

TEXTE
ANNE-FRANÇOISE MOYSON

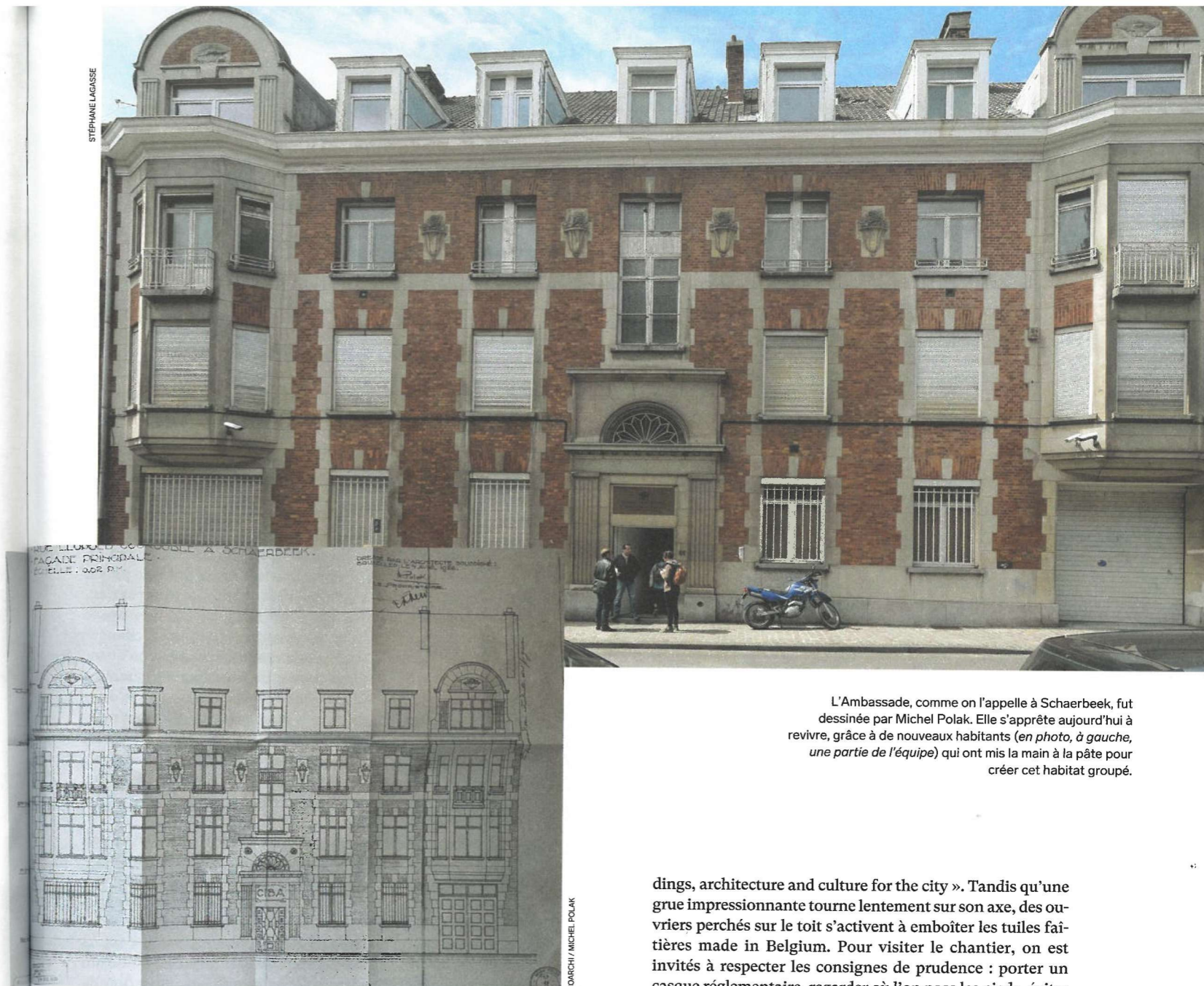


STÉPHANE LAGASSE

Bienvenue à l'Ambassade

L'HABITAT GROUPÉ, POUR VIVRE AUTREMENT

Partager un logement, mutualiser les ressources, acquérir un lieu commun, penser durable, construire dans l'intelligence collective un projet qui pourrait « changer le monde ». Tel est le défi de trente-deux citoyens, épaulés par cOarchi, qui à l'automne prochain s'installeront ensemble, à Schaerbeek. Visite de chantier.



