Loger ensemble, chacun chez soi!

Pays des
Condruses
Groupe d'Action Locale

Programme

- Introduction et rappel méthodologique
- Guide de bonnes pratiques illustré avec des cas concrets
- Introduction de l'échange avec les participants
- Questions-réponses

Fin 21h

Mission du GAL – Logement des seniors

- Logement de seniors : mission du GAL soutenue par la DGO4 et l'AVIQ

Identifier des pistes originales pour l'offre de logements

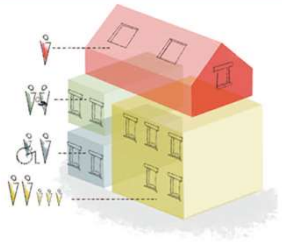
Identifier et faire connaître de nouvelles formes d'habitat

- « Le logement intergénérationnel une solution pour améliorer la qualité de vie des séniors et des jeunes ménages » ?

Résumé

Répondre aux enjeux du vieillissement - en proposant une alternative au logement pour les seniors

Diviser son logement



et/ou ajouter un module complémentaire à son habitation

Cela soulève un grand nombre de questions :

d'ordre urbanistique, de cohabitation, de financement

Méthodologie

- **Informations-Collectes des besoins**

Conférences: présentation de logement alternatif-groupé
Abbeyfield-Monticelli-Automne(Havelange)

Ciné-débat-tables rondes

- **Loger ensemble chacun chez soi**

Groupe de travail : récolte des besoins, avantages, risques,….

- Aspects architecturaux et urbanistiques
- Présentation aux élus (GT et CA)

- **Appel à candidats** : 11 candidats séance info nov 2021

- **Etude de la division avec ajout d'un module** de 11 habitations

- Rencontre des **services urbanisme**
- **Guide de bonnes pratiques**
- Présentation aux 11 candidats-table ronde
- 3 candidats : projet à court terme
  5 candidats : projet à moyen terme
  Nouvelles demandes régulières
- **Rencontre du 13 septembre**

Marché de service

CONCEPTION D'UN HABITAT MODULAIRE À ACCOLER À UNE HABITATION, ÉTUDES DE FAISABILITÉ SUR DES CAS CONCRETS ET GUIDE DE BONNES PRATIQUES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

- Marché remporté par le consortium composé du bureau d'études Quercus architecture et de l'entreprise Belodge

QUERCUS architecture

BELODGE CRÉATEUR DE PAVILLONS MODULABLES

- L'étude de la division avec ajout d'un module pour 11 habitations de candidats volontaires
- Guide de bonnes pratiques avec exemples de cas concrets :

  Les étapes, démarches, points auxquels le citoyen devrait être attentif afin de mener à bien son projet

Enjeux de ce projet pilote et innovant

- Répondre aux **besoins des seniors** en matière de logement
- **Eviter l'artificialisation des sols**
- Proposer des **modules durables, réutilisables, déplaçables**

Objectif de la soirée

- Faire connaître **ce qui a été fait**
- Inciter au **soutien des projets citoyens**
- Ouvrir le débat vers une **procédure concertée :**

  « Comment soutenir les citoyens dans la mise en œuvre de leur projet »,

  avec comme base le guide de bonnes pratiques

Guide de bonnes pratiques

Architecturales et urbanistiques

C’est possible !

Ajouter un module complémentaire à son habitation et diviser son logement ?

oui, c’est possible !

Simple, fun, concret et rapide!

Oui, mais !

oui, et…

Législation

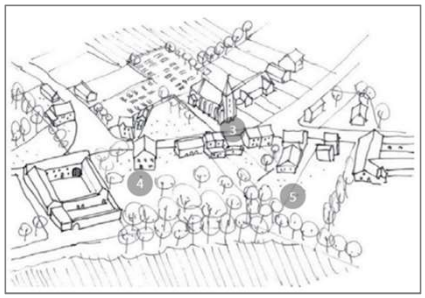
Domiciliation?
Épuration des eaux?
Et dans le temps?
Densité?
…

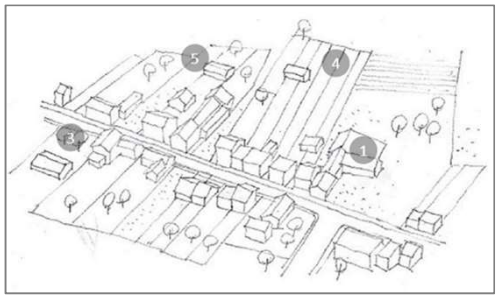
Législation

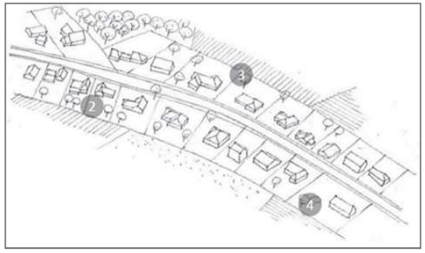
Diversité des situations

Diversité
de situations urbanistiques

- Centre villageois
- Périphérie de centres villageois
- En ruban le long de la voirie
- Isolé dans un espace agricole







Diversité
du bâti architectural condrusien

- Maison trois façades en tissu ancien
- Maison rurale isolée
- Maison isolée dans des lotissements de différentes époques

Diversité des modes de vie, des besoins et du projet de vie

Clarifier le projet de vie en lien avec le lieu et le bâtiment existant

- Vivre partiellement en commun ?
- Accueil familial ou extra familial ?
- Accueil d'un autre senior ou d'un ménage plus jeune,
- Accueil d'une autre personne seule ?
- Quels sont les espaces ou équipements (cuisine, buanderies, jardin) qu'il me conviendrait de partager ?
- Ai-je l'énergie et les finances suffisantes pour mener à bien ce projet ? etc.
- Quels sont mes besoins, comment se traduisent-ils en termes d'espace ? De combien et de quelles pièces ai-je besoin ?

Anticiper et définir les besoins

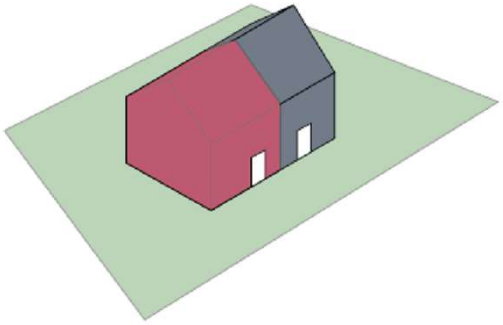
Solutions techniques adaptées au contexte

La maison est-elle divisible?

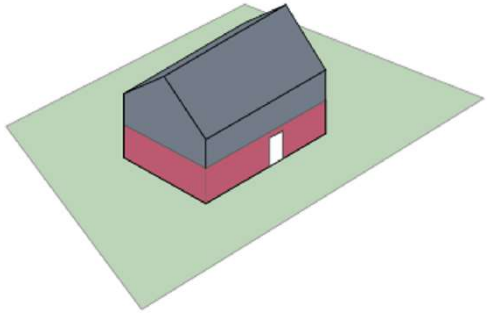
- Du point de vue de la surface
- Du point de vue constructif

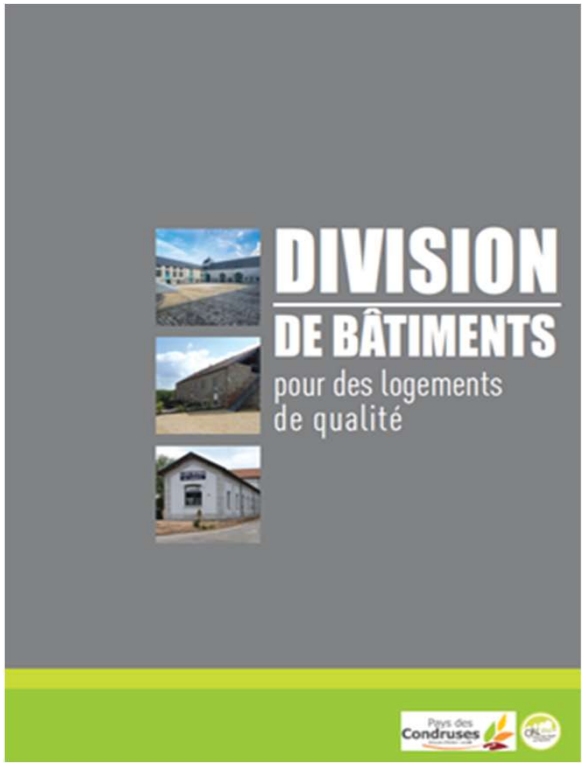
Solutions techniques adaptées au contexte

