

La Fondation du Petit Marais à Jemappes



La Fondation du Petit marais (Foncière Communautaire de Jemappes) est une fondation privée qui accueille un habitat groupé fondé sur les valeurs de transition solidaire et d'engagement dans les dynamiques sociétales responsables.

*Mettre tout en équilibre,
c'est bien.*

*Mettre tout en harmonie,
c'est mieux*

Victor Hugo



Contenu

LA FONDATION	3
BUT SOCIAL DE LA FONDATION	3
ORGANES DÉCISIONNELS	4
LE PARC	4
LE LOGEMENT ET SES HABITANTS	6
LES VALEURS	6
LA CONSTRUCTION.....	6
LES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	7
MATÉRIAUX ET TECHNIQUE DE CONSTRUCTION	9
LES ACTIVITÉS	10
PLAN JURIDICO-FINANCIER.....	11
CERTIFICATS IMMOBILIERS	11
COPROPRIÉTÉ.....	11
DROIT DE SUPERFICIE ET AGRÉATION DES HABITANTS.....	11
LIMITATION DE LA PLUS-VALUE	11
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	12
PLAN FINANCIER	12
LES FUTURS HABITANTS ET PORTEURS DU PROJET	14

La Fondation

La Fondation privée « Fonds du Petit Marais, Foncière Communautaire Jemappes » a été fondée en mars 2012 en tant que socle juridico-administratif d'un habitat groupé. Elle a servi de structure pour l'achat d'un parc arboré de 6 Ha, l'ancien « Stade St Ferdinand », situé au « fond du petit marais », 24 rue de Ghlin à 7012 Jemappes. Une construction en ossature bois à destination de l'habitat groupé y est en cours de réalisation.

La Fondation accorde un « droit de superficie » aux habitants-propriétaires pour y construire leur logement en copropriété. Le principe de séparation entre le sol et le bâti trouve sa source dans le système des Community Land Trust (Alliance Foncière Communautaire), apparu dans les années 70 outre-Atlantique et aujourd'hui intégré dans la réglementation foncière en Wallonie et à Bruxelles.

Les statuts de la Fondation prévoient que le parc puisse accueillir des activités diverses comme des jardins-potagers partagés, des entreprises d'économie sociale, des activités artistiques et culturelles.

L'objet et le fonctionnement détaillé de la Fondation sont disponibles dans les statuts publiés au Moniteur belge le 16 mars 2012 (numéro d'entreprise 0844.508.427) et sont partiellement retranscrits ci-dessous.

But social de la Fondation

La Fondation a pour but désintéressé de favoriser et de maintenir l'accès au logement et à des espaces d'activités d'économie sociale et d'activités culturelles au profit de la population, à des conditions raisonnables dans la philosophie des « Community Land Trust » fondée entre autres sur les éléments suivants :

- séparation entre propriété foncière (sol) et les droits sur le bâti (propriété-superficie-emphytéose-usufruit...);
- limitation de la plus-value;
- gestion démocratique par la collectivité;
- insertion territoriale poussée dans le respect de la nature, par une démarche visant à réduire les impacts sur l'environnement des bâtiments lors de leur construction, de leur rénovation et de leur usage;
- mixité générationnelle et sociale du bâti;
- préservation et amélioration de la biodiversité locale;
- favoriser la mixité fonctionnelle par la création et le soutien à la création de logements d'habitats groupés, unifamiliaux et d'espaces destinés à la vie collective et culturelle et aux entreprises d'économie sociale;
- favoriser le lien social entre les habitants et le quartier.

