

GISTOUX - BRABANT-WALLON

# L'habitat groupé d'Inchebroux

Un lieu de vie convivial, écologique et solidaire

---



Un accompagnement professionnel centré sur l'humain

---

---

# CHARTRE DE L'HABITAT GROUPE

L'habitat groupé d'Inchebroux est conçu comme un lieu de vie convivial, solidaire et écologique. Les habitations privées sont construites autour d'un lieu de vie commun (place centrale, bâtiment commun, espaces de jeux, potagers, verger, etc.). Il y a un bel équilibre entre espaces privés et communs. Chaque habitation possède ainsi son propre jardin privatif tout en bénéficiant des avantages de la vie en collectivité : liens sociaux, convivialité, services mutualisés, entraide, etc.

La démarche de l'habitat groupé n'est liée à aucun groupe spirituel, religieux, philosophique ou politique.

## Les valeurs :

Les valeurs partagées sont des valeurs de responsabilité et de respect, afin de prendre soin du lieu, de la relation humaine, et de le rendre vivant. Ces valeurs sont fondées sur :

- respect de soi : confiance en soi, connaissance de soi, écoute de ses besoins, ...;
- respect de l'autre : écoute, accueil et ouverture, empathie, partage, ... ;
- respect de la nature et de la vie sous toutes ses formes par un mode de vie adéquat: comportements conscients, pratiques écologiques, sobriété et simplicité dans nos besoins, etc.

Un équilibre est recherché entre l'intimité et la souveraineté individuelle d'une part, et une vie collective qui comprend quatre principes fondamentaux.

## Les principes :

### CONVIVIALITÉ ET SOLIDARITÉ :

Reconstituer du lien social et de la solidarité en faisant vivre un collectif de personnes de tout âge en relation avec son environnement et dans le respect de celui-ci. L'habitat groupé intergénérationnel remplit également les fonctions suivantes : assurer la diversité sociale ; favoriser la cohésion sociale ; retarder, si pas éviter aux seniors la solution des maisons de repos ; faciliter la vie des jeunes ménages ; augmenter l'accessibilité au logement. Afin de

---

répondre aux besoins du collectif (entretien des communs, cueillette des fruits, construction d'un abri à outils, ...) les habitants sont invités à participer à plusieurs journées solidaires par an.

#### ÉCOLOGIE :

Le groupe est soucieux de l'environnement et chaque individu tend à adopter un mode de consommation citoyen et responsable. Ce souci de l'environnement se manifeste par des actions concrètes comme la consommation et la production énergétique durable, un mode de transport durable (mobilité douce encouragée et voitures partagées), une gestion raisonnée de l'eau et des déchets, la plantation d'un verger, des haies vives et d'arbres remarquables. Au niveau du collectif, la mutualisation possible de matériel (outils de bricolage ou de jardinage, ...) et de services (baby-sitting, covoiturage, ...) est également très bénéfique pour l'environnement.

#### GESTION PARTAGÉE :

Une gouvernance partagée par tous les habitants. Une fois par mois, les habitants se réunissent pendant quelques heures pour prendre les décisions importantes en intelligence collective et chaque personne dispose d'une voix. Les prises de décisions se prennent par gestion par consentement mutuel.

#### OUVERTURE :

Chacun est ouvert aux valeurs des autres. Le groupe se veut également ouvert sur le quartier (chemin piéton qui traverse l'habitat groupé).

Quand un problème ou un conflit est constaté, le groupe s'engage à le traiter de façon positive, créative et non violente. Pour résoudre au mieux les conflits, chaque membre s'engage à formuler les problèmes rencontrés, et à favoriser la communication directe. En cas de blocage face à un conflit, une médiation est envisagée par une personne extérieure neutre avant de passer à la procédure légale.