Diviser verticalement

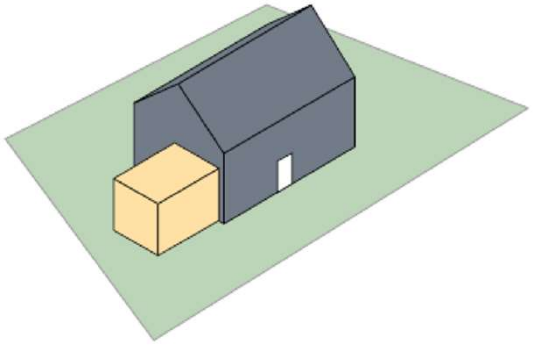


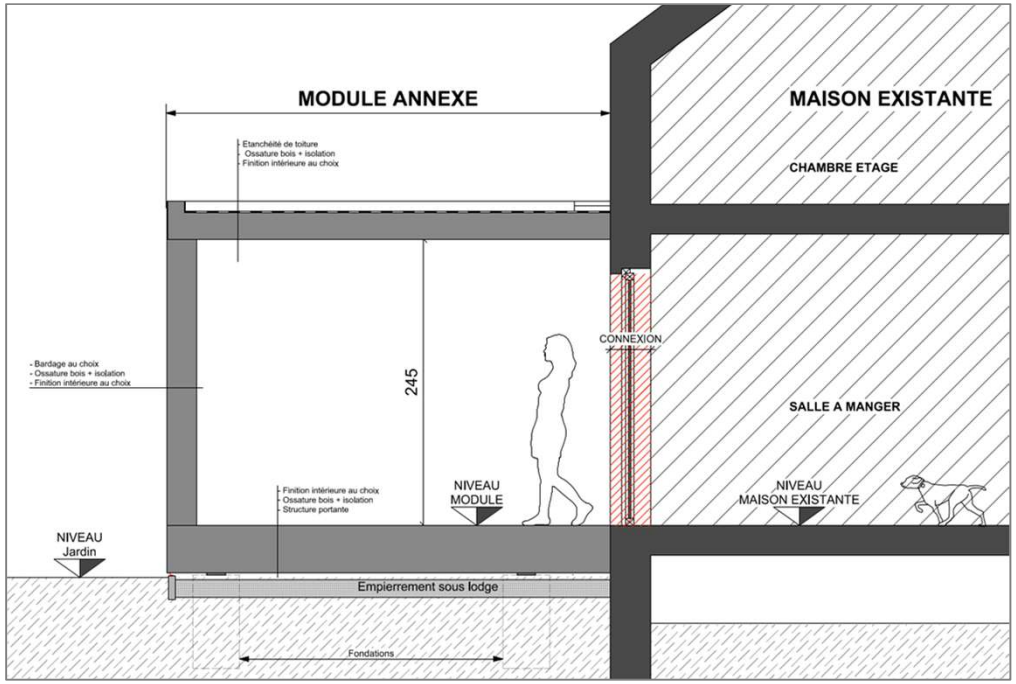
Diviser horizontalement



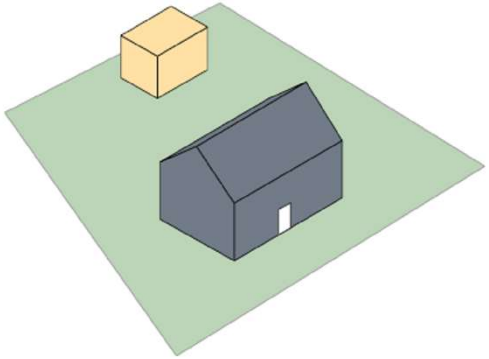


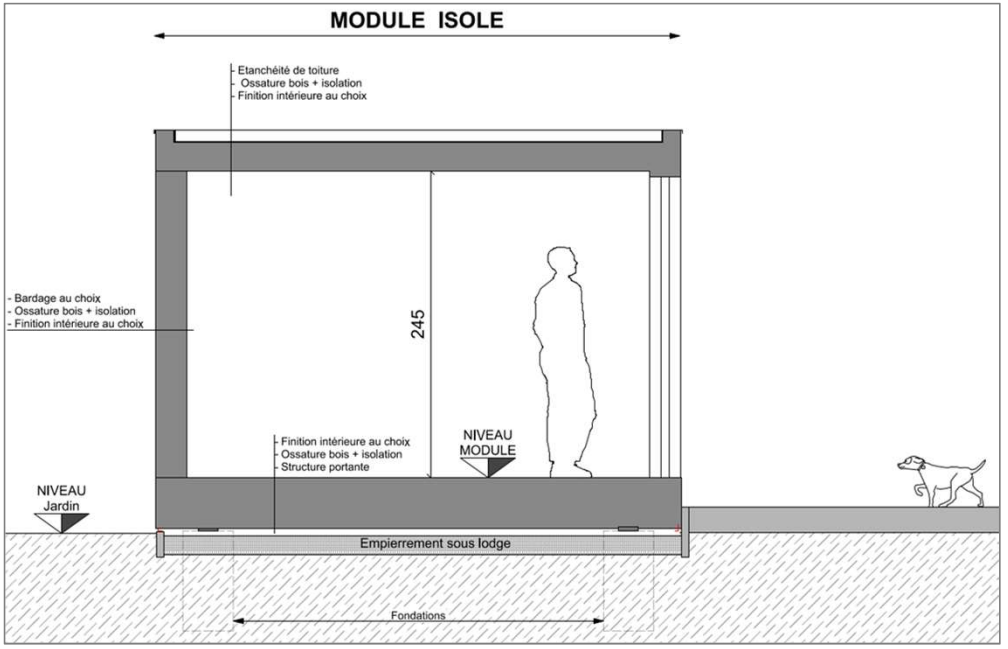
Diviser et ajouter un module accolé au bâtiment





Ajouter un module isolé du bâtiment



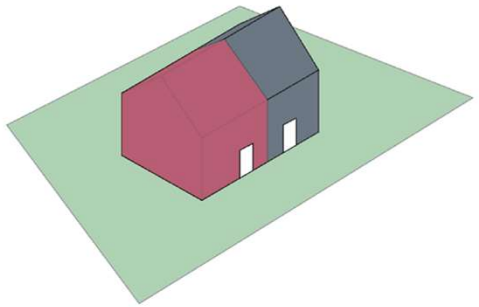


4 POSSIBILITÉS

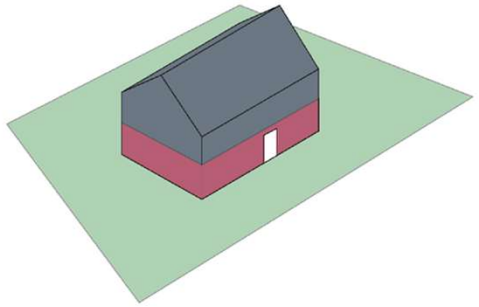
POUR CRÉER UNE UNITÉ COMPLÉMENTAIRE AU MOYEN DE LA DIVISION DU BÂTIMENT ET/OU D'UN MODULE

SANS MODULE

1 Scinder l'habitation verticalement

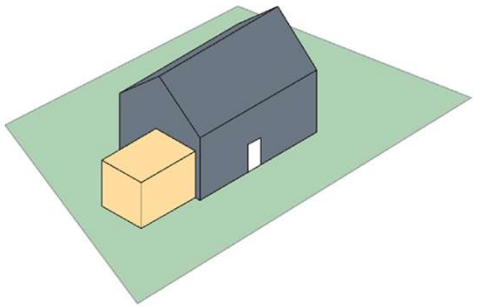


2 Scinder l'habitation horizontalement

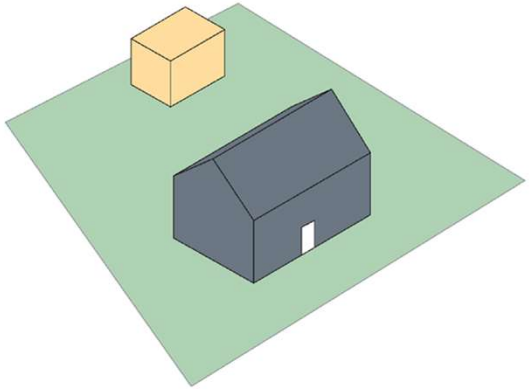


AVEC MODULE

3 Annexé au bâtiment

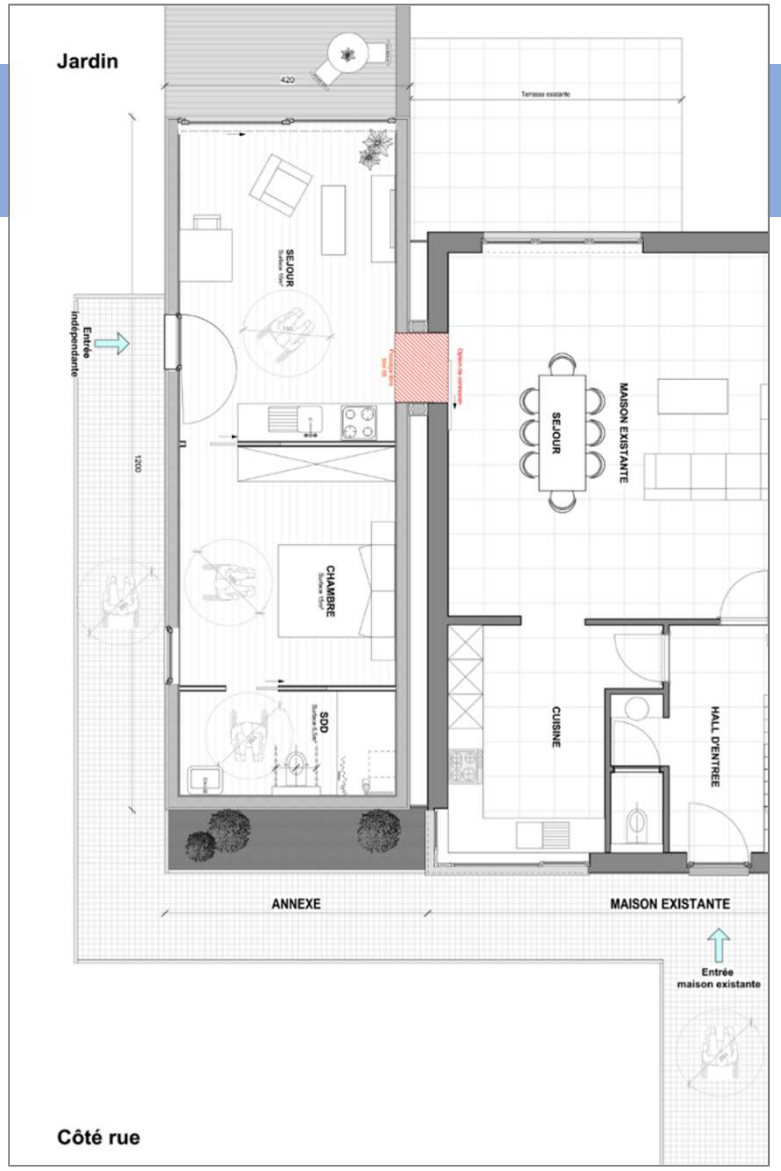


4 Isolé au bâtiment



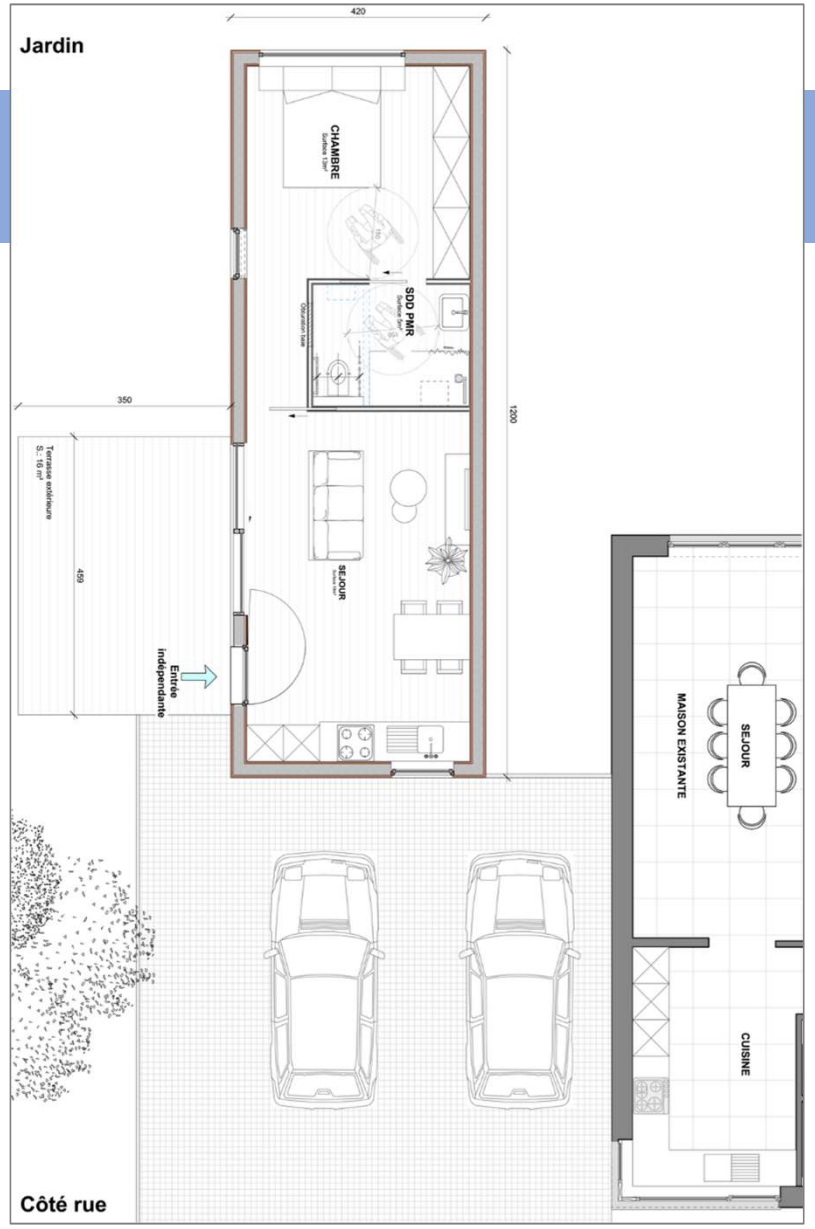
Conception « type »

Module accolé chambre ou habitation



Conception « type »

Module isolé



Aspects techniques

En atelier

Dimensions

Transport

Fondations

Système constructif

Finitions

Coûts de l'ajout d'un module

Coût du module :

Versions	Surface	Budget HTVA
1	26m²	Entre 60.000€ et 75.000€
2 et 2'	50m²	Entre 90.000 et 110.000€
3 et 3'	50m²	Entre 95.000 et 115.000€

Montants moyens à ajouter au coût du module :

Postes	Budget HTVA
Honoraire d'architecte pour l'introduction du permis	Entre 1.500€ et 3.000€
Transport et mise en place	Entre 2.500€ et 7.000€
Terrassements, fondations, raccordements aux impétrants et aménagements extérieurs	Entre 8.000€ et 13.000€
Cuisine équipée	Entre 5.000€ et 10.000€
Terrasse en bois de +-15m²	Entre 3.500€ et 4.500€
Jonction entre le module et le bâtiment existant (dans le cas d'une annexe)	Entre 4.000€ et 8.000€

Autres prestations :

Postes	Budget HTVA
Etudes de faisabilité – architecte	Entre 3.000 à 5.000€
Mission d'architecte complète	8 à 12 % des travaux HTVA
Relevé de géomètre pour plan d'implantation	Entre 800€ et 1.000 €
Étude ingénieur en stabilité	Entre 1.200€ et 1.500€
Responsable PEB	Entre 1.100€ et 1.400€
Coordinateur sécurité santé	Entre 1.000€ et 1.200€

Adapter le logement

Brochure « Construire adaptable » - Région Wallonne

Exemple de pavillon adaptable :