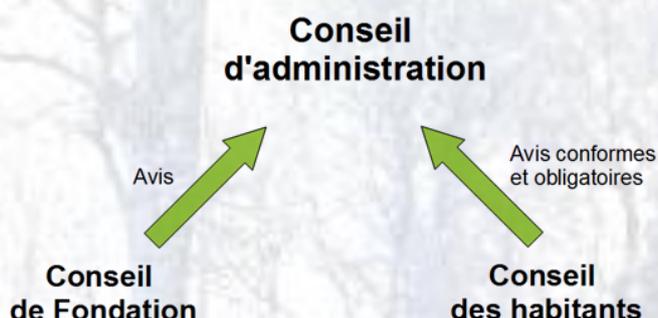
La fondation, pour atteindre un ou plusieurs de ses buts peut initier, mettre en œuvre, réaliser toutes les activités généralement quelconques pour assurer un ou des habitats groupés convivial (aux), intergénérationnels, dans une certaine mixité sociale et un usage des biens de manière conforme à sa construction respectueuse de la nature.

Elle pourra notamment veiller à la satisfaction de la population par la mise en exploitation de vergers, potagers ou prairies pour de petits animaux ou autres activités. Elle pourra aider la population à utiliser adéquatement des logements dans un habitat économe en énergie et écologique, permettre aux populations de vivre un projet d'habitat groupé, convivial et durable, le tout dans le cadre d'une action protectrice de la nature. Elle favorisera des échanges sociaux entre les habitants et les communautés voisines.

Organes décisionnels

La Fondation est gouvernée par un Conseil d'administration (CA) et deux conseils: le « Conseil de Fondation » et le « Conseil des habitants ».

Le Conseil de Fondation est constitué de 3 personnes physiques choisies par les habitants, de 3 personnes physiques ou morales actives dans un secteur en adéquation avec les objectifs de la fondation (ex : politique du logement) et de 3 habitants du quartier. Bien que son avis soit consultatif, le Conseil de Fondation est un organe essentiel dont le but est de favoriser les relations entre la Fondation et ses partenaires potentiels, de faire des recommandations au CA en matière de développement des activités prévues par les statuts de la Fondation, de préconiser des développements originaux ou des implications dans des programmes sociaux, culturels, économiques.



Le Conseil des habitants est constitué par les occupants du bâti (propriétaires et locataires). Il prend en charge toutes les matières qui portent sur l'habitat, qu'il s'agisse de la Charte des habitants (le comment vivre ensemble) ou des décisions à prendre en matière de gestion de l'espace de vie, en matière de fonctionnalité du bâti, de gestion des parties communes etc. Les décisions du Conseil des habitants doivent être respectées par le CA.

Le Parc

Le terrain, un magnifique espace de 6 Ha (zone d'intérêt paysager), est situé à Jemappes, entre la rue de la Nouvelle Chasse, la rue de la Vieille Chasse et la rue de Ghlin, sur le lieudit "Le Fond du Petit Marais" ou "Stade St-Ferdinand". Il est divisé en deux zones distinctes :

La première dite « le parc » est une étendue boisée agrémentée de deux étangs reliés entre eux par un ancien bras de rivière en anneau. C'est cette zone qui est destinée à accueillir un bloc de 5

appartements (98 m² par logement) et les espaces communs. La construction respecte l'intégration paysagère et s'accorde au mieux avec les valeurs environnementales et de respect de la nature voulues par les habitants. Nous prévoyons également d'intégrer de l'habitat léger (5 « cabanes » ou « zomes »... ainsi que des lieux d'accueil.

La seconde zone dite « le verger » est une prairie de fauche de 1Ha récemment aménagée en verger conservatoire (19 fruitiers hautes tiges) très aéré afin de conserver l'aspect prairie de fauche et la biodiversité qui y est liée.

Des yourtes sont déjà installées et habitées en attendant que la construction du futur bâtiment soit achevée. L'une d'entre elle sert de classe à l'école **du dehors** installée dans le parc. Lorsque le bâtiment sera terminé, les yourtes seront réaffectées en lieux d'accueil associatif.



Figure 1: vue du parc en été



Figure 2: vue aérienne de l'ensemble des 6 Ha



Figure 3: vue du parc en hiver, sous la neige

Le logement et ses habitants

Les valeurs

De manière générale, le projet s'inscrit dans le cadre des sociétés en transition, dans le respect des principes de la permaculture.

