

L'habitat en jeu



**L'habitat groupé :
une solution d'avenir ?**
Quels bénéfices pour
les communes ?

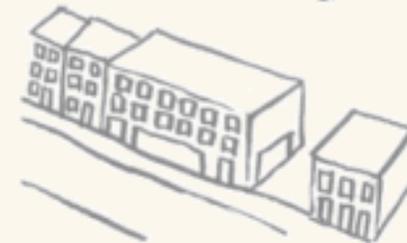
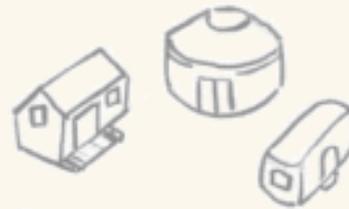
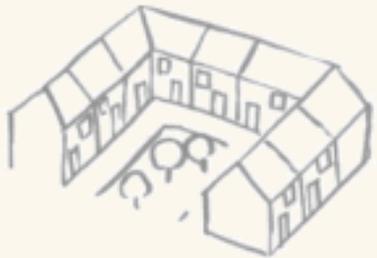


Marche en Famenne – 30 juin 2025



Plan de la présentation

1. **Habitat et Participation**
2. **Contexte du logement Wallon**
3. **Définition de l'habitat groupé solidaire**
4. **Caractéristiques**
5. **Quelques exemples**
6. **Pourquoi l'habitat groupé**
5. **Freins au développement des H.G.**
6. **Illustrations de projets où les communes ont été un moteur**
7. **Une piste intéressante : le C.L.T.**

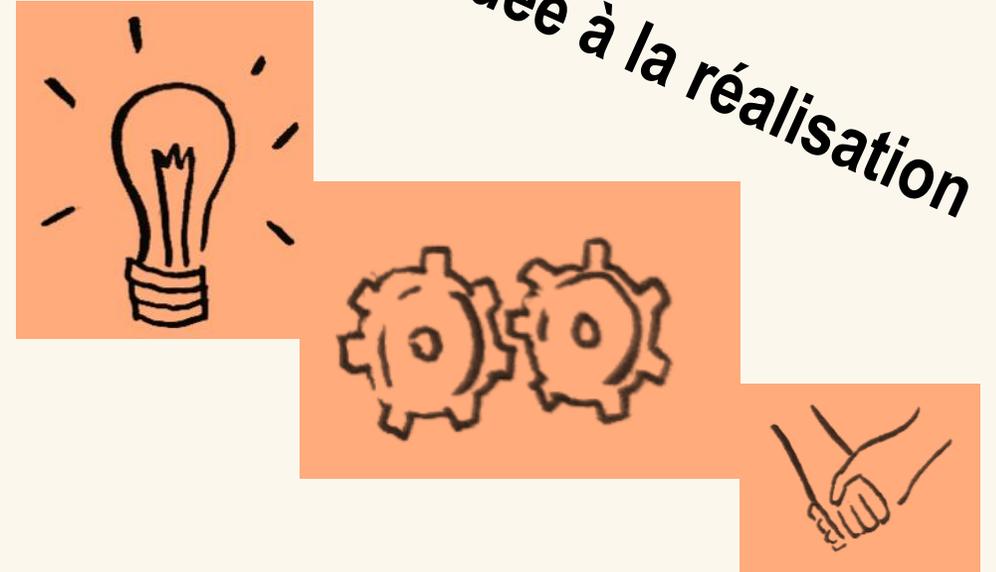


1. Habitat et Participation



Trois missions principales :

1. **PROMOUVOIR l'habitat participatif** (Habitat groupé, solidaire, inclusif, kangourou, colocations, hameaux légers, ...)
2. **FACILITER l'accès à un logement** choisi et adapté
3. **SOUTENIR la participation des habitants** dans la gestion de leur habitat



