'autre. Ce qui coûte aussi c'est l'accessibilité du terrain. C'est un terrain avec une forte pente. Ça pose des problèmes au niveau du chantier. Il faut faire pas mal de mouvements de terre pour installer les assiettes de chantier. C'est un problème au niveau fondation car c'est un terrain qui est en grosse

partie du remblai déjà et il faut donc faire des pieux. Ça engendre un surcout quand même conséquent. Le fait qu'il soit en pente, on n'a quand même pas mal de murs de soutènement à mettre. Tant qu'on fait ça on n'est toujours pas en train de payer les vrais m<sup>2</sup> d'appartement.

Comment avez-vous anticipé l'adaptabilité des espaces aux aléas de la vie ?

Le projet est adaptable.

Il y a le moins possible de structures portantes. La plupart des cloisons sont des cloisons non portantes. Donc on peut envisager de modifier l'aménagement. Beaucoup de logements peuvent basculer au niveau PMR. Ils sont tous accessibles au PMR en tout cas. Ils pourraient devenir entièrement PMR. Ça c'est un truc que nous avons fait après, nous autres.

Comment gérez-vous votre utilisation de l'eau ?

Ce n'était pas possible avec les toitures végétales imposées par la ville. Maintenant on ne verra pas grand-chose des toitures végétales à cause des panneaux solaires. Pour que la vue plongeante de l'immeuble en face soit préservée agréable. Avoir un réseau d'eau de pluie pour 15 appartements c'est déjà difficile. Ensuite, garder une eau de pluie de qualité alors qu'elle est passée dans une toiture végétale, ce n'est pas possible. Elle ne sera plus très claire en gros. Je crois qu'on arrive à garder un peu d'eau de pluie pour le jardin et pour les voitures etc. On étanchéifie presque rien à part les toitures de bâtiments. Tout le reste est renvoyé dans le sol. Dans la cour, on a des dalles de béton mais avec des joints de verdure et toute l'eau est renvoyée sous les dalles. On imperméabilise le moins possible.

Quel système de chauffage utilisez-vous ?

Ce sont des petites chaudières individuelles au gaz. C'est une petite chaudière murale classique par logement.

Pensez-vous qu'il existe un style esthétique propre à l'habitat groupé participatif ?

J'ai l'impression mais maintenant c'est une idée personnelle, qu'il y a une forme de poésie architecturale dans l'habitat groupé qu'on ne retrouve pas dans d'autres projets. Si je prends ce projet-ci, il y a la question de la brique. On essaye de travailler la brique de façon austère et nature. Il y a de l'argent qui est placé dans des choses qui ne sont pas très matérielles mais qui est plutôt placé dans des qualités de vie et dans des qualités d'espace. L'investissement est plutôt placé dans l'expression d'une façon de vivre plutôt que dans un matériau plus haut de gamme. On va mettre plus d'importance dans les espaces, la qualité des espaces et la manière dont on fonctionne plutôt que dans un matériau qui a une certaine prétention luxueuse. Il y a un peu ce style-là et ça amène une certaine forme de poésie. Il y a un détachement de côté matérialiste qu'on retrouve beaucoup dans les autres projets.

## Gestion

Comment gérez-vous l'entretien des espaces communs dans la durée ? (façades, jardins, potager, toitures,...) Aujourd'hui ? Dans 30 ans ?

On est parti sur un bâtiment qui demande le moins d'entretien possible, voir pas d'entretien du tout. Pour alléger la charge de chacun. On utilise des matériaux qui résistent au temps avec le béton, l'acier et on espère encore pour les châssis en alu. Pour des raisons financières, le projet aurait pu tomber à l'eau il y a encore un an. C'est bien de rêver mais il faut que ça soit réalisable.

Comment répartissez-vous le financement de l'entretien des espaces communs ?

Je ne sais pas du tout ça.

Avez-vous un système de monitoring (d'évaluation) pour la gestion des énergies et des ressources ?

Il y a un bureau de techniques spéciales qui s'occupe de tout ça. Il s'occupe de la gestion et de la technique spéciale qui s'inscrit dans la même dynamique que nous qui est de faire le mieux possible avec un petit budget.

Comment procédez-vous à la succession d'un habitant qui voudrait partir ?

Ca je sais qu'ils ont un système juridique bien défini. Ça ne se passera pas comme pour un autre logement. Il faut l'avis de tout le monde à chaque fois.

## Conclusion

Pensez-vous que l'habitat groupé corresponde à un type de personne en particulier ?

Si je pouvais en tout cas donner mon impression par rapport aux participants de cet habitat groupé, ce sont quand même des personnes instruites. Il y a quand même un niveau de réflexion. Maintenant c'est peut-être parce qu'on est en ville. Je ne veux pas dire qu'on est moins instruit à la campagne. Ce n'est même pas une question d'instruction mais en tout cas ce sont des gens qui ont tous une réflexion à la manière dont ils voulaient vivre, à la manière dont ils voulaient s'inscrire dans la société. Ils ont réfléchi à la manière dont ils voulaient habiter. On sent bien que ce n'est pas par hasard qu'ils arrivent là-dedans. C'est sûrement le point commun.

Ils cherchent à ce que ce soit accessible au maximum de gens. Je ne pense pas que quelqu'un qui gagne 1200 euros par mois pourrait vivre dans un habitat groupé. En tout cas pas dans celui-ci. Il faut payer les m<sup>2</sup> d'appartement. Il y a quand même des frais qui font que l'appartement n'est pas donné et personne ne va participer au financement de l'appartement de son voisin. C'est cliché dans ce cas-ci de dire que ça coûte moins cher de construire en habitat groupé.

Peut-être dans un autre cas en auto construction avec des gens qui s'entraident plus et qui sont vraiment fusionnels. Quelque part ce n'est pas une promotion mais on se retrouve un peu dans les mêmes critères. On essaie que le budget soit le plus bas possible pour que le projet soit accessible au plus grand nombre. Il y a la question de l'idéologie.

## A3 : Entrevue avec l'architecte de Solières Éric Furnémont

### **Brève présentation de la démarche du mémoire.**

Nous allons aborder les 4 aspects du projet (implantation, organisation des espaces, matériaux et système constructif, gestion) qui m'intéressent en tant qu'étudiant en architecture. A travers cette démarche d'interview, je m'intéresse au vécu des différents acteurs afin d'évaluer leur degré de satisfaction lié à chaque choix et ainsi déterminer si ceux-ci aboutissent sur un projet qui sera durable.

### **Introduction**

Pourquoi les gens ont-ils choisi de vivre en habitat groupé ?

Il y avait de multiples raisons. Sûrement l'envie de vivre autrement et de faire quelque chose en commun. Une autre forme de vie que sa petite maison à côté de celle de quelqu'un d'autre qu'on ne connaît pas. C'est vraiment le désir de faire quelque chose en commun.

Quelles sont les valeurs portées par l'ensemble des habitants ?

Ils ont des préoccupations écologiques sûrement. Le partage dans le groupe. L'absence d'idéologie aussi je pense. La vie sociale, c'est une manière d'élever ses enfants qui est différente. Il y a 9 maisons à Solières. Ça fait 10 ans que le projet a été fait mais ils doivent encore être 20-25. Il y a de l'intergénérationnel on y retrouve encore différentes tranches d'âge.

Concrètement, comment se vit la collectivité dans un habitat groupé ?

Il faut aller demander ça aux habitants. J'ai bien dû investiguer un peu leurs modes de vie pour faire le projet mais dans ce cas-là ça ne s'est pas passé tout à fait comme ça ...

Comment s'est formé le groupe ?

Ce sont des gens que je connaissais qui connaissaient des gens. Et là maintenant dans le groupe il y a des gens que je ne connais pas.

### **Implantation**

#### Emplacement

Pourquoi les habitants ont-ils choisi de vivre le projet en à la campagne ?

Quand tu fais une maison en campagne, si elle est bioclimatique et bien conçue, il peut faire -3 °C dehors, tu la chauffes à 23°C à l'intérieur avec quelques m<sup>3</sup> que tu trouves là partout. Au centre-ville, tout le monde se chauffe au gaz, qui est importé par gazoduc qui vient de Russie où de Norvège. Il n'y a pas de projet qui va rassembler toutes les qualités.

Comment avez-vous fait le choix du terrain ?

Moi, c'était quelque chose que je réfléchissais depuis longtemps. Je suis tombé sur ce terrain-là qui faisait 1,5 hectare. La propriétaire était gravement malade, elle savait qu'elle n'en avait plus pour longtemps. Elle voulait vendre tout. Les terrains à bâtir étaient intéressants pour un lotisseur et les bois pour les chasseurs mais eux ne voulaient pas acheter les terrains à bâtir car ça ne leur servirait à rien. Les gens nous disaient qu'ils voulaient acheter le terrain à bâtir mais ils ne voulaient pas acheter les 27 hectares de forêt. J'ai appelé quelques amis. Disons que le terrain c'est moi qui l'ai trouvé. C'est en partie de mon initiative. Ils ont acheté le terrain et le bois. Je pense que si le critère c'est d'habiter à côté d'une gare car on ne veut pas de voiture, ce n'est pas un critère d'habitat groupé. Je ne pense pas que ça soit tout à fait vrai qu'habiter en campagne nous fasse faire d'office de plus grands déplacements. Ça dépend pour qui c'est vrai ou pas. Je pense que ça n'a pas vraiment un rapport direct avec l'habitat groupé.

Il avait une bonne échelle pour ce type de projet. Il y avait la forêt, on a dû couper les arbres de la forêt pour faire les maisons. Il y avait 27 hectares de forêt qui sont toujours là. On a dû couper à l'époque 400 m<sup>3</sup> de chênes et de sapins pour faire les maisons.

#### Processus

Comment le projet a-t-il été accueilli par les habitants du quartier et par l'urbanisme ?

Très mal. Ce sont de vieux fascistes qui ne voulaient rien dans leur village. A l'époque, la ville de Huy était encore la dernière république stalinienne d'occident... Avec une bourgmestre socialiste qui s'appelait Anne Marie Lizin et qui est décédée maintenant. Elle faisait la loi, c'est-à-dire qu'elle décidait de tout et elle a fait traîner le dossier et elle a imposé des contraintes imbéciles au projet. Par exemple, ils ont imposé d'aligner toutes les maisons sur la voirie. Après, je me suis cassé la tête pour essayer de remettre des volumes secondaires et jouer un peu comme ça. C'est complètement idiot quand tu vois que dans le village il n'y a aucun alignement. Il y avait des pressions politiques de la part de certains riverains qui ont agi sur certains fonctionnaires.

#### Choix de l'architecte

Quelle a été la réflexion sur l'intégration « esthétique » de l'habitat groupé dans le quartier ?

L'administration a imposé le schéma de parallélépipèdes rectangles à double versants alignés le long de la rue. Après, je les ai creusés, j'ai ajouté des porte-à-faux, j'ai ajouté des volumes etc. J'ai joué avec tout ça pour faire en sorte que ça ne se voit pas.

Maintenant, pourquoi moi je suis contre de faire du simple mimétisme. Car ça ne fonctionne pas.

Dans la toute grosse majorité, il n'y a pas moins écologique que l'habitat traditionnel. Ici dans le Condroz, tu prends ta bagnole, tu fais 10 Km pour aller vers Ossogne. Tu vas tomber sur deux villages absolument magnifiques avec une ferme-château de 80 m de long, des murs d'1 m d'épaisseur et des tours fortifiées, une église, la maison du curé. Tout le monde sur la crête du côté sud et tout le village d'Ossogne en pente de l'autre côté. Les gens, avec leurs façades à rue plein nord, avec une porte et trois fenêtres aux étages plein nord, enterrées de 4m plein sud sur le jardin à cause de la pente, les pieds dans l'eau. Il y en a 100, des maisons comme ça. Alors oui, c'est super beau. Tu vas trouver ça pittoresque. Comme c'est joli ! Tu vas faire une photo. Alors qu'en fait, il y fait à crever de froid. Tu ne vois jamais le soleil

pratiquement. T'es complètement enterré et c'est seulement en plein été que ça devient complètement utile. Donc faire la même chose que l'habitat traditionnel, ou intégrer ou harmoniser,... moi, je trouve que ce sont des concepts qui ne fonctionnent pas dans la réalité.

Le problème, c'est qu'il y a souvent un règlement dans les communes et qui en apparence a été bien fait. On commence à dessiner le projet. Qu'est-ce qu'on fait ? On dessine le règlement. Alors que dans le règlement, il est écrit : « dans le but de l'intégration des nouvelles constructions... » C'est une catastrophe !

Tous les projets qui correspondent au règlement ne sont pas de qualité. Tout ce que je fais ne correspond jamais au règlement.

Avez-vous densifié l'implantation afin de consommer moins d'espace ?

L'administration a limité la densité. Il est développé en bandeau le long de la rue. Il n'y a pas de densité. Moi j'en aurais mis 2 fois plus. L'administration ne l'a pas souhaité sur base de pression politique. C'est l'administration qui a influencé le plus l'implantation. La mentalité était différente de maintenant.

### Environnement

Sur quel critère l'habitat est-il pensé comme un habitat bioclimatique, tirant profit de son environnement ? Soleil, végétation-ombre, récupération d'eau de pluie, éolienne, ...

Pour Solières, nous avons eu une réflexion sur l'aspect bioclimatique. D'abord l'orientation, On est sur le versant nord de la colline mais la pente est faible. On a orienté toutes les maisons avec le jardin au sud. Comme la pente n'est pas trop forte on a pu le mettre au sud et prendre du recul avec la maison pour amener le soleil dans le logement. On a ensuite travaillé correctement l'isolation et l'inertie. Ramener la masse à l'intérieur du bâtiment. On arrive à 24°C dans la maison, fin janvier et sans chauffage.

Je ne mets jamais de panneau solaire, car moi, je considère que ça n'a rien à voir avec l'écologie. Ça a à voir avec le portefeuille. Car, tu renvoie l'électricité dans le réseau. Ce n'est pas écologique d'aller puiser des métaux lourds dans les sols du Kenya. Sinon j'ai déjà travaillé avec une turbine qui est beaucoup plus intéressante. L'investissement, l'énergie grise et la production non polluante d'électricité pour une centaine de ménages. Ça marche.

On fait un traitement de l'eau de pluie pour les WC, les jardins,...

### **Organisation des espaces**

Comment décririez-vous l'organisation de l'espace de l'ensemble de l'habitat groupé ?