STÉPHANE LAGASSE

COARCHI/MICHEL POLAK

L'Ambassade, comme on l'appelle à Schaerbeek, fut dessinée par Michel Polak. Elle s'apprête aujourd'hui à revivre, grâce à de nouveaux habitants (en photo, à gauche, une partie de l'équipe) qui ont mis la main à la pâte pour créer cet habitat groupé.

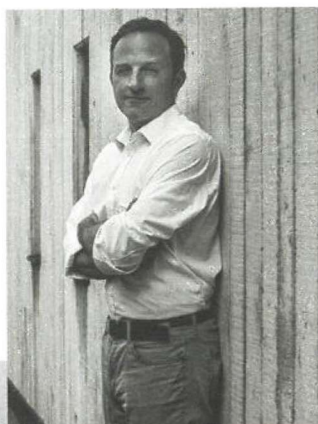
Ils l'ont appelée tout naturellement l'Ambassade, non pas qu'elle en fut une mais il y avait comme un air de familiarité. D'ailleurs dans le quartier, c'est le nom qu'on lui a toujours donné car au 25 de la rue Courouble, à Schaerbeek, le royaume d'Espagne y avait installé des bureaux et des activités communautaires. Mais ce bâtiment et ses dépendances étaient tombés en désuétude, s'étaient vidés, avaient même été squattés pour finir par être mis en vente publique. C'était il y a quatre ans. Trente-deux citoyens, épaulés par cOarchi, l'ont acheté et œuvrent désormais à le transformer en habitat groupé — livraison du chantier à l'automne prochain.

En ce printemps hésitant, les échafaudages quadrillent encore la façade de cet ensemble dessiné par Michel Polak, l'architecte suisse qui marqua Bruxelles de son empreinte dès les années 20. De grandes banderoles, pareilles à de fiers étendards, rappellent que ce projet est doublement lauréat, de Be.exemplary 2018 et de Be.circular 2020- « Urban Brussels supports exemplary build-

ings, architecture and culture for the city ». Tandis qu'une grue impressionnante tourne lentement sur son axe, des ouvriers perchés sur le toit s'activent à emboîter les tuiles faitières made in Belgium. Pour visiter le chantier, on est invités à respecter les consignes de prudence : porter un casque réglementaire, regarder où l'on pose les pieds, éviter ainsi de marcher sur les clous rouillés et surtout, surtout ne jamais reculer. On sera prudents, nos pas dans ceux de Christophe De Nys, ingénieur civil architecte et co-fondateur, avec Michel Toussaint, de Twyce Architects, qui sous le label de cOarchi propose un « service unique de création et d'accompagnement de projets d'habitats collectifs et participatifs à haute valeur humaine et architecturale ».

« Ce lieu est tout à fait adapté pour ce genre de projet, dit-il en préambule. Il est composé de cet immeuble remarquable que l'on appelle l'Ambassade, d'un autre de type industriel en intérieur d'îlot et d'une maison de maître qui donne sur l'avenue Demolder. En juin 2017, en trois semaines, on a réussi à fédérer un groupe de onze acquéreurs, un petit noyau, qui a pris le risque de déposer une offre en se disant bien qu'il allait devoir en recruter d'autres. Ce n'est pas donné à tout le monde de se lancer dans un tel projet et dans une telle acquisition en indivision, avec autant d'incertitudes. Cela demande de la confiance, dans le groupe, dans les architectes, dans le fait que cela va aller, mais pas exactement comme chacun l'a rêvé, qu'il y aura des embûches et

« Tour à tour plasticien, ingénieur, penseur, gestionnaire, poète, psychologue, technicien, philosophe, historien, homme ou femme de chiffres et accompagnateur, l'architecte donne forme aux projets d'une société et aux changements qui la traversent », affirme Christophe De Nys pour Twyce Architects.