Bureaux à L.L.N. et Bruxelles

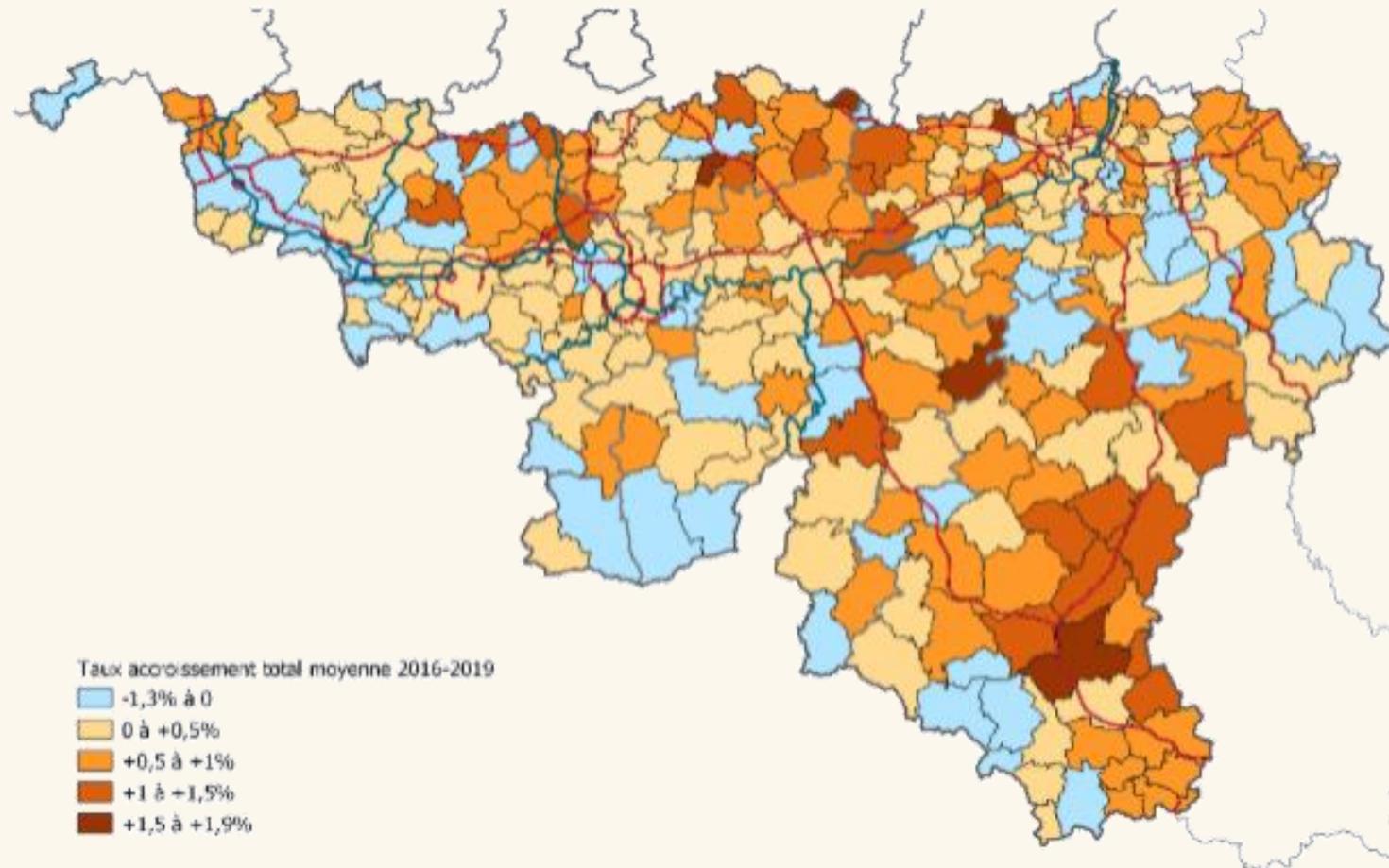
Permanences – Petites annonces – Formations –
Newsletter

Visites – Evènements – Accompagnement – Facilitation
– Outils – Groupes de travail - Cartographie...

2. Contexte du logement wallon

Evolution de la population entre
2016 et 2020

Source : Statbell – CPDT 2021

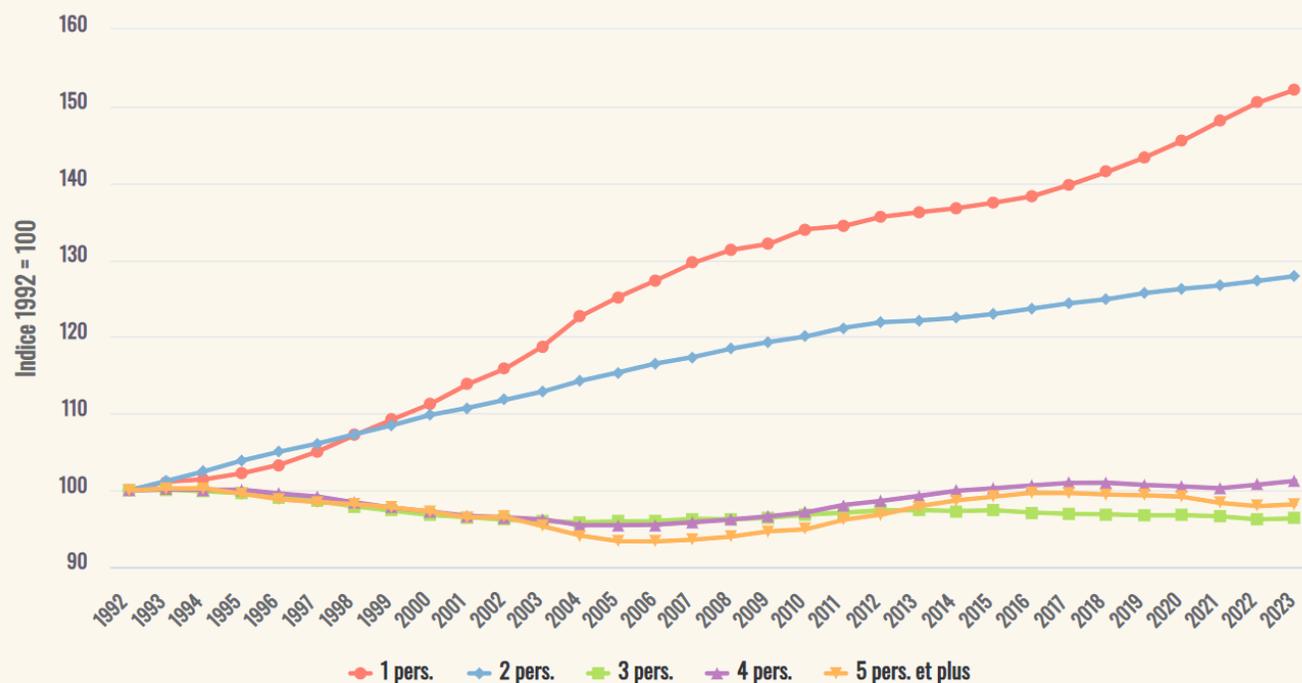


2. Contexte du logement wallon

Evolution de la taille des ménages entre 1992 et 2023

Sources : Calculs IWEPS sur base de Statbel-Demobel

Evolution de la taille des ménages privés en Wallonie (indice 1992=100) (1992 - 2024)