Urbanisme et architecture

- **Permis d'urbanisme**
- **Documents de référence communaux**

Assesse	le "schéma de développement communal" le "schéma d'orientation local de la gendarmerie" le "schéma d'orientation local de Corioule"
Gesves	le "schéma de développement communal" le "guide communal d'urbanisme" le "schéma d'orientation local de Sierpont"
Ohey	le "schéma de développement communal"
Marchin	le "guide communal d'urbanisme"
Modave	les chartes urbanistiques par village
Tinlot	le "schéma de développement communal"

Urbanisme et architecture

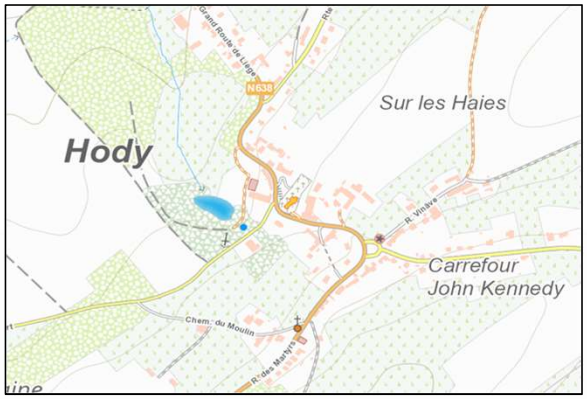
Implantation

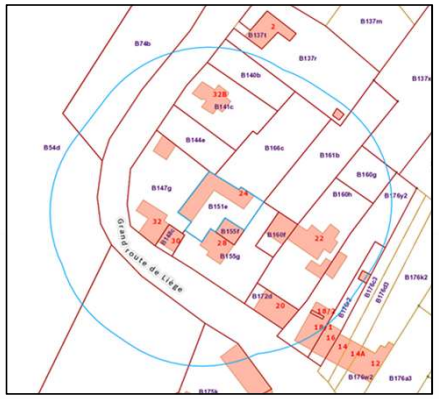
- Par rapport au bâti existant
- La zone constructible
- Par rapport à la voirie
- Relief, orientation, ensoleillement
- Par rapport aux limites parcellaires

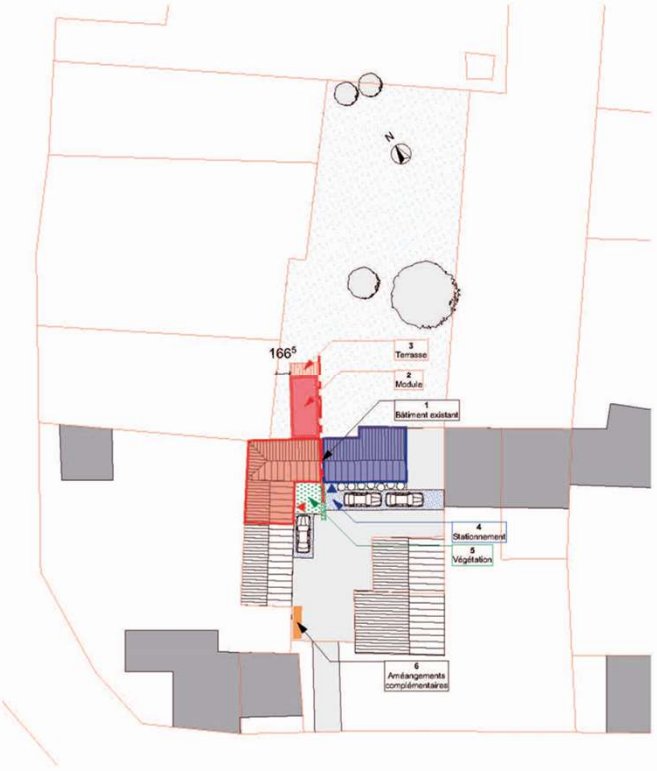
Urbanisme et architecture

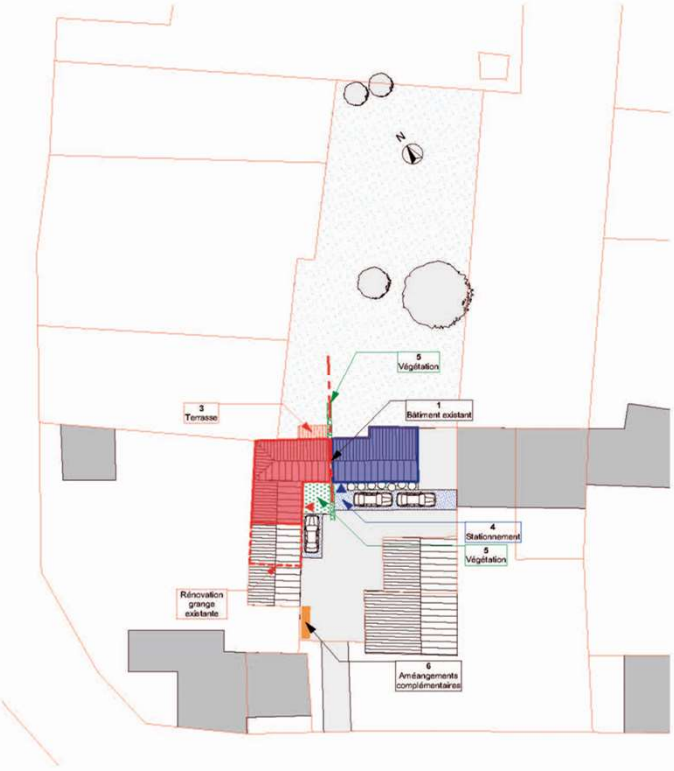
- **Gabarit et matériaux**
- **Performance Energétique du Bâtiment**
- **Salubrité et prévention incendie**
- **Les espaces extérieurs :** Abords, parcage et accès
- **Divers équipements :** capteur solaire, locaux de rangement
- **Gestion des eaux :** égouttage, citerne

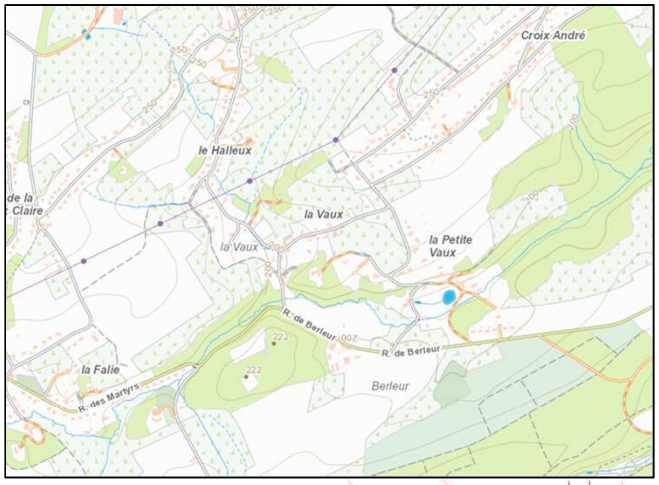
Quelques cas étudiés : étude de faisabilité

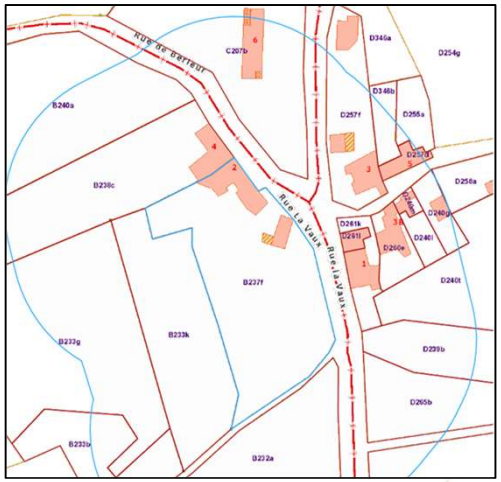

Hody
Sur les Haies
Carrefour
John Kennedy
N638
Grand Route de Liège
Chem. du Moulin
R. Vinâve
R. des Marys

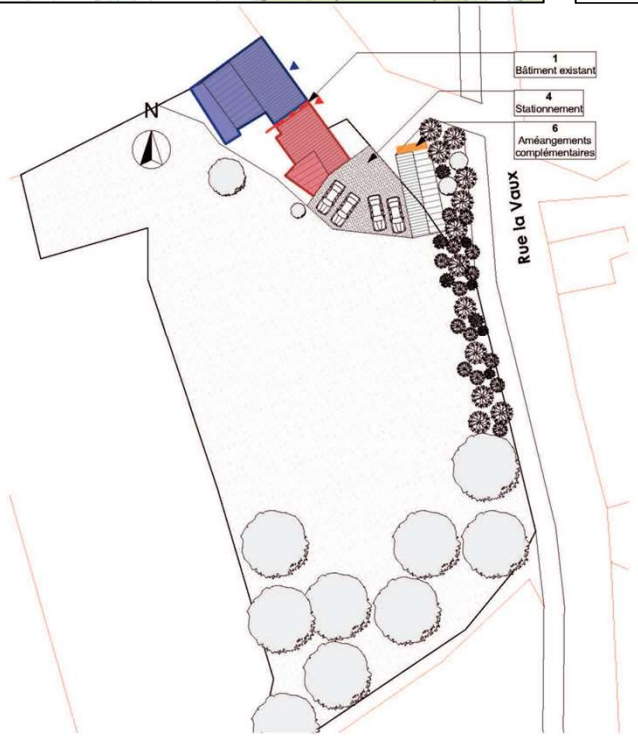

Grand route de Liège

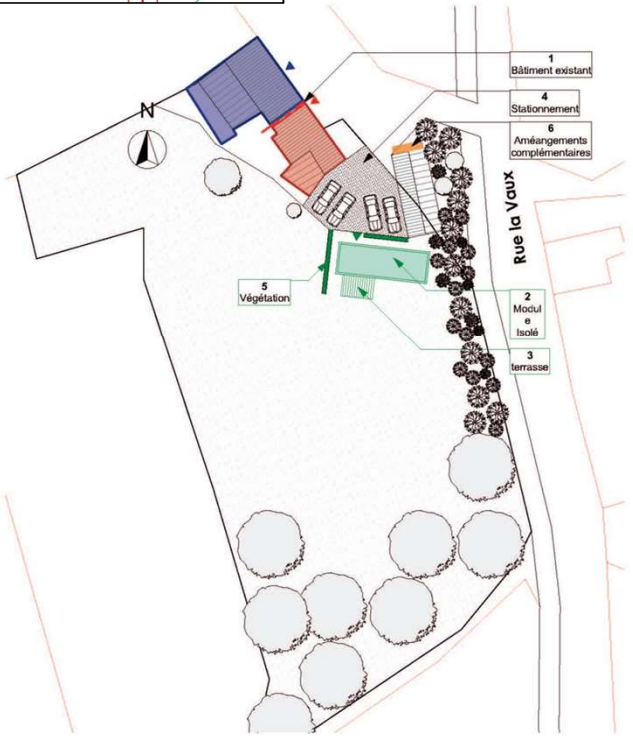

N
166⁵
3
Terrasse
2
Module
1
Bâtiment existant
4
Stationnement
5
Végétation
6
Aménagements
complémentaires


N
5
Végétation
3
Terrasse
1
Bâtiment existant
4
Stationnement
5
Végétation
Rénovation
grange
existante
6
Aménagements
complémentaires

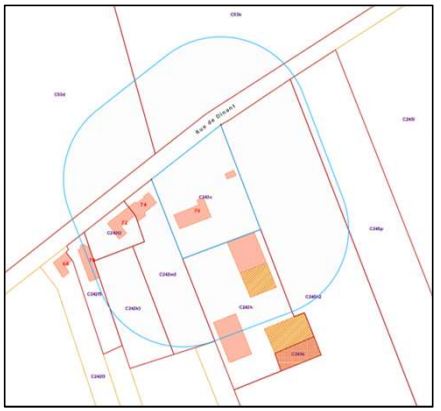

Croix André
le Halleux
de la Claire
la Vaux
la Vaux
la Petite Vaux
R. de Berleur
R. de Berleur
la Falie
R. des Martyrs
Berleur