---

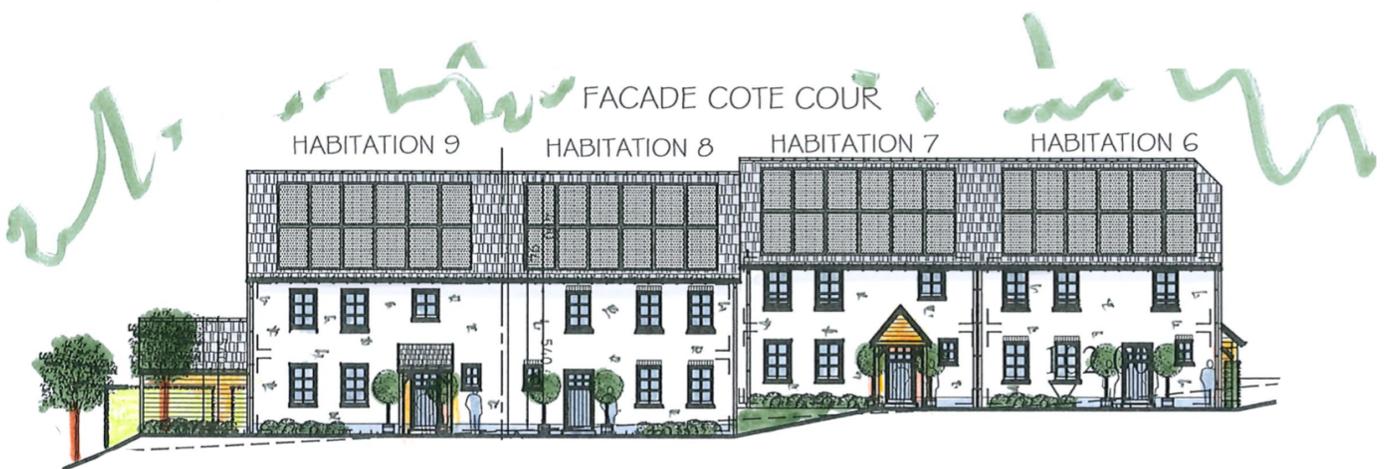
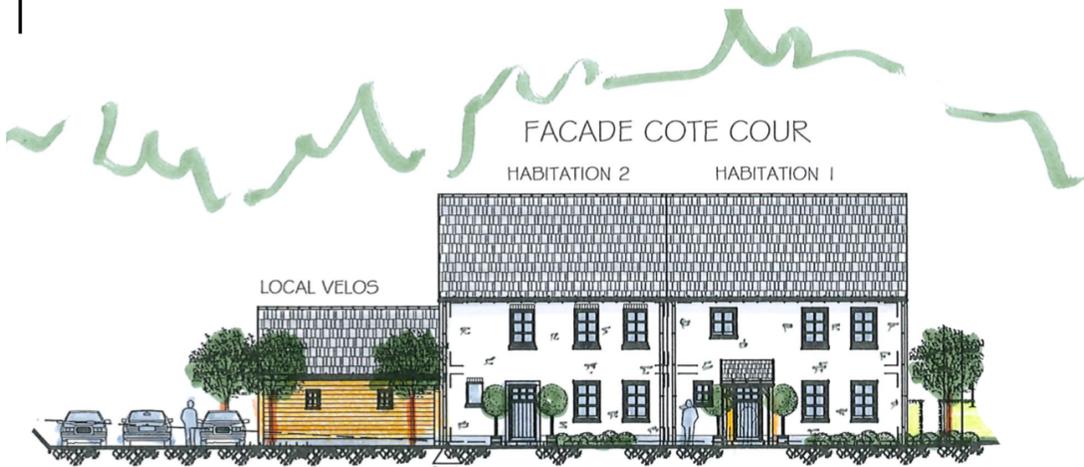
# UN HABITAT GROUPÉ INTERGÉNÉRATIONNEL

L'habitat groupé est conçu comme un lieu de vie intergénérationnel.

- L'habitation H2 est un logement PMR inclusif destiné uniquement à une personne en situation de handicap (mental ou physique),
- Le plus grand logement (H4) est destiné de manière prioritaire à une famille nombreuse,
- Les logements (H3, H5, H6) sont destinés de manière prioritaire à des familles ou jeunes couples attendant des enfants car ils ont des pièces de vie supplémentaires (annexes) en option,
- Les logements sans annexes (H1, H7 et H8) sont destinés de manière prioritaire aux plus de 55 ans.
- Le logement H9 est un logement destiné en priorité à de la location (logement solidaire).
- Une réservation pour une cage d'ascenseur est également prévue à la conception pour chacune des 9 maisons.



