

WORKING POPPER

série : Développement durable et territorial

*Habitats groupés,
habitats solidaires*

Octobre 2008

par Séverine KARKO

**Solidarité**
Think Tank européen
Pour la Solidarité

www.pourlasolidarite.be

Le Think tank européen ***Pour la Solidarité*** (asbl) – association au service de la cohésion sociale et d'un modèle économique européen solidaire – travaille à la promotion de la solidarité, des valeurs éthiques et démocratiques sous toutes leurs formes et à lier des alliances durables entre les représentants européens des cinq familles d'acteurs socio-économiques.

À travers des projets concrets, il s'agit de mettre en relation les chercheurs universitaires et les mouvements associatifs avec les pouvoirs publics, les entreprises et les acteurs sociaux afin de relever les nombreux défis émergents et contribuer à la construction d'une Europe solidaire et porteuse de cohésion sociale.

Parmi ses activités actuelles, ***Pour la Solidarité*** initie et assure le suivi d'une série de projets européens et belges ; développe des réseaux de compétence, suscite et assure la réalisation et la diffusion d'études socioéconomiques ; la création d'observatoires ; l'organisation de colloques, de séminaires et de rencontres thématiques ; l'élaboration de recommandations auprès des décideurs économiques, sociaux et politiques.

Pour la Solidarité organise ses activités autour de différents pôles de recherche, d'études et d'actions : la citoyenneté et la démocratie participative, le développement durable et territorial et la cohésion sociale et économique, notamment l'économie sociale.

Think tank européen ***Pour la Solidarité***

Rue Coenraets, 66 à 1060 Bruxelles

Tél. : +32.2.535.06.63

Fax : +32.2.539.13.04

info@pourolsolidarite.be

www.pourolsolidarite.be

LES CAHIERS DE LA SOLIDARITÉ

Collection dirigée par Denis Stokkink

Europe, énergie et économie sociale, Série Développement durable et ville, n°15, 2008

Séverine Karko, *Femmes et Villes : que fait l'Europe ? Bilan et perspectives*, Série Développement durable territorial et politique de la ville, n°12, 2007.

Sophie Heine, *Modèle social européen, de l'équilibre aux déséquilibres*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°11, 2007.

La diversité dans tous ses états, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°10, 2007.

Francesca Petrella et Julien Harquel, *Libéralisation des services et secteur associatif*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°9, 2007

Annick Decourt et Fanny Gleize, *Démocratie participative en Europe. Guide de bonnes pratiques*, Série Citoyenneté et démocratie participative, n°8, 2006.

Éric Vidot, *La Reprise d'entreprises en coopératives : une solution aux problèmes de mutations industrielles ?*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°7, 2006.

Anne Plasman, *Indicateurs de richesse sociale en Région bruxelloise*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°6, 2006.

Sarah Van Doosselaere, *Démocratie participative, dialogues civil et social dans le cadre du modèle social européen. Une description générale des concepts*, Série Citoyenneté et démocratie participative, n°5, 2004.

Anne Plasman, *Calcul des indicateurs de richesse économique et de solidarité en Belgique*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°4, 2004.

Entreprenariat collectif et création d'entreprises dans un cadre d'économie sociale, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°3, 2004.

Relevé, analyse, évaluation et recommandations en matière d'expériences innovantes de partenariats entre entreprises privées, syndicats et/ou ONG dans la lutte contre les discriminations et en matière d'intégration des populations immigrées, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°2, 2004.

Anne Plasman, Dimitri Verdonck, *La Politique de cohabitation-intégration à Bruxelles*, Série Citoyenneté et démocratie participative, n°1, 2004.

Introduction

Le coût du logement (à l'achat, la construction ou la location) a considérablement augmenté ces dernières années, en particulier dans les capitales européennes. Des études ont démontré que la part du loyer dans le budget des ménages s'est fortement accrue. Se loger devient donc problématique pour de nombreux ménages – tant pour les couches défavorisées de la population que pour certains groupes des classes moyennes.