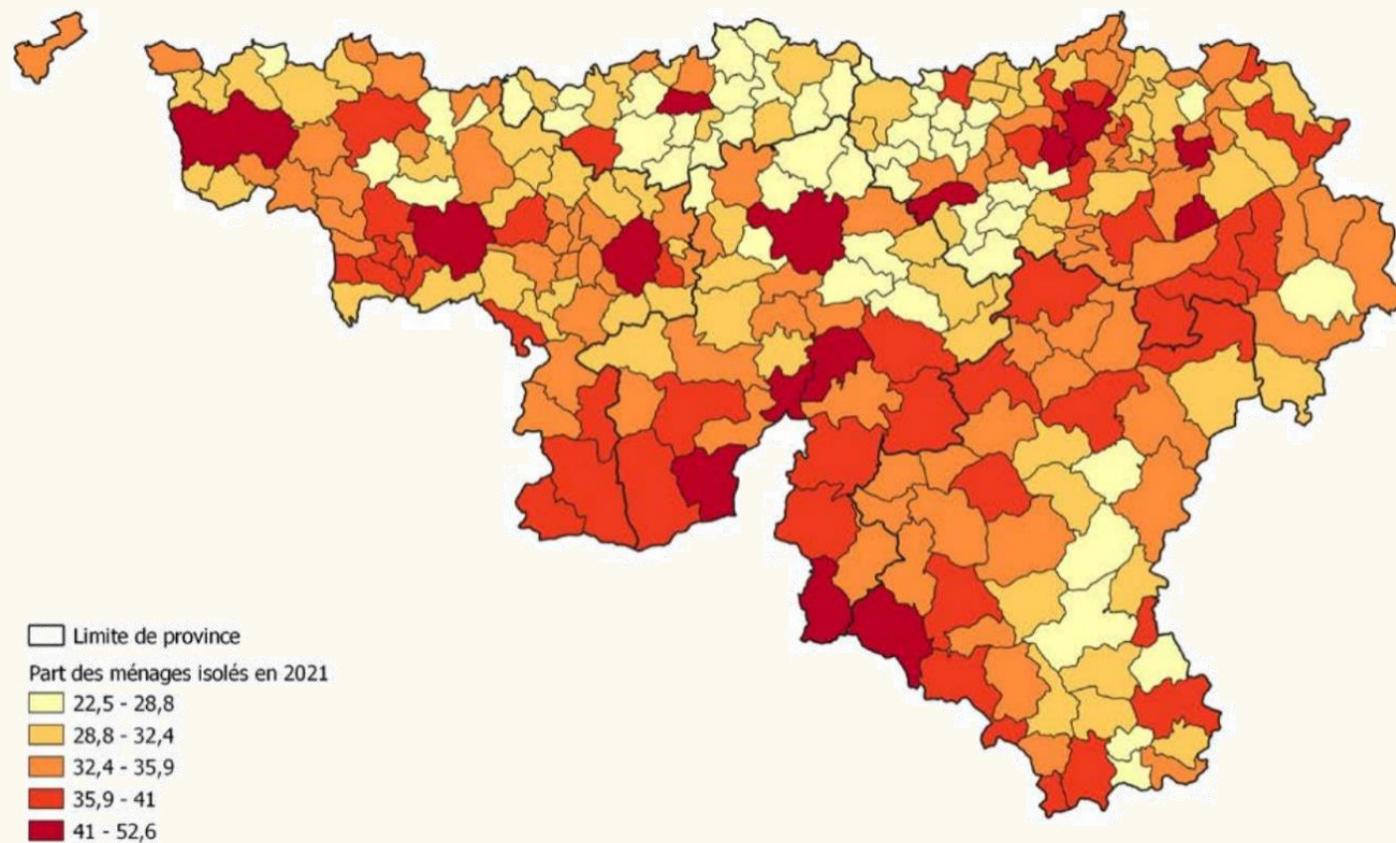


Highcharts | Source(s) : Demobel – Statbel ; Calculs : IWEPS

2. Contexte du logement wallon

Part de ménages composés
d'une seule personne en 2021
(%)