I



---

## L'ACCOMPAGNEMENT AVEC ALTERA PROJECTS

Altera projects initie et accompagne le groupe dans la création de ce lieu de vie solidaire. Altera projects ne prend aucune commission sur le prix de vente des maisons mais se fait payer pour l'accompagnement du groupe sur une durée allant de l'initiation du projet à la réception du bâtiment commun.

Le prix total pour ce travail d'accompagnement s'élève à 8500€ tva par unité de logement et comprend les éléments suivants.

### Recherche du lieu (déjà effectué)

- Sécurisation du projet d'habitat groupé à la rue d'Inchebroux par un mécanisme d'options cessibles
- Réunions d'avant projets avec le constructeur, l'architecte et la commune
- Négociation des prix avec le constructeur, détermination du prix des maisons dans une convention
- Analyse du lieu et de son potentiel (WalonMap, analyse plan de secteur, étude du marché, risques et avantages du lieu)
- Réalisation d'une première faisabilité financière du projet

### Initiation du groupe

- Mise en place d'un processus d'adhésion clairement défini
- Organisation de plusieurs événements découverte du projet
- Création de l'identité du projet et communication via divers médias (réseaux sociaux, mails, site web)
- Organisations de réunions mensuelles pour expérimenter les outils d'intelligence collective et faire connaissance avec les membres du projet
- Le programme d'accompagnement mensuel fait aussi intervenir des personnes extérieures qui viennent témoigner d'éléments clefs de l'habitat groupé (la vie en habitat groupé, les processus de prise de décisions, la gestion des conflits, etc.)

---

## Formations et accompagnement en gouvernance partagée

- Travail sur la raison d'être du projet et création d'une charte commune
- Prise de décision en gestion par consentement
- Mise en place d'une gouvernance partagée
- Facilitation des premières réunions et apprentissage de la facilitation aux membres du groupe
- Mise à disposition de fiches d'aides pour les processus liés à la gouvernance partagée

## Outils numériques de plateforme collaborative

- Création d'un page web pour le projet
- Mise en place d'une plateforme intranet pour l'habitat groupé

## Documents juridiques adaptés à l'habitat groupé

- Accompagnement juridique pour la mise en place des statuts, règlement d'ordre intérieurs et règlements de copropriété adaptés à l'habitat groupé
- Aide pour la création d'une ASBL
- Mise en relation avec notaires expérimentés

## Coordination de projet

- Vision de l'aménagement global du site (constructions, plantations, gestion de l'eau, de la mobilité, ...)
- Aide à l'octroi de subsides pour la plantations de haies vives, d'arbres fruitiers et d'arbres remarquables
- Monitoring du plan financier global du projet
- Coordination entre le propriétaire foncier, le constructeur, l'architecte et les futurs propriétaires

---

## LE PROCESSUS D'ADHÉSION

Un habitat groupé est avant tout une aventure humaine et ne peut en aucun cas se résumer à un achat immobilier. Il est important que les différentes personnes du groupe puissent prendre le temps pour apprendre à se connaître et créer un collectif centré sur la raison d'être du projet. Le processus d'adhésion que nous avons mis en place laisse la place au temps afin de faire émerger un collectif mature qui puisse faire vivre et rayonner le projet d'habitat groupé.

### Étape 1: Membre candidat

Toute personne intéressée par le projet peut demander à devenir membre candidat. Les droits et redevabilités des membres candidats sont les suivants :

DROITS MEMBRE CANDIDAT	REDEVABILITÉS MEMBRE CANDIDAT
Prendre connaissance du projet et des documents fondateurs.	Marquer son accord sur la procédure d'adhésion ainsi que sur l'ensemble des stratégies et décisions déjà adoptées antérieurement.
Participer aux séances d'informations, aux réunions et bénéficier d'une formation aux outils d'intelligence collective.	Remplir le formulaire d'adhésion en ligne et payer une cotisation d'entrée unique de 150€ par unité sur le compte d'Altera Projects (BE12 0689 3336 9692).
Avoir accès à une bibliothèque de documents en ligne sur l'habitat groupé.	Participer à un minimum de 3 réunions parmi les 4 réunions proposées afin de découvrir les projets des membres, leur parcours de vie et expérimenter les outils d'intelligence collective.

