



+/-



Loger ensemble, chacun chez soi !

Présentation aux communes

Communes	Dates	Nombre de personnes présentes	
Ouffet	3 octobre 2023	3	Échevins et anciens échevins
Marchin	10 octobre 2023	20	CCATM, membres du collège, Assistant de vie, service urba, service logement
Assesse	16 octobre 2023	10	CCATM, CLDR, CPAS, commission ainés, commission logement, échevine, écopasseur, service urbanisme
Clavier	18 octobre 2023	10	CCATM, CLDR, services urbanisme, échevins
Gesves	6 novembre 2023	10	CCATM, CLDR, CCCA, service urba, échevin, conseillers communaux
Ohey	8 novembre 2023	12	CCATM, CCCA, conseillers CPAS, échevine
Nandrin	9 novembre 2023	7	CCCA, échevine

1. Présentation du projet « Loger ensemble, chacun chez soi ! » par Chantal et Muriel

Ordre du jour

- **Territoires : deux GAL**
GAL Pays des Tiges et Chavées : Assesse, Gesves, Ohey
GAL Pays des Condruces : Anthisnes, Clavier, Marchin, Modave, Nandrin, Ouffet, Tinlot
- **Objectif de la rencontre**
- **Loger ensemble, chacun chez soi ! - Etat d'avancement - Résultats obtenus**
- **Les freins relevés et les besoins des seniors**
- **Rappel des engagements et des enjeux en matière de logement par/pour les communes**
- **Réunions de travail et rencontres avec les communes - Propositions d'actions**
- **Comment aider les seniors - Actions - Discussions et débat**

2. Échanges avec les participants sur la base des questions suivantes :

- *Des questions de clarification sur la présentation ?*
- *Etes-vous personnellement concernés ou intéressés par ce type de projet ?*
- *Comment les communes, les commissions pourraient-elles aider davantage les seniors et soutenir leurs projets ?*
- *Avez-vous des propositions ou d'autres idées ?*

Aspects généraux et systémiques

D'autres structures que le GAL ont déjà réfléchi à la division du logement des aînés car devenu trop grand. Le CCCA de Marchin s'y est attelé il y a quelques années et ces membres ont rencontré de nombreuses difficultés et contraintes similaires à celles que nous évoquons dans la présentation du projet et que nous mettons en avant afin de pouvoir les surmonter.

A partir de quel âge devons-nous penser à réaliser ce type de projet ? Grâce à l'étude réalisée, on se rend compte qu'il est nécessaire de penser à son logement le plus tôt possible

Ce type de projet peut aider également les jeunes ménages à obtenir un logement adapté pour eux.

Nous n'avons aucunement les réponses aux questions posées mais le travail réalisé a été salué car il apporte une aide dans les étapes de réalisation, mobilise et questionne les acteurs locaux.

C'est un modèle à construire de façon transversale

La prise de conscience citoyenne n'est pas encore là mais les conditions immobilières pour les jeunes et les difficultés liées au vieillissement vont contraindre les uns et les autres à ce type de projet.

Il est important que cette recherche puisse être pérennisée et déboucher sur des actions concrètes.

L'étude permet de réfléchir de manière à l'appliquer à plus de cas.

Le projet ne touche pas les personnes qui ont peu de moyens financiers

Il faut des projets ambitieux

De manière générale, assouplir les règles en fonction de la notion de projet et de la démarche individuelle.

Vivre ensemble

Pourquoi avoir abandonné l'idée de partager

Faire comprendre que cela peut être bien de laisser de la place dans sa maison pour un autre ménage ou pour quelqu'un d'autre

Il y a des projets qui marchent

Il faudrait pouvoir développer la colocation simple

Quand c'est un projet familial, il faudrait pouvoir envisager la suite, quand ce ne le sera plus.

Dans un cadre familial, il serait intéressant d'envisager la cohabitation entre grand –parent et petit enfant, peut-être cela augmenterait les chances de réussite du projet.

Pour certains la proposition d'un logement intergénérationnel pourrait mettre en avant des difficultés car les besoins des jeunes et des aînés sont parfois à l'opposés l'uns des autres. Un encadrement du savoir vivre ensemble avec l'apport d'un code de conduite pourrait être utile.