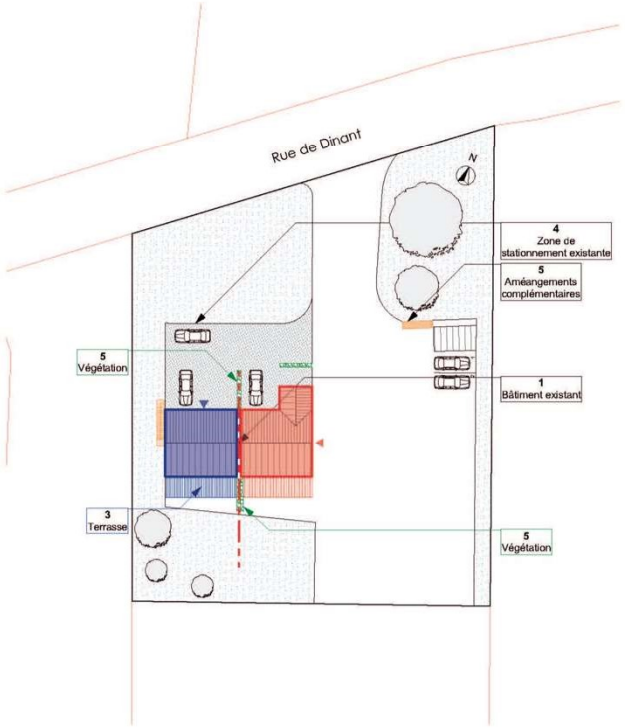

Rue de Berleur
Rue La Vaux
Rue la Vaux
C207b
D346a
D254g
D346b
D257f
D255a
D257d
D256a
D240g
D240i
D240f
D239b
D265b
B240a
B238c
B237f
B233k
B232g
B233u
B232a

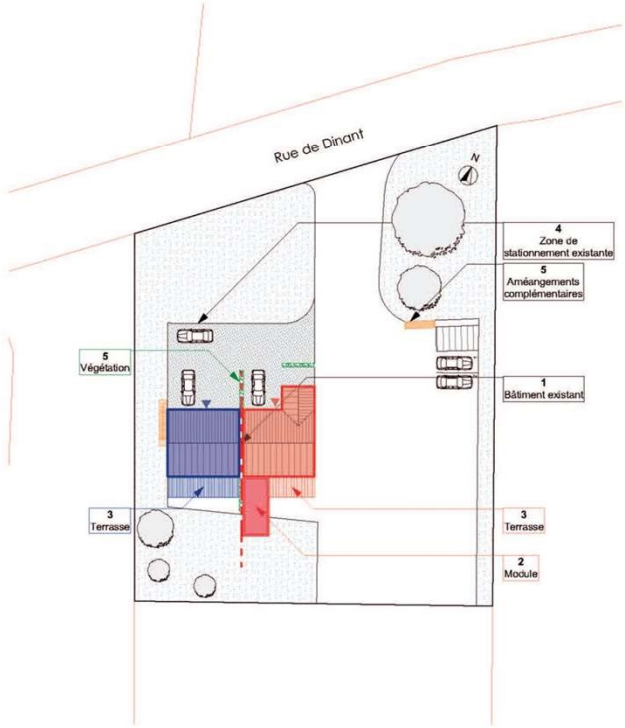

N
1
Bâtiment existant
4
Stationnement
6
Aménagements complémentaires
Rue la Vaux

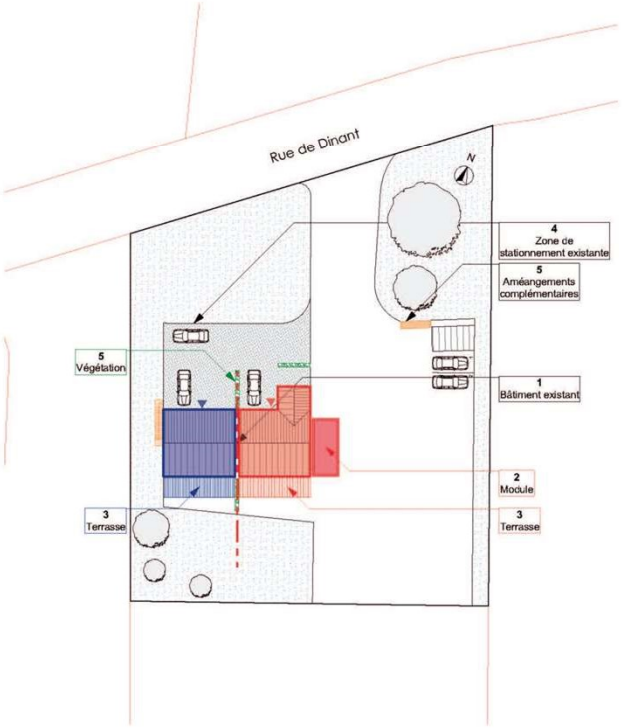

N
1
Bâtiment existant
4
Stationnement
6
Aménagements complémentaires
Rue la Vaux
5
Végétation
2
Module Isolé
3
terrasse

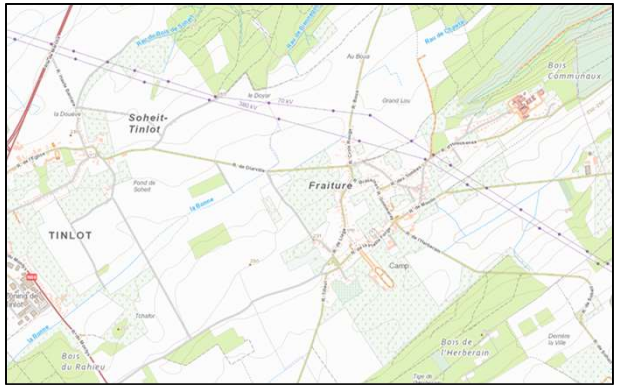
Rue de Dinant
Rau du Fond des Gottes
Manesse
Neupont
Piespré
Thier de Scry
Scry
Coron des Gottes
Bois Goreux
le Péry
Rond-Point de la Vache
Sur Haies
Bexhe
N636
N63
380 kV
70 kV

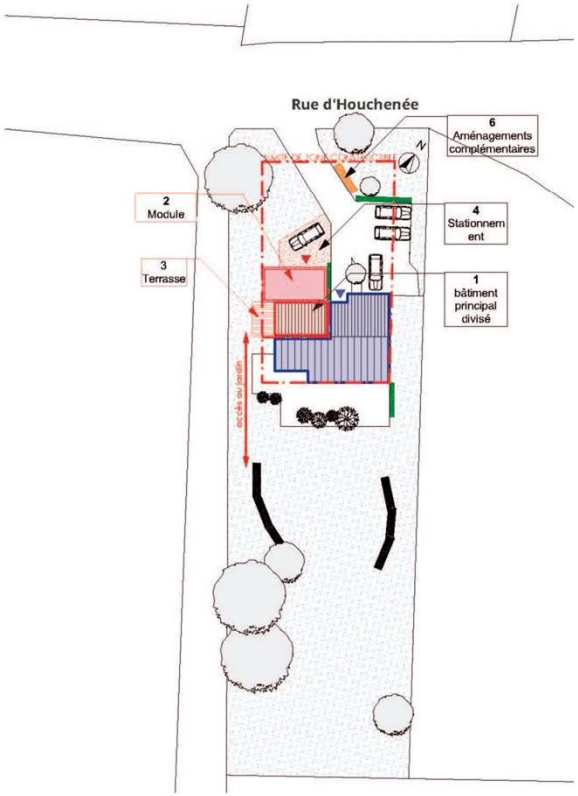


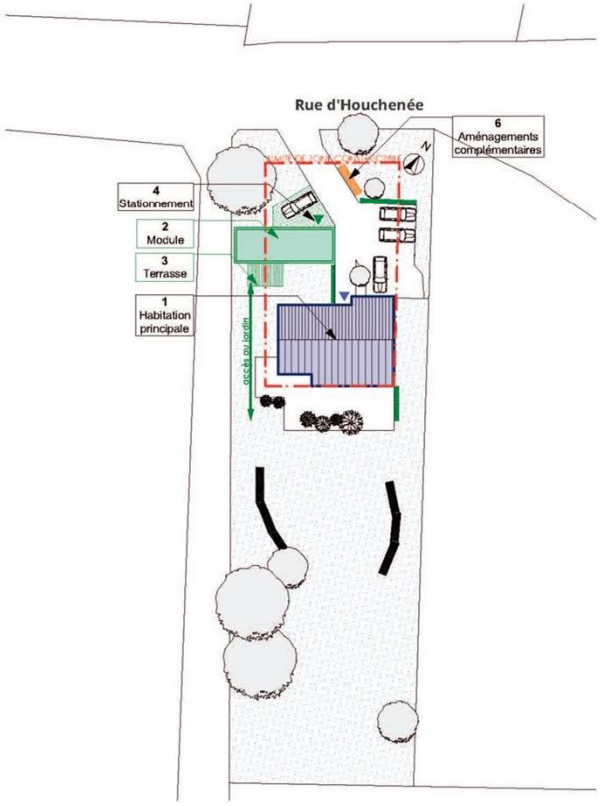

Rue de Dinant
N
4
Zone de stationnement existante
5
Aménagements complémentaires
5
Végétation
1
Bâtiment existant
3
Terrasse
5
Végétation

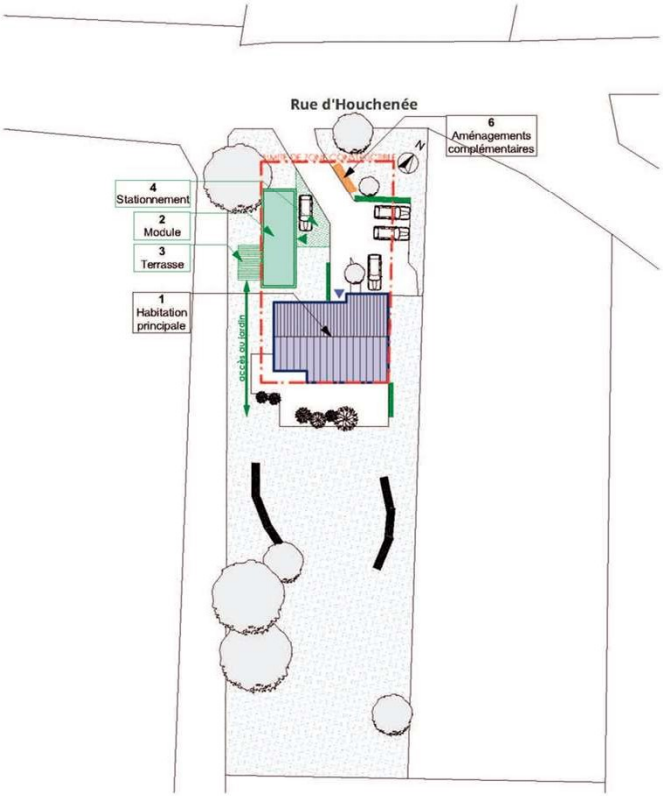

Rue de Dinant
N
4
Zone de stationnement existante
5
Aménagements complémentaires
5
Végétation
1
Bâtiment existant
3
Terrasse
3
Terrasse
2
Module


Rue de Dinant
N
4
Zone de stationnement existante
5
Aménagements complémentaires
5
Végétation
1
Bâtiment existant
2
Module
3
Terrasse
3
Terrasse

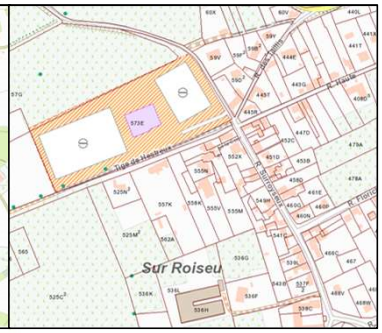

Soheit-
Tinlot
TINLOT
Fraiture
Bois
Communaux
Bois
du Rahieu
Bois de
l'Herbegain

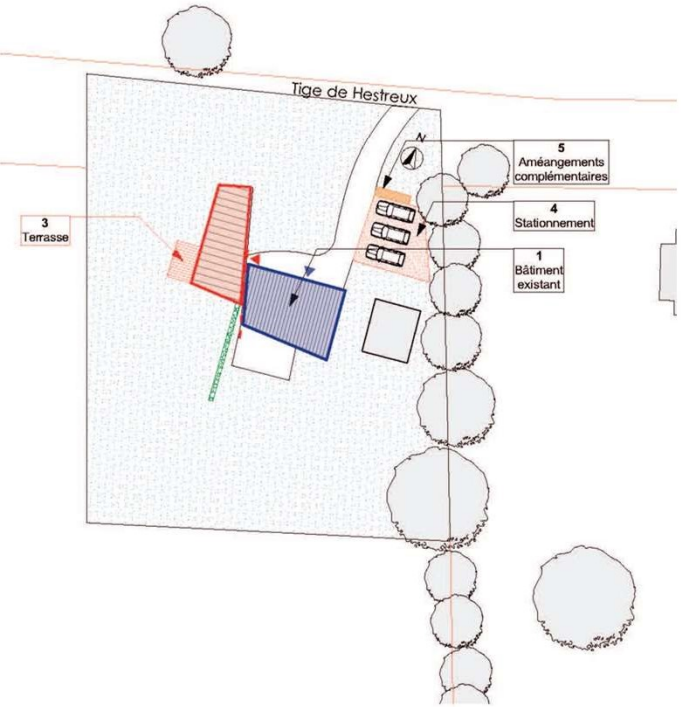

Rue d'Houchenée
6
Aménagements
complémentaires
2
Module
4
Stationnem
ent
3
Terrasse
1
bâtiment
principal
divisé
accès au jardin
N

