

# **LOGER ENSEMBLE, CHACUN CHEZ SOI!**

## **Logement des seniors**

**CCATM, CLDR, CPAS, CCCA, Collèges, Conseils communaux,...**  
**Octobre et novembre 2023**



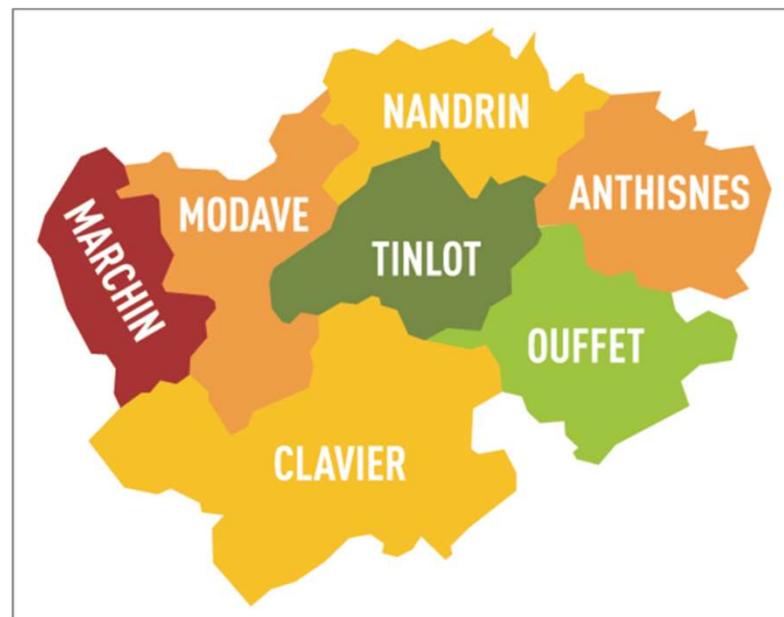
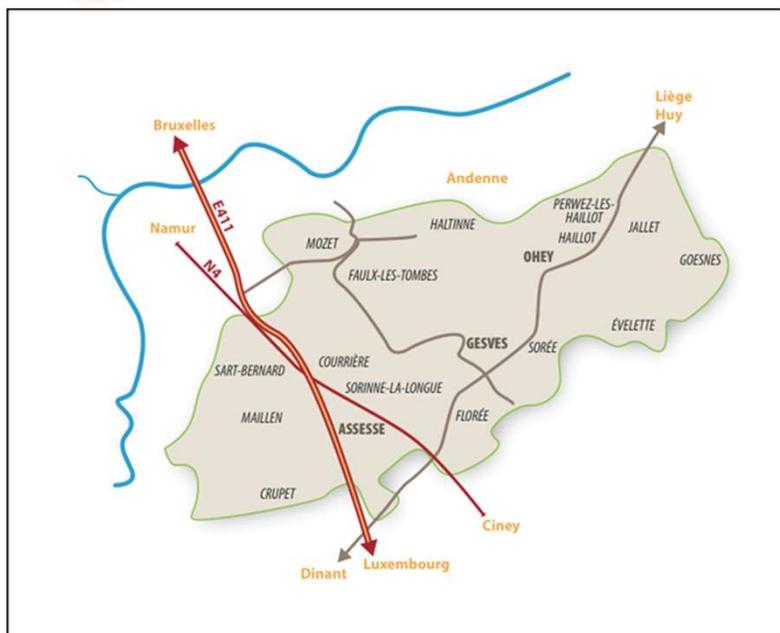
**Chantal Courard**  
**Chargée de mission « Bien Vieillir »**

GAL Pays des Condruses +32 (0) 85 274.612.  
[chantal.courard@galcondruses.be](mailto:chantal.courard@galcondruses.be)

**Muriel Dagrain**  
**Chargée de mission logement**  
GAL Pays des Tiges et Chavées +32 (0) 83 670 347  
[muriel.dagrain@tiges-chavees.be](mailto:muriel.dagrain@tiges-chavees.be)  
GAL Pays des Condruses +32 (0) 85 274.617.  
[muriel.dagrain@galcondruses.be](mailto:muriel.dagrain@galcondruses.be)

# Ordre du jour

- **Territoires : deux GAL**  
GAL Pays des Tiges et Chavées : Assesse, Gesves, Ohey  
GAL Pays des Condruses : 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**