Donc besoin aussi d'un médiateur pour répondre à la question : Comment faire pour cohabiter ?

Des projet familiaux seraient parfois mieux perçus ou plus facile à mettre en œuvre.

La mixité sociale pourrait être difficile à gérer.

Le projet pourrait venir des enfants ou des petits-enfants

Comment vivent les seniors quand c'est divisé ?

Les personnes plus jeunes ayant déjà vécu la colocation pourraient être plus encline a accepter la division en étant senior.

Aspects techniques

Une société de construction modulaire à Ouffet : WCC Walhin Concept & Construction : <https://wcc-walhin.com/>

Il n'y a pas assez de professionnels de la construction disponibles

Aspects urbanistiques

Il faudrait une simplification des demandes de permis, avant l'on utilisait la déclaration urbanistique pour ce type de projet et cela fonctionnait bien. Il devrait y avoir un agent qui aide les personnes à remplir les formalités administratives, un peu comme un écrivain public.

Actuellement, à Clavier, la commune a décidé d'un moratoire concernant les demandes de constructions légères et/ou modulaire. Comment intégrer ce type d'habitation ? Il y a également une forte pression/demande en construction à but d'hébergement touristique et cela crée un déséquilibre, un manque dans l'offre en logement. Plusieurs fois par mois il ya des demandes de gîte et de RBNB

Il faut s'intégrer au contexte sociologique lié au vieillissement et au besoin criant de logement

Une question importante pour la commune de Clavier, « Que vont devenir les modules lorsque la personne âgée n'en aura plus besoin ? » Seront-ils entretenus ? Quelle utilisation en sera faite par la suite ? Pour les problèmes de salubrité pour la suite, il y a des pistes, le permis temporaire par exemple même si effectivement ça demande du contrôle

L'idéal serait de penser à la division dès la construction.

Au fil des années, nous constatons un début d'évolution des mœurs en matière de densification en milieu rural. Il faut distinguer la densification d'une modification de typologie et développer une vision esthétique du milieu rural. Une volonté politique est nécessaire.

Les communes commencent à voir de plus en plus de demande de division de logement et de bâtiments.

De même, il y a de plus en plus de demandes pour de petits bâtiments annexes pour développer une activité.

Dans certains cas, prendre en compte et imaginer des implantations temporaires. Les « encadrer » juridiquement et dans le temps

De même, ne pas confondre les aspects « temporaires » et la « mobilité »

Freins et contraintes

Les contraintes semblent insurmontables à partir d'un certain âge

Diviser son logement en théorie c'est possible, mais pour un senior isolé, il est nécessaire d'avoir une personne qui fait le lien. Un certain nombre de seniors ne sont plus en capacité de faire des choix. Il est nécessaire d'avoir des personnes de confiance, un organisme de confiance. Un couteau suisse car il est nécessaire d'avoir des références notariales, architecturales, urbanistiques et autres.

Pour les problèmes de bail, l'on peut se tourner vers l'AIS

Les héritiers

Dans le cadre d'une division de logement plusieurs cadres juridiques peuvent être envisagés, le viager par exemple et donc il peut y avoir une perte de patrimoine. Il est important de se faire accompagner par un notaire qui aidera les personnes à faire des choix qui respectent leur souhait en matière d'héritage. Pour les aînés qui ont envie de faire profiter leur enfant de ce qu'ils ont, un notaire ou un expert financier pourra proposer un montage financier pour que personne ne soit lésé.

Il serait intéressant d'aborder les aspects juridiques liés aux affaires familiales (héritage, contrat de mariage, etc.)

Aspects psychologiques

Le seniors ayant laissé une partie de sa maison pourraient éprouver des remords de voir la maison occupée par quelqu'un d'autre.

Dans certains cas, il serait peut-être préférable d'imaginer partir et trouver un autre logement plus adapté et de laisser la maison à d'autres.

Aller vers l'inconnu est difficile.

Besoin d'établir une réflexion familiale

Aspects financiers et fiscaux

Réfléchir à la plus-value que peut prendre le bâtiment une fois divisé

Si nous améliorons notre logement, nous risquons d'avoir une augmentation du revenu cadastral mais la division et mise en vente ou location permettra une rentrée d'argent qui compensera l'augmentation du RC. De plus le logement prendra de la valeur donc l'équation financière sera au moins à l'équilibre.