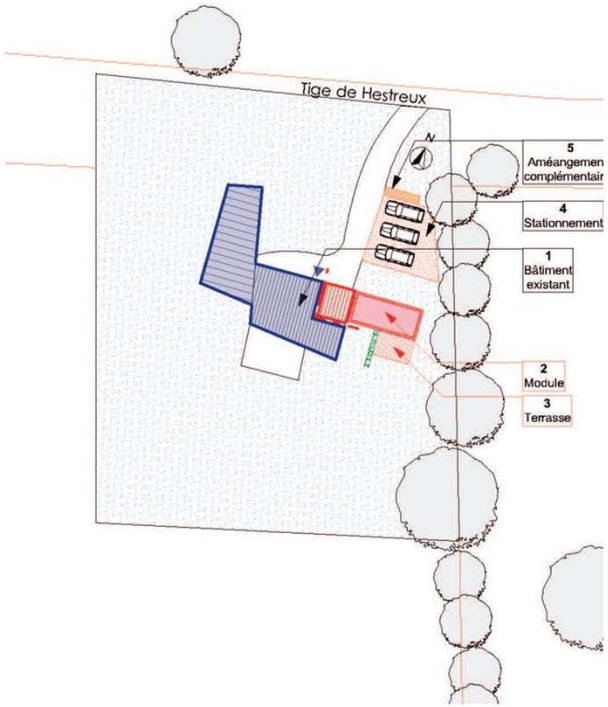

Rue d'Houchenée
6
Aménagements
complémentaires
4
Stationnement
2
Module
3
Terrasse
1
Habitation
principale
accès au jardin
N

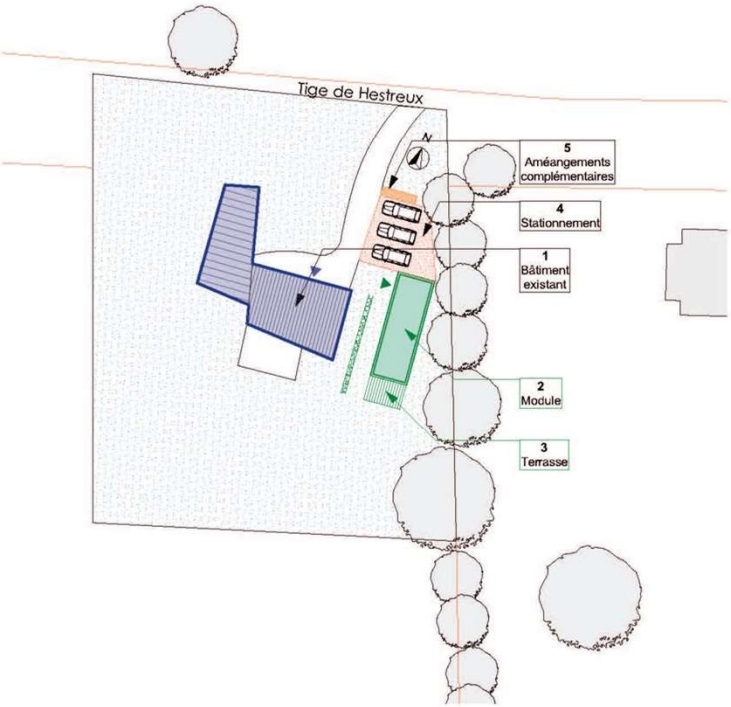

Rue d'Houchenée
6
Aménagements
complémentaires
4
Stationnement
2
Module
3
Terrasse
1
Habitation
principale
accès au jardin
N

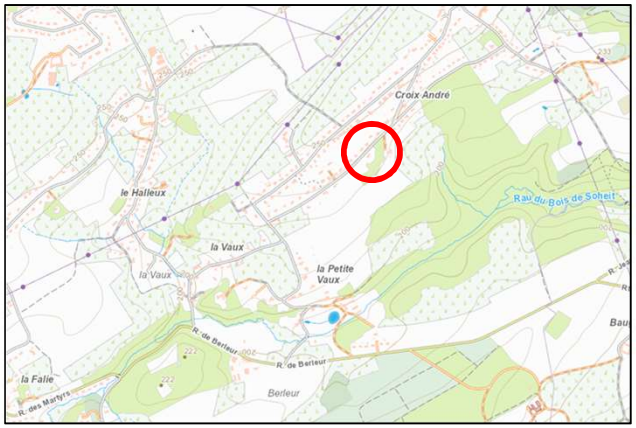
Vierset-Barse
Sur Roiseu

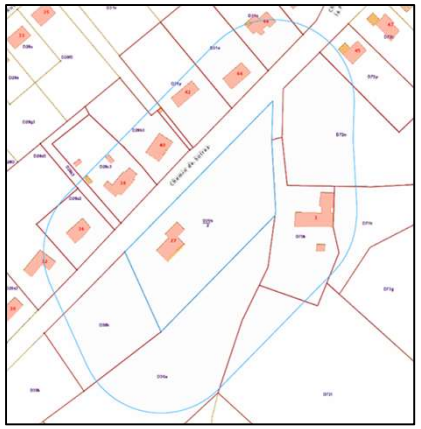

Sur Roiseu

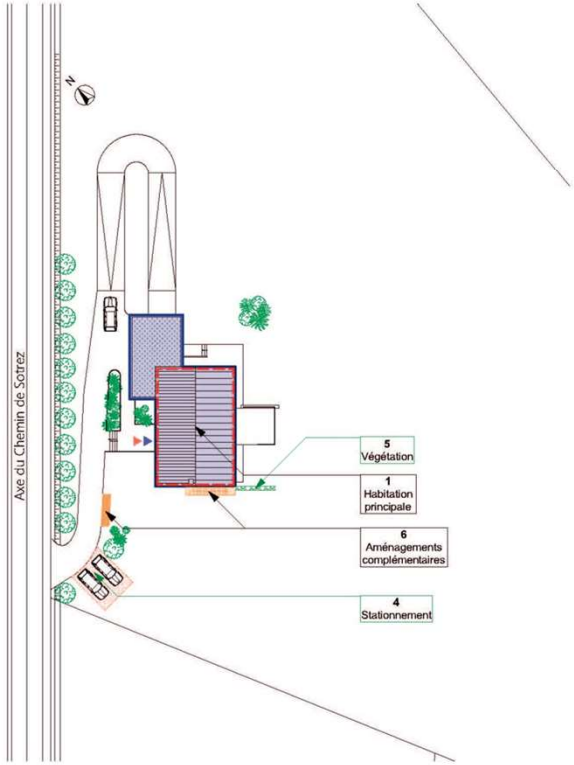

Tige de Hestreux
N
5
Aménagements complémentaires
4
Stationnement
1
Bâtiment existant
3
Terrasse

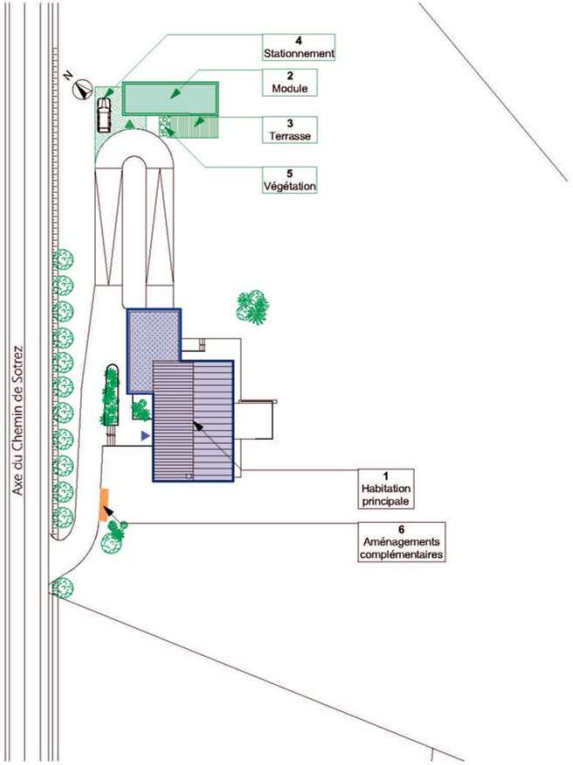

Tige de Hestreux
N
5
Aménagemen
complémentair
4
Stationnement
1
Bâtiment existant
2
Module
3
Terrasse

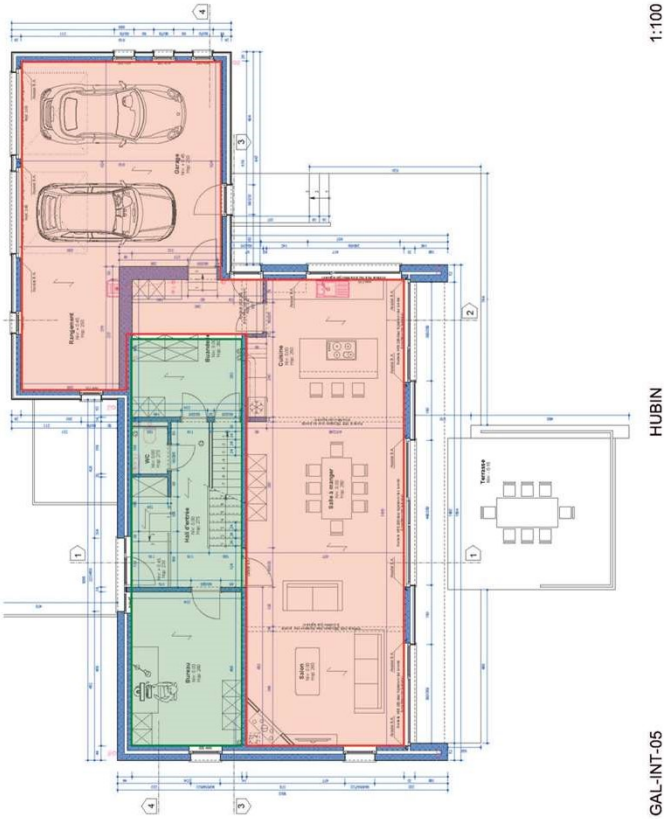

Tige de Hestreux
N
5
Aménagements complémentaires
4
Stationnement
1
Bâtiment existant
2
Module
3
Terrasse


Croix André
le Halleux
la Vaux
la Vaux
la Petite Vaux
Rau du Bois de Soheit
R. de Berleur
R. de Berleur
la Falie
R. des Martyrs
Berleur




N
Axe du Chemin de Sotrez
5
Végétation
1
Habitation principale
6
Aménagements complémentaires
4
Stationnement

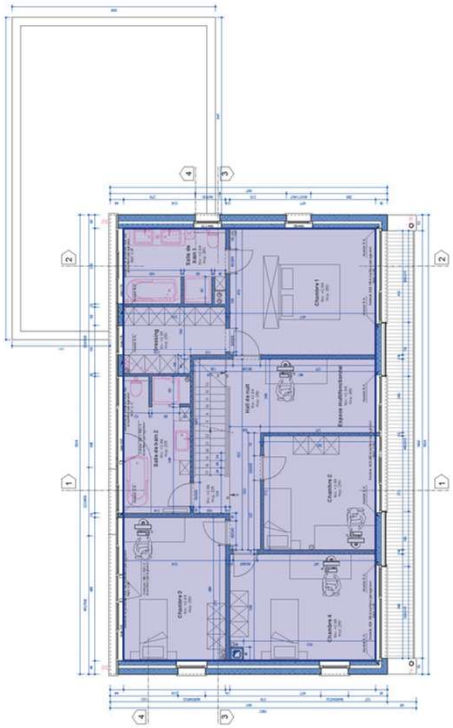

N
Axe du Chemin de Sotrez
4
Stationnement
2
Module
3
Terrasse
5
Végétation
1
Habitation principale
6
Aménagements complémentaires