Sources : CEHD, 2021 ; Statbel

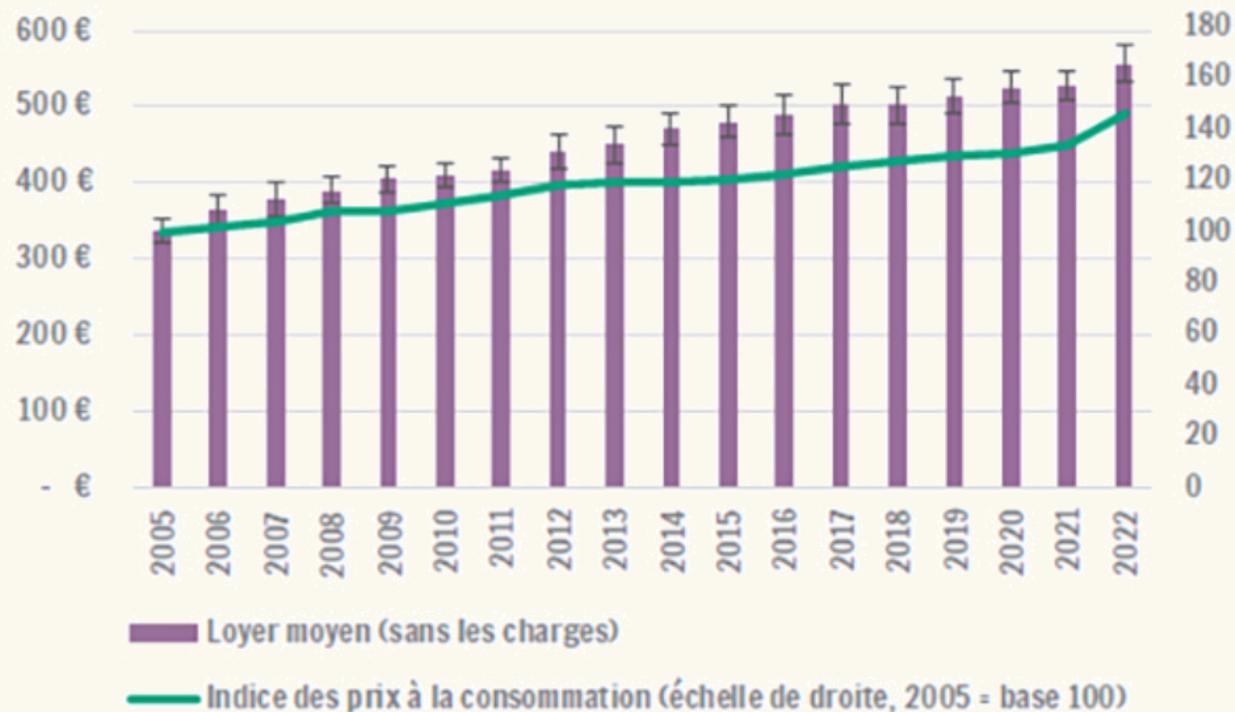


2. Contexte du logement wallon

LOYERS EN WALLONIE

En 2022, le loyer mensuel moyen versé par les ménages locataires wallons est de 557 €.

Évolution des loyers (du marché privé et des logements sociaux)



Evolution des loyers en
Wallonie entre 2005 et 2022

2. Conclusion du contexte du logement wallon

BESOIN DE DAVANTAGE DE :

- Logements
- Petits logements
- Petits logements accessibles



Un habitat groupé,
une piste?

3. Un habitat groupé c'est...



3. Définition de l'habitat groupé

L'habitat groupé est un **habitat participatif** où habitent de manière volontariste plusieurs ménages qui gèrent de façon concertée et collective des **espaces et/ou des biens collectifs**, en plus des espaces et des biens **privatifs**.

L'habitat groupé affirme la fonction sociale de l'habitat via ses habitants qui y développent au moins un **projet commun et des valeurs communes** (de manière formalisée ou non).



3. Définition de l'habitat groupé solidaire

C'est un habitat groupé où va se trouver **au moins une personne en état de précarité sociale** (= pas seulement financière)

Cumul d'au – 2 fragilités (Définition de la précarité sociale de l'OCDE)

CRITÈRES ÉCONOMIQUES	STATUTS	REVENUS
	Revenu d'Intégration Chômage GRAPA Maladie invalidité Illégaux	moins de 60% du revenu médian Revenus épisodiques Pensions faibles Surendettement Pas de revenus
CRITÈRES PSYCHOSOCIAUX	PHYSIQUES	SOCIAUX
Incapacité à l'autonomie totale Incapacité au collectif lourd et contraignant	Handicaps physiques Handicaps mentaux Age + autre critère	Isolement Personnes en danger Pré/post assuétudes Violences familiales
CRITÈRES DE LOGEMENT	STRUCTURE DU LOGEMENT	ABSENCE DE LOGEMENT
	Résidents permanents en campings Insalubrité surpeuplement	SDF expulsions Sorties de maisons d'accueil- transit-détention

3. Définition de l'habitat groupé solidaire

L'habitat solidaire est une forme spécifique d'habitat groupé, caractérisé par la **présence d'au moins un ménage en situation de précarité sociale** (critères OCDE).

Cet habitat — institutionnalisé ou non — se caractérise également par des **valeurs de solidarité** qui s'ancrent dans le projet de vie des habitants.

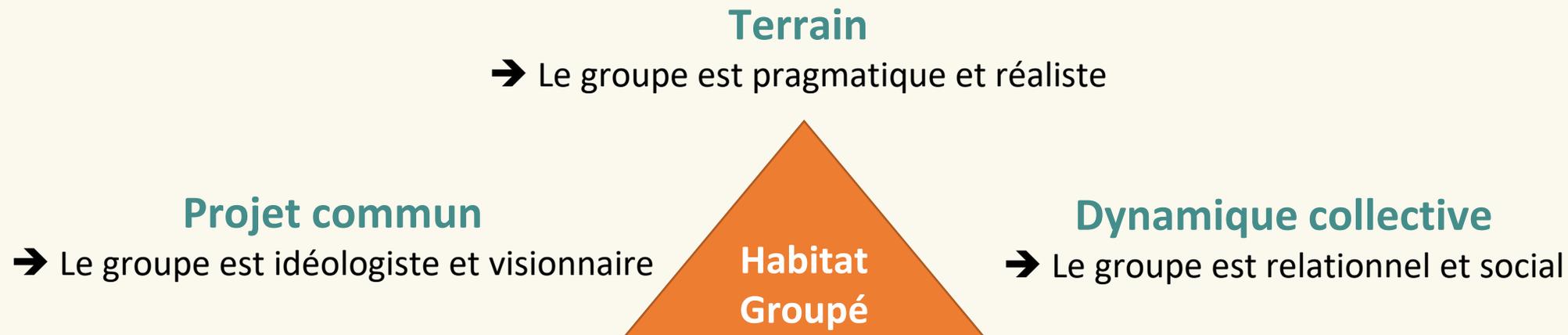
La concrétisation de cette **solidarité** se réalise de manière **informelle** entre les habitants. Elle peut aussi se réaliser de manière formelle via la **contractualisation** par un organisme de gestion de cet habitat qui met en place un accompagnement individuel et/ou collectif.