C'était quand même une toute première expérience dans laquelle on a essayé de limiter les propriétés individuelles pour favoriser un maximum le bien commun. Tout le monde a une petite zone privative pour sa maison puis tout le reste, c'est du potager, du verger et forêt communs. L'alignement sur rue est imposé en dépit des orientations solaires. Les formes sont contraintes par des plans rectangulaires et couverts par des toitures à deux versants. Les hauteurs à l'égout sont figées. 4 maisons s'installent en longueur parallèlement à la rue,

deux en tête perpendiculaires pour dessiner l'espace partagé et 3 autres s'implantent plus loin, en lisière de la forêt.

Disposez-vous d'une structure communautaire pour se retrouver et comme utilitaires (intérieure et/ou extérieure)?

Ils ont uniquement les espaces extérieurs à défaut de moyens. Ils auraient bien aimé et ils en ont encore envie mais ils ont tous été fauchés quand ils ont construit leur maison. Ce qui les regroupe au niveau spatial c'est vraiment le potager et le jardin. Ils font quand même plein de trucs eux même. Ils ont fait une roulotte avec un four à pizza, les enfants ont fait un bar dans une vieille caravane. Ça fonctionne bien sûr ; mais ça fonctionne bien plus en été qu'en hiver. Ils investissent d'eux même les espaces communautaires pour créer des activités.

Après la seule règle qu'ils ont, c'est de ne pas en avoir. Ils n'organisent pas de rythme de retrouvailles dans le temps. Ça ne marche jamais, à mon avis. Ils se retrouvent ; mais ils préfèrent laisser la place à l'imprévu.

De quelle manière l'organisation des espaces conduit à la vie commune (convivialité, partage, entraide, rencontre) ?

Il n'y a pas de doute à avoir sur le fait que l'organisation des espaces influence les comportements humains. Mais je n'aime pas le mot inciter. On crée des espaces communs, mais on ne fait pas de l'architecture autoritaire. On ne veut pas que ça ressemble à un camp de concentration. L'architecture doit laisser la place pour le développement du collectif. Mais inciter les gens à passer l'un devant l'autre ou à adopter d'autres comportements forcés, c'est compliqué.

Pourriez-vous mettre en avant certains imprévus du projet qui peuvent conduire à des difficultés, des conflits ou encore un manque d'intimité dans la vie familiale ?

Un des habitants du début du projet est mort d'un cancer et il a laissé un vide dans l'organisation. On ne s'y attendait pas, mais à part ça, ...

Pensez-vous, en finalité, avoir atteint les valeurs, l'idéal de l'habitat groupé par la manière dont il a été mis en forme ?

D'un point de vue architectural, je ne trouve pas ça totalement réussi. L'administration m'a mis des bâtons dans les roues. Est-ce que c'est tout à fait intact ? Non ça continue à vivre et à se transformer. Il y a des gens qui partent et d'autres qui restent. Chacun a des projets de vie différents. Après, il faut aller leur demander, si les valeurs ont perduré. Ce n'est pas nécessairement toujours facile, mais je pense que oui.

## Matériaux et système constructif

### L'architecte

Comment est intervenu l'architecte dans votre projet ?

Je demande une lettre d'intention séparée à tous les habitants. On a aussi fait du travail en commun.

Une fois que le bureau a fait le relevé de tout, on se pose à une terrasse et en trois réunions on a déjà pu boucler le programme et il fallait encore dessiner.

En gros, la méthode, c'est l'incrémentalisme. Il faut avoir abandonné l'idée de faire mon architecture.

Je ne défends pas une posture et je ne cherche pas une séquence visuelle.

Pour moi l'architecture n'a pas à inciter. Elle doit laisser ouverte des formes de comportements. On n'incite pas. On se met autours de la table et on en discute. C'est une méthode qui permet de dialoguer avec beaucoup de gens en même temps. Si les gens veulent faire quelque chose ensemble, ils le font. C'est justement une méthode d'incrémentalisme qu'il faut mettre en place. Comme dirait Lucien Kroll. Il faut avancer dans la réflexion du projet en le laissant évolutif et toujours dans le possible. On se laisse guider par l'imprévu. Chaque fois que tu rencontres une contrainte, elle va dynamiser le projet et va apporter de la richesse. Si tu sais où tu veux arriver parce que tu as une idéologie parfaitement claire, un programme clair et tout qui est clair, alors c'est de la promotion immobilière. T'as du fric, t'achètes un terrain, tu mets des appartements dedans et tu les revends. Si tu veux que les gens s'investissent dans des nouvelles formes de vie, dans une nouvelle forme d'habiter et une coresponsabilité par rapport à des espaces communs, il faut inévitablement qu'ils puissent s'impliquer dedans. C'est-à-dire qu'il y a un processus dans lequel on définit un objectif vaste et évolutif, pas totalement cerné. En participant au fur et à mesure de la réflexion, les habitants et l'architecte vont trouver une forme de finalisation du projet dans l'objectif global mais les habitants auront participé. Ils peuvent se reconnaître dedans.

Quand l'architecte est-il arrivé dans le processus ?

Je suis arrivé tout au début. Dans ce cas-ci, c'est moi qui ai pris contact avec tous les éventuels intéressés. C'est moi qui ai trouvé le terrain.

Comment ont été posés les choix des matériaux ?

Les soubassements sont en maçonnerie cimentée. À cause de la pente, il y a une partie du bâtiment qui est enterrée et que tu ne peux pas faire en ossature bois. Mais le reste est en ossature bois et en bardage bois. Les bois viennent du terrain. On a coupé les arbres dans la forêt. Il faut au maximum travailler avec des matériaux locaux. La toiture a été imposée par l'administration et elle est en ardoise naturelle. Les châssis sont en bois également. Quand on peut, on fait du recyclage.

Pour l'isolation à Solières, c'était il y a 15 ans, et la laine de bois n'existait pas. C'est de la laine minérale et de la cellulose pour certaines maisons.

Avez-vous fait de l'auto construction ?

Je ne sais plus bien moi. Il faut aller leur demander. Mais je me rappelle que beaucoup on fait eux même l'intérieur et parfois les bardages.

Comment avez-vous anticipé l'adaptabilité des espaces aux aléas de la vie ?

Non pas à ce point-là. Nous n'avons pas eu cette réflexion.

Comment gérez-vous votre utilisation de l'eau ?

Bien sûr, on récupère un maximum l'eau des toitures pour un usage domestique.

Quel système de chauffage utilisez-vous ?

Tout le monde se chauffe au bois là-bas. Ils ont à leur disposition le bois du terrain, alors ils en profitent. L'habitat est trop dispersé pour avoir un chauffage collectif. Ce sont des poêles à bois partout.

Pensez-vous qu'il existe un style esthétique propre à l'habitat groupé participatif ?

Non Il n'y a pas de style d'habitat groupé. Ça dépend chaque fois du projet.

## **Gestion**

Comment gérez-vous l'entretien des espaces communs, dans la durée ? (façades, jardins, potager, toitures,...) Aujourd'hui ? Dans 30 ans ?

Ce n'est pas moi qui le gère. Je le gère comme dans toutes autres architectures. Les gens entretiennent eux-mêmes et remplacent les matériaux quand il faut les remplacer.

Comment répartissez-vous le financement de l'entretien des espaces communs ?

À Solières, c'est simple, il n'y en a pas. Enfin si, ils ont le terrain commun et le bois. Tout le monde a acheté une cote part de bois. En fait, dans ce cas-ci, ils sont chacun propriétaire de leur parcelle. Et la parcelle qui constitue l'espace collectif est une copropriété. Ils y a 9 maisons et ils ont tous des devoirs par rapport au terrain commun en fonction de la cote part qu'ils détiennent.

Avez-vous un système de monitoring (d'évaluation) pour la gestion des énergies et des ressources ?

Mais non, pas dans un projet de ce type-là. Peut-être en ville, dans des projets très compacts. Mais ça ne vaut pas la peine ici, dans un projet où tout le monde se chauffe au bois, ramassé sur le terrain.

Comment procédez-vous à la succession d'un habitant qui voudrait partir ?

C'est une question qui s'est posée dans énormément de projet. Je pense que l'architecture, la qualité de vie et le commun suffisent à éliminer les fascistes quoi. Les nouveaux prétendants voient le mode de vie et s'éliminent tout seul. À chaque fois, il y a une rencontre qui se fait. Et si un type veut vraiment une maison avec une brique tête pressée, des châssis en plastique et des thuyas tout autour ; et bien, il ne va pas aller là. Ça se fait très naturellement. Dans tous les groupes auxquels j'ai participé, la question s'est posée et on est toujours arrivé aux mêmes conclusions. Et on ne détermine pas de critères de ça. Si tu commences à faire des critères tu vas dire quoi ? Je ne veux pas de noir... Je ne veux pas de PD... Je ne veux pas de ceci ou je ne veux pas de cela ... Au final, par ces critères, ce serait le groupe qui deviendrait extrémiste en rejetant des catégories. On ne doit pas influencer sur ce genre de chose. Il faut laisser faire.

Comment l'architecte a conseillé sur la gestion et sur le suivi du bâtiment ?

Non comme je l'ai dit tantôt, c'est le problème des gens, d'entretenir. Ça ne fait pas partie de ma mission.

## **Conclusion**

Pensez-vous que l'habitat groupé corresponde à un type de personne en particulier ?

Il est très vraisemblable, qu'en dessous d'une certaine réflexion culturelle, ce soit plus compliqué.

C'est une réflexion culturelle qui remet en cause un certain nombre de valeurs,, en particulier des valeurs individualistes comme mon petit lotissement, ma petite haie de thuyas et ma piscine dorée avec plein de jouets en plastique pour les enfants. Je suis chez moi et je ne veux voir personne d'autre. Oui, aujourd'hui, dans le projet de Solières par exemple, quand il y avait les réunions de quartier et qu'un type au fond de la salle fait : - « Dis mon gars, si tu faisais des maisons normales, tout ça n'arriverait pas. » Là, tu te dis que tu vas avoir du mal de discuter quoi. Moi je souhaiterais politiquement parlant, qu'il n'y ait pas de type. En fait non, je ne crois pas qu'il y ait un type. C'est juste une question de degré d'évolution et de culture qui se posent en un certain nombre de questions chez certaines personnes. Il ne s'agit pas de se regrouper juste pour construire moins cher. Ce n'est d'ailleurs pas le cas de tous les habitats groupés. Je pense que c'est possible de faire des économies, quand on arrive à densifier l'habitat comme dans le projet des Zurbains à Vivegnis. Dans le projet de Solières moi je pense, qu'il aurait fallu mettre le double de logements, ce qui aurait divisé le prix de tout par deux. À Solières ça n'a pas été fait comme ça et je pense que ça n'est pas moins cher. Au final, même sur ce point-là, c'est encore l'administration qui a mis des bâtons dans les roues. En imposant une implantation de maisons 4 façades peu denses.

## A4 : Entrevue avec l'habitant de Solières Hugues Croibien

### **Brève présentation de la démarche du mémoire.**

Nous allons aborder les 4 aspects du projet (implantation, organisation des espaces, matériaux et système constructif, gestion) qui m'intéressent en tant qu'étudiant en architecture. A travers cette démarche d'interview, je m'intéresse au vécu des différents acteurs afin d'évaluer leur degré de satisfaction lié à chaque choix et ainsi déterminer si ceux-ci aboutissent sur un projet qui sera durable.

### **Introduction**

Pourquoi avoir choisi de vivre en habitat groupé ?

Pour moi ce qu'il y a de plus important dans la vie c'est de faire du commun, de partager. On ne voulait pas forcément habiter ensemble, dans un lieu avec plein de gens. Pas forcément dans un bâtiment unique avec pleins de ménages dedans. Cette formule-ci nous plaisait bien. Il s'agit de mettre plein de choses en commun mais pas d'être les uns sur les autres. Ce n'est pas un simple projet d'autopromotion groupé. Maintenant il faut être honnête, on a tous eu ce petit déclique opportuniste, un terrain pareil, un bois pareil à un cout qui n'est pas énorme alors évidemment que ça nous plaît.

Comment le groupe s'est-il constitué ?

Au départ c'était Justine et François qui habitent là au-dessus, Éric et Henriette et Benoit et Véronique, donc 3 couples qui ont acheté le terrain dans l'idée de faire un habitat groupé. La forme architecturale n'était pas pensée comme elle se présente aujourd'hui, nous avons dû faire des concessions avec l'urbanisme. Ces trois couples ont parcellisé le terrain pour faire un habitat groupé dessus. Nous sommes arrivés dans la deuxième vague des acheteurs. Au fur et à mesure, des gens s'ajoutaient et venaient se rajouter à ces trois couples. On ne se connaissait pas tous, c'est surtout en discutant d'ami en ami. Nous, c'est simplement par internet, sur immoweb que nous avons trouvé ce terrain. Chacun est propriétaire de sa parcelle. On vient de changer de formule. Au départ on avait trouvé une petite entourloupe avec le notaire. On avait un seul permis unique de construire. Donc au début, toutes les maisons appartenaient à tout le monde d'un point de vue juridique. On vient de sortir d'indivision. Le bien appartenait à plusieurs propriétaires et maintenant on a loti donc maintenant chacun est propriétaire de sa maison sur son terrain. Les espaces communs sont toujours en copropriété. On a un terrain de 1240 m<sup>2</sup> chacun et tout le reste est en commun, le verger, le bois.

Quelles sont les valeurs portées par l'ensemble des habitants ?

On a constitué une charte. On l'a fait pendant la phase de construction. On a un peu tout fait en même temps (groupe, charte, chantier,...). Il y a l'aspect social : partager et de gérer en commun, développer des notions de solidarité, le partage ; on a mis dans la charte une notion de famille élargie qui dit qu'on doit se comporter avec les enfants des voisins comme

avec les nôtres. Et l'écologique : faire avec les matériaux les plus locaux et les plus durables possible ; l'idée aussi était que cet habitat soit un exemple. Il y a une sorte de partage et d'inertie écologique au sein du groupe. Ça faisait partie de la genèse du projet d'innover, montré qu'on peut faire des chouettes maisons avec la terre du jardin et les bois du jardin. La maison a été finie en 2013.

Concrètement, comment se vit la collectivité dans un habitat groupé ?