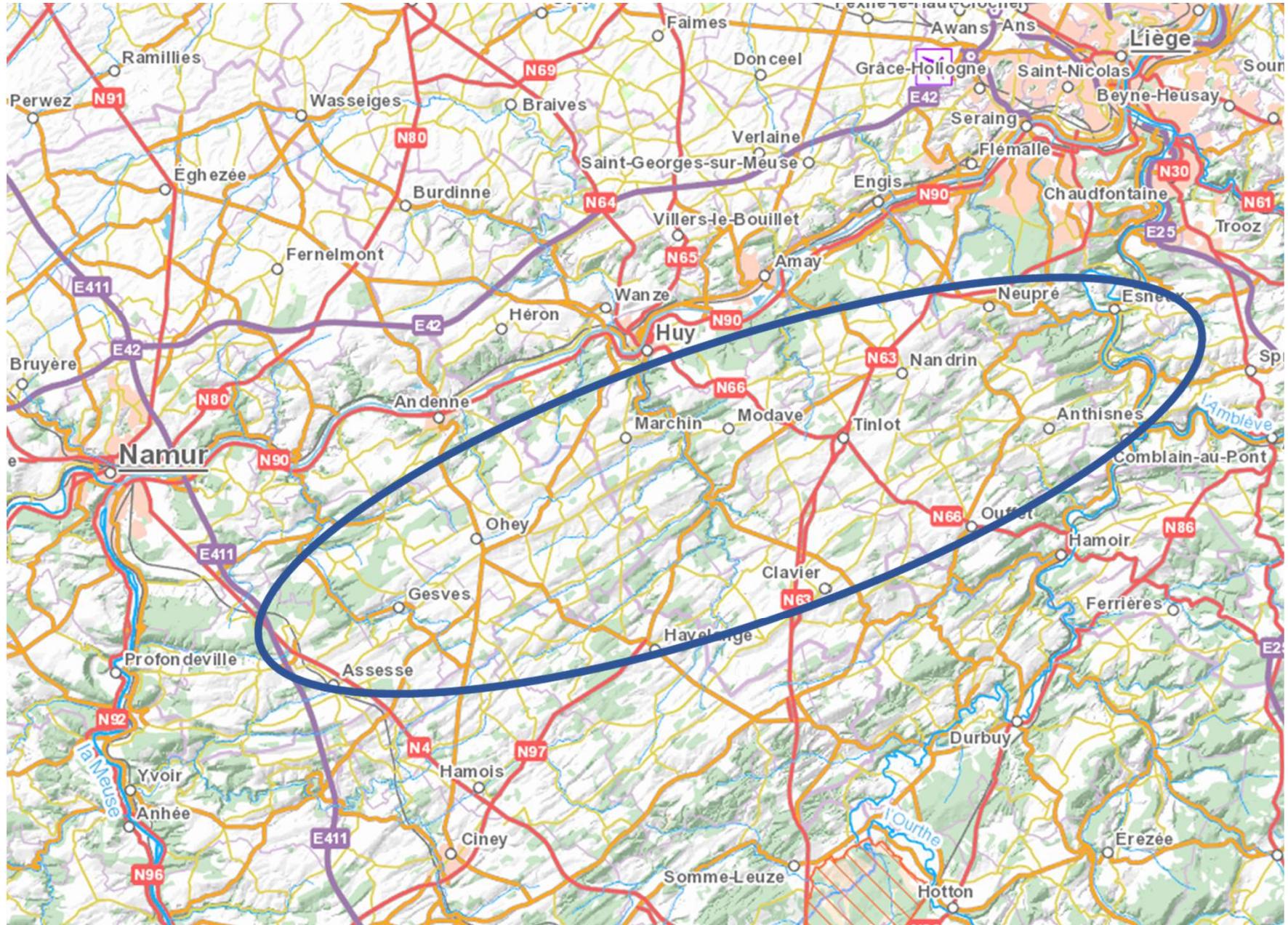


Assesse - Gesves - Ohey



Anthistesnes - Clavier - Marchin - Modave - Nandrin - Ouffet - Tinlot





**Loger ensemble,  
chacun chez soi!**



# Méthodologie

- **2018 – 2021 : Logement et seniors**
  - Informations – Collectes des besoins
  - Conférences, ciné-débat, tables-rondes
- **2021 : Loger ensemble, chacun chez soi!**
  - Ajouter un module complémentaire à une habitation et diviser le bâtiment
  - Projet pilote, innovant et solidaire
- **2 Groupes de travail : habitants et communes**
- **Plusieurs thèmes : vivre ensemble, finances, aspects techniques, immobilier, leasing, etc.**
  - Aspects architecturaux et urbanistiques