Sur le plan écologique :

- Respect des équilibres écologiques.
- Sobriété énergétique et utilisation des énergies renouvelables.
- Utilisation de l'eau de pluie, de toilettes sèches.
- Favoriser les circuits-courts.
- Limitation des emballages. Favoriser le recyclage et le compostage.
- Construction basse énergie et bioclimatique.
- Emploi de matériaux écologiques et locaux, de main d'œuvre locale.
- Chauffage solaire de l'eau sanitaire.
- Mise en place de verger, potagers et jardins (-forêt) collectifs, aussi ouverts aux non habitants, selon les principes de la permaculture.

Sur le plan social et solidaire :

- L'habitat se veut multigénérationnel et solidaire. Il souhaite s'intégrer dans le quartier dans lequel il est implanté et développer des actions concertées avec les habitants en vue du développement social et culturel de la zone. Entraide et solidarité sont des valeurs cardinales portées dans le cadre global du projet.
- Une Charte de vie partagée sera élaborée par les habitants du Petit marais. Elle prendra en compte les aspects de la vie partagée (lieux et tâches communautaires) tout en respectant totalement la vie privée de chacun.

La construction

Construite sur les ruines de la résidence des frères St Ferdinand, la nouvelle construction comprendra cinq appartements réunis autour d'un espace commun (deux logements au rez-de-chaussée, et trois à l'étage).

Le bâti sera réalisé en auto-construction. Le permis de bâtir a été octroyé en avril 2015 et le début des travaux est programmé dans le courant du premier semestre 2021. Le temps écoulé entre l'achat du terrain et le début des travaux est dû à des problèmes administratifs rencontrés au commencement du projet (refus du permis de bâtir et recours auprès des autorités de tutelle grâce auxquelles le permis a finalement été attribué). Ces tracasseries administratives ont été à l'origine de la scission du groupe initial. Nous avons dû revoir tous les plans initiaux du projet et chercher de nouveaux candidats habitants. Tout cela a pris du temps...



Figure 4: Projet de construction à réaliser en 2021, intégré dans son environnement actuel



Figure 5: façade sud (gauche) et façade nord (droite)

Les aménagements intérieurs

Le futur bâtiment est un bloc unique de 620 m², composé de 5 appartements privatifs de 98m² chacun et d'un espace commun de 130 m². De plus, une grande terrasse couverte de 310 m² est disponible au-dessus du premier étage, avec vue panoramique sur le parc.

Les espaces communs sont de relativement grande taille. Une attention particulière a néanmoins été portée au fait que chacun puisse disposer d'une intimité complète. Les cinq appartements de 98m² ont été -à la base- conçus avec des chambres modulables (4 au rez-de-chaussée et 9 à

l'étage) prévues pour suivre l'évolution des familles (arrivée et départ des enfants). Cette fonction (comme d'autres) est révisable dans le cadre de l'élaboration du projet d'habitat lorsque toutes les familles seront présentes.

Les appartements du rez-de-chaussée seront prioritairement attribués aux personnes les plus âgées du groupe ou aux personnes confrontées à des problèmes de mobilité.

La zone d'espaces communautaires se situe également au rez-de-chaussée. Elle comprend les espaces techniques (chauffage, buanderie, stockage) ainsi que les espaces partagés : une salle multimédia, un espace salon commun, une cuisine et une salle polyvalente (réunions, fêtes, repas communs...)

En plus de leur terrain privatif, les habitants disposent de l'usage de l'ensemble du Parc, considéré comme un espace commun mais au sein duquel des espaces "tranquilles" seront aménagés çà et là ainsi que espaces spécifiques (jardin zen...) et des zones laissées sauvages.