Nous nous voyons lors d'une réunion tous les mois et un chantier par mois. Les chantiers sont surtout prévus car on a encore des charges urbanistiques à réaliser. On espère aussi continuer à mener des projets autres que les charges urbanistiques. On peut débayer, faire des trancher, etc. Les réunions sont souvent techniques. On y prévoit le chantier, on parle de l'acte de base chez le notaire. Ça nous permet aussi de parler de nous, comment on se sent et comment on vit le collectif. Ce n'est pas toujours facile. On voit moins Justine et François. Ça amène des petites tensions. Ces réunions ont également pour but de résoudre ces petites tensions internes pour faire perdurer le projet de groupe. J'y suis attentif, le suis vraiment attaché à l'idée de faire du commun. Pour moi le chemin est plus important que l'aboutissement. Le but n'est pas uniquement de résoudre le problème, le but est aussi de montrer le problème du doigt. Il s'agit de les analyser et de les travailler. On s'est imposé la gestion par consentement. L'idée n'est pas d'avoir un oui collectif un peu mou mais de rebondir avec un « mais » suivit d'une proposition et on fait ainsi un tour de table. S'il y a une objection majeure, la personne doit proposer autre chose. Il faut à terme que la proposition soit travaillée et convienne à tout le monde. On garde toujours dans notre mémoire ce consentement. On n'émet une objection si on n'est vraiment pas capable de vivre avec la proposition, pas juste pour être difficile.

## Implantation

### Emplacement

Pourquoi avoir choisi de vivre le projet en ville /à la campagne ?

C'est un peu opportuniste, à la base nous ne voulions pas vivre en ville. On voulait un beau jardin, une pelouse et des arbres. Le choix de vivre ici a étonné plein de gens. Je viens de Liège et ma compagne vient d'Herstal et quand on leur a dit qu'on allait habiter à Huy dans le fond de la campagne ils étaient tout étonnés. C'est un choix de vivre en ruralité. Au début on avait pensé restaurer plutôt que de construire. Finalement, après avoir épuisé les ressources, on s'est dit qu'on voulait construire quelque chose d'écologique et de durable. Donc les critères étaient de vivre à la campagne de manière écologique et durable et d'habiter ensemble. Ça c'est un petit plus. Après je travaille toujours sur Liège et ça me fait faire le trajet tous les jours.

Comment avez-vous fait le choix du terrain ?

On est arrivé et il n'y avait rien, c'était un champ. Au début il y avait 9 lots de terrain qui n'étaient pas égaux. On a acheté cette parcelle ci, sur laquelle on est parce qu'elle n'était pas trop grande et pas trop chère. Au niveau du groupe, au tout début, Les trois couples de base ont entendu

parler de la vente de ce terrain-ci. L'architecte est arrivé au tout début du processus et a participé à la recherche du terrain. Justine François et Éric ont travaillé beaucoup à rechercher des gens. En mettant l'annonce sur immoweb mais également en en parlant du bouche à oreille.

Précision si besoin) A quel point l'accès aux équipements publics et aux réseaux de mobilité a-t-il déterminé l'emplacement ?

Tous les équipements sont à Huy. Pour faire les courses nous allons à Ben-Ahin. C'est plus proche, je dirais qu'on est à 6 km. Après ici il n'y a pas de transport en commun, il n'y a rien.

### Processus

Comment le projet a-t-il été accueilli par les habitants du quartier et par l'urbanisme ?

Les habitants de la région n'ont pas bien accueilli le projet. Au début, le projet d'Éric était un petit peu farfelu, innovant, nouveau, osé et audacieux d'un point de vue architectural. Ici dans les petits villages de campagne en Wallonie, il y a une mentalité, surtout chez les personnes âgées, de repli sur soi et de la peur de ce qui est inconnu. Il y a donc des vieux qui ont mis des bâtons dans les roues du projet de manière très forte et très violente parfois. En face il y avait un échevin qui était contre le projet et qui ne voulait pas voir arriver des écolos bobos. Des autres vieux qui se sont ligüé contre le projet et contre Éric, l'architecte. Ça a été dur pour Éric qui a fait une dépression. C'était violent, ils ont plantaient des haches dans les roulottes, ils ont mis une roulotte sur son flanc, ils signaient des pétitions contre le projet. Dans les voisins, l'échevin a réussi à nous mettre à dos la bourgmestre de l'époque Anne-Marie Lizin. Elle a aussi mis des bâtons dans les roues du projet. Donc à l'urbanisme ils ont refusé net le premier projet. Ils ont imposé énormément de charges pour le deuxième : Ils ont imposé la voirie, aménagement d'un chemin, l'écoulement des eaux. Il y avait aussi des impositions architecturales : les maisons 4 façades, pas de mitoyen possible, toiture double pente, rapport pignon- façade. On a eu une dérogation pour le bois. Le RGBSR précise en fonction des territoires qu'on ne peut pas utilisé de bois à « l'orée des bois ». C'est fou ! Les abris de jardin ne peuvent pas être en bois. Les autres maisons sont en pierre grise. On a également eu une dérogation pour les bardeaux et es ardoise en toiture. On a du faire énormément de concessions. On ne peut pas mettre de baies horizontales sauf s'il y a X baies verticales à côté. Au début, on ne pouvait pas installer nos lagunages mais on aurait dû installer des micros stations d'épuration en béton enterrées avec un moteur qui tourne et des bactéries. On les a mis quand même et on va un jour à mon avis aller à la l'autorité européenne compétente car on s'est rendu compte que la région wallonne n'applique pas encore de manière conforme les règlements européens en matière d'assainissement de l'eau. La coupe des arbres dans a forêt a également fait l'objet de critique alors que la démarche était raisonnée, on l'a fait avec un ingénieur des eaux et forêt.

Dans la tête de beaucoup de gens maintenant, la ruralité se définit par des maisons 4 façades avec une voiture devant et une piscine. Il ne s'agit pas de cultiver un potager ou une serre.

### Choix de l'architecte

Quelle a été la réflexion sur l'intégration « esthétique » de l'habitat groupé dans le quartier ?

C'est plutôt avec Éric qu'il faut voir. Moi je dirais que c'était logique d'utiliser du bois à « l'orée des bois », d'utiliser le bois de la forêt pour construire les maisons. C'est dans ce sens-là qu'il y a une forme d'intégration. C'est surtout par rapport à la nature. Par rapport aux gens de la région et à l'urbanisme, je répète que ça a été plus compliqué. Éric voulait faire le projet au plus naturel possible et intégrer le bâtiment dans le contexte avec une architecture très organique. À part le bois, on a utilisé d'autres matériaux locaux comme l'argile qui est au mur, pas la finition mais la première couche est en argile du terrain.

Avez-vous densifié l'implantation afin de consommer moins d'espace ?

Dès le début il y en avait 9 prévus. 9 parcelles pour 9 familles. On aurait aimé un projet plus dense avec des mitoyens pour faire l'économie du projet. Avoir moins de bâtiments qui soient en concomitance intelligente pour le chauffage, l'isolation, la gestion de l'énergie. On aurait également pu faire l'économie de l'espace bâti. L'alignement de blocs comme ça, c'est aussi une imposition de l'urbanisme qui n'est pas forcément intelligente. Éric avait orienté le projet au sud pour faire de l'architecture bioclimatique. Mais ça à l'époque l'urbanisme, ça ne leur parlait pas du tout. Maintenant peut être que ça a changé, je pense que oui car ces histoires datent d'il y a 10 ans.

### Environnement

Sur quel critère l'habitat est-il pensé comme un habitat bioclimatique, tirant profit de son environnement ? soleil, végétation-ombre, récupération d'eau de pluie, éolienne, ...

La maison se chauffe grâce au soleil, on n'utilise pas les radiateurs. On est équipé de panneaux solaires thermiques pour chauffer l'eau.

## **Organisation des espaces**

Comment décririez-vous l'organisation de l'espace de l'ensemble de l'habitat groupé ?

C'est très particulier ici. Géographiquement, il y a deux parties. La partie du bas comprend 6 maisons et la partie du haut comprend 3 maisons. Au milieu des deux parties, il y a un champ et donc l'habitat est coupé en deux. Géographiquement ce n'est pas facile car ça coupe des liens qu'il pourrait y avoir entre nous. 6 maisons à fond de rue, dans le bas, avec derrière les jardins de chacun puis les espaces extérieurs collectif avec le verger, un poulailler, il y a aussi des moutons et des chèvres. Et derrière, les 3 maisons avec leur jardin et la forêt. L'alignement à rue a été imposé. Tout ce qu'il y a devant ce sont des parkings, les lagunages, etc. On retrouve à la voirie ce qui est fonctionnel et à l'arrière ce qui est relatif au loisir. Il y a des chemins qui serpentent et qui se sont fait naturellement : pour aller entre les maisons, pour aller au bois.

Disposez-vous d'une structure communautaire pour se retrouver et comme utilitaires (intérieure et/ou extérieure)?

Nous n'avons pas de structure communautaire bâtie. C'est une grosse erreur de notre projet, on n'a pas construit de lieux communs. Le nez dans le guidon à construire sa maison, on a plus d'énergie pour le reste. Le gros problème je pense dans les collectifs en général c'est de pouvoir dégager du temps et de l'énergie pour autre chose que soi. Ça c'est très difficile. On a construit quand même ensembles des équipements communs comme une grande balançoire et des modules de jeux en bois. Ce sont des lieux qui rassemblent. Il y avait un chouette projet de roulotte à pain mais il s'est terminé en dispute. C'était un projet un peu trop lourd et trop complexe pour certain et ça s'est terminé en tensions et en dispute.

Nous n'avons pas d'organisation rythmée dans le temps, c'est spontané. Par contre je suis assez content de l'initiative que j'ai lancé qui est de se voir à deux moments par mois durant lesquels on discute et on parle du fond et de nos rapports. On est tous différents et on ne s'investi pas tous de la même manière. On n'a pas le même temps et la même énergie. Il y a aussi les contraintes liées au boulot et aux enfants. Les différences d'investissement dans le projet créent des tensions. Les tensions c'est tout à fait normal et c'est sain qu'il y ait des tensions. Il ne faut pas juste les mettre sous le tapis et les oublier, il faut les travailler.

De quelle manière l'organisation des espaces conduit à la vie commune (convivialité, partage, entraide, rencontre) ?

Ce qui amène à la vie commune, c'est le lieu ici derrière les maisons. C'est le lieu de loisir, c'est un grand espace ouvert dans lequel on se retrouve pratiquement tous les weekends. Il n'y a pas de haie, pas de mur, tout est ouvert. À part mon potager personnel, tout le reste est utilisé par le groupe. Nous avons créé autre chose qu'un terrain vague ou personne ne va jamais. Depuis notre jardin, il existe réellement une spontanéité à s'y retrouver. Il y a aussi les bêtes desquels on s'occupe chacun à son tour. On a aussi une pelleuse et un tracteur qu'on a mis en commun. Je répète que ce qui est vraiment difficile c'est la coupure entre le bas et le haut. Par exemple les trois du haut, on ne les voit pas souvent descendre. Chacun a choisi sa parcelle en connaissance de cause. Il n'y a rien à faire la disposition du lieu crée des disparités dans la vie du groupe.

Pourriez-vous mettre en avant certains imprévus du projet qui peuvent conduire à des difficultés, des conflits ou encore un manque d'intimité dans la vie familiale ?

Les tensions ne sont pas nées à cause de la géographie du lieu. Ce ne sont même pas des tensions c'est juste qu'on les voit moins. Une tension c'est un mot grave, c'est dommage. En été, les enfants descendent et montent, ça se fait quand même. On aimerait vraiment acheter le terrain du fermier derrière la haie. Ça créerait une dynamique et on pourrait se créer un lieu commun. On a pas tous l'énergie et le temps mais on est tous d'accord pour dire qu'il faut le faire. Et pourquoi pas puisque c'est une zone habitable d'avoir des nouveaux voisins. Le but n'est pas de s'étendre mais de créer une nouvelle dynamique si l'opportunité se présente. On n'envisage pas de faire le lieu commun dans la partie centrale. Il a été un moment donné question de faire dans le lieu commun un abri pour une machine mais ça ne s'est toujours pas fait. Un bâtiment commun sur ce terrain exigerait qu'on redemande un permis et c'est compliqué.

Pensez-vous, en finalité, avoir atteint les valeurs, l'idéal de l'habitat groupé par la manière dont il a été mis en forme ?

Personnellement je reste quand même frustré qu'on n'aille pas plus loin. Je suis toujours l'empêcheur de tourner en rond et de se replier sur soi. Moi je vais aller provoquer des réunions où on se parle. Maintenant oui je suis satisfait car on arrive à créer du partage, de la solidarité, de l'échange. De manière écologique, on a tous à notre manière différente construit de manière durable et écologique. Ça s'applique également aux modes de vie de chacun dans le groupe. Le fait d'habiter dans un habitat groupé participatif est un incitant à appliquer des modes de vies durable au sein du projet. On échange nos pratiques et on tend vers de plus en plus d'effort.

## **Matériaux et système constructif**

### L'architecte

Comment est intervenu l'architecte dans votre projet ?

Il nous a demandé de réaliser un cahier des désirs. Donc ma femme et moi avons réalisé une petite note qui décrivait ce qu'on désirait dans notre habitation. Pas en terme de mètre carré mais un texte poétique qui parle de sentiment. Nous avons parlé de Claude Ponti qui est illustrateur de jeunesse. Il dessine des maisons pour les enfants. Elles sont très organiques avec plein d'espace complètement décalés. On a parlé de lumière, des flux de passage, etc. Et après il y a les chiffres et les plans. Il a essayé de prendre en compte tout ça et l'a fait transparaître dans l'architecture de la maison : le niveau décalé du salon, la grande ouverture jusqu'au grenier qui permet de communiquer et de faire monter la chaleur, la cuisine est toute ouverte, la masse de pierre au milieu qui crée des circulations autour d'elle.

Quand l'architecte est-il arrivé dans le processus ?

Dès le départ, il était là avant moi.

Comment ont été posés les choix des matériaux ?

Il nous a vite expliqué ce que lui avait prévu : parement et ossature en bois et mono mur avec de l'ardoise en toiture. Les mono murs sont des blocs de terre cuite alvéolés qui font également office d'isolant. Ils sont larges et très légers. C'est très isolant car ils sont remplis d'air au milieu. Évidemment ils ont une certaine énergie grise car il faut cuire la terre. Après c'est un matériau naturel. C'était très important pour nous d'avoir un faible impact sur l'environnement. Si tu casse la maison, en 5 ans il ne restera que quelques tuyaux de plastique. Cette maison elle apparaît de nulle part puis elle ne sera pas laissée comme un déchet.

On a pas fait de recyclage mais on a utilisé le bois de la forêt et la terre du terrain. Au début il était prévu d'utiliser le sapin pour l'ossature et le chêne pour les planchers. Le projet prenait tellement de temps que le sapin a pourrit. Hervé a essayé sans le savoir et on s'est aperçu

que le bois était parasité par des capricornes. Il a dû enlever tout son plancher et le traiter. Le sapin n'a pas pu être utilisé par contre le chêne a servi pour les planchers. J'ai également fait des meubles, des appuis de fenêtre et l'escalier avec le chêne.