## Les freins et les besoins

- Difficultés d'avoir une **idée claire de leur projet** avec les aspects architecturaux et urbanistiques
- Peur d'investir dans un projet avec un architecte
- **Besoin** d'un **accompagnement technique supplémentaire**

- Peur **vivre ensemble** dans la maison ou sur le terrain
- **Besoin** : comment gérer les relations et définir la manière de fonctionner sur un même espace /code de bonnes conduites

- Les **moyens financiers** des seniors
- **Besoin du senior étant potentiellement en capacité financière de réaliser ce projet**:  
Être accompagné par un **expert financier**/ mettre en évidence le **montage financier possible**/chaque situation financière étant particulière.
- **Besoin du senior propriétaire en incapacité financière de réaliser ce projet** :  
Création d'un **nouveau business modèle** pour ce type de projet (leasing/viager/....)

# Méthodologie

## 2021 – 2022 : ETUDE DE CAS CONCRETS : DIVISION AVEC OU SANS AJOUT DE MODULE

- **Appel à candidats**
  - 11 habitations
  - Visites – Esquisses implantations
- Rencontre des **services urbanisme**
- **Guide de bonnes pratiques**
- **Présentation aux 11 candidats-table ronde**  
Projet à court et moyen termes, « Pour l'exemple »
- **Présentation (septembre 2022 Nandrin) : service urbanisme, élus, citoyens**



# Méthodologie

**Fin 2022-juin 2023 : Présentation et discussion avec les collèges et services logement et urbanisme**

- Propositions d'actions pour le suivi du projet

**2023 : ÉTUDE SPÉCIFIQUE ARCHITECTURE**

- 3 candidats : 2 à Gesves et 1 à Modave
- Architecte : Pascal Legardeur (Ouffet)

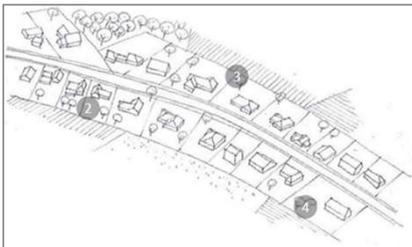
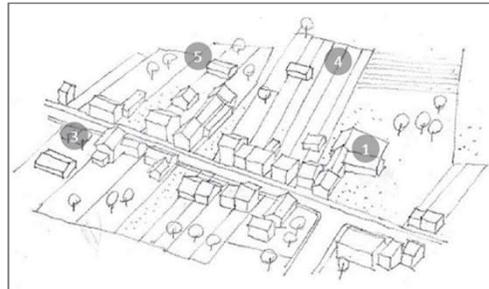
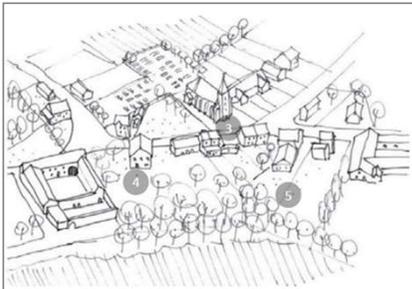
**2023 : ETUDE FINANCIERE**

**Financité**

# Diversité de 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



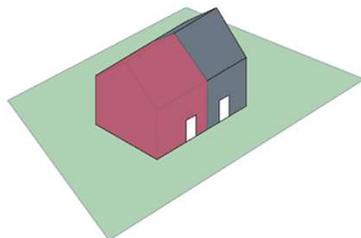
# Solutions techniques adaptées au contexte

## 4 POSSIBILITÉS

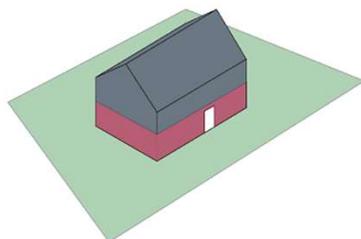
POUR CRÉER UNE UNITÉ COMPLÉMENTAIRE AU MOYEN DE LA DIVISION DU BÂTIMENT ET/OU D'UN MODULE