Les questions de TVA devraient être approfondies. 6% si le module est accolé/accroché au bâtiment principal et 21 % si le module est isolé sur la parcelle. Il est possible de prendre contact avec la cellule bâtiment du service fédéral des Finances - TVA

Contact : Miguelle Lebrun, conseillère – AGFisc – centre PME Namur- soutien opérationnel TVA – 02 576 23 58 – miguelle.lebrun@minfin.fed.be

Aux service de la TVA, un service est disponible pour conseiller. En général, ce sont les architectes qui le sollicitent.

Il serait intéressant que le senior puisse avoir une estimation financières à faites par des architectes

Temps

Il faut du temps pour mener à bien un projet

Les droits sociaux

Le parti-pris a été de choisir dans l'étude la création de deux logements, ce qui permet de contourner les difficultés liées éventuellement aux droits sociaux. Plusieurs logements = plusieurs ménages, càd la perte de revenu lorsque l'on est cohabitant. Dans ce cas de figure puisqu'il y a 2 logements séparés, les ménages ne vivent pas ensemble et donc il n'y a pas de perte de revenu.

Service Conseils Logement

Il faut être bien conseillé

Il faut pouvoir diriger vers les bons services

Nécessité de services transdisciplinaires

Besoin de services et de personnes de confiance, si possible pas du privé

Tout est devenu tellement spécialisé, qu'il est illusoire qu'une seule personne puisse répondre à tout.

Il faudrait plusieurs profils différents et complémentaires.

L'accompagnement du projet ne devrait pas se faire par le service urbanisme mais devrait renvoyer vers des spécialistes en utilisant une boîte à outils prédéfinies.

Il faudrait que les gens soient capables de chercher l'information.

Il faut pouvoir réorienter vers les bons services

Il semble parfois compliqué aux communes d'envisager des missions mutualisées

Les seniors n'ont pas d'idée de ce qui serait possible. Il serait nécessaire de disposer de quelques propositions, d'adopter un système de brainstorming par démarche successive afin de définir le projet le plus adéquat. Besoin de créativité.

Besoins et chiffres

Il serait intéressant de recenser le nombre de seniors par commune pour qui ce type de projet correspond à leur besoin. Quelques chiffres pour Assesse : 7.300 habitants – 18% d'ainés (1.314 personnes). Il faudrait pouvoir quantifier le nombre de personnes qui se trouveront devant la question de la division de leur logement dans les prochaines années

Calculer et estimer les besoins quantitatifs et qualitatifs en lien avec la socio-démographie

Des sondages pourraient être réalisés sur les communes

Dans certaines communes, le taux de personnes de plus de 65 ans est déjà supérieur à la moyenne wallonne.

Services communaux

Actuellement, les agents ne peuvent dégager de temps pour de nouvelles missions

Communication – faire connaître ce type de solutions

Montrer des projet réalisés

Diffuser un toutes-boîtes

Organiser des conférences présentant le projet aux seniors

Que peuvent faire les communes et les acteurs locaux ?

L'on pourrait imaginer l'achat par quelqu'un qui divise et loue aux seniors. Et pourquoi pas un quartier pilote.

Pour réussir ce type de projet, il est nécessaire de réfléchir dans une logique de polyvalence. Penser dans un 1^{er} temps un projet familiale mais lorsque le senior décède pouvoir relouer le logement.

La mobilité pour ce projet doit également être pensée. Et pourquoi pas créer des petits logements en fonction du quartier dans les centres de villages, là où se retrouvent les activités administratives, commerciales et sociales du village, de la commune.

En termes de pyramide sociale, les attentes de chaque commune sont différentes.

Communiquer

Solidariser les différentes communes

Établir des relais politiques vers le niveau régional

(Nandrin) La commune est propriétaire de terrain sur lesquels des projets pourraient voir le jour. La difficulté est souvent la désapprobation des riverains. Il serait certainement plus accepté si les projets étaient préparés avec la participation des habitants déjà présents.

Quelques expressions

« Tant que ça va, on a besoin de rien ! »

« Le nerf de la guerre c'est l'argent ! »

« C'est très angoissant pour les générations futures ! »

« On ne peut pas faire le bonheur des gens contre leur volonté ! »

« C'est compliqué de bien vieillir »