La terre du terrain était très argileuse mais pleine de cailloux et elle a servi à faire la première couche de mon plafonnage à l'argile. Hervé l'a fait en entier, il a tamisé la terre pendant des jours pour obtenir le bon grain et faire sa finition avec. Moi je l'ai fait venir de pas très loin, Argibat dans le Hainaut.

Les ardoises ont été choisies car c'est beau et naturel. Par contre on a dû demander une dérogation pour les bardeaux de bois.

Pour le reste on a utilisé des matériaux qui venaient de pas trop loin et qui avaient une énergie grise la plus faible possible.

On ne voulait pas de VMC. On voulait gérer tout ça nous même. Ce sont des systèmes très efficaces qui permettent parfois des gains de chaleur. Maintenant c'est quand même un robot qui contrôle tout ça et on voulait nous-même gérer notre air. Dans les pièces sèches, on a des ailettes de ventilation naturelle qu'on gère manuellement. Dans les pièces humides, il y a une ventilation par tirage naturel jusqu'en toiture. Évidemment ce truc est un pont thermique mais c'est un choix. Dans ma vie, j'ai toujours aéré en ouvrant les fenêtres deux fois par jour. On avait envie de ça même si construire avec un système de ventilation est imposé aujourd'hui. On avait envie de pouvoir sentir l'air et d'être conscient de la qualité de l'air chez nous (température, odeurs, ambiances,...).

Avez-vous fait de l'auto construction ?

François est menuisier, il est toujours en train de construire sa maison. Il sait tout faire et ça prend du temps. En ce qui me concerne, j'ai fait de l'auto construction partielle. J'ai fait tout ce qui est intérieur. J'ai fait les planchers, les enduits en argiles avec un des voisins qui est plafonneur. Le but est de faire tout seul ou de faire quelque chose accompagné de quelqu'un qui s'y connaît pour apprendre. De plus c'est moins cher et s'est amusant pour celui qui aime. C'était pour moi très intéressant d'apprendre des techniques. Je me suis découvert une âme de bricoleur alors que je ne l'étais pas avant. J'ai fait plein de choses moi-même même si ce n'est pas toujours bien fait mais il y a aussi de la satisfaction. Je n'ai pas fait de gros œuvre moi-même. En l'occurrence l'ossature bois a été réalisée par François le menuisier. On a essayé aussi de travailler avec des gens qu'on connaît ou qu'on connaissait. Et qui venait de la région quoi on n'est pas allé chercher au moins cher. On a fait intervenir un terrassier, un maçon, le bois c'était François, un couvreur et un menuisier pour les châssis. Puis je suis intervenu dedans avec des gens qui s'y connaissaient. J'ai fait le sanitaire, l'électricité, le plancher, l'isolation, la chape. J'ai dû apprendre des techniques pour plafonner. Mon cousin électricien est venu m'apprendre des choses et travailler avec moi. Tout le monde n'a pas fait de l'auto-construction. Certains ont fait beaucoup plus que d'autres mais globalement tout le monde a mis la main à la pâte dans son habitation. Ce qui est particulier ici c'est que les maisons ne se sont pas construites en même temps. Ça a été très compliqué et ça a pris du temps. Certains ont vendu, un monsieur est décédé et ses enfants ont hérité. Certains ont vendu parce qu'ils en avaient marre.

Comment avez-vous anticipé l'adaptabilité des espaces aux aléas de la vie ?

Non, on n'a pas réfléchi à ça. Si je perds ma mobilité on va devoir faire des travaux énormes. Ça n'a pas été réfléchi comme ça. Les voisins viennent d'avoir leur quatrième enfant et voudraient construire une cinquième chambre et ils doivent faire une annexe. Maintenant ça ne serait pas sortir du concept. Éric a rebondi sur les impositions « 4 façades » de la commune en créant de la diversité par des annexes donc en faire une de plus n'est pas contre le concept.

Comment gérez-vous votre utilisation de l'eau ?

On récupère tous l'eau de pluie. Les voisins la boivent même avec un système d'osmoseur. On n'utilise pas voir presque pas d'eau de distribution. On a des lagunages, un système de récupération par les plantes. C'est une grosse tranchée avec des galets et du sable par phytoépuration. C'est un système de filtre naturel qui permet de rejeter une eau pratiquement pure. Et puis on va encore réaliser un bassin de finition avec des algues. On utilise que des toilettes sèches également. Il n'y a donc pas de rejet d'eau noir et ça permet aussi d'avoir des lagunages beaucoup plus petits. Moi j'ai une tranchée qui fait 4m sur 1m ce qui n'est pas grand-chose.

Quel système de chauffage utilisez-vous ?

On est très satisfait des performances énergétiques de la maison. Au début on n'était pas désireux d'avoir une maison passive. On utilise le poêle à bois pour chauffer la maison. On est également équipé de panneaux solaires thermiques.

On a un système triple. Le solaire thermique qui chauffe la masse d'eau quand les rayons passent, il y a un échangeur qui amène, par de l'eau, la chaleur au boiler, et il y a une résistance électrique dans le boiler au cas où il n'y a pas de soleil. On a mis des radiateurs mais en fait on ne s'en sert pas. Dès qu'il y a 3 heures de soleil, la maison est chauffée. Alors la maison n'est pas passive mais elle a un K35 qui est pas mal car à l'époque on était au K45. La masse de pierre au centre de la maison capte la chaleur dans la journée et la diffuse la nuit. Cette inertie fait également son travail d'une saison à l'autre. On se rend compte qu'en hiver la masse se chauffe avec notre utilisation du poêle et il garde cette température ambiante en Mars – Avril. En automne ça fait l'inverse. La cheminée qui chauffe également fait chauffer la pierre à l'étage et cette pierre exerce le même principe de diffusion.

Pensez-vous qu'il existe un style esthétique propre à l'habitat groupé participatif ?

Je ne sais pas mais je pense que quand je dis aux gens que je vie en habitat groupé, ils s'imaginent une vieille ferme avec trois ménages dedans. Je pense que c'est l'image que les gens s'en font. Ici on est la preuve que l'habitat groupé participatif peut prendre beaucoup de forme. Je ne pense pas qu'il y ait un style d'habitat groupé. Maintenant ce qui pourrait définir l'habitat groupé des nouvelles constructions, c'est l'utilisation de matériaux naturels donc le bois et la terre. Je pense que c'est certainement ce qu'on retrouve de commun.

## Gestion

Comment gérez-vous l'entretien des espaces communs dans la durée ? (façades, jardins, potager, toitures,...) Aujourd'hui ? Dans 30 ans ?

Les chantiers nous permettent de nous rassembler pour faire l'entretien des espaces collectifs.

L'expérience de vie nous a appris à savoir ce qu'il faut entretenir et comment. Nous avons une tournante pour s'occuper des animaux. Les chantiers pour le moment c'est la gestion de l'écoulement des eaux du terrain. On a fait des marres, une tranchée, la remonté des eaux, les parkings, etc.

Au niveau des bâtiments, il y a une discussion avec les architectes et les corps de métier pour ce qui est de la durée de vie des matériaux. Je savais bien que le bois ça s'abîme plus vite que la pierre. Ce qui s'est dit c'est que le bardage de bois, il allait falloir le remplacer dans un délai de 20 à 30 ans. C'est surtout la proposition des châssis en bois qui a été faite sur l'esthétique et l'écologie. Le châssis en bois n'est pas très pérenne dans le temps et on en fait les frais aujourd'hui. Après même pas 6 ans il se pose déjà la question de remplacer 2 châssis dans la maison. C'est sûr qu'on en avait discuté avec les entrepreneurs et l'architecte. On n'avait pas conscience du vieillissement du bois dès le départ. Ça fait partie du cycle de vie normale du bois mais c'est surtout à ce niveau-là que ça pose problème.

Comment répartissez-vous le financement de l'entretien des espaces communs ?

On est 9 à mettre 100 euros par mois sur un compte commun. Quand il faut de l'argent, on va le chercher là. C'est un fond de roulement comme ils appellent ça. Ce qui est le plus problématique c'est l'investissement de chacun. Justine et François, on ne les a plus vus depuis 4 ans. Pour le moment Franc habite en Flandre et il n'est jamais là.

Avez-vous un système de monitoring (d'évaluation) pour la gestion des énergies et des ressources ?

Non nous n'avons pas ce genre de ce système dans notre maison. Les autres je ne sais pas. Comment je le disais toute à l'heure, on a prévu des radiateurs mais on ne s'en sert pas.

Comment procédez-vous à la succession d'un habitant qui voudrait partir ?

On a mis ça dans l'acte de base chez le notaire dernièrement. On a une procédure de vente et de location. L'idée c'est d'obliger les gens à rencontrer le groupe, adhérer à la charte et respecter le ROI et la ligne architecturale. On n'a pas voulu fermer des portes et empêcher la mixité. On demande juste un minimum. On est ouvert à tous.

Comment l'architecte a conseillé sur la gestion et sur le suivi du bâtiment ?

Ça n'est pas prévu à la base qu'il s'occupe de la gestion du bâtiment après la construction maintenant je sais que je peux lui demander des conseils. Par contre il a été de très bon

conseil pendant les phases de construction et d'auto construction. Il prévoit les choses pour que ça puisse se faire en auto construction.

## **Conclusion**

Pensez-vous que l'habitat groupé corresponde à un type de personne en particulier ?

Oui je pense qu'il faut avoir une disposition à vouloir un minimum faire du commun. Donner du temps et de l'énergie à ça. Au-delà de ça je pense qu'un deuxième trait commun est qu'il faut être tourné vers l'écologie. Ça prend du temps et c'est compliquer. Il faut également pouvoir s'accrocher.

Au final, ce choix de vie vous correspond :

Enormément

## A5 : Entrevue avec l'architecte des Zurbains Jean-Marc Schepers

### **Brève présentation de la démarche du mémoire.**

Nous allons aborder les 4 aspects du projet (implantation, organisation des espaces, matériaux et système constructif, gestion) qui m'intéressent en tant qu'étudiant en architecture. A travers cette démarche d'interview, je m'intéresse au vécu des différents acteurs afin d'évaluer leur degré de satisfaction lié à chaque choix et ainsi déterminer si ceux-ci aboutissent sur un projet qui sera durable.

### **Introduction**

Pourquoi avoir choisi de vivre en habitat groupé ?

Je pense que cette motivation est franchement différente en fonction des individus qui constituent l'habitat. Il y a des personnes qui voulaient juste habiter en ville. Il y a des gens qui cherchaient juste un terrain en plein centre. Il y avait des gens d'un certain âge qui avaient de grosses maisons type trois plateaux dans le Laveu et qui se retrouvaient seuls. Ils se sont dit qu'ils préféreraient maintenant vivre plutôt dans un appartement. Et plutôt que d'acheter un appartement de promotion quelconque, il y avait une dimension humaine qui tendait à construire sur un terrain qu'on choisit et construire un habitat qu'on souhaite, sans l'avoir acheté sur plan, par promotion habituelle. Il y avait aussi le choix de vivre avec des voisins qu'on peut connaître.

Je dirais qu'il y a la raison de faire des économies. La première se fait sur l'achat du terrain. La deuxième économie se fait au niveau des choix de construction.

Comment le groupe se constitue-t-il ?

C'est un groupe d'une dizaine de personnes qui cherchaient un terrain pour construire en site urbain. Après avoir découvert ce terrain qui était à vendre, un autre groupe et moi sommes allés le visiter. Puis, on a organisé une réunion pour faire connaître le projet, pour augmenter le nombre de participants. Il y a ensuite eu la fusion de deux groupes. Les premiers habitants du projet y sont depuis 2012.

Les 10 premiers sont des gens qui se connaissaient. Et les autres se sont rencontrés de fil en aiguille, principalement chez l'immobilière qui vendait le terrain. Certains étaient des amis à la base. Il y avait 3-4 familles qui se connaissaient à la base.

Certaines personnes venaient au début des réunions puis ont abandonné.

Quelles sont les valeurs portées par l'ensemble des habitants ?

Il y avait cette idéologie d'avoir des valeurs surtout au début. Les premiers initiateurs étaient vraiment demandeurs de vivre dans un habitat groupé participatif. Ils s'étaient vraiment renseignés sur ce que c'était. Ils voulaient construire ensemble, avoir des locaux communs. Ils voulaient un projet écologique. Il y avait un autre groupe, qui s'est dit que c'était un terrain à proximité de la ville. On est un tout petit peu en dehors avec les coteaux en face. Le

mixe de ces deux groupes, à fait qu'à un moment donné, il y a eu des précisions qui ont du s'opérer.

Il a fallu définir qui voulait quoi.

Concrètement, comment se vit la collectivité dans un habitat groupé ?

Ils se voient régulièrement pour faire des réunions. Il faut organiser les 28 logements. Je pense qu'un habitat groupé de 28 logements, il n'y en a pas d'autre. L'aspect spécifique du projet, c'est que la demande provient du privé, de l'individu, et ce cas est rarissime. D'habitude c'est un promoteur qui divise un terrain en habitat groupé. Ça peut être aussi un architecte qui se dit qu'il veut construire un habitat groupé et prendre une partie lui-même et il faut qu'il trouve d'autres personnes.

Au début, il y avait énormément de réunions. Maintenant, il y en a moins. Ils organisent aussi, de manière épisodique, des interventions communes qui sont principalement liées au parc. On gratte le sol, on plante des arbres et d'autres idées comme ça. Ils se regroupent à plus ou moins 60 – 70 individus. C'est un peu toujours les mêmes qui font les mêmes choses.

Certains sont moins concernés.

## **Implantation**

### Emplacement

Pourquoi avoir choisi de vivre le projet en ville /à la campagne ?

Ils ont choisi de vivre en ville pour répondre à des problématiques d'accessibilité et de mobilité. Ils voulaient avoir accès à la gare plutôt que d'aller vivre au bout du monde pour construire un habitat groupé durable et de devoir utiliser sa voiture à tout bout de champ.

Certains ont abandonné pour la raison que le projet était trop rural et d'autres pour la raison que le projet était trop urbain. On a une magnifique vue sur la campagne et on n'entend rien. On est à 10 minutes à pied du plein centre. La raison pour laquelle ils ont choisi de vivre en ville, c'est surtout cette proximité. Puis il y a le confort de vivre en ville.

On peut prendre son vélo, il y a un local vélo prévu pour ça, on roule un quart d'heure et on peut prendre le train. Le but a été de reléguer la voiture au second rang.

Comment avez-vous fait le choix du terrain ?

Ils avaient d'abord trouvé un terrain ici, sur les hauteurs de Liège. Mais finalement, ça ne s'est pas fait. Ils ont ensuite vu ce terrain ci qui était à vendre. Ce terrain était calme, à côté de la place, à proximité de la gare. Et il présente l'avantage considérable d'être en ville avec l'avantage de la campagne.