L'habitat groupé peut dès lors s'avérer être une solution de logement intéressante d'un point de vue économique. Il l'est d'autant plus quand il s'inscrit dans un véritable projet d'insertion. On parle alors d'« habitat solidaire ». Choix définitif ou passager, l'habitat groupé ou solidaire relève dans tous les cas d'une démarche volontariste. Les raisons économiques et pratiques sont assorties, de la part des résidents, d'une envie de changement dans le mode de vie, voire d'un projet commun. L'habitat groupé et l'habitat solidaire s'apparente alors à une forme d'action collective, un espace social construit par ses propres habitants.

Cette étude dresse un bref aperçu de ce type de logements. Il présente une définition des concepts, un overview européen et une analyse des avantages et inconvénients de ce type de projets.

I. Habitats groupés

I. 1. Définition

Les termes d' « habitats groupés » désignent des projets d'occupation, de rénovation ou de construction d'un immeuble qui rassemble des habitations autonomes. Ces projets immobiliers peuvent prendre des formes diverses avec des degrés d'autonomie différents. Ainsi, un ancien immeuble peut se voir transformé en plusieurs appartements, des maisons mitoyennes peuvent être regroupées dans un projet de rénovation, etc.

Les habitats groupés, par définition, sont rarement isolés dans l'espace. Ils sont généralement mitoyens et comportent un ou plusieurs espaces communs : un jardin, une cave, une salle, etc. Cela n'empêche pas, par exemple, l'existence de jardins privatifs. A ce partage fonctionnel viennent parfois se greffer des projets communs ouverts sur l'extérieur de l'habitat (par exemple, des projets associatifs ouverts à tous, etc.) ; mais pas nécessairement.

I. 2. L'habitat groupé dans l'Union européenne

L'habitat groupé est une modalité de logement qui existe dans de nombreux pays européens.

Dans les pays anglo-saxons, on parle de co-housing, le terme désignant aussi bien l'habitat communautaire que collectif. Il se définit par « la propriété individuelle des maisons ou des logements et par celle commune de certains locaux » . La gestion du ou des bâtiments se fait de manière participative : les résidents décident ensemble des aménagements et sont tous responsables des choix émis.

Au Pays-Bas, l'habitat groupé ou woongroepen est très développé, en particulier pour les personnes âgées de plus de 50 ans. Il se présente essentiellement sous deux formes : soit un ensemble de petites structures indépendantes, soit une série de logements englobés dans une structure plus grande. La construction de woongroepen peut s'appuyer sur les Centres de ressources et de gestion des

demandes qui sont des associations de promotion de l'habitat groupé qui aident au montage de projets.

Au Danemark, le Bofaelleskaber ou l'habitat autogéré communautaire fait son apparition dans les années 70 en réaction aux formes individuelles et familiales d'habitat.

En Suède, les Kollektivhuis ou « Maisons collectives » ont la particularité de prévoir une offre de services collectifs aux résidents.

On constate que l'habitat groupé a, depuis longtemps, été envisagé comme une réponse aux besoins de logements qui s'inscrit également dans une logique communautariste réfutant les modèles individuels.

I. 3. Avantages et inconvénients de l'habitat groupé

La construction d'habitats groupés présente des avantages concernant :

- L'aménagement du territoire : l'habitat groupé, c'est d'abord une autre manière de concevoir le logement, une nouvelle vision urbanistique. A côté du logement individuel où chacun possède à usage privé les différentes pièces d'un logement, l'habitat groupé propose un modèle d'habitat où certaines parties du logement sont totalement privées et d'autres sont à usage collectif. D'un projet à l'autre, la « quantité » de collectif peut être très variable et même se situer hors des murs.