1:100

HUBIN

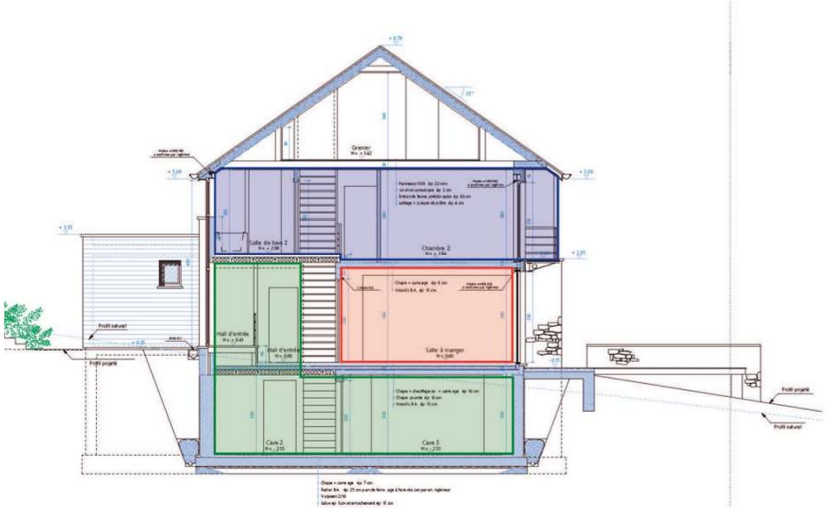
GAL-INT-05



1:100

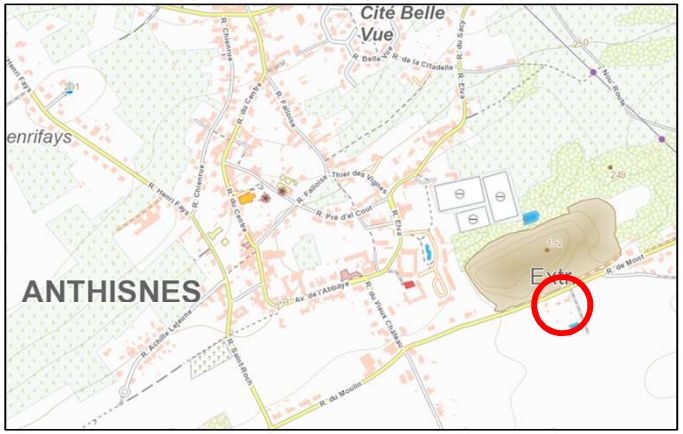
HUBIN

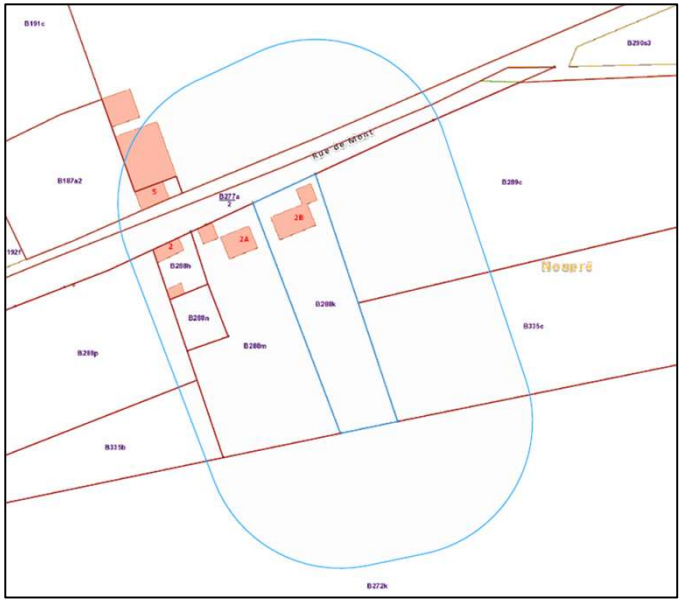
GAL-INT-05

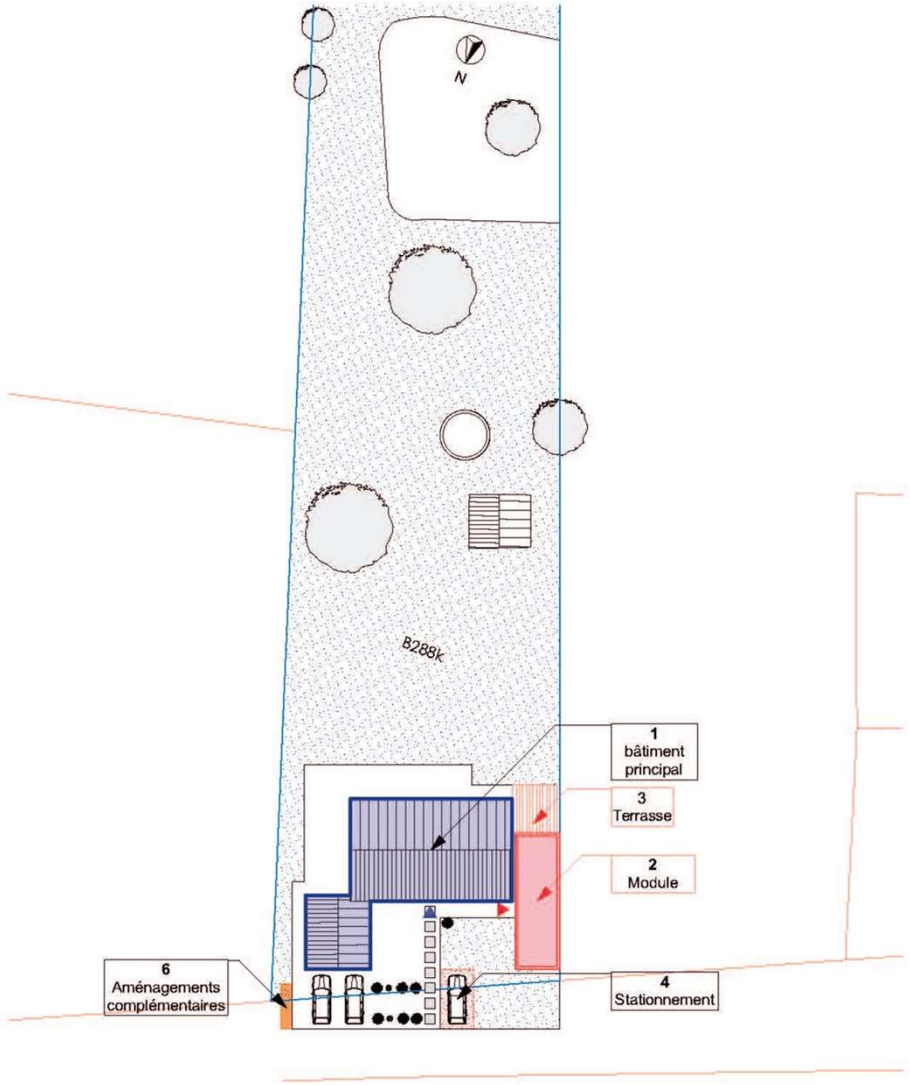


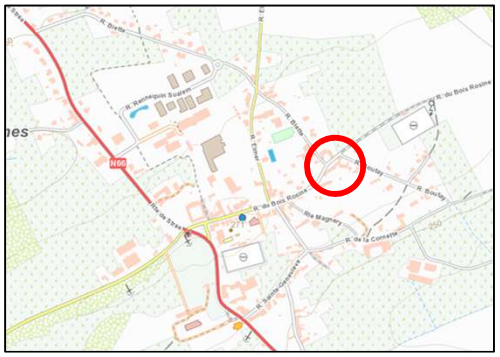
HUBIN

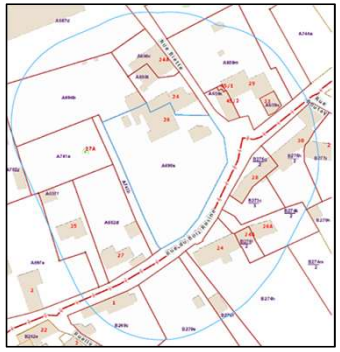
1:100

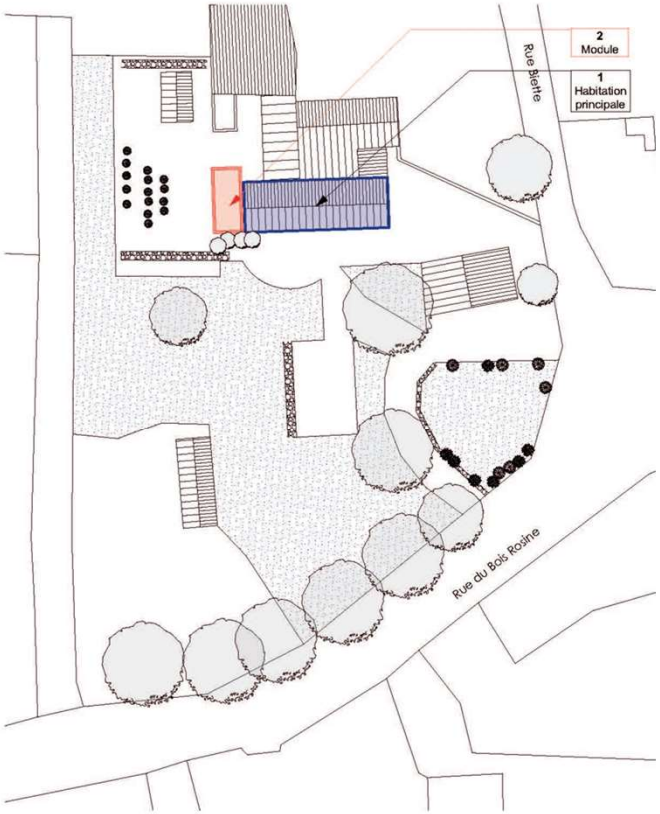

Cité Belle Vue
ANTHISNES
R. de la Citadelle
R. de Mont
R. du Moulin

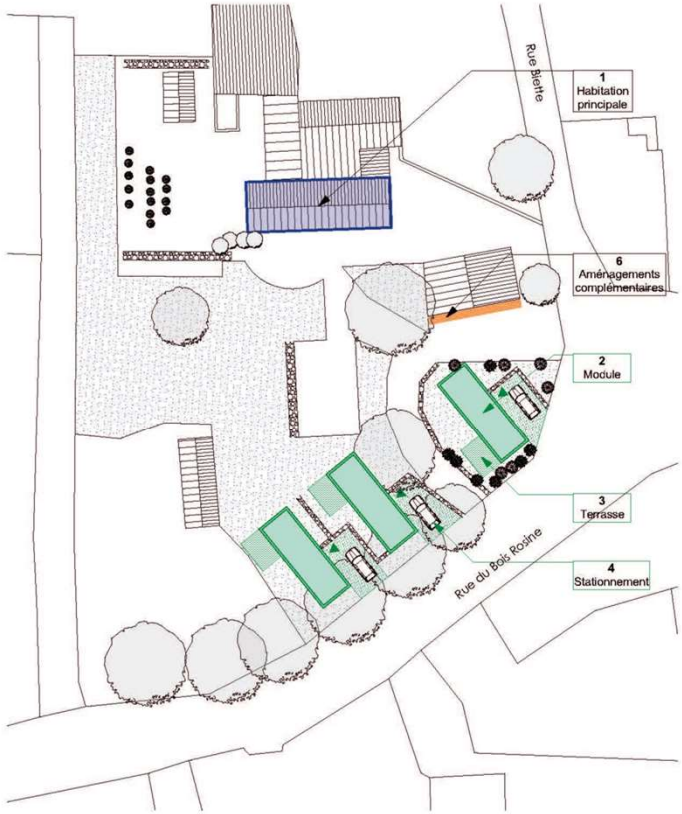

Rue de Mont
Neuré
B288k
B272k

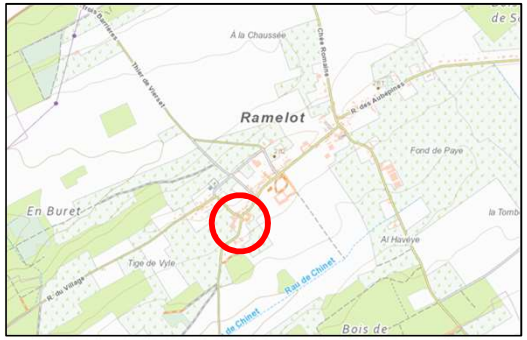

N
B288k
1
bâtiment principal
3
Terrasse
2
Module
4
Stationnement
6
Aménagements complémentaires