En cas de départ, le membre candidat envoie un email à [contact@alteraprojects.be](mailto:contact@alteraprojects.be) pour faire part de son souhait de quitter le projet. Sa cotisation reste acquise à Altera.

### Étape 2: Membre à part entière

Après avoir participé à un minimum de 3 réunions d'intelligence collective, le membre candidat peut demander à devenir membre à part entière. Sa demande sera toutefois acceptée ou non au terme du processus de sélection défini ci-dessous.

---

Le processus de sélection des candidats se déroule de la manière suivante. Les critères de sélection suivants sont tout d'abord définis en accord avec les valeurs du projet (entraide, convivialité, solidarité, logements intergénérationnels comme définis à la page 4).

Chaque membre candidat peut ensuite marquer sa préférence pour 3 autres membres candidats avec lesquels il a le plus d'affinités.

Le choix final des membres se fera par gestion par consentement avec tous les membres candidats et les membres d'Altera Projects. Seuls ces derniers auront toutefois le droit d'objection. La proposition initiale de la gestion par consentement sera une solution optimale en termes de nombre de préférences qui respectera les critères de sélection définis ci-dessus. Les objections se feront en lien avec la raison d'être d'Altera "accompagner des projets de lieux de vie participatifs conviviaux, écologiques et solidaires".

A l'issue de cette procédure de sélection, les candidats sélectionnés deviennent membre à part entière. Leur place est donc garantie dans le projet et ils peuvent choisir leur unité d'habitation. Les candidats qui n'ont pas été retenus ne peuvent malheureusement pas continuer l'aventure de ce projet mais restent dans une réserve de candidats qui est utilisée en cas de départ d'un membre à part entière (prêt bancaire refusé, souhait de quitter le projet, ...).

Les droits et redevabilités des membres à part entière sont les suivants :

DROITS MEMBRE À PART ENTIÈRE	REDEVABILITÉS MEMBRE À PART ENTIÈRE
Participer aux réunions de gouvernance de l'habitat groupé, énergiser un ou plusieurs rôles et proposer des projets en accord avec la raison d'être de l'habitat partagé.	Passer un test de solvabilité financière auprès de la banque de son choix et la communiquer à Altera Project.
Droit à choisir une unité d'habitation dans le projet. La procédure de choix se fera par gestion par consentement avec une proposition initiale établie en fonction de l'ordre d'arrivée.	Verser 2850€ par unité sur le compte d'Altera Projects (BE12 0689 3336 9692). Ce montant couvre la première tranche de l'accompagnement. Au cours de l'avancement du projet, les tranches suivantes seront alors demandées lors de : <ul style="list-style-type: none"><li>● Obtention du permis: 3000 €</li></ul>

Participer à deux réunions avec le constructeur pour personnaliser les matériaux de finition de la maison, le schéma électrique, ... (aménagement intérieurs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soumission des entrepreneurs: 1000 €</li> <li>• Phase de chantier: 1500 €</li> </ul> Soit un total de 8500€ tvac par unité pour l'accompagnement.
---	--

En cas de départ, le membre à part entière envoie un email à [contact@alteraprojects.be](mailto:contact@alteraprojects.be) pour faire part de son souhait de quitter le projet et explique sa décision. Les frais engagés avec Altera ne sont pas remboursés et son accès à l'intranet du projet est désactivé. Un autre membre de soutien pourra dans ce cas faire la demande pour devenir membre à part entière et sa demande sera dans ce cas soumise au collectif en cours de formation.

### Étape 3 : Membre Propriétaire

Au moment de l'obtention du permis d'urbanisme, les membres à part entière deviennent alors propriétaires via la signature des compromis de vente auprès de l'entreprise de construction, après constitution de l'acte de base en copropriété.