- L'économie : l'habitat groupé permet des économies d'échelle. Pour les occupants propriétaires, acheter deux parcelles de terrain au lieu de trois et construire ensemble des maisons mitoyennes pour trois familles permet de faire des économies (par exemple, engager un seul architecte, un seul entrepreneur...). Ces économies d'échelle permettent aussi de disposer plus facilement d'un espace plus grand, plus agréable, dont l'acquisition n'aurait pas été possible seul. Les dépenses sont assumées de manière collective, ce qui réduit certains coûts et permet des investissements plus importants en termes écologiques par exemple : récupération

des eaux de pluie, traitement des eaux usées et des déchets, chauffage alternatif, covoiturage... toutes ces démarches sont regroupées et donc simplifiées.

- Les relations sociales : l'habitat groupé est une expérience humaine très enrichissante qui permet de renforcer les liens entre les résidents investis dans un projet commun. Ces projets peuvent contribuer à leur mieux-être. De même, de tels projets peuvent créer une solidarité intergénérationnelle. Le Balloir, à Liège, est un exemple de projet intergénérationnel qui allie personnes âgées dans deux lieux distincts (l'un type maison de repos et l'autre type habitat groupé – résidence service), des enfants seuls ou accompagnés de leur mère et des jeunes mamans en difficultés qui s'occupent de couture et vente de vêtements de seconde main. Toute l'architecture de l'habitat (intérieur et extérieur) permet de créer des passages entre ces trois groupes. Des personnes vieillissantes vont par exemple effectuer le suivi scolaire des enfants.

Cependant, le modèle de l'habitat groupé se heurte à des difficultés sociales et juridiques. Ainsi le plan social, des problèmes relationnels peuvent se manifester. Pour y pallier, les habitants rédigent et signent généralement une Charte commune, qui prévoit les droits et les devoirs de chacun. Cela garantit une cohésion suffisante pour le groupe et sert de garde-fou en cas de dissensions ou de litiges.

II. L'habitat solidaire

II. 1. Définition

L'habitat solidaire est une forme d'habitat groupé qui concerne les personnes vivant une situation de précarité sociale. Sont considérées comme étant en situation de précarité sociale les personnes dont le revenu ne dépasse pas 60% du revenu médian national des ménages. Les projets d'habitats solidaires visent la réinsertion sociale, c'est pourquoi, dans de nombreux cas, ce type de solution de logement prévoit un accompagnement social des résidents. De fait, le logement solidaire vise deux publics, qui peuvent cohabiter au sein d'une même structure. Il peut s'agir de personnes qui ont besoin d'un passage volontaire en collectivité pour retrouver une capacité d'autonomie individuelle : dans ce cas le logement solidaire

est une étape entre le logement en institution et le logement individuel, considéré comme objectif d'autonomie à atteindre. Les publics visés sont alors des jeunes en institution, des personnes en Maison d'Accueil, des détenus qui sortent de prison, etc. L'habitat groupé peut aussi s'adresser à des personnes pour qui le logement individuel n'est pas satisfaisant. Dans ce cas il s'agit de permettre une autonomie collective pour des personnes dont l'autonomie individuelle n'est pas possible ou souhaitée. Les publics visés sont alors multiples. Il n'est plus question de demander à ces habitants de se préparer à un départ de ce type d'habitat. Ils peuvent y rester de manière définitive s'ils le souhaitent et s'ils adhèrent aux règles internes de ce type d'habitat.

II. 2. Avantages et inconvénients de l'habitat solidaire

A côté de la possibilité non-négligeable de se loger à un prix abordable, l'habitat solidaire apporte de nombreux avantages, tant pour la personne fragilisée que pour la société dans son ensemble.

Des études ont démontré que le passage dans des habitats solidaires diminue considérablement le risque de rechutes, en cas de problèmes tels que l'addiction, la dépression, etc. Ce type d'habitat augmente l'espérance de vie pour les personnes âgées comparativement au placement en institution ; enfin il crée du lien et de l'entraide. Toutes ces plus-values individuelles ont indéniablement un impact pour la société qui apporte des solutions au problème de la précarité.