3. Définition de l'habitat groupé solidaire



4. Caractéristiques des habitats groupés



Des espaces individuels et des espaces collectifs



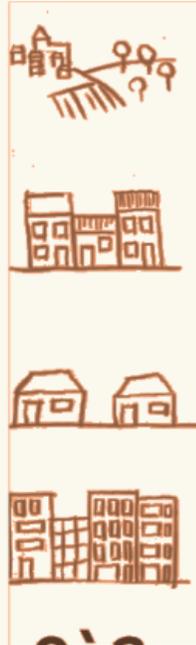
Il n'existe pas un type d'habitat groupé



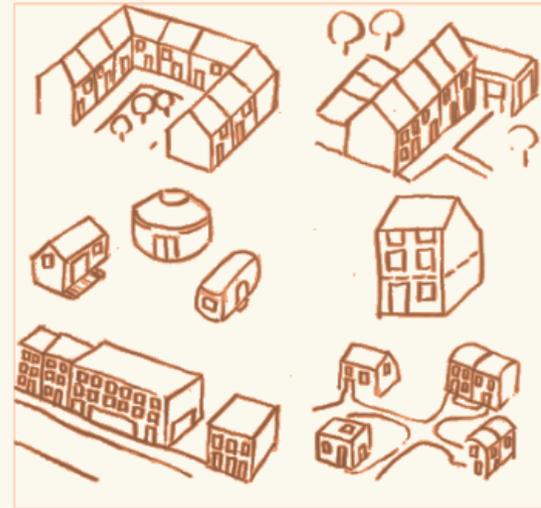
Qui ?



Pourquoi?



Où?



Formes ?



Comment



Avec différents degrés de...



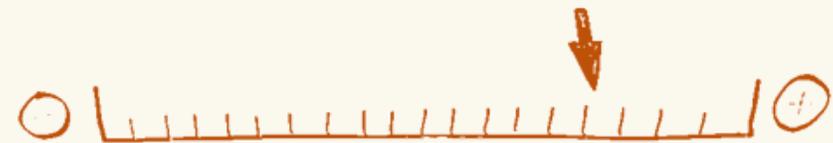
Taille



Collectif



Espace commun



Moments partagés



Economies



Inter-générationnel

5. Quelques exemples

HG de Tangissart (2023)

HG inclusif solidaire / intergénérationnel

Lieu

Tangissart (Court-Saint-Etienne) - coeur du village

Groupe

jeunes familles, seniors, 1 personne avec handicap

(19 adultes, 15 enfants)

Projet

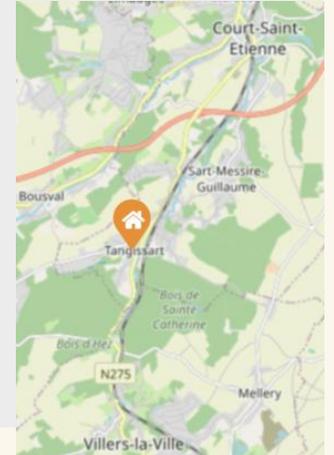
écologie, solidaire, mixité et inclusivité

10 logements, constructions écologiques

communs: salle, chambre amis, espace d'accueil temporaire, local vélo, espaces verts, potagers collectifs,...

Juridique

Fondation + copropriété / acquisitif



Ressources : cartographie HeP / photos HG Tangissart

5. Quelques exemples

Ferme de Louvrance (1978)

HG intergénérationnel, solidaire

Lieu

Louvrance (Wavre) - ancienne Abbaye de Villers

Groupe

5 familles

Projet

Ecologie, solidarité, convivialité

16 logements

5 habitations et des studios locatifs

Communs: cour, potager, local vélos

Juridique

copropriété (avec prêts hypothécaires privés)

acquisitif et locatif



Pour pouvoir accueillir en urgence des personnes en difficultés passagères. Un projet humaniste, d'inspiration chrétienne et ouvert à la sensibilité spirituelle de tout un chacun.



Ressources : cartographie HeP / photos HG Ferme de Louvrance

5. Quelques exemples

Ferme de Lizée (2020)

Eco-lieu

Lieu : Crupet - adossé à un bois, entouré de prairies

Groupe : 9 familles (35 pers) 16 adultes, 19 enfants

Projet

écologie, ouverture, lien social, cultiver la terre pour mettre en place notre (semi)autonomie alimentaire (potager collectif)

8 logements

Communs: salle polyvalente, cuisine professionnelle, Chambre d'amis, Buanderie, Jardin/Espaces verts, Potager commun, Cour, Espace d'accueil temporaire Local vélo, Voiture(s) partagée(s), four à pizza mobile à louer