CORACHI

« Ces personnes ne s'inscrivent pas dans un tel projet pour acheter un bâtiment à plusieurs et faire une économie, la majeure partie d'entre elles le fait pour changer le monde. »

Christophe De Nys

qu'on ne maîtrise pas tout. Et ce n'est pas comme quand on achète à un promoteur, où l'on a déjà les images finies du projet. Ici, nous n'avions même pas de permis de bâtir, ce n'est pas rien, en termes de risques. Plus d'un a tremblé quand on a essuyé le premier refus de permis, avec une tartine de choses à changer qui, en réalité, rendaient le projet impossible, alors qu'avant l'achat, nous avions tenté d'obtenir un maximum de garanties auprès des administrations pour être sûrs d'être suivis dans notre programme. On a alors pris notre bâton de pèlerin et nous sommes allés à la rencontre de chaque échevin, du bourgmestre, des voisins, pour expliquer notre idée. »

Choisir les 5 R

L'idée est de transformer cet ensemble hybride, « au plan un peu tordu », en un espace de vie de 2000 m² de logements, pour dix-sept unités réparties dans les trois bâtiments, reliés entre eux par deux jardins communs de 450 et 200 m² et par des lieux partagés — une grande salle polyvalente, une buanderie, un local à vélos avec atelier collectif. Car la mobilité douce importe aux futurs habitants, de même la durabilité qui la fonde. Dans le jardin qui n'a pas encore l'air d'un jardin, les panneaux isolants en fibre de bois s'empilent, on sait leurs qualités intrinsèques en matière de santé et d'environnement. Plus loin, sous un auvent bâti ensemble, de leurs mains de futurs habitants, des portes anciennes sauvées de la démolition, des lavabos, des radiateurs, des ferronneries à l'abri des intempéries attendent d'être réemployés, l'économie circulaire ici est de mise. « Cet habitat groupé se caractérise par les choix environnementaux très élevés, souligne Christophe De Nys. Avec un système de récupération des eaux de pluie, des panneaux photovoltaïques et des logements qui devraient atteindre des normes écologiques proches du passif. Il y avait aussi énormément de matériaux à récupérer sur le site. Le réemploi, c'est les 5 R : refuser, réduire, réutiliser, recycler, rendre à la terre et j'ajouterais même un autre R pour « repenser les choses ». Ce concept intervient à différents niveaux, sur l'analyse de la démolition, avec une très grosse implication du maître d'ouvrage pour faire un travail d'inventaire, de démontage, de classification et de réflexion sur la réutilisation de ces éléments. Et cela apporte aussi une valeur ajoutée en termes d'esthétique, la patine peut donner un supplément d'âme ; c'est d'ailleurs ce que désirait l'un des ménages qui a voulu travailler ainsi le design de son appartement. Il importe que chacun puisse

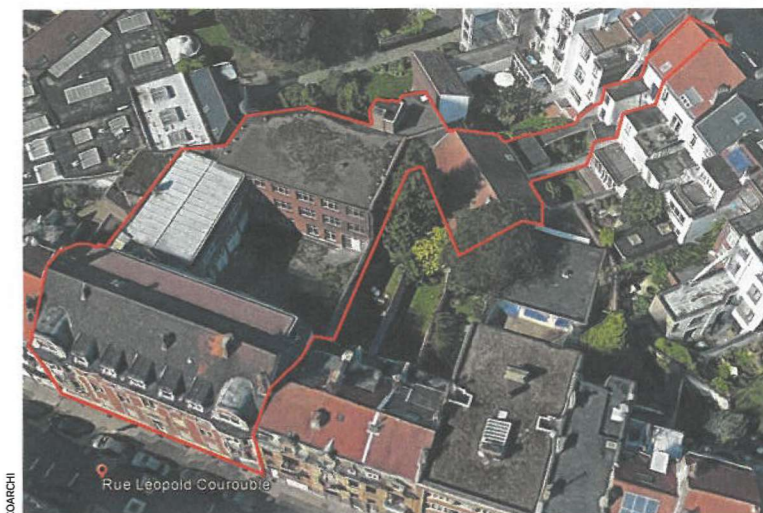
relever des défis personnels, même si tout le monde ne veut pas aller aussi loin dans l'économie circulaire et la durabilité, ou n'a pas le budget pour un tel engagement. La difficulté pour l'architecte, mais c'est aussi le challenge, c'est d'être à l'écoute de ce que chacun veut. Il y a donc à la fois un travail d'architecture globale, qui donne de la cohérence et puis une très grande attention à chaque unité individuellement — il n'y a pas deux logements identiques même s'ils se superposent. On jongle donc avec le budget, la technique, l'harmonie architecturale, le désir des gens et ce que cela impacte pour le groupe. »