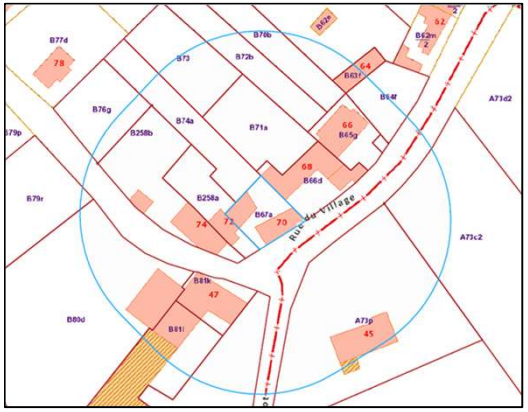

R. Bielle
R. Rambeux Sussen
R. du Bois Rosine
N66
R. Bouley
Rue Magnery
R. de la Corsaire

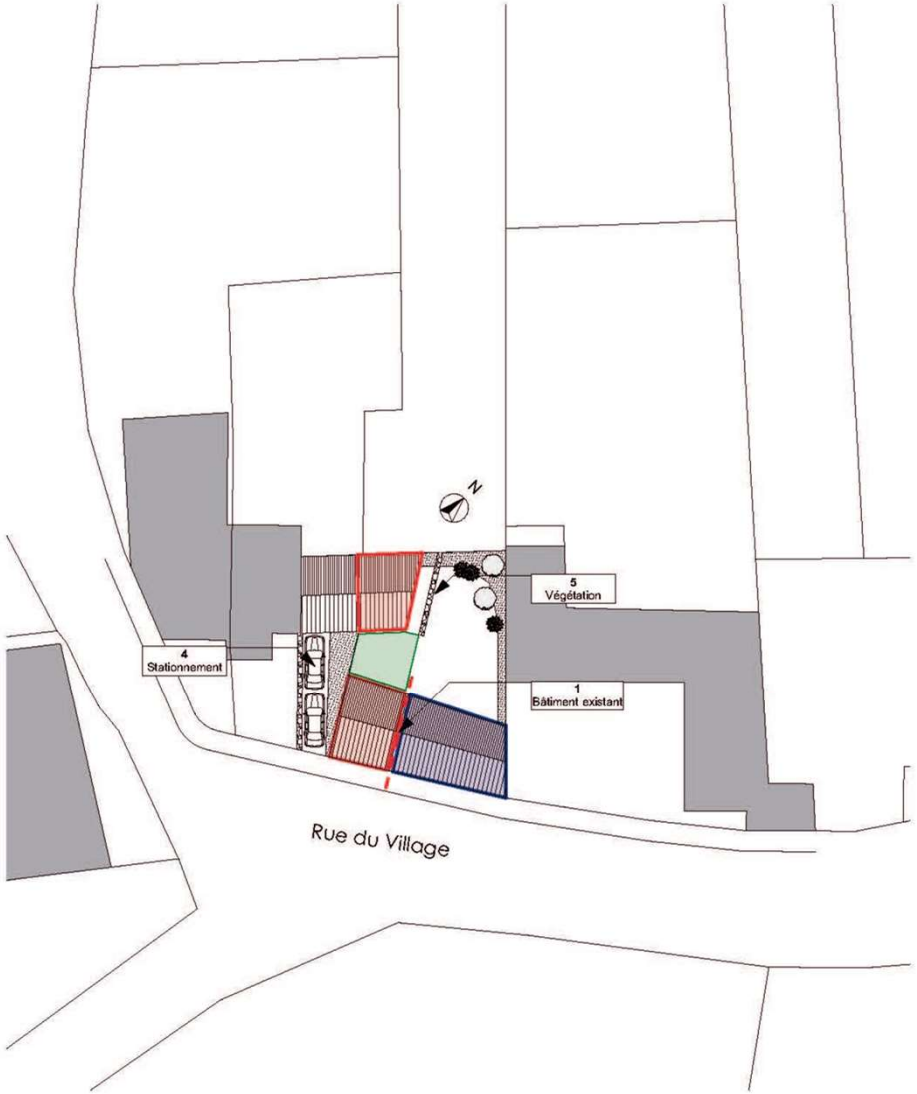


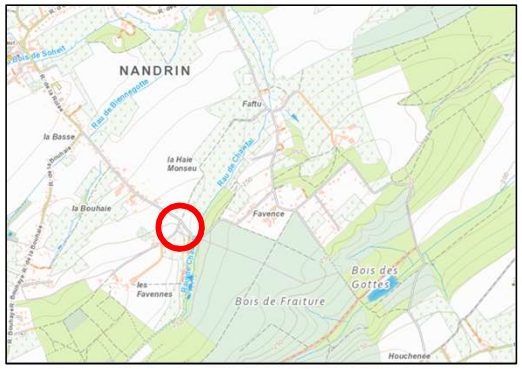

2
Module
1
Habitation
principale
Rue Bielle
Rue du Bois Rosine

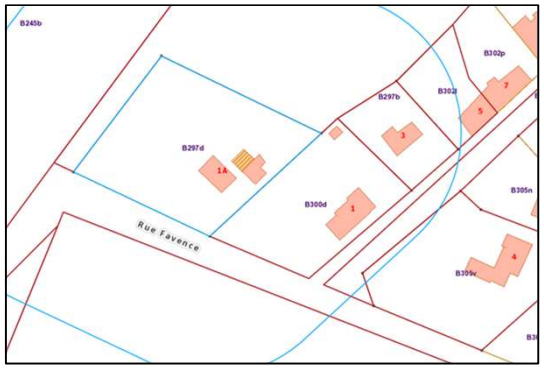

1
Habitation
principale
Rue Bielle
6
Aménagements
complémentaires
2
Module
3
Terrasse
4
Stationnement
Rue du Bois Rosine

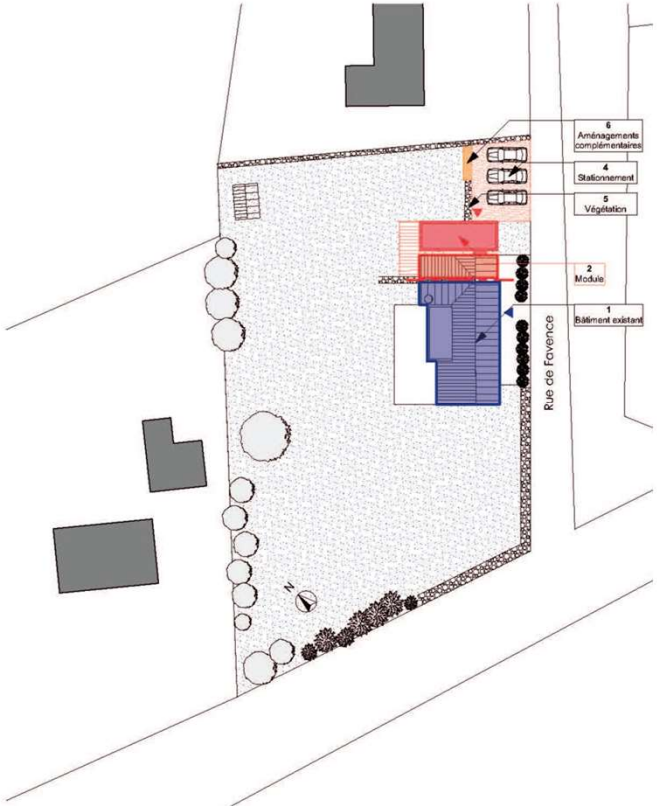

Ramelot
À la Chaussée
Fond de Paye
En Buret
Al Haveye
Tige de Vyle
Ruu de Chinet
Bois de

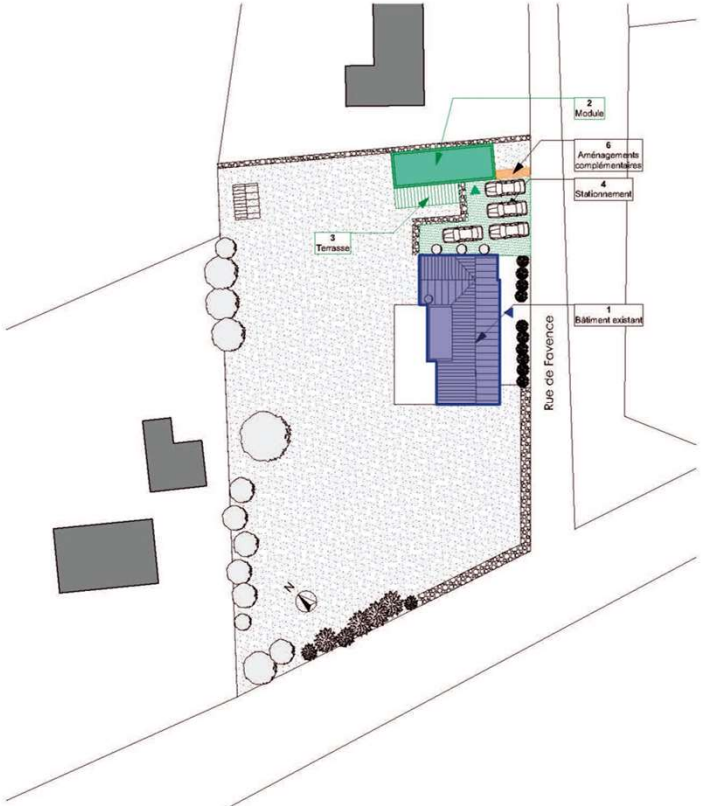

Rue du Village

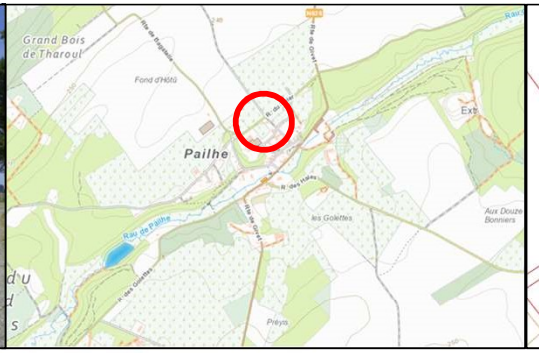

N
5
Végétation
4
Stationnement
1
Bâtiment existant
Rue du Village

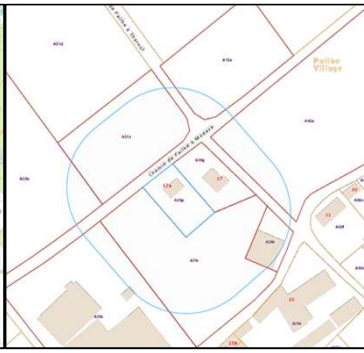

NANDRIN
Faffu
la Basse
la Haie Monseu
la Bouhaie
Favence
les Favennes
Bois de Fraiture
Bois des Gottes
Houchenee