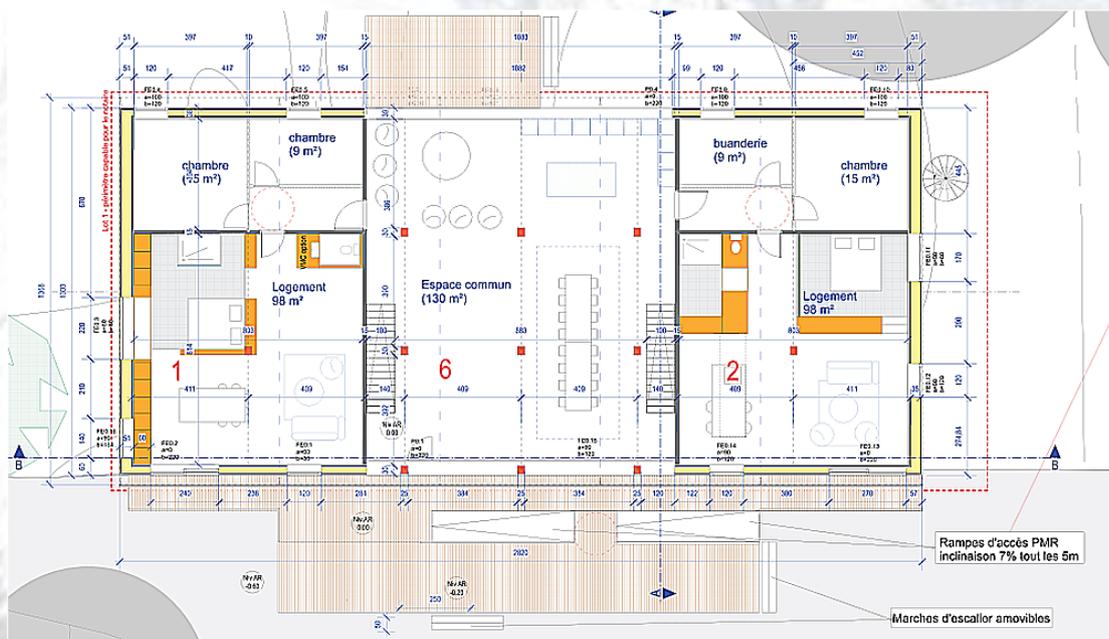


Figure 6: au rez-de-chaussée, deux appartements de 98 m² et un espace commun de 130 m². Certaines chambres pourront être affectées à une utilisation commune, comme par exemple une buanderie et une chambre d'amis (à discuter avec l'ensemble des familles réunies). Les aménagements intérieurs représentés ici le sont à titre purement illustratif.