Vivre dans un habitat solidaire peut néanmoins poser quelques problèmes, notamment sur le plan juridique en ce qui concerne le maintien des allocations sociales aux taux d'isolé des « cohabitants ». En d'autres termes, le maintien des ressources financières à leur maximum peut être compromis par le fait d'habiter avec d'autres personnes qui disposent aussi d'un revenu social. Elles doivent dès lors pouvoir prouver leur totale indépendance. Les pièces intérieures doivent pouvoir être clairement identifiées comme privatives aux yeux des contrôleurs. Ainsi, les points d'eau (un évier, en somme) sont généralement considérés par les contrôleurs comme l'élément individuel privé minimal pour être considéré comme isolé. En règle générale, après une longue procédure de démonstration de la bonne foi des résidents, le statut d'isolé est maintenu.

D'autres problèmes, de nature relationnelle, peuvent aussi se poser. Ainsi, l'occupation temporaire peut se prolonger sans fin tant la crainte de se retrouver seul existe. D'autres difficultés liées à la vie en groupe peuvent se manifester (mésentente, discorde, etc.).

II. 3. L'habitat solidaire dans l'Union européenne

L'habitat solidaire est une solution aux problèmes de logement et de précarité envisagée dans de nombreux États européens. Ainsi, il existe en France des maisons relais accueillant des personnes en situation de grande exclusion afin de recréer du lien social. En Hollande, un comité de suivi de l'habitat social expérimental, le SIEV, a été mis sur pied pour soutenir l'innovation en matière de logement. En Belgique, des expériences remarquables ont été mises sur pied, comme la maison Transit 21 qui accueille des femmes victimes de violence conjugale ou familiale. D'autres exemples concrets existent pour les personnes qui sortent de Maisons d'accueil, pour les personnes souffrant d'assuétudes comme les toxicomanes, pour les jeunes qui ont vécu leur enfance dans des habitats collectifs.

Conclusion

L'habitat groupé est une formule qui fonctionne et qui présente de nombreux avantages tant sur les plans économique qu'urbanistique et écologique. Il s'inscrit dans une conception idéologique du vivre ensemble qui implique les notions de partage et de co-responsabilité. L'habitat solidaire est, quant à lui, un beau projet pour réinsérer les personnes les plus défavorisées. Dans un cas comme dans l'autre, il est clair que la réalisation commune d'un habitat groupé ne répond pas seulement à des attentes économiques et pragmatiques de la part de ses habitants. Il s'agit aussi de favoriser l'échange, l'entraide et les rencontres, tout en préservant le bénéfice de la vie privée, l'espace et l'identité de chacun. Dès lors, la dimension volontariste est essentielle, qu'il s'agisse de public en précarité sociale ou d'autres. Si le projet ne peut avoir été élaboré avec les personnes (car il préexiste à l'entrée dans ce type d'habitat), il faut au minimum que les futurs résidents aient été mis

totallement au courant des us et coutumes du groupe, des règles de fonctionnement interne, des avantages et des contraintes de la vie en communauté.

Cependant de nombreuses difficultés subsistent pour ce type de projets, notamment le manque de moyens pour la construction, l'entretien et l'accompagnement. Il conviendrait également de légiférer pour clarifier le statut de ces colocataires qui doivent souvent démontrer leur totale indépendance économique. La menace, pour les résidents d'habitats solidaires, de perdre leur statut d'isolés et par là même une partie non négligeable de leurs revenus d'insertion, est souvent dissuasive. Afin de remédier à ces problèmes, l'idée d'un label pour les projets d'habitat solidaire est apparue. Ce label permettrait la levée d'une série d'obstacles administratifs ainsi que la protection du statut d'isolé. Reste que l'habitat groupé est une, et non pas la solution face à la crise du logement : il ne peut s'y substituer de manière plus générale. L'habitat groupé n'est pas neutre, il induit certaines obligations et doit à ce titre rester un vrai choix et non pas un dernier recours pour ne pas basculer dans la pauvreté.