Les habitations sont vendues sur plan suivant la loi Breyne. Cette loi régit la construction d'habitations en Belgique et offre une protection étendue aux futurs propriétaires. L'entreprise de construction est tenue de respecter les directives suivantes :

- Le prix total du contrat est fixé à l'avance, mentionné dans le contrat et respecté.
- L'avance versée lors de la conclusion du contrat de vente ne peut excéder 5 % du montant total.
- Le paiement du solde se fait par tranches qui ne peuvent excéder la valeur des travaux déjà réalisés.
- Un an doit s'écouler entre la réception provisoire et la réception définitive du bâtiment.
- Le vendeur est tenu responsable des vices cachés et gros défauts, et ce 10 ans durant.

Altera Projects continue à accompagner les membres propriétaires tout au long du chantier mené par l'entreprise de construction et ce jusqu'à la réception du bâtiment commun.

---

Les droits et redevabilités des membres propriétaires sont les suivants :

DROITS PROPRIÉTAIRE	REDEVABILITÉS PROPRIÉTAIRE
Être propriétaire de son habitation au sein du projet et jouir des parties communes gérées en copropriété.	Signer le compromis de vente.
Une fois le chantier de construction finalisé : profiter des avantages du vivre ensemble : convivialité, jouir de l'ensemble des espaces communs, partager des voitures & co-voiturer, partager certains repas et activités, ... tout en ayant un bel espace privé.	Signer l'acte de vente et faire un emprunt particulier à la banque pour financer la totalité de son unité d'habitation (paiement par tranches selon la loi Breyne) et le prorata des parties communes.
Développer des projets en accord avec la raison d'être du projet au sein de l'habitat partagé.	Payer les charges inhérentes au projet (bâtiment commun, entretien des parties communes, ...).

En cas de départ, les frais engagés avec Altera ne sont pas remboursables et le propriétaire est responsable de la revente ou location de son bien en copropriété.

Si l'accompagnement Altera est toujours en cours, le membre propriétaire sera engagé à revendre de manière prioritaire à un membre candidat (avec un consentement du collectif) et c'est ce dernier qui continuera à payer la suite des frais d'accompagnement.

Si l'accompagnement Altera est terminé, le membre propriétaire doit veiller à ce que les nouveaux propriétaires ou locataires puissent faire connaissance avec les autres habitants de l'habitat groupé et que ceux-ci soient en adéquation avec les valeurs et principes de l'habitat groupé.

---

## AGENDA D'ACCOMPAGNEMENT

Pour la première étape de membre candidat, nous proposons 4 réunions d'intelligence collective et demandons aux candidats de participer à un minimum de 3 réunions. Ces réunions vont permettre au groupe de se rencontrer. Elles seront riches en découvertes et retour d'expériences qui vont vous permettre de vous rendre compte si ce projet rejoint votre vision et souhait de vie en habitat groupé.

Suite à ces réunions, les membres candidats ont jusqu'au vendredi 25 février 2022 pour postuler pour devenir membre à part entière. Une réunion de sélection des membres est prévue le samedi 12 mars 2022 afin de sélectionner les 9 candidats du projet qui deviendront membres à part entière et pourront sélectionner leur habitation.

Il se peut donc que suite aux 4 réunions de membre candidat et malgré votre candidature en tant que membre à part entière, vous ne soyez pas sélectionné par le groupe pour faire partie du projet. Toutefois, nous pensons que le programme des 4 réunions que nous proposons est bénéfique pour chacun et riche en apprentissage et chemin de vie.

### Format des réunions :

Les rencontres se déroulent dans des habitat groupés différents afin de visiter d'autres projets et de pouvoir rencontrer d'autres personnes vivant déjà depuis plusieurs années en habitat groupé.

Lors de ces rencontres, nous prévoyons un moment d'échange autour d'un buffet en mode auberge espagnole. Nous vous invitons donc à apporter un repas et une boisson à partager.

Chaque réunion d'intelligence collective aborde une thématique différente propre à l'habitat groupé et permet d'expérimenter des outils d'intelligence collective (parler en "je", météo d'entrée et de sortie, séparer les clarifications des réactions, cadre de sécurité, etc.).

Après la réunion, ceux qui le souhaitent peuvent prolonger la rencontre par un moment d'échange autour d'un verre.

Les questions/réponses seront collectées et retranscrites sur l'intranet pour ne pas se répéter à chaque réunion avec les nouveaux arrivants et pour permettre aux absents de rester à jour.