Équilibrer les défis

Au rez-de-chaussée de l'Ambassade, un studio de 45 m² prend forme, granito d'époque au sol, grandes baies vitrées percées dans la façade arrière, dans la salle de bains en devenir, des matériaux naturels, des blocs de chanvre au faible bilan carbone. Au dernier étage, sous la charpente façon cathédrale, un duplex de 200 m² a déjà sa mezzanine en bois de réemploi. Par la fenêtre, la vue plonge sur le futur jardin encastré, ses murs végétalisés et l'ancienne bâtisse industrielle aux briques rouges dont la structure en béton est encore à nu. C'est là, dans la cave, qu'ensemble, dans un processus décisionnel innovant, le groupe et les architectes ont imaginé une vaste salle commune. « A tous les niveaux, nous avons essayé d'équilibrer les défis car il y en a d'autres que le challenge purement environnemental : créer des espaces communs d'une certaine ampleur, par exemple, et des jardins. Là où un promoteur aurait peut-être essayé d'exploiter au maximum les mètres carrés, nous avons fait le choix de démolir des bâtiments. Il faut de l'air pour que dix-sept ménages puissent cohabiter sur un tel site. Les espaces partagés sont l'une des clés de l'habitat groupé car ils sont aussi l'occasion de créer du lien. Cette très belle cave, avec de la hauteur est l'endroit idéal, sauf qu'elle était enterrée et sans lumière. On a donc redessiné le jardin, avec beaucoup de relief, de sorte que l'on va le creuser sur trois mètres et l'on désenterrera cette grande salle. » Pour l'heure, elle a conservé les traces de sa vie d'avant, tags déliés et exhalaison de sous-sol. Il suffit d'un tout petit effort d'imagination pour visualiser le résultat, ici, les fenêtres à hauteur d'homme, là une vaste banquette et deux marches pour accéder au jardin, on s'y croirait presque. Quand tout sera aménagé, on y trouvera peut-être un coin salon, une salle de projection mais rien de ce qui s'y vivra n'est encore coulé dans

« J'étais assez triste de voir que l'on ne se connaît pas entre voisins, j'avais envie de remettre en question cet individualisme. »

Morgane Mathieu



CORACHI

le marbre. Ne pas figer les choses, trouver d'abord ses marques, pour être modulaires et inventifs à la fois, décider de concert. C'est le pari de ce groupe uni par un rêve bientôt habitable. Soit vingt-six adultes et six enfants, entre 2 et 71 ans, qui construisent ce projet intergénérationnel, avec charte de valeurs communes, volonté de solidarité et fonctionnement selon les principes de l'intelligence collective.