Juridique: Fondation - CLT - copropriété - coopérative



Ressources : cartographie HeP / photos Ferme de Lizée

5. Quelques exemples

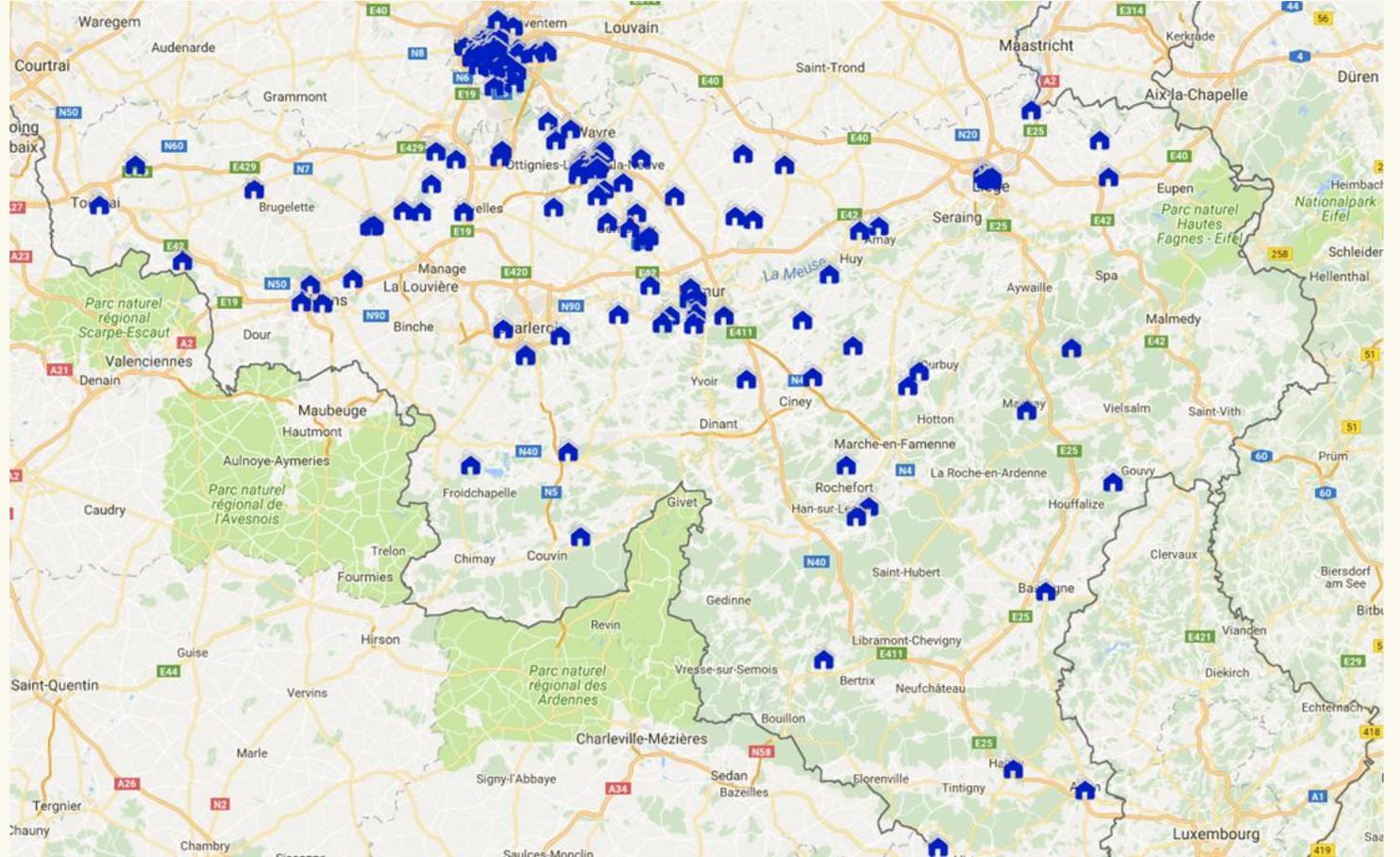
et beaucoup d'autres ...

Cartographie des HG

150 à Bruxelles

250 en Wallonie

Sur notre site internet : <https://www.habitat-groupe.be/carte-des-habitats-participatifs-groupes/>



6. Pourquoi l'habitat groupé?

Pour répondre aux **besoins en logements**

- Plus petits (ménages monoparentaux, séparations, vieillissement...)
- Plus adaptés (personnes vieillissantes)
- Plus abordables

Tableau 7.2. Perspectives de ménages en Wallonie, évolution 2020-2035 par type

Type de ménages	2020 observé	2035 estimé	Solde 2020-2035 estimé	Evolution 2020-2035 estimée (%)
Isolés	577 026	677 202	100 176	+17,4
Couples sans enfant	357 079	369 156	12 077	+3,4
Couples avec enfant(s)	434 445	415 253	-19 192	-4,4
Familles monoparentales	194 063	211 751	17 688	+9,1

6. Pourquoi l'habitat groupé?



Une **gestion territoriale** : Lutte contre l'étalement de l'urbanisation, « densifier plutôt qu'étaler »

Des **économies d'énergie** : mitoyen, souci écologique, espaces privés plus petits



Des **économies financières** : économie d'échelle, mutualisation d'espaces, d'outils...

Une **mutualisation d'espaces** : jardins, buanderie, chaufferie, chambre d'appoint, salle, parking, atelier,...



Un **dynamisme local** : Liens de proximité, synergies...

- Face à l'individualisme exacerbé (repli sur soi), réinventer le vivre ensemble
- Plus collaboratif...
- Pas communautaire mais « esprit » de quartier, béguinage, hameau...
- Plus **solidaire** !

6. Pourquoi l'habitat groupé?

L'habitat participatif favorise :

- L'**inclusion** de publics variés : intergénérationnel (rompt la solitude), précaire/vulnérable...
- Une **mixité** des fonctions (habitat + salle commune ouverte sur le quartier, activités culturelles, économiques, coworking, accueil...)
- Une **densité** opportune (convivialité) sans nuisance excessive (moins de voitures/logement). La solidarité plutôt que l'individualisme.



« Réduire la surface de logement occupée par chaque habitant d'une région est un élément central d'une politique logement intégrée »

GIEC; 5° rapport d'évaluation ; Groupe de travail III;
Chapitre 9.4.1

6. Les freins

Le groupe/projet :



- Projet pas assez mûr
- Manque de moteurs dans le groupe
- Complexité énergivore et chronophage

Le financement :



- Banques réticentes
- Manque de soutien/reconnaissance publique

Solutions juridiques/fiscales inadaptées :



- Pas de structure juridique idéale
- Ni propriétaire ni locataire ?