### Processus

Comment le projet a-t-il été accueilli par les habitants du quartier et par l'urbanisme ?

Il y a eu une présentation du projet à la CCAT par simple envoi de documents. On n'a eu aucune remarque. On n'a eu aucune demande de modification comme le bâtiment s'intégrait au niveau gabarit, implantation, teinte. Et on a une densité d'habitations qui est presque similaire. On est dans la bonne rythmique de façade.

On se retrouve avec un emplacement pour 15 voitures, alors que la ville, nous aurait normalement demandé un emplacement et demi par logement. Il a fallu expliquer que le principe était d'avoir une volonté de ne pas dépendre de la voiture, et ainsi, les gens de l'habitat allaient moins avoir besoin d'emplacements. Le stationnement est la raison pour laquelle on a reculé le front bâti ici. On a dit à la ville, qu'on allait mettre un demi-véhicule par logement à l'intérieur, et on va vous libérer toutes ces places-là qui seront pour le quartier. Ces places de parking étaient une contrainte imposée par la ville. Le nombre de stationnements varie en fonction des communes pour ne pas entraver le domaine public. Sans cette justification, il aurait fallu mettre 42 places de stationnement. Il a donc fallu clarifier les choses avec les propriétaires, leur expliquer que si ils veulent avoir tous une voiture, le parc va être plus petit. Si on peut motiver suffisamment certaines dérogations, on peut y déroger. La limite de propriété a donc changé avec ce retrait et ils ont ainsi réaménagé un trottoir.

### Choix de l'architecte

Quelle a été la réflexion sur l'intégration « esthétique » de l'habitat groupé dans le quartier ?

En bout de course, il y avait ici un lot au niveau de l'espace voiture qui n'intéressait personne. Ce lot était totalement délaissé. Il fallait pour moi une jonction constructive sur le site à cet endroit-là. Il fallait qu'il y ait un lien avec le contexte. Je ne me voyais pas ne pas construire ceci. De fil en aiguille, moi aimant cet appartement-là, me disant que ça pouvait être bien de vivre en habitat groupé. Fin de calcul, c'était intéressant. Ça fait 10.000 euros pour un bout de terrain. J'ai pensé à aller habiter dedans. Le fait que le passage de voiture se faisait en dessous de cet appartement était aussi la raison pour laquelle personne ne voulait habiter là. Au niveau de la place, on a redressé le bâtiment pour avoir un front bâti orthogoné par rapport à la place. Cela a permis d'implanter la passerelle. On s'est dit qu'en redressant le bâtiment, l'espace public allait un peu respirer.

On a fait le choix des matériaux par rapport aux demandes d'urbanisme et autres. On était dans un contexte de briques absolument partout, sauf deux ou trois bâtiments.

Au niveau des gabarits, on a été attentifs aux niveaux des corniches. On a des bâtiments qui font souvent 3 niveaux. On a pu justifier qu'on avait un niveau de corniche qui avait une petite variante pour résonner par rapport au contexte existant. On a géré le statut d'angle de manière particulière et au niveau de la place, on a un niveau un peu plus haut pour retrouver une similarité avec tout ce qui s'y passe.

Historiquement, c'était un mur d'enceinte. Et tous ceux qui se promenaient, avaient une vue sur les coteaux. On a donc opéré à deux percées, une pour ne pas privatiser la vue sur les coteaux et une autre pour créer une vue sur le parc depuis la place Vivegnis.

Nous avons eu une réflexion sur le statut du parc. Étant donné que la place était publique et que les coteaux aussi, il n'y avait aucun intérêt de donner le parc à la ville.

Avez-vous densifié l'implantation afin de consommer moins d'espace ?

L'implantation dispersée du bâti sur la parcelle a été une demande de certains copropriétaires. Certains disaient de garder le mur historique et de construire au milieu du parc. Mais dans ce cas-là, on ne retrouvait pas un projet pertinent dans le contexte urbain existant. On allait retrouver un mini village privé au sein d'un tissu existant qui fonctionne très bien. Ça nous permettait aussi d'intégrer le projet socialement. Si on avait gardé l'enceinte sur tout le

pourtour pour construire dedans, on n'aurait pas retrouvé le niveau d'intention humaine souhaité.

### Environnement

Sur quel critère l'habitat est-il pensé comme un habitat bioclimatique, tirant profit de son environnement ? Soleil, végétation-ombre, récupération d'eau de pluie, éolienne, ...

Au niveau énergétique, le permis a été déposé en 2007. La norme était le K45 à l'époque. Il y a eu deux aspects de réflexion. Le fait d'essayer d'être le plus autonome possible d'un point de vue énergétique. L'autre est qu'il faille construire. Pour construire, il faut de l'argent. Pour l'argent, il faut une banque. Et pour qu'elle dise oui, il faut une sécurité. Dans le profil des habitants, tout le monde n'a pas 50.000 euros pour demander un prêt. Il faut que la banque suive pour que le dossier se réalise. La demande à la banque se fait en amont. Il y avait l'argument que la banque allait se faire 28 clients. Si vous suivez, on va tous venir chez vous. Il y a un banquier qui a suivi. Le côté financier est lié au côté énergétique. Car si vous mettez 3cm d'isolant ou 50cm, le prix n'est pas le même. Le coût de construction n'était pas le même que maintenant. Maintenant, ça serait plus compliqué. On vous impose le double flux et d'autres systèmes. Tout ça vaut de l'argent qu'il faut trouver quelque part. Il y a des gens qui ne peuvent plus construire à cause de ces impositions-là. Ils doivent acheter des maisons inchauffables. Et ils vont payer une surconsommation d'énergie toute leur vie, alors qu'ils n'avaient pas beaucoup d'argent au départ. On ne peut pas dissocier la réflexion énergétique de la finance. Dans ce projet-là, il y a de tout. Ils ont tous 12 cm d'isolant projeté au sol. Ils ont tous 18 cm d'isolant en façade. Tout ce qui est en mitoyenneté, c'est en structure lourde (hourdis, bloc béton,...), et tout ce qui est façade est en structure bois. Ça permet d'insuffler de l'isolant. Ils ont tous 18 cm d'isolant dans les murs. En toiture, ils ont tous 40 cm d'isolant. L'avantage de l'habitat groupé est de permettre ça à tous, qu'ils aient plus ou moins les moyens. Certains ont eu un système de ventilation double flux. À l'époque, ça devait coûter 7000 euro. On est loin du passif. On se trouve dans un projet de standard basse énergie.

## **Organisation des espaces**

Comment décririez-vous l'organisation de l'espace de l'ensemble de l'habitat groupé ?

Ce projet est à voir plutôt comme une somme de micro-résidences, d'un point de vue légal. Lors de l'introduction de permis, comme ce sont des démarches un peu récentes et que les notaires sont donc un peu perdus, il a fallu juridiquement diviser le projet en plusieurs parties. Il y a des résidences, des copropriétés avec des espaces communs, des appartements, des maisons, ... Juridiquement, il faut voir ça comme si c'était différents projets. Il y a un total de 28 logements. Il y a en plus, le parc commun. Il y a tous les jardins privatifs qui donnent sur le jardin commun. Il y a un espace voiture. Il y a une servitude en fond de terrain.

Disposez-vous d'une structure communautaire pour se retrouver et comme utilitaires (intérieure et/ou extérieure)?

Il y a l'emplacement des véhicules. C'est une copropriété. Il faut leur demander, comme ils ont décidé d'avoir moins d'emplacement de véhicule, qui veut en disposer. Qui va payer les frais, comme ce n'est pas privatif. Au final, on se rend compte que personne ne se bat pour en avoir. Certains se demandent pourquoi ils payeraient comme c'est chez eux. Il y a un local vélo. Ils peuvent sortir de chez eux par le parc et rentrer dans le local vélo. Il y a des passages communs pour desservir les différents logements. On a un local commun qui est l'espace outils. Il y avait une chaufferie commune qui est devenue un espace de stockage avec des petites logettes de 3m<sup>2</sup>.

De quelle manière l'organisation des espaces conduit à la vie commune (convivialité, partage, entraide, rencontre) ?

Là, il n'y en a pas spécialement. Certains voulaient partager des choses et d'autres pas. La question de la salle de fête commune s'est posée, mais ils se sont dit que de cette manière, ils ne participeraient pas à la vie du quartier. La conclusion est de se dire qu'on ne va pas faire un espace commun, mais qu'on se retrouvera plutôt dans le quartier. Le jardin est certainement le seul espace de rencontre. La question de la chambre d'amis, la chambre d'hôtes s'est posée. Puis la difficulté de financement et de gestion s'est posée. Qui s'en occupera ? Finalement, la question a été abandonnée.

Pourriez-vous mettre en avant certains imprévus du projet qui peuvent conduire à des difficultés, des conflits ou encore un manque d'intimité dans la vie familiale ?

A la base, on prévoyait un local de chauffage général. Finalement, on a changé d'option et ce local est devenu le lieu de stockage de tout le monde. Cette nouvelle fonction a généré des nuisances sonores qui ont impacté les trois habitations du dessus. Il y a maintenant des tensions qui se forment pour cette raison. Maintenant, il y a une forme de vie qui s'installe dessous.

Pensez-vous, en finalité, avoir atteint les valeurs, l'idéal de l'habitat groupé par la manière dont il a été mis en forme ?

Je pense que l'objectif a été atteint. D'ailleurs, c'est construit. Des habitats groupés qui se construisent, c'est très rare. Des habitats groupés à l'initiative des habitants, c'est encore plus rare. Beaucoup s'arrêtent en cours de chemin. La difficulté de mettre tout le monde d'accord à chaque débat, avant d'avancer, est souvent une cause d'abandon.

Maintenant, ce que les habitants en font, c'est autre chose.

## Matériaux et système constructif

### L'architecte

Comment est intervenu l'architecte dans votre projet ?

C'était à deux échelles. Il y avait des réunions individuelles avec les différents clients. Il fallait à chaque fois prendre en compte l'avis du voisin à gauche et à droite. Et à l'échelle de tous les habitants du projet. On a eu des réunions tous les dimanches pour expliquer l'avancée globale. Il fallait que tout le monde signe le rythme, par exemple, pour la signature du permis de bâtir. Si tout le monde n'a pas signé pour telle date, on ne sait pas le déposer. Il y avait les clients qui font confiance et ceux qui venaient presque avec les plans tout fait.

Quand l'architecte est-il arrivé dans le processus ?

Je suis arrivé aux prémices du projet, avant même qu'ils n'aient trouvé le terrain. Au début, je les ai accompagnés à titre purement informatif. Il n'y avait pas de contrat. Je n'étais pas là pour leur dire ce qu'il fallait construire. C'était juste pour leur expliquer quelle démarche il fallait effectuer avant d'acheter un terrain. Je leur donnais juste des conseils : Où peut-on construire ? Que peut-on faire ? Il faut plus ou moins ce type de gabarit là... Eux n'avaient pas du tout de programme. C'était aussi pour aller voir la première fois à l'urbanisme. A quoi sert un notaire ? A quoi sert un géomètre ? J'étais vraiment là pour dégrossir l'information. De fil en aiguille, les réunions se sont succédé. Puis, ils ont décidé de me choisir comme architecte du projet.

Moi, le contrat est arrivé bien après mes premiers conseils. J'ai d'abord conseillé l'essai de sol, j'ai conseillé l'ingénieur pour faire une pré-étude. En sachant que c'était une somme de conseils à la base.

Comment ont été posés les choix des matériaux ?

Il y avait le contexte. Il fallait que les matériaux soient performants au niveau énergétique. Il fallait que ça soit assez rapide au niveau constructif. Il y avait vraiment la préoccupation de la rapidité de la construction. C'est pour ça qu'on était sur une version mixte. On monte tout ce qui est mitoyenneté en blocs de béton et puis on vient poser les façades qui sont pré-construites en usine. Elles sont en structure bois. On vient ensuite les mettre, puis on vient souffler. Les choix des matériaux viennent surtout du contexte. Il y avait également la teinte de rouge et de bordeaux. On a apporté de la subtilité par des variantes de briques pour égayer un petit peu la façade. Pour le choix des matériaux, les clients ont eu un échantillon de brique avant de déposer le permis. La brique est un matériau qui ne demande pas d'entretien et il fallait que le projet s'intègre. La toiture en zinc vient du fait qu'on pouvait se permettre ce genre de teinte. Ça permettait de régler toutes les rives de la même teinte. Comme on a des toits plats et des toits en pente, forcément, on allait avoir un travail de zinc en toiture plate. Ça permettait d'avoir une teinte uniforme. En théorie, même si je n'en suis pas sûr, le zinc tient plus longtemps que la tuile. Je n'en suis vraiment pas sûr.

Les châssis sont du 1.0, même si c'est de l'afzélia. Ils ont une bonne performance et ne demande pas d'entretien. L'isolant soufflé utilisé dans les murs est en fibres de bois car c'est une solution écologique. On utilise des caissons en bois étanchéifiés, avec des panneaux DWD, dans

lesquels on souffle la fibre de bois. On utilise le DWD car C'est étanche de l'extérieur mais l'humidité sort et ça empêche l'isolant de se tasser. Ils sont préfabriqués en usine. On a vraiment très peu de PUR. On en a juste au sol car on n'a pas le choix. Ce mode de construction est assez rapide sur chantier. On a aussi un bardage bois car il fallait quand même alléger le tout qui était en brique.

Avez-vous fait de l'auto construction ?

Il y a eu un tout petit peu d'auto construction. Il y a eu 2 clients qui ont fait des choses eux-mêmes. Mais c'était à chaque fois bien clair que c'était pour les finitions. Tous les gros œuvres ont été réalisés par des entreprises. C'était par entreprises séparées mais on va dire qu'il y avait deux gros lots. Un lot structure lourde et un lot structure légère. La personne qui s'est occupée des structures légères s'est également occupée des finitions. Puis alors, les techniques étaient séparées.

Comment avez-vous anticipé l'adaptabilité des espaces aux aléas de la vie ?

Il y a quelques logements qui pourraient devenir des habitats kangourou ou autres. Il y a 28 logements et 26 propriétaires. Un logement était prévu pour un exhaussement ou il ne faudrait que prolonger la cage d'escalier. Plusieurs logements sont adaptés PMR. Certains sont adaptables PMR facilement comme ils sont au RDC. L'adaptabilité des logements est prévue pour créer certains triplex en mettant un escalier. Un couples de vieux vivent dans le logement à côté du logement des enfants qui eux même ont des enfants. Cet aspect de logement adapté à la vie de personnes âgées permet vraiment cette vie intergénérationnelle. Ça a été vraiment pensé pour que les gens vieillissent. Pour le moment, il y a réellement un seul logement PMR habité par un PMR. Il faut expliquer les aménagements que la ville doit faire pour que l'accès au PMR soit rendu possible.