Evidemment, tout cela n'est pas tombé du ciel, il leur a fallu apprendre, tout en faisant, et définir sur papier ce qu'ils entendaient par ce mode de gouvernance : « La sociocratie garantit l'acceptation par l'ensemble des habitants de chacune des décisions prises, en évitant l'effet négatif du vote ou du veto qui sont ici mis de côté au profit de la décision par consentement. La décision par consentement vise à trouver les meilleures solutions pour faire avancer le projet tout en permettant à chacun de s'approprier la décision, exprimer ses ressentis ainsi que ses éventuelles objections majeures. »

Ils ne sont pas les seuls à avoir planché sur le sujet, les architectes s'y sont mis aussi. « Au début de ce projet, se souvient Christophe De Nys même si nous réalisons des habitats groupés depuis une dizaine d'années déjà, nous n'étions absolument pas outillés pour travailler sur base de cette gouvernance. Le label cOArchi en tant que tel s'est donc créé autour de « l'Ambassade » parce qu'on s'est très vite rendu compte de l'importance d'accompagner le groupe et de structurer ainsi notre travail. On a alors commencé à recruter des gens qui n'étaient pas des architectes mais dont le métier est d'être facilitateur en intelligence collective. Cette expérience, personnellement, m'a appris que l'architecte doit être à l'écoute de ce à quoi un collectif aspire. On travaille avec le groupe avant tout sur sa raison d'être, et c'est lui qui sait. Et plus il est grand, plus ce qui s'en dégage est assez juste. Dix-sept ménages, c'est une bonne taille, on est alors dans une espèce de microsociété, qui clairement a envie de changer le monde. Car c'est cela l'enseignement pour moi en tant qu'architecte : ces personnes ne s'inscrivent pas dans un tel projet pour acheter un bâtiment à plusieurs et faire une économie, la majeure partie d'entre elles le fait pour changer le monde, même si elles sont sensibilisées par l'harmonie des lieux et que la qualité de la rénovation est importante pour tout le monde. C'est cela qui les motive et il faut être attentif à ce défi majeur pour elles. »

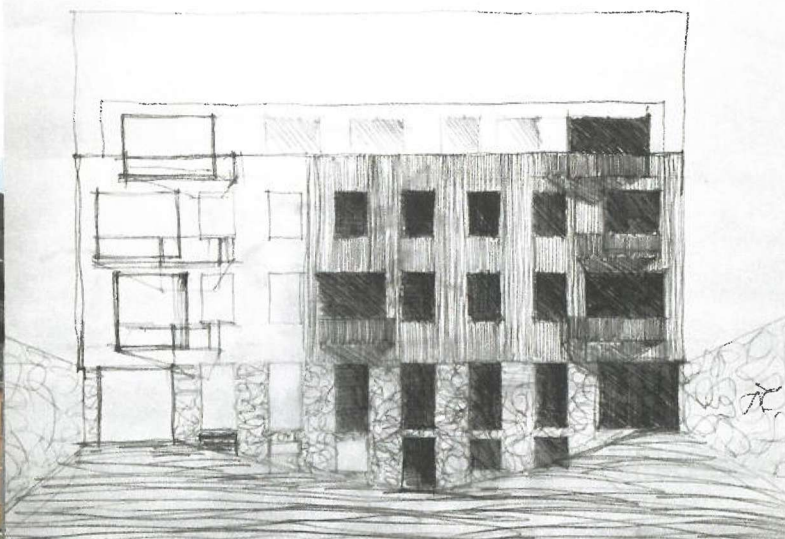
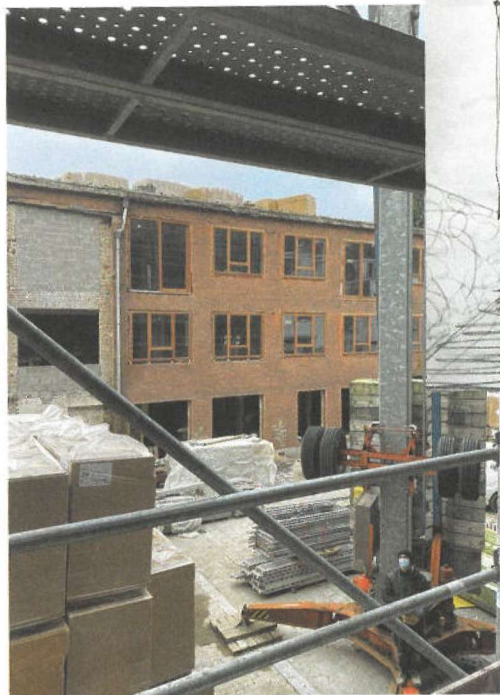