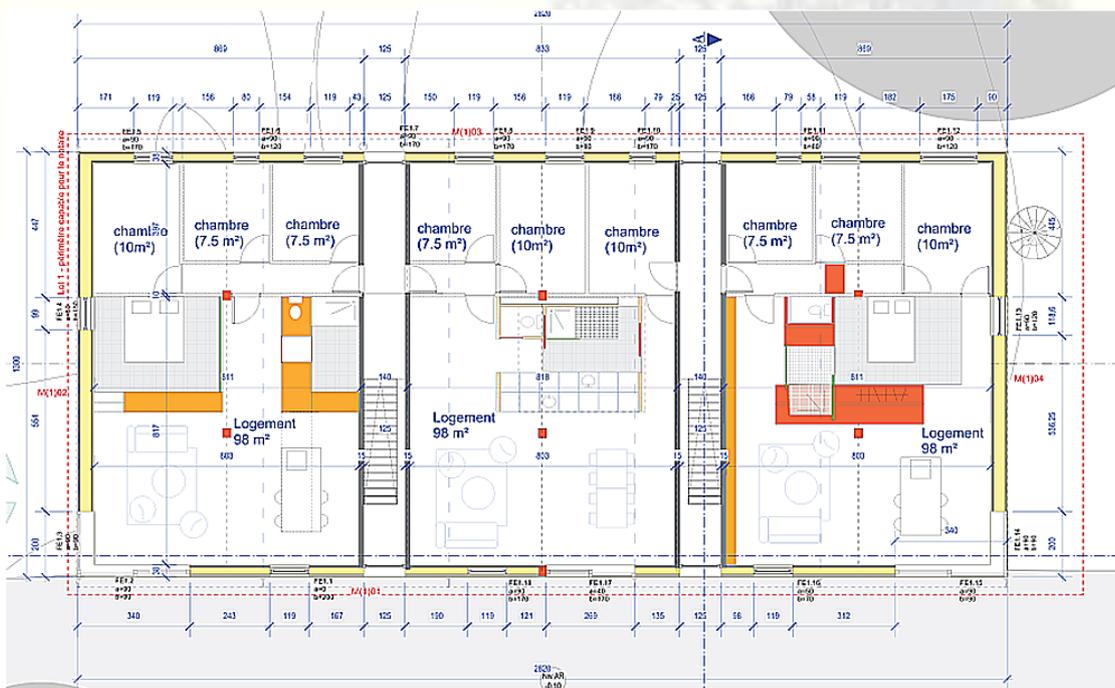


Figure 7 : à l'étage, trois appartements de 98 m², dont 9 chambres modulables dont l'affectation sera discutée avec l'ensemble des familles réunies. Les aménagements intérieurs représentés ici le sont à titre purement illustratif.

Matériaux et technique de construction

La construction sera en partie réalisée par entrepreneur (fondations, châssis, impétrants...), tandis que l'ossature bois et les finitions intérieures seront réalisées en auto-construction, sous forme de chantiers participatifs supervisés par des coachs spécialisés. Nous utiliserons la technique de l'ossature bois (épaisse), de l'isolation en ouate de cellulose et des parois contreventantes en panneaux de fibre de bois.

<https://www.facebook.com/Havresac/videos/784401778965186/>

<https://www.facebook.com/Havresac/videos/272862523977250/>



Cette technique a été retenue pour ses nombreuses qualités: faible coût, matériaux locaux et écologiques, mise en œuvre simple et reproductible. Un bardage protégera les murs des intempéries et satisfera aux prescriptions urbanistiques. Un grand soin sera apporté à l'isolation thermique (maison très basse énergie) et acoustique (respect de l'intimité, sentiment d'être chez soi, même dans un appartement).

Plan juridico-financier

Ci-dessous sont exposés succinctement quelques éléments clés du fonctionnement de la Fondation et de l'habitat groupé, établis notamment dans les statuts de la fondation et dans les actes de « droit de superficie ».

Certificats immobiliers

Le terrain est financé en partie par des certificats immobiliers auxquels ont souscrit certains habitants et des investisseurs extérieurs. Les certificats immobiliers peuvent être considérés comme un placement obligataire à long terme sans intérêt (garantis par la valeur du parc), remboursés au fur et à mesure des rentrées financières de la Fondation (canons pour les droits de superficie, location du parc pour activités ...)

Copropriété

Le bâtiment est une copropriété classique. Chaque copropriétaire est propriétaire de sa partie privative (appartement + jardin privatif de 8 ares) ainsi que des parties communes attachées de façon indivise à la partie privative. La Fondation ne possède aucune partie du bâtiment.

Droit de superficie et agrégation des habitants

Afin de préserver la philosophie de l'habitat groupé, le conseil d'administration de la Fondation – et indirectement les habitants via le conseil des habitants – est souverain pour agréer tout nouvel habitant (par exemple en cas de revente d'un appartement) et pour gérer le fonctionnement collectif. Ainsi, la distinction entre le droit d'habitat et le droit de propriété permet au propriétaire de louer éventuellement son bien à condition que le locataire soit agréé par la Fondation (via le Conseil des habitants).

Cela se formalise par un **droit de superficie** que la Fondation accorde à chacun des copropriétaires pour pouvoir construire sur le terrain. Ce droit de superficie donne lieu au paiement d'un « canon », sorte de loyer unique que les propriétaires paient à la Fondation pour financer l'achat du terrain.