Comment gérez-vous votre utilisation de l'eau ?

Il y a un système de récupération d'eau de pluie. Ils ont tous des citernes. On récupère l'eau de pluie pour les WC. Il y a deux logements où ils l'utilisent pour les machines. Il y a chaque fois des citernes individuelles mais également des citernes communes pour le parking, le jardin, etc. Donc ces systèmes comprennent des petites pompes.

Quel système de chauffage utilisez-vous ?

Au départ, on est parti sur un système pellet généralisé. La distribution se faisait par une gaine en trottoir et on repiquait à chaque logement. Dans l'espace qui est le stock actuel, il n'y avait que du pellet. Puis il y a eu des discussions avec la ville. La ville a présenté ses closes. Les propriétaires ont donné les trottoirs à la ville pour les raisons de stationnement. Si la ville décide de prendre possession du trottoir et de demander de supprimer le système de chauffage, les propriétaires avaient trois mois pour s'exécuter. Il a fallu rebondir sur un système de chauffage au gaz chez tout le monde. Beaucoup d'habitants se disent que finalement ils sont contents de ne pas avoir le chauffage à pellet. Car s'il y a, après coup, un mauvais payeur, ça devient forcément un cauchemar financier pour tout le monde.

Le gros avantage de faire de l'habitat groupé, c'est que les constructions sont mitoyennes et que ça ne consomme rien. Le gaz est le choix qui était le plus logique car la distribution de gaz existait déjà dans la rue. On ne pouvait pas mettre des chauffages individuels à pellet, il aurait fallu intégrer des cheminées. On est parti sur des petites chaudières individuelles au gaz avec des cheminées à ventouse. Elles marchent très bien et tout le monde est surpris de sa consommation. Ils sont tous dans des logements neufs qui avaient une meilleure isolation que ce qui était demandé à l'époque. On aurait pu venir avec un réseau de distribution par l'arrière mais alors on se retrouvait avec une servitude privative. Tout ça s'est décidé en cours de chantier et le terrassement était fait. Il a fallu trouver la place dans chaque logement pour y mettre la chaudière.

Pensez-vous qu'il existe un style esthétique propre à l'habitat groupé participatif ?

Non, l'habitat groupé maintenant est devenu un produit. C'est une promotion avec division de lopin de terre. Ils sont tous différents. Ici la particularité, c'est que c'est vraiment à la carte. C'est très rare de voir un habitat groupé à la carte. Je dirais que le but est d'avoir un projet cohérent sans que ce soit un mélange de maisons de schtroumpfs. Le but de l'architecte dans un habitat groupé est de trouver une homogénéité.

## Gestion

Comment gérez-vous l'entretien des espaces communs dans la durée ? (façades, jardins, potager, toitures,...) Aujourd'hui ? Dans 30 ans ?

En fait, on a choisi des châssis en bois, en afzélia, qui ne demandent pas de traitement. La brique ne demande pas d'entretien non plus. Pour la gestion, ce sont les habitants qui gèrent ça en interne. Il n'y a pas de syndicat. Ici, ils n'en ont pas pris pour l'instant, mais dans la mesure où ils vont se rendre compte que ce sont souvent les mêmes qui gèrent tout, ils vont peut-être changer d'avis et payer un syndicat. Peut-être que ces même gens vont s'user. Peut-être que, comme ils gèrent tout le temps, ils vont s'octroyer un droit qu'ils n'ont peut-être pas en se disant que comme ils gèrent, ils peuvent quand même choisir. Le problème c'est que si il y a un jour un problème sur un toit commun, qui va gérer et qui est responsable ?

Comment répartissez-vous le financement de l'entretien des espaces communs ?

Ils doivent verser une somme tous les ans. Tous les ans, ils y a une assemblée générale comme dans toute copropriété. La spécificité est encore que c'est une somme de micro résidences. Il y a des communs et le parc a un statut particulier aussi.

Ce n'est pas pareil que quand ça se fait par de la promotion. Les gens ont l'impression de faire partie d'un habitat groupé. Mais au final, ils ne choisissent que la cuisine, le carrelage et les finitions et ils n'ont rien choisi sur le gros du bâti, sur l'implantation. Leur liberté n'est pas la même que dans un cas comme ici.

Avez-vous un système de monitoring (d'évaluation) pour la gestion des énergies et des ressources ?

Ça, on l'aurait sans doute mis en place si on avait finalement choisit le système de chauffage commun. Au début, on devait partir là-dessus avec un bureau d'étude spécialisé qui s'occupe de tout ça. Il était prévu d'avoir une lecture en temps réel de tout. Finalement, on a différents compteurs pour chacun. Finalement, tout le monde est bien content que ça soit ce système-là,

Comment procédez-vous à la succession d'un habitant qui voudrait partir ?

Il y avait une charte qui a été établie en amont, que tout le monde a dû signer. Ici, on n'est pas du tout dans des familles type qui se rejoignent.

Comment l'architecte a conseillé sur la gestion et sur le suivi du bâtiment ?

Il y a un DIU qui est donné par le coordinateur sécurité santé. Ils ont tous les documents. C'est un dossier qui dit : vous avez ce type de matériaux en façade, vous avez ce type d'isolant au mur, vous avez ce type de chaudière. Le propriétaire sait comment il doit entretenir mais ce n'est pas à l'architecte de dire ce que le client doit faire avec ça chaudière.

## **Conclusion**

Pensez-vous que l'habitat groupé corresponde à un type de personne en particulier ?

On a de tout. C'est une représentation de la société. Alors, ce n'est pas comme dans d'autres projets d'habitats groupés participatifs où de jeunes hippies de 35 -36 ans avec deux enfants se retrouvent pour vieillir ensemble. Avec tous les enfants qui vont partir ensemble. Des maisons construites dans les années 70. A la fin, ils ont tous 80 ans au même moment. Ici on n'a pas vraiment un profil, on a de tout. On est dans un habitat intergénérationnel mais on n'a pas forcé, ça s'est fait naturellement. Il n'y a pas eu une imposition de l'âge où les gens se disaient qu'il leur fallait une nouvelle personne de 40 ans. Il faudrait aussi une interview pour rentrer ou pas dans le projet. Ça devient Sun city alors, il faudrait présenter une carte d'identité et ses revenus pour pouvoir rentrer. Et là oui, il ne manque plus que le mur d'enceinte et le code barre pour rentrer. C'est horrible.

## A6 : Interview avec l'habitante des Zurbains Isabelle Neuray

### **Brève présentation de la démarche du mémoire.**

Nous allons aborder les 4 aspects du projet (implantation, organisation des espaces, matériaux et système constructif, gestion) qui m'intéressent en tant qu'étudiant en architecture. A travers cette démarche d'interview, je m'intéresse au vécu des différents acteurs afin d'évaluer leur degré de satisfaction lié à chaque choix et ainsi déterminer si ceux-ci aboutissent sur un projet qui sera durable.

### **Introduction**

Pourquoi avoir choisi de vivre en habitat groupé ?

C'est parce que ça nous a permis de construire, déjà, et puis le projet était innovant. Il y a une économie d'échelle à plusieurs. Ça nous permet de connaître le voisinage et de construire avec des gens qu'on apprécie. C'est un peu une aventure. On avait une maison qui datait d'une autre vie et on n'arrivait pas à trouver une maison qui nous convenait.

Quelles sont les valeurs portées par l'ensemble des habitants ?

Je ne pense pas qu'il y ait une réelle recherche de valeurs. A la base, la rencontre des gens était quand même pour des raisons économiques. Je sais bien qu'il y a un noyau dur, ou les gens voulaient créer un habitat beaucoup plus participatif, avec beaucoup plus de collectivité. Au départ, on avait une laverie commune, un jardin commun, etc. Le nombre fait qu'il est de plus en plus difficile de trouver un consensus. Finalement, pour des raisons économiques, il y a eu beaucoup de choses que des gens voulaient mettre en commun, auxquelles il a fallu renoncer. Dans le groupe de base, ils avaient des idéologies beaucoup plus fortes, comme travailler dans le jardin en communauté, etc.

Comment le groupe s'est-il constitué ?

Il y avait deux groupes. Les premiers dans l'initiative voulaient faire quelque chose de vraiment participatif et ceux d'après voulaient surtout faire une économie d'échelle. À l'origine, je faisais surtout partie du second groupe. Un des groupes voulait plus la campagne et l'autre la ville. Nous nous sommes insérés là aussi car ils recrutaient. Il n'y avait pas assez de participants dans le premier groupe. C'est via une collègue de mon compagnon, qui nous a informés de la chose, que nous sommes allés aux réunions. Puis, nous sommes rentrés dans le projet. C'est un peu dû à un hasard. Ce n'est pas une cause que nous défendions de base. Nous ne faisons pas partie des irréductibles et étions ouverts à toutes les propositions.

Concrètement, comment se vit la collectivité dans un habitat groupé ?

Il existe cependant une forme de solidarité, quand même, mais elle tient plus du bon voisinage. Ça a impliqué, dès le départ, des relations productives. On se connaît puisqu'on a construit ensemble. Ça a quand même généré tellement de tensions. Maintenant c'est plus agréable, car cela fait 6 ans qu'on a déménagé. Ces tensions venaient du fait qu'on a eu beaucoup de renoncements. À la base, on a acheté le terrain à 15, et maintenant on est 28 entités. Les initiateurs ont dû réduire leurs aspirations pour s'adapter à celles de chacun. Ça a généré pas mal de frustrations. Il existe encore ce noyau dur, qui essaye de motiver la vie en communauté, surtout au niveau du jardin et des relations de bon voisinage. C'est surtout au niveau du jardin, car certains le font pour être ensemble. Il y a quand même toujours un gros problème pour trouver des mains pour aller travailler dans le jardin. C'est quand même toujours les 10-15 mêmes personnes, qui vont y participer. Il y a quand même des personnes qui ne recherchent pas cette volonté de travailler ensemble. La motivation pour certaines personnes âgées était de se sentir moins seules. Je trouve que la motivation était liée à des raisons très individuelles, pour beaucoup. Il y en a quelques-uns, qui sont plus dans cette volonté du collectif, l'esprit village, etc.

## **Implantation**

### Emplacement

Pourquoi avoir choisi de vivre le projet en ville /à la campagne ?

Pour la proximité par rapport au travail et à la vie culturelle. Pour ne pas être perdu par des trajets à n'en plus finir et pouvoir circuler vraiment à vélo. Pour moi, c'est un choix également écologique. C'est une question de mobilité, de proximité aux services : les magasins, les cinémas, les différents lieux culturels. Il y a la mixité des fonctions dans le quartier et dans la ville. Quand on habite à la campagne, c'est pour y travailler dans une fonction qui y est liée. Sinon, je n'en vois pas le sens. Les cités de campagnes, où on ne vit pas, mais où on va juste se réfugier pour avoir un peu de calme

Comment avez-vous fait le choix du terrain ?

Par contre pour habiter, la verdure du terrain était une de nos conditions. C'est un bon compromis entre la ville et la campagne. On voulait un écrin de verdure, de l'espace et une vision aérée. C'est l'avantage de vivre dans ce genre de petite ville.

### Processus

Comment le projet a-t-il été accueilli par les habitants du quartier et par l'urbanisme ?

À l'urbanisme, ils ont quand même été chiants. Ils nous ont quand même octroyé des aides, car nous avons bénéficié d'un plan de revalidation du quartier. Ça a permis notre implantation. Ce qui était dommage, c'était le retour de la ville de Liège et du bourgmestre qui ne nous ont pas aidés, en rien du tout. On a été retardé vraiment par la ville. Ils ont chicané quant à l'orientation des plans. Ils ont voulu ouvrir du côté de la rue Vivegnis, pour que la rue soit plus large. Il fallait décaler le front bâti pour permettre l'arrivée des pompiers. En échange, ils nous ont donné une portion de terrain, qu'on récupérait en échange des mètres de trottoir. On a signé une promesse d'échange à la ville, puis on s'est rendu compte que le

terrain qu'ils nous avaient échangé appartenait à la SNCB. Ils ont procédé à tout un échange avec la SNCB, ce qui a encore retardé le projet. Puis, ils nous ont fait payer une taxe parce que le terrain était inoccupé. Ils n'ont jamais voulu l'enlever, malgré les promesses. Quand on a commencé à construire, ça a mis beaucoup de temps pour trouver un entrepreneur qui faisait des structures bois. Le bourgmestre était venu visiter et il avait parlé d'un bunker pour bobos. Il avait des a priori alors qu'on était également là, pour revalider le quartier. Bon d'accord, on participe à la gentrification du quartier. On a d'abord acheté le terrain. On l'a loti en parcelles dont chacun est maintenant propriétaire et la partie commune du terrain est en indivision forcée.

Les gens qui habitaient Rue Vivegnis n'ont pas été spécialement heureux. Ils perdaient leur propre vue, par le nouveau vis-à-vis, qu'ils n'avaient pas avant. Ça a généré des tensions au début, puis ça s'est vite calmé. On a fait l'effort de venir présenter le projet, lors d'une porte ouverte ou je ne sais pas quoi en fonction du quartier. L'architecte était venu avec les plans, pour expliquer tout. On n'a pas eu de problèmes avec les gens du quartier.

### Choix de l'architecte

Quelle a été la réflexion sur l'intégration « esthétique » de l'habitat groupé dans le quartier ?

Il y avait le souhait que le projet soit en briques, car la majorité des maisons quartier nord sont en briques. Il y avait une structure bois, pour la volonté de faire un habitat le plus écologique possible. On a du faire des renoncements pour des raisons financières. Je trouve qu'il a fait un projet en accord avec le quartier. Il est très cohérent et tout le bloc est bien référencé, sans être trop systématique. Il est diversifié. Il a gardé une homogénéité, sans faire quelque chose de répétitif et d'ennuyant. Il s'est attaché à offrir aux différents propriétaires, la taille et la proportion de logements désirés par chacun. Maintenant, il s'est bien rendu compte au niveau esthétique, que pour faire ça, il nous manquait des personnes.

Avez-vous vous densifié l'implantation afin de consommer moins d'espace ?