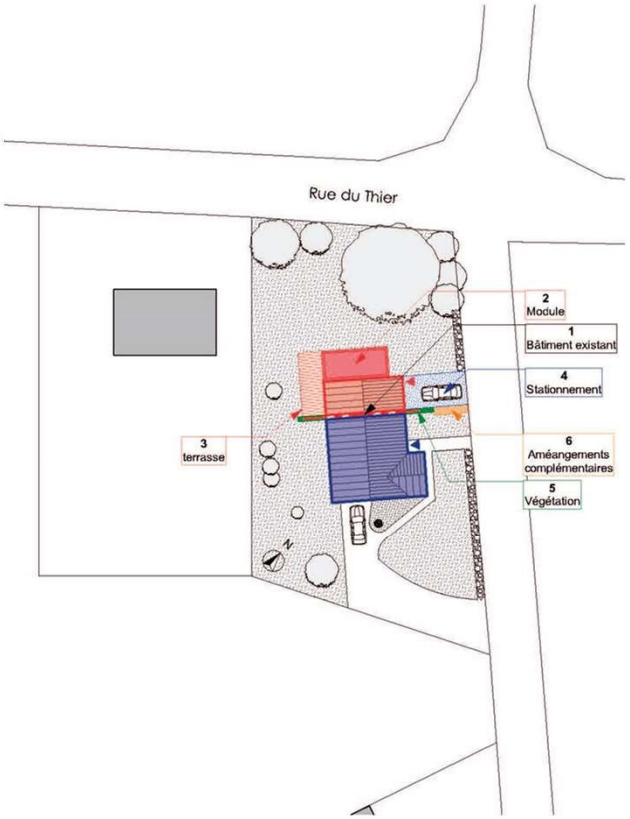

B245b
B302p
B297b
B302d
B297d
1A
B300d
1
B305n
Rue Favence
B309w

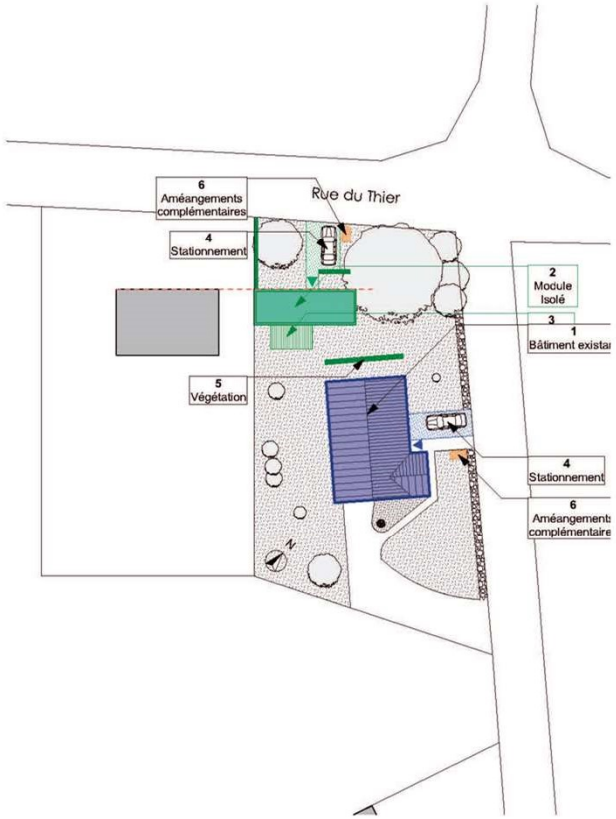

6
Aménagements complémentaires
4
Stationnement
5
Végétation
2
Module
1
Bâtiment existant
Rue de Favence
N


2
Module
6
Aménagements complémentaires
4
Stationnement
3
Terrasse
1
Bâtiment existant
Rue de Favence
N


Grand Bois de Tharoul
Fond d'Hôtû
Pailhe
Aux Douze Bonniers
les Goilettes
Préys


Pailhe Village


Rue du Thier
2 Module
1 Bâtiment existant
4 Stationnement
3 terrasse
6 Aménagements complémentaires
5 Végétation
N


Rue du Thier
6 Aménagements complémentaires
4 Stationnement
2 Module Isolé
3 1 Bâtiment existar
5 Végétation
4 Stationnement
6 Aménagement complémentaire
N

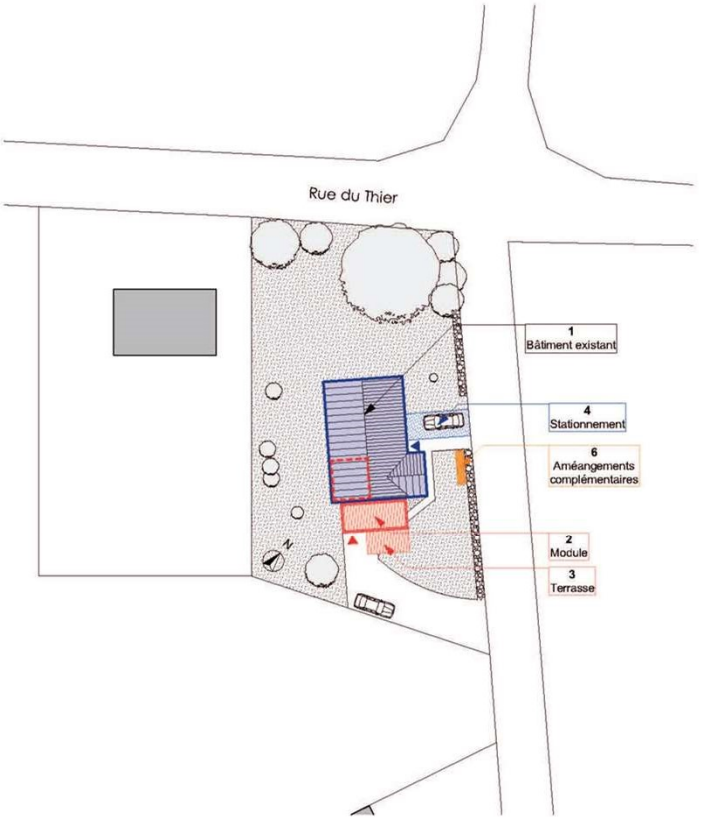

Rue du Thier
1 Bâtiment existant
4 Stationnement
6 Aménagements complémentaires
2 Module
3 Terrasse
N

Diagramme de décision

DÉFINIR LES BESOINS

Projet de vie

- Vivre partiellement en commun ?
- Accueil familial ou extra familial ?
- Accueil d'un autre senior ou d'un ménage plus jeune, d'une autre personne seule ?
- Quels sont les espaces ou équipements (cuisine, buanderies, jardin) qu'il me conviendrait de partager ?
- Ai-je l'énergie et les finances suffisantes pour mener à bien ce projet ? etc.
- Que va-t-on partager ou pas ?
- Que va-t-on vivre ensemble ?

Les espaces

- De quelles pièces avez-vous besoin ? (Séjour, cuisine, WC, SDB, chambre ?)
- De quelle superficie avez-vous besoin?
- Y aurait-il suffisamment d'espace dans le volume existant pour faire une division ?
- La configuration de la maison permet-elle une division du bâtiment ?
- Si non, a-t-on la possibilité de placer un module sur votre terrain ? (Isolé ou accolé au bâtiment)
- Le pavillon doit-il être adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) ?

DÉFINIR LE BUDGET DISPONIBLE

Ai-je l'énergie et les finances suffisantes pour mener à bien ce projet ? etc.

SE RENSEIGNER AUPRÈS DU SERVICE URBANISME

Quelles sont les contraintes urbanistiques?
Règlement, schéma, permis d'urbanisation, zone de protection, etc.

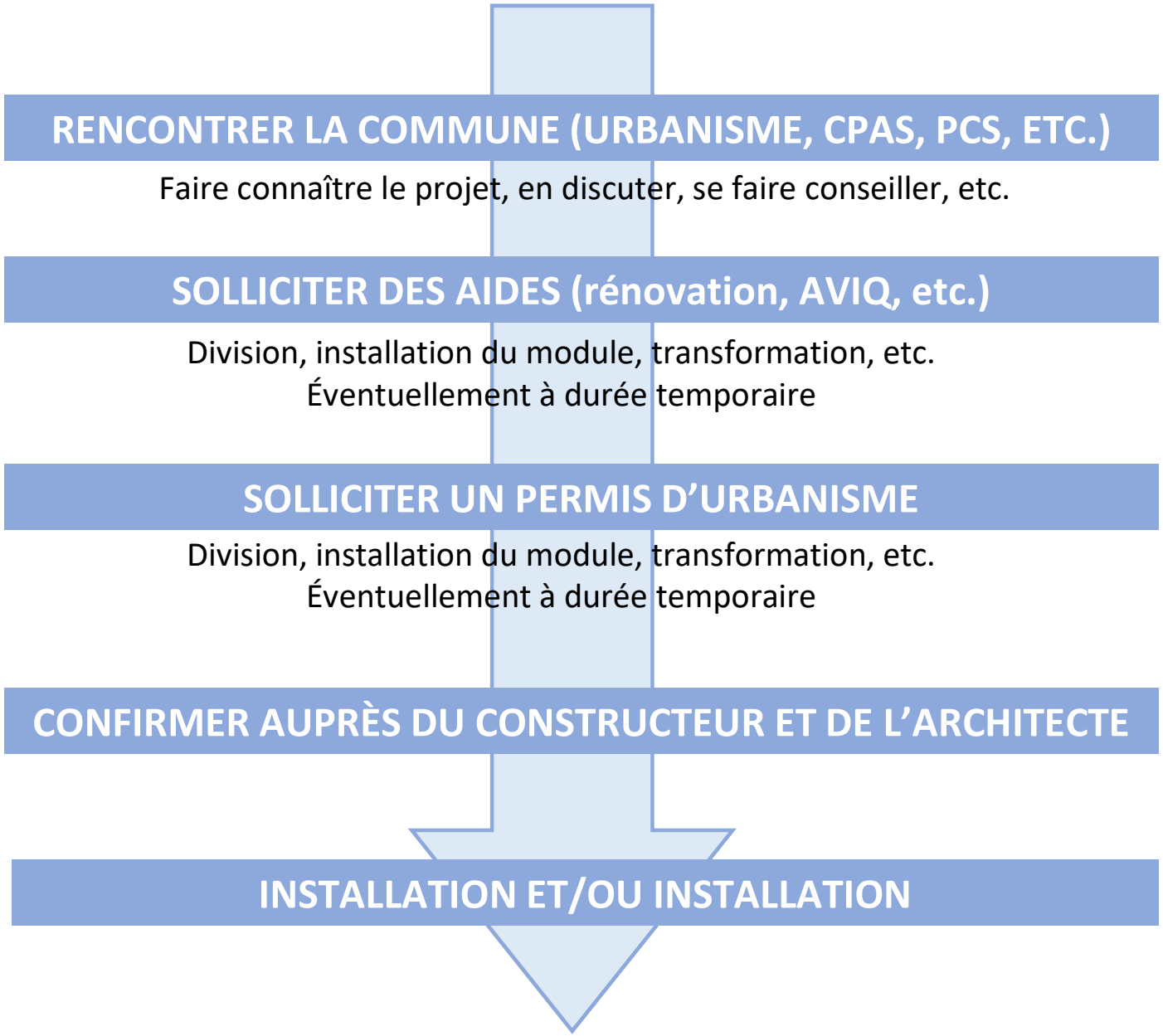
Terrain
Zone de recul avant ou latérale
Terrain plat
Pignon accessible ?
Maison de lotissement de plain-pied
Garage au rez-de-chaussée
Bâtiment récent à 2 niveaux avec hall commun

ÉLABORER UN AVANT-PROJET

Avec un architecte, et un fabricant de modules

Division, installation du module
Prévoir des travaux de transformation, d'isolation, etc.

Avant-projet
Division verticale ou horizontale?
Si module : isolé ou accolé?


RENCONTRER LA COMMUNE (URBANISME, CPAS, PCS, ETC.)
Faire connaître le projet, en discuter, se faire conseiller, etc.
SOLLICITER DES AIDES (rénovation, AVIQ, etc.)
Division, installation du module, transformation, etc.
Éventuellement à durée temporaire
SOLLICITER UN PERMIS D'URBANISME
Division, installation du module, transformation, etc.
Éventuellement à durée temporaire
CONFIRMER AUPRÈS DU CONSTRUCTEUR ET DE L'ARCHITECTE
INSTALLATION ET/OU INSTALLATION

Résultats de la présentation aux candidats

- Besoin de réponses - les questions administratives et urbanistiques ? numéro, impact sur les revenus…

- Le GAL :

Pourra-t-il appuyer les demandes individuelles et apporter une vision collective?

Pourra-t-il être un lien privilégié entre l'architecte et la commune?

- Coût d'un architecte est-il absorbable ?

Frais sans savoir si le projet va aboutir

- Besoin de soutien concernant les aspects financiers-coûts-frais bancaires-gestions des espaces locatifs

- Aide pour monter le projet

Echanges-débat

- Quels sont les freins à ce type de projet ?
- Quelles sont les réponses à y apporter ?

- Quel **processus** mettre en place commune-CPAS-service urbanisme-GAL ?

Merci pour votre attention

Pays des Condruses
Groupe d'Action Locale

Chantal Courard
Chargée de mission « Bien vieillir »
085/27 46 12
chantal.courard@galcondruses.be

Muriel Dagrain
Chargée de mission Logement
0474/41.78.90
muriel.dagrain@galcondruses.be

Loger ensemble, chacun chez soi!