Limitation de la plus-value

Le « droit de superficie » stipule une limitation de la plus-value réalisée lors de la revente d'un appartement, afin de restreindre la spéculation immobilière et de garder financièrement accessible le logement au plus grand nombre.

Cependant, cette limitation est appliquée de manière à permettre au vendeur de se reloger ailleurs dans des conditions similaires, en fonction de l'évolution du marché. La 'formule' du calcul du prix de revente qui sera spécifiée dans les actes établissant les droits de superficie sera révisable sous conditions à définir en présence de toutes les parties initiales à la réalisation du bâti (les cinq premiers copropriétaires).

A ce jour, on propose que la valeur initiale du bâtiment (prix des matériaux et de la main d'œuvre - la partie auto-construite comptant pour 30% de la valeur des matériaux) soit indexée sur base des statistiques des achats et ventes établies par le Service Public Fédéral (consultable sur internet) et

du coût des matériaux de construction. Par ce système, on évite toute spéculation locale sur le quartier, mais on n'empêche pas le vendeur de se reloger dans des conditions similaires en cas de hausse globale (Belgique) du marché immobilier.

Frais de fonctionnement

Une contribution financière est demandée à chaque famille afin de financer l'entretien du parc (environ 200€/mois par entité). L'entretien du parc est confié au conseil des habitants. Ce dernier (qui agit comme un syndic) est également responsable des coûts d'entretien globaux du bâtiment.

Plan financier

La Fondation est propriétaire du terrain mais comme elle ne possède que très peu de fonds propres initialement, elle s'est financée par un crédit bancaire (aujourd'hui remboursé) et par l'émission de certificats immobiliers. Ces certificats immobiliers sont majoritairement souscrits par les futurs habitants. Elle a également lancé en 2017 une souscription (obligations) qui a rapporté 56 750€ (voir onglet « obligations » sur le site) et qui court jusque 2023.

Chaque famille est propriétaire de son appartement et des parties communes associées via une copropriété. Elle dispose d'un droit de superficie de 30 ans (renouvelable) couvrant un espace d'environ 80 ares autour du futur bâti (jardin privatif). Elle finance sa partie (droit de superficie + bâti) par des fonds propres et/ou un crédit hypothécaire. Ce dernier peut être négocié collectivement (par l'ensemble des familles) ou par chacun des emprunteurs auprès de l'organisme financier de son choix. Le budget de construction est développé en détails dans l'onglet « acquisition d'un logement ». Les coûts du projet se répartissent comme illustré à la Figure 10.

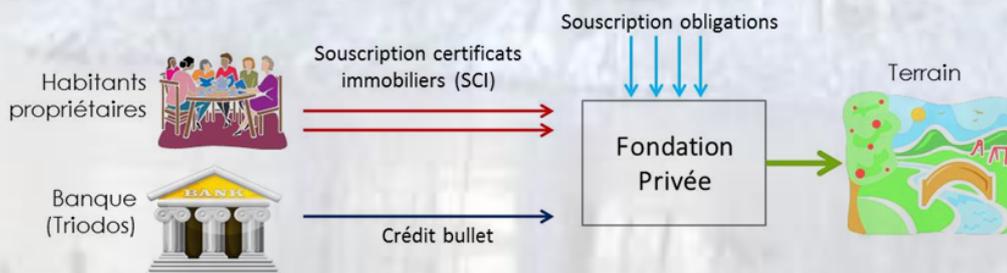
Il est important de noter qu'une partie de cet investissement est réalisé sous forme de certificats immobiliers, et constitue donc un investissement à long terme (sortes d'obligations), dont le montant pourra être remboursé aux investisseurs si la Fondation génère des recettes financières (par exemple via l'octroi de nouveaux droits de superficies, via la location du parc pour des événements, etc.).