On s'est dit qu'il y avait de la place pour qu'il y ait d'autres personnes, et ainsi, avoir une jonction construite cohérente avec la rue. Aussi par préoccupation d'y avoir une densité cohérente, par rapport à la taille du terrain. L'architecte a vu la place qu'on avait pour faire des appartements supplémentaires. Il a demandé s'il devait faire des plans en fonction, et qu'on cherche de nouveaux habitants. En général, les urbains ont dit oui, même si ils y en avaient qui avaient peur de prendre en charge la construction de ces espaces libres, qui n'allaient pas trouver acheteurs directement. Ça n'a pas été le cas, car on a trouvé assez vite. On a quand même pris le risque lors de la conception des plans, de construire sur la place disponible et de trouver d'autres personnes. Ça a quand même généré des complications, dans la mesure où on s'est retrouvé avec de plus en plus de personnes.

## Environnement

Sur quels critères, l'habitat est-il pensé comme un habitat bioclimatique, tirant profit de son environnement ? soleil, végétation-ombre, récupération d'eau de pluie, éolienne, ...

En gros, tout le monde choisissait en connaissance de cause. Si on est coté rue, on est au nord et si on était coté place, on est au sud donc on avait de la chaleur. Il a très bien adapté l'architecture en fonction de la localisation de chaque logement. Par exemple nous, nous sommes au nord. Je comprends pourquoi nous avons une énorme baie à l'avant. Il a su tirer parti des avantages du terrain. Après, les grandes baies au sud, les font souffrir de la chaleur. Ils doivent acheter des pare-soleil maintenant, mais ça coûte cher. Je pense que personne n'aurait renoncé à avoir ses grandes baies. Tout le monde voulait un peu être au sud, quand même. Il y a en plus, la place, qui est dégagée à cet endroit-là.

## **Organisation des espaces**

Comment décririez-vous l'organisation de l'espace de l'ensemble de l'habitat groupé ?

Malgré qu'il y ait très peu de maisons unifamiliales, on n'a pas l'impression d'avoir des gros blocs. Malgré l'aspect contemporain de la construction, on sent un prolongement logique de la rue. Quand on tourne au niveau de la place, les maisons sont plus hautes comme le reste des maisons. Les maisons sont toutes mitoyennes, car on est en ville, et qu'on n'est pas là pour commencer à construire des 4 façades. On recherche une jonction cohérente avec le bâti existant. On n'a pas besoin de prendre autant de place comme ça dans une ville. Certains qui sont en hauteur, dans certains appartements des urbains, ont quand même une vue à 360 degrés, car les choses ont été bien pensées. Derrière ce bâti, il y a le jardin qui se déploie et qui est perceptible via les grilles. Car on a mis des grilles pour privatiser l'espace. On ne voulait pas créer l'effet bunker. Oui, on a mis des grilles et elles avaient fait l'objet de discussions. On ne savait pas, si on allait laisser ouvert. Après, les gens ne sont pas toujours propres. Il pourrait y avoir des vols, des chiens qui viendraient faire leur besoin, etc. Les grilles sont là, et permettent quand même la vue.

Disposez-vous d'une structure communautaire pour se retrouver et comme utilitaires (intérieure et/ou extérieure)?

On n'a pas de structures communautaires bâties, parce qu'on a dû y renoncer pour des questions financières, et parce que tout le monde n'avait pas la même vision. Il y en a qui auraient été prêt à renoncer à de l'espace, pour avoir une buanderie commune. Ils ont fini par être trop peu, et je pense que les tensions générées lors de la construction, ont quand même ralenti les ardeurs de tous. On n'a pas vraiment d'espace collectif, si ce n'est le jardin derrière. On a dû renoncer à certaines choses, car on s'est rendu compte que dans le groupe, il y avait des personnes exagérément individualistes. On devait faire avec, alors que certaines personnes sont vraiment nuisibles au groupe, par leur volonté individualiste. Je trouve que l'aspect solidaire et collectif est important.

De quelle manière l'organisation des espaces conduit à la vie commune (convivialité, partage, entraide, rencontre) ?

Oui et non, parce que les gens ont conçu leur maison pour être chez eux. Il y avait des espaces extérieurs aménagés qui étaient obligatoires. Tout le monde devait avoir une cour, un jardin qui permettent la transition aux espaces communs. Les gens qui vivent aux étages, ont quand même accès aux étages, sans passer par la rue ou par le parking. Ça a été pensé pour voir un accès de chez soi à dehors. Il y a des ouvertures partout.

Pourriez-vous mettre en avant certains imprévus du projet qui peuvent conduire à des difficultés, des conflits ou encore un manque d'intimité dans la vie familiale

Je dirais que non, car on a quand même veillé à tout. Il y a peut-être des problèmes sonores. Un entrepreneur n'a pas fait correctement l'isolation acoustique entre certains étages dans les résidences. En général, l'intimité est préservée. On a fait venir un géomètre, pour que des gens ne s'accaparent pas de l'espace qui ne leur est pas dû. Il y a aussi une personne au sein du groupe, qui ne respecte pas beaucoup de chose, mais c'est absolument dû au caractère atypique du personnage, pas à cause de la construction. L'habitat groupé n'est pas quelque chose de banal. On doit quand même prendre le risque de fédérer autour de quelque chose, sans savoir vers quoi on va exactement.

Il y a une personne avec qui, tout le groupe est en procès. Cette personne-là a voulu mettre des panneaux photovoltaïques avant tout le monde. Il est libre de faire ce qu'il veut. Mais il les a mis sans demander, et sans permis, pour avoir le plus de rendement possible. Il les a complètement surélevés, alors que d'autres en ont mis moins pour des raisons esthétiques. Ça a été une décision individuelle vraiment nulle, et ça nuit à ceux qui ont leur terrasse à côté. Ça n'est pas beau.

Pensez-vous, en finalité, avoir atteint les valeurs, l'idéal de l'habitat groupé par la manière dont il a été mis en forme ?

Franchement, je pense que oui. Je ne suis pas amie avec tout le monde, mais je fais quand même partie des personnes qui ont eu l'occasion de visiter un maximum d'habitations. On voit bien que les gens ont vraiment investi leur espace, et certains aussi l'espace commun. Pas les plus individualistes. Oui franchement, ça se tient et c'est cohérent. Il y a un équilibre qui se trouve maintenant. Au début, certains tentaient vraiment de prendre le pouvoir. Tout ça est un équilibre, qu'il a fallu le temps de trouver. De façon générale, les gens sont contents. On est obligé d'avoir un ROI, mais il est toujours en construction car ça prend du temps.

## Matériaux et système constructif

### L'architecte

Comment est intervenu l'architecte dans votre projet ?

Il y a eu énormément de discussions, ce qui n'a pas dû faciliter sa tâche. On se voyait le dimanche, le jeudi qui ne suivait pas le dimanche et le dimanche qui ne suivait pas le jeudi. On se voyait tous les 10 jours, pendant des années. Les gens se concentrent sur leur rêve. Jean-Marc était payé au mètre carré, et il a perdu un temps et une énergie. Il a dû croiser les points de vue de chacun, sans compter les rendez-vous individuels.

Quand l'architecte est-il arrivé dans le processus ?

Il est arrivé, avant le choix du terrain. Il a été choisi comme architecte. Il a été choisi par vote. Pour moi, si on a réussi à dépasser les conflits internes, c'est quand même grâce à lui. Le problème est, qu'il a été affublé d'une espèce de rôle, dans lequel tout le monde l'a considéré comme le maître d'œuvre, alors qu'il était l'architecte. Il a dû trop s'insérer, sans le vouloir. Avec tous les problèmes concernant la SNCB, les entrepreneurs et les gens qui voulaient revendre, il a eu un rôle fédérateur. Il était un peu le sauveur du projet, et la tête de turc. Quand quelque chose n'allait pas, c'était plus facile de se retourner vers quelqu'un d'extérieur, que vers quelqu'un d'intérieur. On se rend compte, que pour ne pas se fâcher au sein d'un groupe, il se développe une forme de lâcheté, une dimension psychologique qui est épuisante.

Comment ont été posés les choix des matériaux ?

Le groupe lui a demandé de faire la construction la plus écologique possible. Lui, nous a techniquement conseillé, en disant que faire des maisons passives, vu la configuration du lieu, ce n'était pas possible. Des éoliennes, ça n'était pas possible non plus. Il nous a proposé de construire avec une structure bois. Au niveau esthétique, il a réussi à avoir assez d'autorité, pour ne pas se laisser charger par la volonté de chacun. C'était bien clair, que c'était lui qui décidait. La ville nous a encore mis des bâtons dans les roues pour notre projet de faire une chaufferie commune. La structure bois est choisie pour ne pas construire encore en béton, avoir un impact environnemental plus faible.

Une femme a réutilisé ses portes d'armoires pour faire ses portes.

Avez-vous fait de l'auto construction ?

Certains en ont fait, mais pas pour le gros œuvre. Le but était de se coordonner et de faire des commandes communes pour certaines choses au niveau des finitions. Il y avait ceux qui ne voulaient pas participer et au moins c'était clair, puis ceux qui voulaient faire des achats groupés n'ont jamais réussi. Ça a été trop lent, car les gens ont leur rythme et prennent du temps à se décider. Le but était que chacun pourrait avoir ce qu'il souhaitait. L'architecte aurait peut-être du imposer à ce niveau-là.

Le problème de l'habitat groupé vient du fait qu'on est trop nombreux. À une échelle pareille, ce qui a permis d'aboutir est le fait qu'on avait beaucoup de libertés individuelles pour agir. Et la pression du groupe fait aussi avancer les choses. L'investissement de chacun était trop grand pour que le projet s'arrête. On a eu aussi des renoncements quand même.

Comment avez-vous anticipé l'adaptabilité des espaces aux aléas de la vie ?

Les espaces ont été réalisés en fonction de la demande des gens. Si les gens ne s'en sont pas préoccupés, ça n'est pas le cas chez eux. Ça aurait été une forte contrainte supplémentaire et les espaces auraient été construits de manière beaucoup plus monotone et systématique. Ici, tout a été fait en fonction des demandes individuelles. C'est à la carte. Il y a une femme qui a un fils handicapé, et l'habitat a été réalisé en fonction du handicap du garçon.

Comment gérez-vous votre utilisation de l'eau ?

Oui, ça c'était fondamental. Toutes les toitures sont utilisées pour récupérer l'eau de pluie. On a des citernes partagées et des citernes individuelles. Certains ont mis une pompe dans leur citerne pour utiliser l'eau de pluie pour l'utilisation des WC. Ça dépend de chacun, de nouveaux.

Quel système de chauffage utilisez-vous ?

Suite aux conflits liés à la ville, on a des chaudières individuelles au gaz. Il y a eu une étude de Coretec, avec des ingénieurs. En fonction des habitations, ils ont conseillé de mettre des chauffages par le sol, des radiateurs, etc. Par exemple, dans notre espace, on pouvait mettre un chauffage sol, mais il n'avait pas d'intérêt énergétique et revenait plus cher que d'utiliser des radiateurs. La surface au sol n'était pas suffisamment grande pour le justifier. Certains voulaient à tout prix avoir leur chauffage au sol, et ils ont mis les sous là-dedans. Nous avons fait une commande de panneaux photovoltaïques, mais la firme est tombée en faillite. Comme ça a été fait à la fin, tout le monde n'en a pas mis. En fonction de où tu es situé, tout le monde n'a pas la même orientation. Certains ont une orientation beaucoup plus performante pour ce type de panneaux. Nous, on a pu en mettre sur un pan de toit, et le gars disait qu'on n'aurait pas assez pour que ça soit rentable. Au final, on n'utilise jamais toute l'électricité que l'on produit.

Pensez-vous qu'il existe un style esthétique propre à l'habitat groupé participatif ?

Non, je ne crois pas. Je ne connais pas assez d'habitat groupé pour vous dire s'il y a une cohérence mais je n'ai pas l'impression. Ça dépend fortement de la personnalité de l'architecte, du fait d'être à la ville ou à la campagne et du contexte en général. Il génère peut être une homogénéité. Mais je ne crois pas, qu'on retrouve une récurrence. Mais ça dépend trop de la personnalité de l'individu. On retrouve, peut-être, une volonté militante, d'exprimer des matériaux écologiques comme le bois. Après, je pense que l'architecte va plutôt essayer de fondre les choses. Ça dépend, de ce que l'architecte veut montrer, et des contraintes de la ville.

## Gestion

Comment gérez-vous l'entretien des espaces communs dans la durée ? (façades, jardins, potager, toitures,...) Aujourd'hui ? Dans 30 ans ?

Oui, il y a eu une réflexion sur la durée de vie des matériaux. Par exemple, la question de l'entretien de l'afzélia s'est fortement posée. Au final, on a choisi ce matériau, car il peut rester comme ça. On a tous décidé de ne pas l'entretenir. Cela dit, si un individu du groupe voudrait poncer ses fenêtres, ça ne fait pas partie de la charte. La question du zinc en toiture s'est posée. Est-ce un matériau fragile ? Quand on construit nouveau, on veut qu'il y ait une pérennité absolue. La question de la durée de la structure bois par rapport à une maçonnerie classique aussi. Certains avaient peur que le bois s'abîme. Il y a eu des questions et des craintes. Les gens veulent de l'éternel, et cette notion d'entretien a ralenti les prises de décision. Les gens ont fait des compromis avec l'écologie des matériaux, comme pour l'ossature en bois. L'architecte a quand même expliqué, que c'est traité pour que ça dure. Et que oui, certaines choses seront quand même à entretenir. C'est vrai que dans le groupe, on ne voulait pas de blocs.

Pour le jardin, il y a un groupe jardin. Il y a un groupe qui gère le local de rangement. On a eu une fuite dans un bâtiment. C'est toujours toute une affaire d'organiser les travaux car ça appartient à la copropriété. Il y a quelqu'un qui est responsable de chaque bâtiment. On a quand même un rythme. Tous les premiers dimanches du mois, le groupe jardin établit une liste des choses à faire et les Zurbains viennent participer au chantier jardin. Évidemment, ce sont toujours les mêmes.

Comment répartissez-vous le financement de l'entretien des espaces communs ?

On doit voter un budget. Pour les choses vraiment nécessaires, il y a une assemblée générale. Pour se lancer dans le projet, on a eu une subvention de la loterie nationale, parce qu'on faisait de l'intergénérationnel. Ça a permis de lancer l'organisation du chantier jardin, avec ça comme base de financement. On paye aussi beaucoup de choses via les parkings. Chacun paye et ça donne un fond pour l'entretien de tout ce qui est collectif. Pour chaque micro-résidence, à force de voir combien ça coûtait, on a constitué des provisions et on demande toujours un petit peu plus. Tout ça est voté par une assemblée générale quand des décisions sont à prendre. C'est nous qui gérons tout. On a un conseil de gérance, qui devrait être souverain, dans la décision de certaines dépenses en dessous d'un certain montant. Puis ces décisions doivent être ratifiées par l'ensemble de la copropriété.