Urbanisme :



- Manque de bâtiments/terrains adaptés/disponibles à coût raisonné
- Commune et/ou riverains méfiants
- Exigences excessives (densité, parking)
- Normes/contraintes incendie

6. Comment les communes peuvent-elles aider à lever ces freins?



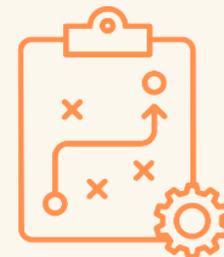
Mettre à disposition un bâtiment ou un terrain et bâtiments public (via des formes juridiques telles que le droit de superficie ou l'emphytéose).



Être un des co-financeurs dans le cadre d'un partenariat public-privé-citoyen notamment via des appels à projets

Inviter les promoteurs à concevoir également à des projets collectifs (via les charges d'urbanisme)

Assouplir les normes urbanistiques (exigence de densité, de parking, ...)



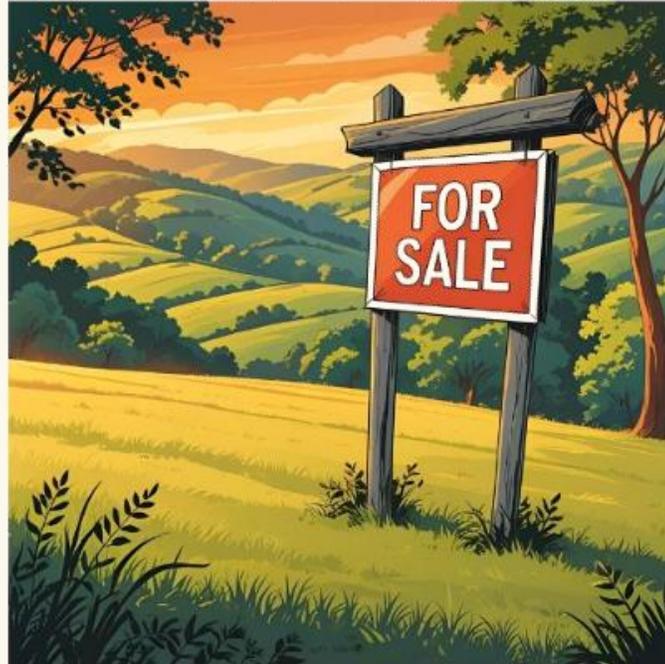
Sensibiliser les citoyens, les acteurs communaux, les régies foncières et les contrats de quartiers à ce type d'habitat.



Contactez H&P pour monter un projet de logement solidaire Public-Associatif



7. Quelques exemples concrets de projets qui ont pu voir le jour grâce à l'intervention des communes:



7. Quelques exemples de partenariat avec les communes :

Abbeyfield

“Le Martin-Pêcheur” (2009)

HG seniors - public/privé

La commune est propriétaire de l'immeuble.

Lieu: Watermael-Boitsfort (Bxl)

Groupe: 9 seniors 55+ (63 à 89 ans)

Projet:

solidarité, convivialité

9 appartements solo (kitchenette, chambre, living, sdb)

Bâtiment basse énergie

Communs: salon, cuisine, salle à manger, buanderie (tout le rez), chambre d'amis, salle de bain avec baignoire et douche adaptées, jardin avec serre-potager

Juridique:

asbl, la commune est propriétaire de l'immeuble locatif



Vivre ensemble chacun chez soi! La vie autonome en communauté, c'est la clé pour des vieux jours plus actifs, sains et durables.



Ressources : photos Abbeyfield et asbl Martin-Pêcheur

7. Quelques exemples de partenariat avec les communes

HG 30 février (en cours)

HIS Habitat Inclusif Solidaire

La commune est propriétaire du terrain et l'ASBL a un droit d'emphytéose sur le terrain.

Lieu: Assesse (Namurois)

Groupe:

Initiative de parents de jeunes en situation de handicap

Projet:

14 logements:

1 colocation pour 5 personnes en situation de handicap, 2 apparts, 1 studio, 6 maisons unifamiliales

Communs: salle commune, buanderie, un jardin et un potager commun

Juridique:

asbl 30 février, CLT, terrain en emphytéose + copropriété acquisitif / locatif

Ca se passe au d'Assesse

NAMUR 15KM CINEY 10 KM | GARE 5 MINUTES | N4 2 MINUTES E411 5 MINUTES

UN HABITAT GROUPE AVEC UN P'TIT TRUC EN +

DE SOLIDARITE
DE MIXITE

une coloc' pour 5 personnes en situation de handicap deux appart et un studio

une super salle commune pour nous tous

un immense jardin à partager

terrains à bâtir

OUVERTURE DU PROJET à 6 NOUVELLES UNITÉS!

Si habiter autrement t'attire ... on t'attend

3 séances d'info
11 nov de 15 à 18h
17 nov de 10 à 13h
19 nov de 19 à 22h
Salle St Louis à Assesse
Rue de la gendarmerie

inscription vivement souhaitée via info@30fevrier.org



Ressources : HeP / photos 30 février

7. Quelques exemples de partenariat avec les communes

HIS fondation Portray

HIS Habitat Inclusif Solidaire

Partenariat avec les AIS et parfois avec la commune notamment celle de Fosses-La-Ville ou de Chaumont Gistoux

Lieux : 5 HIS situés à Court-Saint-Etienne, Chaumont-Gistoux, Fosses-la-Ville, Molenbeek-St-Jean et à Marche-en-Famenne (en cours de développement).