BUDGET TOTAL		BUDGET PAR HABITANT	
Fond	Parc	330 000 €	Certificats immobiliers 45 000 € Droit de superficie 30 000 € Cotisations 5 000 €
	Frais notaires	5 000 €	
	Droits d'enregistrement	45 000 €	
	Frais d'avocats	10 000 €	
	Cotisations (2012-2015).....	10 000 €	
Sous-total: 400 000 €		(= 5 x)	Sous-total: 80 000 €
Bâti	Architecte	50 000 €	Architecte 10 000 € Construction 135 000 €
	Fondation + « Hangar »	200 000 €	
	GREB/Bardage/Finitions.....	475 000 €	
Sous-total: 725 000 €			Sous-total: 145 000 €
Total: 1 125 000 €		(= 5 x)	Total: 225 000 €

Figure 10: budget du projet

Les étapes du montage depuis la création de la Fondation jusqu'à la finalisation du bâtiment se succèdent comme suit.

- phase 1a : financement et l'achat du terrain
 - le terrain a été acheté en mars 2012 par la Fondation (FCJ).
 - la FCJ s'est financée
 - principalement aux moyens de certificats immobiliers émis par la Fondation et souscrits par certains des futurs habitants
 - partiellement par un crédit *Bullet* chez Triodos (100 000€) remboursé le 1er avril 2016).
 - Une partie du financement (56 750€) a été réalisée par l'émission d'obligations (2017 - 2023).

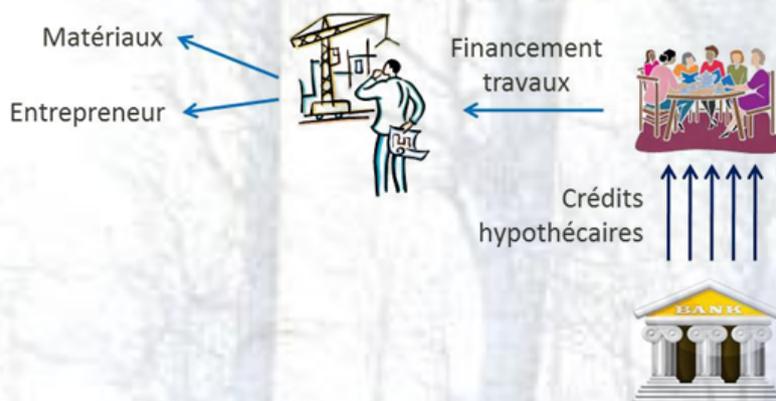


- les divers coûts d'avocat sont couverts par les cotisations des futurs habitants.

- phase 1b : introduction du permis de bâtir et obtention du permis.
 - après deux demandes et deux recours qui ont duré environ trois ans, la FCJ obtient finalement le permis de construire (en avril 2015).

Le démarrage des travaux est programmé pour le premier semestre de 2021, mais comme seul 2/5 des familles est aujourd'hui réunie (septembre 2020), une phase transitoire est nécessaire:

- phase 2a : Financement des premiers appartements par au moins deux familles parties prenantes au projet. Ce financement se fait soit sur fonds propres soit sur fonds propres + crédit hypothécaire.
- phase 2b : **construction d'une partie du bâtiment** (minimum 2 appartements). Une fois les deux premiers appartements construits, le projet devient très concret, permettant plus facilement l'adhésion de nouvelles familles. L'idéal reste néanmoins de procéder à la construction de l'ensemble du bâtiment en une seule fois afin d'éviter les coûts supplémentaires engendrés par les étapes successives.
- **Phase 2c : construction des appartements restants et des parties communes.**



- phase 3 : **Construction de 5 logements légers types cabanes ou zones dont l'aspect extérieur devra** obligatoirement s'intégrer harmonieusement dans le projet global (environnement, esthétique).

Les futurs habitants et porteurs du projet

En date du 1^{er} septembre 2020, 2 entités « habitants agréés », sont parties prenantes au projet d'habitat comme copropriétaires :

- Fabian Dortu (42 ans)
- Bernard Antoine (64 ans) et Albina Piermarini (65 ans)