C'est une indivision forcée, donc on doit fonctionner par le conseil de gérance. Je pense que c'est deux tiers des voix qui doivent être majoritaires.

On a aussi des syndicats pour chaque résidence.

Avez-vous un système de monitoring (d'évaluation) pour la gestion des énergies et des ressources ?

Ça, c'est vraiment pris en charge individuellement, parce qu'on a chacun sa chaudière. Certains ont des panneaux, etc. Après, chez nous, c'est tellement bien isolé que je n'ai presque rien sur la facture de gaz et les panneaux photovoltaïques produisent plus que notre consommation. Un tel système n'avait pas lieu d'être chez nous.

## Conclusion

Pensez-vous que l'habitat groupé corresponde à un type de personne en particulier ?

Ce sont quand même des personnalités particulières qui vont se lancer dans ce type de projet. On a quand même beaucoup de gens très atypiques dans différents domaines. On est tous un peu de ce milieu Bobo avec ce côté bourgeois bohème développé plus ou moins fortement chez l'un ou chez l'autre. Il y a quand même ce côté commun, même si ce sont des personnes un peu particulières. Tout un chacun, dans ceux qui ont choisi de construire ensemble, comporte des folies et des fractures par rapport à la norme. Ça génère des choses intéressantes au niveau humain, mais ça génère aussi des choses très négatives. Ça peut être aussi une grande source de tension.

Je pense qu'il faut quand même un certain niveau intellectuel, un certain éveil intellectuel. Il faut savoir faire des concessions et réfléchir. Il faut aussi savoir parfois, laisser de côté son instinct primaire de propriétaire. C'est une question de personnalité mais aussi de classe sociale. Tu es plus responsabilisé et tu dois faire plus de recherche. Tu es moins pris en charge et il ne faut pas toujours compter sur le groupe. Les personnes qui ont plus d'argent, ne s'emmerde pas à faire un habitat groupé. C'est vraiment pour une classe moyenne de gens qui veulent vivre mieux en ayant conscience de la qualité de leur environnement. On n'a pas des sous à n'en plus finir. Je pense que ça n'est pas accessible à des classes sociales plus faibles financièrement. Il faut quand même de l'argent, on ne va pas flanquer un balatome, etc. Je crois que des gens qui ont de l'argent, ne ferait pas un habitat groupé, mais ferait un truc encore plus écologique. La personne plus précarisée veut avoir ce qui est à lui et ne va pas faire de compromis de la même façon.

Au final, ce choix de vie vous correspond :

Beaucoup

# Bibliographie

## OUVRAGES :

- Berger, C., Berger, N., Bottieau, V., Demeulemeester, S., Le Fort, B., Sinzot, A., & Van Ngoc, H. (2019). *Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire—Référentiel—Conférence Permanente du Développement Territorial* (SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie).
- Charlot-Valdieu, C., & Outrequin, P. (2011). *L'urbanisme durable : Concevoir un écoquartier*. Le Moniteur.
- Curien, E. (2019). *Pourquoi bâtir encore? Atelier d'architecture Eric Furnémont*. Les Editions de la Province de Liège.
- Godin, J.-B. A. (1874). *La richesse au service du peuple : Le familistère de Guise / Godin ; [précédé d'une préface par Victor Poupin]* (Paris, Vol. 1).
- Harou, R., Fontaine, P., Rosinski, Z., Belgique, Ministère de la Région Wallonne, & Conférence Permanente du Développement Territorial. (2003). *Participation des citoyens à la vie communale : Enjeux et pratiques*. Ministère de la Région wallonne, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, Service de diffusion des publications.
- Jouret, P., de Biolley, I., Kespern, A., & Reynaud, P. (1979). *Autogestion de l'habitat et grands systèmes*.
- Parasote, B., & Gauzin-Müller, D. (2011). *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux comment construire collectivement un immeuble en ville?* Y. Michel.
- Péchu, C. (2010). *Les squats*. Presses de la Fondation nationales des sciences politiques.
- Réseau français de la construction en paille, Bouteville, A., Lattuca, C., & Poidvin, D. (2018). *Règles professionnelles de construction en paille : Remplissage isolant et support d'enduit : règles CP 2012 révisées* (Editions Le Moniteur).

Teller, J., Marique, A.-F., Loiseau, V., Godard, F., & Delbar, C. (2014). *Référenciel Quartiers durables. Guide méthodologique* (lr. Ghislain Geron, Directeur général | SPW – DGO 4).

Thys, P. (2007). *Guide pratique Habitat groupé*.

## REVUES / ARTICLES :

Beurthey, R., & Costes, L. (2018). Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? *L'Homme & la Société*, 208(3), 269-293. Cairn.info.  
<https://doi.org/10.3917/lhs.208.0269>

Debarre, A., & Steinmetz, H. (2012). *L'invention de l'autopromotion à Strasbourg*. 6.4

Dethier, P., & Halleux, J.-M. (2019). *Habitat groupé et autopromotion collective : Quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ?* 72.

La Cité de Chaux : À la recherche de la cité idéale. (2015, juillet 27). *La Croix*. <https://www.la-croix.com/Culture/Actualite/La-Cite-de-Chaux-a-la-recherche-de-la-cite-ideale-2015-07-27-1338630>

Labit, A., & Chaland, K. (2010). L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : Perspectives d'avenir dans le contexte du vieillissement démographique. *Espace populations sociétés*, 2010/1, 131-142. <https://doi.org/10.4000/eps.3982>

Martine Valo. (2020, avril 4). Coronavirus : « l'origine de l'épidémie de Covid-19 est liée aux bouleversements que nous imposons à la biodiversité ». *Le Monde.fr*.  
[https://www.lemonde.fr/sciences/article/2020/04/04/pandemies-nous-offrons-a-des-agents-infectieux-de-nouvelles-chaines-de-transmission\\_6035590\\_1650684.html](https://www.lemonde.fr/sciences/article/2020/04/04/pandemies-nous-offrons-a-des-agents-infectieux-de-nouvelles-chaines-de-transmission_6035590_1650684.html)

Toubanos, D. (2017) *Concevoir et construire autrement, pour une société durable : L'expérience participative de Lucien Kroll et Patrick Bouchain*.

Wolton, D. (2008). Conclusion générale : De la diversité à la cohabitation culturelle. *Hermes, La Revue*, n° 51(2), 195-204.

## TRAVAUX D'ÉTUDIANT :

Giaux, C. (2005). *Travail de fin d'études L'HABITAT GROUPE FAIT POUR DURER? Essai d'un mode d'emploi*. HAUTE ECOLE LIBRE DE BRUXELLES ILYA PRIGOGINE ECOLE OUVRIERE SUPERIEURE  
DEPARTEMENT SOCIAL SECTION ECOLOGIE SOCIALE.

Khadija, D. (2018). *Mémoire de fin d'études : « L'habitat groupé : Entre conception architecturale et appropriation des espaces partagés. »* [Université de Liège].

<http://hdl.handle.net/2268.2/6919>

## VIDÉOS :

France 3 (2017) *Le Familistère de Guise*. <https://www.youtube.com/watch?v=FUvo8zmMK7g>

## SITES INTERNET :

Bureau d'études thermiques RT2012. (2020). Les principes de base d'une conception bioclimatique.

*Bureau d'études thermiques RT2012*. Consulté 28 octobre 2019, à l'adresse <https://www.e-rt2012.fr/explications/conception/explication-architecture-bioclimatique/>

DH.be. (2020). *Vidéo—Des Earthships en Belgique, c'est possible?* Consulté 17 octobre 2019, à

l'adresse <https://www.dhnet.be/video/des-earthships-en-belgique-c-est-possible-54aa4cdd357028b5e9dbbf3d>

Eco Habitat Groupé. (2017). *Naissance du Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré*.

*Habitat groupé solidaire*. (2020). Habitat Groupé Solidaire. Consulté 7 novembre 2019, à l'adresse

<https://www.habitat-groupe.be/type-habitat/habitat-groupe/>

*Habitat léger*. (2020). Consulté 29 février 2020, à l'adresse [https://www.rbdl.be/index.php/habitat-](https://www.rbdl.be/index.php/habitat-leger)

[leger](https://www.rbdl.be/index.php/habitat-leger)

*Habitat Participatif PACA - Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) : 40 ans déjà !* (2020).

Consulté 22 mars 2020, à l'adresse <http://regain-hg.org/en-telechargement-2/55-news-carrousel/550-mouvement-de-l-habitat-groupe-autogere-mhga-40-ans-deja>

*HaGIP - Liège (BELGIUM)*. (2020). HaGIP - Liège (BELGIUM). Consulté 2 avril 2020, à l'adresse <https://hagip-liege.com/>

*Larousse.fr : Encyclopédie et dictionnaires gratuits en ligne*. (2020). Consulté 29 février 2020, à l'adresse <https://www.larousse.fr/>

*Le Laveu : 200 ans de vie et de travail*. (2020). Consulté 2 avril 2020, à l'adresse <http://www.centremultimedZIPia.com/laveu/briquet.htm>

*L'histoire de la cohabitation—Réseau canadien de cohabitation*. (2020). Consulté 20 mars 2020, à l'adresse <https://cohousing.ca/about-cohousing/history-of-cohousing/>

*Logement insolite : Ce qui est permis et ce qui n'est pas autorisé*. (2020). Consulté 10 octobre 2019, à l'adresse <https://immo.vlan.be/fr/conseils/immobilier-belge/18785/logement-insolite--ce-qui-est-permis-et-ce-qui-nest-pas-autorise>

Pinson, D. (2015). *Charte d'Athènes*.

*Zones d'Initiative Privilégiée (ZIP)*. (s. d.). Consulté 23 avril 2020, à l'adresse

<http://geoportail.wallonie.be/catalogue/c61605c4-56f3-4371-9f6a-f346cc294b96.html>

## Table des Illustrations

- Figure 1: Photo d'une Earthship de Michael Reynolds, Nouveau Mexique, 2011  
Source: <https://www.kirknielsen.com/green-building-types/#earthships>
- Figure 2: Partage d'un espace public au Moyen-Âge  
Source: Ambrogio Lorenzetti, fresques du Palazzo Pubblico: allégorie et effet du bon et du mauvais gouvernement
- Figure 3: Plan de la Saline Royale d'Arc-et-Senans  
Source : Wikipédia: [https://fr.wikipedia.org/wiki/Saline\\_royale\\_d%27Arc-et-Senans](https://fr.wikipedia.org/wiki/Saline_royale_d%27Arc-et-Senans)
- Figure 4: Perspective d'un phalanstère  
Source:  
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Id%C3%A9e\\_d%27un\\_phalanst%C3%A8re.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Id%C3%A9e_d%27un_phalanst%C3%A8re.jpg)
- Figure 5: La cour intérieure du Familistère de Guise  
Source : [https://www.tripadvisor.fr/LocationPhotoDirectLink-g1194391-d2715304-i257001668-Familistere\\_de\\_Guise-Guise\\_Aisne\\_Hauts\\_de\\_France.html](https://www.tripadvisor.fr/LocationPhotoDirectLink-g1194391-d2715304-i257001668-Familistere_de_Guise-Guise_Aisne_Hauts_de_France.html)
- Figure 6: Les empilements de logements à Droixhe  
Source: Wikipédia: <https://fr.wikipedia.org/wiki/Droixhe>
- Figure 7: Habitat groupé participatif de Nonbo Hede  
Source: <http://nonbohede.dk/>
- Figure 8: Habitat groupé participatif "Éco-logis"  
Source: <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/projets/ecologis/>
- Figure 9: Vue zénithale du terrain de La Briqueterie, 2020  
Source: Google Map: <https://www.google.be/maps/@50.6319469,5.5520451,18.5z>
- Figure 10: Perspective du projet de La Briqueterie  
Source: Site de l'HaGIP : <https://hagip-liege.com/>
- Figure 11: Immeuble de logements en barre, 2020  
Source : Photo personnelle
- Figure 12: Immeuble de logements en barre, 2020  
Source : Photo personnelle
- Figure 13: Plan d'implantation de La Briqueterie  
Source: Site de l'HaGIP : <https://hagip-liege.com/>
- Figure 14: Plan R+0 du bâtiment A/B  
Source: Site de l'HaGIP : <https://hagip-liege.com/>
- Figure 15: Vue zénithale du terrain des Zurbains, 2020  
Source: Google Map: <https://www.google.be/maps/@50.6520883,5.5880346,18.75z>

Figure 16: Photo du projet des Zurbains, 2012

Source: Photo des habitants : <http://leszurbains.blogspot.com/2012/07/>

Figure 17: Passerelle liant la place Vivegnis aux coteaux, 2020

Source: Photo personnelle

Figure 18: Organigramme des Zurbains

Source: Architecte Jean-Marc Schepers

Figure 19: La rue Vivegnis à l'angle des Zurbains, 2020

Source: Photo personnelle

Figure 20: Vue zénithale du terrain de Ben-Ahin, 2020

Source: Google Map: <https://www.google.be/maps/@50.5001028,5.1831712,17z>

Figure 21: Un habitat du projet

Source: Pourquoi bâtir encore? Atelier d'architecture Eric Furnémont. 2019. P.106.

Figure 22: Maquette d'un habitat de la première proposition de projet de l'habitat groupé participatif de Ben-Ahin

Source: Pourquoi bâtir encore? Atelier d'architecture Eric Furnémont. 2019. p.105.

Figure 23: Plan d'implantation

Source: Pourquoi bâtir encore? Atelier d'architecture Eric Furnémont. 2019. p.107.

Figure 24: Massif de pierres au centre de l'habitation d'Hugues Croibien

Source: Photo d'Hugues Croibien

Figure 25: Système manuel de ventilation mécanique au-dessus d'un châssis

Source: Photo d'Hugues Croibien

Figure 26: Habitat atypique du quartier de la Baraque, à Louvain-la-Neuve

Source: <https://vialavia.files.wordpress.com/2012/09/dsc04874.jpg>

Schéma 1: "Arbre" de typologies d'habitat, 2020

Source: Schéma personnel

Schéma 2: Temporalité de la formation d'un habitat groupé participatif, 2020

Source: Schéma personnel

Schéma 3: Les piliers d'une stratégie de développement durable, 2011

Source: L'urbanisme durable : concevoir un écoquartier : Le Moniteur. p.20.

Graphique en rose des vents 1: Évaluation de La Briqueterie, 2020

Source: Graphique personnel

Graphique en rose des vents 2: Évaluation des Zurbains, 2020

Source: Graphique personnel

Graphique en rose des vents 3: Evaluation du projet de Solières, 2020

Source: Graphique personnel