Groupe: Max 8 unités

Projet:

Maison “presque” comme les autres pour personnes en situation de handicap qui y vivent en autonomie soutenue hors des institutions ou de la maison familiale.

Communs: salle commune, buanderie, un jardin et un potager commun

Juridique: fondation: propriétaire bienveillant - partenariat avec un service d'accompagnement local et une agence immobilière sociale.



Ressources : HeP / photos fondation Portray

Panorama de l'habitat groupé (solidaire): illustrations

7. Quelques exemples de partenariat avec les communes

HG de Couillet

Habitat Groupé Solidaire

La commune de Charleroi est propriétaire de l'immeuble. L'initiative émane du CPAS et certains travailleurs sociaux travaillent pour soutenir le collectif.

Lieux : Couillet

Groupe: une dizaine d'unités

Projet: c'est un projet mixte entre des personnes qui bénéficient du RIS et des personnes intéressées par le projet avec des profils variés.

Communs: salle commune, une cuisine, des toilettes, un grand jardin.

Juridique: locati



7. Quelques exemples de partenariat avec les communes

HG “Le Logement Alternatif”

Habitat Inclusif Solidaire – en construction

La commune de Limbourg a acheté deux maisons pour en faire un HIS.

Lieux : Limbourg

Groupe: quatre appartements

Projet: c’est un projet mixte entre des personnes qui ont une déficience intellectuelle, des personnes âgées et des personnes avec un handicap physique

Communs: salle commune, un jardin.

Juridique: locatif



8. Une piste intéressante : les C.L.T

Qu'est-ce qu'un Community Land Trust?

Un « démembrement » des droits de propriété

- Le terrain reste la propriété de la commune/public/organisme (public, coopérative, fondation, ...)
- Les habitants deviennent propriétaires de leur logement (pas le foncier)
- Garantit l'accessibilité du logement (limitation de la plus-value à la vente, loyers modérés...)



8. Une piste intéressante : les C.L.T



Une alternative à la propriété privée

Les Community Land Trusts (CLT) constituent une approche opérationnelle **alternative à la propriété privée du sol et à l'appropriation individuelle de la ressource foncière** sous forme de rente ou de plus-value, source d'inflation des prix de l'immobilier et d'inégalités dans l'accès au logement et au territoire.

8. Une piste intéressante : les C.L.T



Composée de trois termes signifiants

Les principes du Community Land Trust sont inscrits dans les trois termes qui en composent le nom :

- extraire le sol – **LAND**
- des liens de la propriété privée, et le placer, en dehors du marché, entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel – **TRUST**
- qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun – **COMMUNITY.**

8. Une piste intéressante : les C.L.T



Mise en œuvre par des mécanismes

C'est-à-dire :

- En ne cédant que le bâti et en y retranchant une fois pour toutes le coût du terrain
- En garantissant l'accessibilité permanente des constructions au fil des reventes, quelle que soit leur vocation
- En sécurisant le parcours résidentiel des acquéreurs de logements constitués prioritairement de ménages modestes
- En veillant indéfiniment au bon entretien du patrimoine bâti sur son foncier

8. Une piste intéressante : les C.L.T



Pour dépasser la notion de logement

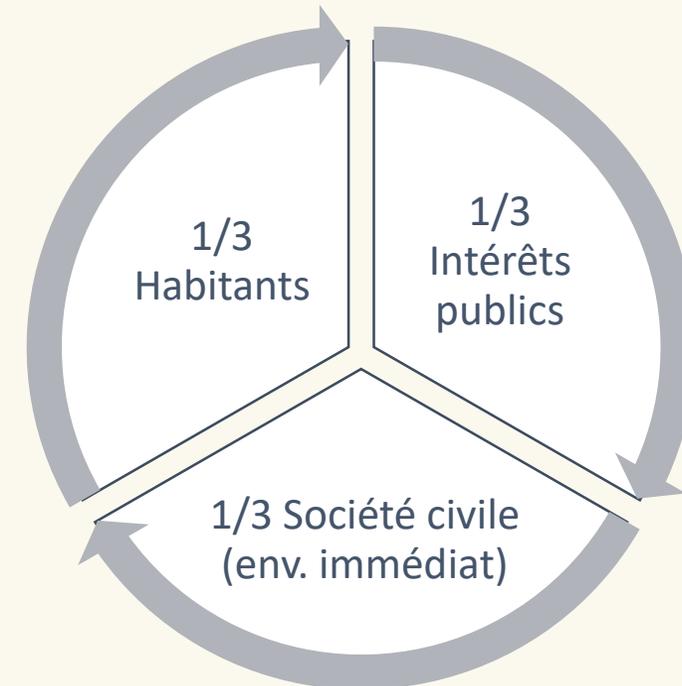
Enfin, le CLT dépasse la notion d'accès au logement dans la mesure où son ambition est de permettre la propriété et la **gestion collective d'espaces urbains et ruraux** où peuvent aussi se développer des projets économiques, culturels, sociaux (y compris dans des zones agricoles). C'est bien un autre modèle de gouvernance des territoire qui est ici proposé.

8. Une piste intéressante : les C.L.T



Une gouvernance partagée

"Les CLT utilisent une structure de gouvernance mixte dans laquelle les résidents et les membres de la communauté sont représentés au conseil d'administration et assurent la supervision et l'orientation de l'organisation. De cette manière, les CLT restent enracinés dans les communautés qu'ils desservent".



merci!

Merci pour votre attention !



www.habitat-groupe.be

010/45.06.04 + tél de fonction des salarié.e.s sur
www.habitat-participation.be

contact@habitat-participation.be

Avec le soutien de la Région wallonne, de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la Région bruxelloise