---

## Agenda :

Vendredi 3 décembre de 19h à 22h30 - Thème "la raison d'être du projet"

Lieu : Ecolieu de l'Arbre qui Pousse, local le Foyer (Chemin du Griffon 1 à 1340 Ottignies)

Programme : Qui êtes-vous et que venez-vous chercher dans ce projet d'habitat groupé ? Que signifient pour vous les valeurs de convivialité, d'écologie et de solidarité qui sont au cœur de la raison d'être du projet ? Quelles sont vos peurs et vos envies ? Quels projets en lien avec ces valeurs souhaitez-vous y développer ?

Samedi 11 décembre de 18h à 21h30 - Thème "vivre en habitat groupé"

Lieu : Habitat groupé Epsilon (Rue des Poètes, 2 à 1348 Louvain-La-Neuve)

Programme : Comment s'articulent les frontières entre le privé, le collectif et le quartier ? Quel est le temps et investissement demandé par un projet d'habitat groupé ? Comment se forme un collectif et quelles sont les différentes étapes de maturation de celui-ci ?

Samedi 8 janvier de 11h30 à 16h - Thème "la gouvernance partagée et les journées collectives"

Lieu : Habitat Groupé la Placette (Opberg 23 à 1970 Wezembeek-Oppem)

Programme : Comment s'organisent les journées de travaux communs (matinée immersive dans la matière avec les habitants de l'habitat groupé La Placette) ? Quel modèle de gouvernance adopter et comment se réunir de manière efficace ? Quels modèles de prise de décision existe-t-il et lesquels conviennent le mieux à votre groupe ?

Jeudi 3 février de 19h à 22h30 - Thème "les aspects juridiques et financiers"

Lieu : Habitat groupé Bois del Terre (Rue du Blanc-Ry 133. 1342 Limelette)

Programme : Dans quelle mesure la copropriété (et la loi Breyne) est-elle adaptée à un projet d'habitat groupé ? Comment formaliser votre groupe en amont et pendant la phase de construction (création ASBL) ? Quels sont les coûts et les diminutions de coûts liés à la vie en habitat groupé. Dans cette thématique, nous aborderons aussi bien des aspects techniques (juridiques et financiers) que des aspects humains liés à ceux-ci.

---

## DEVENIR MEMBRE CANDIDAT

Envoyez-nous un email à [contact@alteraprojects.be](mailto:contact@alteraprojects.be) si vous souhaitez démarrer le processus d'adhésion en devenant membre candidat. Nous vous enverrons alors le [formulaire suivant à compléter en ligne](#).

Nom(s) et Prénom(s) :

Email(s) :

Gsm(s) :

Je fais la demande pour devenir membre candidat :

- Je comprends la vision et les valeurs du projet et marque mon accord avec l'accompagnement tel que proposé par Altera Projects.
- Je m'engage à respecter la procédure d'adhésion et à payer tous les frais nécessaires au développement du projet.
- Je paye une cotisation d'entrée unique de 150 € TVAC par unité sur le compte d'Altera Projects (compte IBAN BE12 0689 3336 9692 avec comme communication "HG-Inchebroux-nom(s)")
- Je m'inscris aux réunions d'intelligence collective des membres candidats organisées par Altera Project. Cochez un minimum de 3 dates.
  - Vendredi 3 décembre
  - Samedi 11 décembre
  - Samedi 8 janvier
  - Jeudi 3 février
  
- Je réponds à plusieurs questions concernant mes motivations à venir rejoindre le projet d'habitat groupé.

Signature(s) :

---

## CONTACT

Au plaisir de vous accompagner lors de la création de ce futur habitat groupé.



Olivier Cappelle  
*Altera Projects*



Emilie Marchandise  
*Altera Projects*



Justine Stalport  
*Matière en main*



Romane Cloquet  
*Trois Tiers 3/3*

Personne de contact (Olivier Cappelle) : +32 472 28 20 18

Email de contact : [contact@alteraprojects.be](mailto:contact@alteraprojects.be)

Site Web : <http://alteraprojects.be>

Page Facebook : <https://www.facebook.com/alteraprojects>



**Altera Projects et Matière en Main**

Un accompagnement professionnel de projets d'habitats groupés