CAROLINE COULLE

Lexique

« L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'autogestion (la prise en charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée). Il souhaite favoriser la convivialité, et se construit souvent autour d'un projet commun : renforcement de la cohésion sociale, développement culturel, diminution de l'empreinte écologique, mixité, mutualisation des ressources, sauvegarde du patrimoine, activités d'économie sociale, etc. »

Source: Habitat-participation.be



« Je crois que le propre d'un projet d'habitat groupé comme celui-ci est de créer une sorte de poumon dans un quartier, qu'il puisse diffuser des valeurs de soutien du développement durable mais aussi d'ouverture, de perméabilité entre les sphères privées et publiques, individuelles et collectives », explique Christophe De Nys.

Être inspirants

Chaque histoire est bien sûr singulière, de même le cheminement des uns, des unes et des autres pour faire en sorte que tout ceci n'ait rien d'une utopie, ni le « vivre-ensemble », ni le « renouveau urbain ». « Quand j'étais petite, se souvient Morgane Mathieu, j'allais jouer dans un habitat groupé. J'avais gardé un super bon souvenir de cet endroit convivial. En vivant en ville, j'étais assez triste de voir que l'on ne se connaît pas entre voisins, cela me questionnait, j'avais envie de remettre en question cet individualisme. » Elle a 32 ans, est musicienne, responsable de la communication d'une salle de concert bruxelloise et tout naturellement a mis ses compétences au service de ce projet dans lequel elle s'est engagée en couple. « En réalité, c'est le lieu qui a fédéré le groupe, avec une idée forte autour de la convivialité et de l'intergénérationnel. Il permet pas mal de choses, notamment d'y consacrer deux logements solidaires, confiés à une Agence Immobilière Sociale. Car mine de rien, l'habitat groupé n'est pas facilement accessible, c'est alternatif, ce n'est pas évident de se dire qu'on va partager les espaces et qu'il faut y réfléchir en commun. Et cela demande aussi une certaine capacité financière pour l'achat, malheureusement. Ces projets d'accueil, ces deux appartements solidaires, sont donc une forme de réponse à cet entre-soi. »

Comme en écho, Stéphane Lagasse, le grand-père solo de l'Ambassade, précise les contours du piège à éviter. « Les seuls habitats groupés qui durent sont ceux dont le projet est tourné vers l'extérieur. Nous ne nous connaissons pas, nous n'étions pas

des amis et nous ne nous sommes pas non plus rassemblés autour d'un projet idéologique ou confessionnel et la mixité socio-économique y est grande, avec des écarts de revenus importants. Ce que nous avons réussi de plus révolutionnaire, c'est de développer entre nous la gestion par consentement. La sociocratie est un outil très riche, nous avons créé une dynamique de groupe qui permet d'avancer dans le projet et de vivre ensemble. Nous avons acquis une maturité, avec un équilibre et une créativité constante, cela me touche infiniment. »

Morgane Mathieu n'avait pas vraiment conscience que « construire le projet est déjà un projet en soi ». Et sa joie est contagieuse. « On sait qu'il y a pas mal d'intérêt pour les formes alternatives d'habitat groupé, le nôtre est pilote, cela pourrait en inspirer d'autres... » Il leur faudra encore un peu de patience pour s'y installer, le temps que le chantier prenne fin, on en connaît les impondérables. Il était prévu qu'en deux ans, ils y soient, ce n'est pas le cas — la faute au premier refus de permis de bâtir puis à la volonté commune d'aller très loin dans les défis environnementaux, mobilité comprise — la durabilité nécessite du temps et de l'imagination. Ils savent qu'ils impressionnent ceux qui se penchent sur l'Ambassade et ce qui s'y construit. C'était long, mais moins lourd à porter parce qu'ils sont trente-six. Ils brûlent d'impatience d'emménager, c'est pour demain, l'automne approche. Ils espèrent être inspirants.