### SANS MODULE

- 1 Scinder l'habitation verticalement

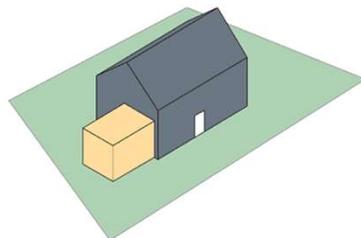


- 2 Scinder l'habitation horizontalement

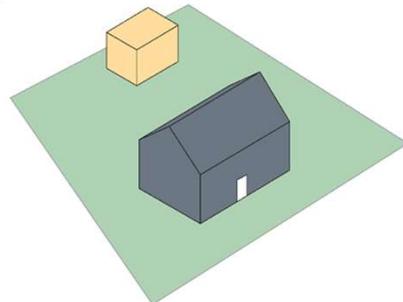


### AVEC MODULE

- 3 Annexé au bâtiment



- 4 Isolé au bâtiment



<https://www.galcondruses.be/wp-content/uploads/2021/04/Logement-Division-de-b%C3%A2timents-pour-des-logement-de-qualit%C3%A9-A9-A3.pdf>

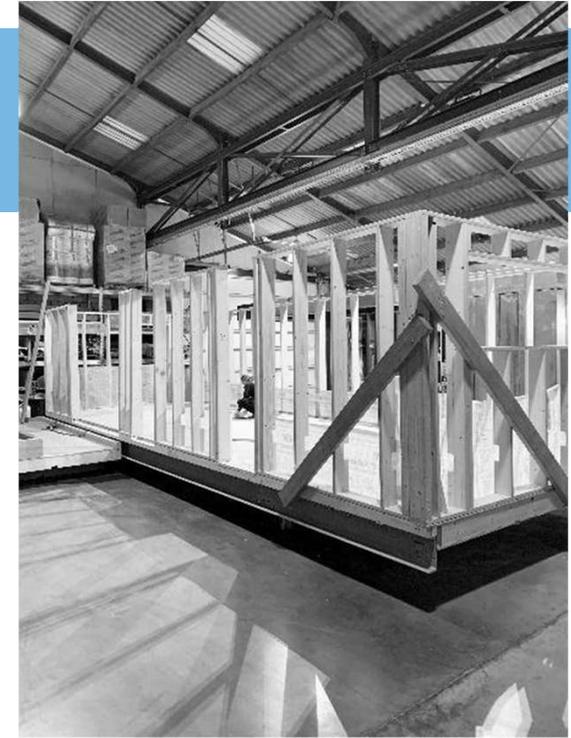
# Accolé ou isolé?



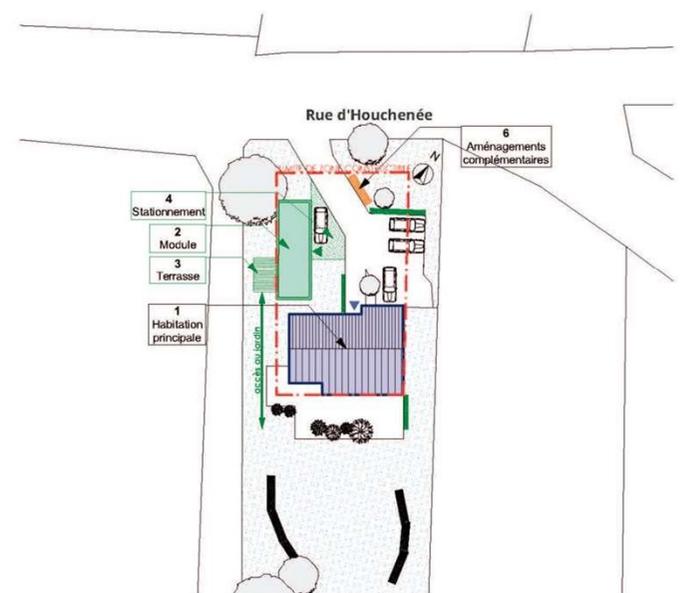
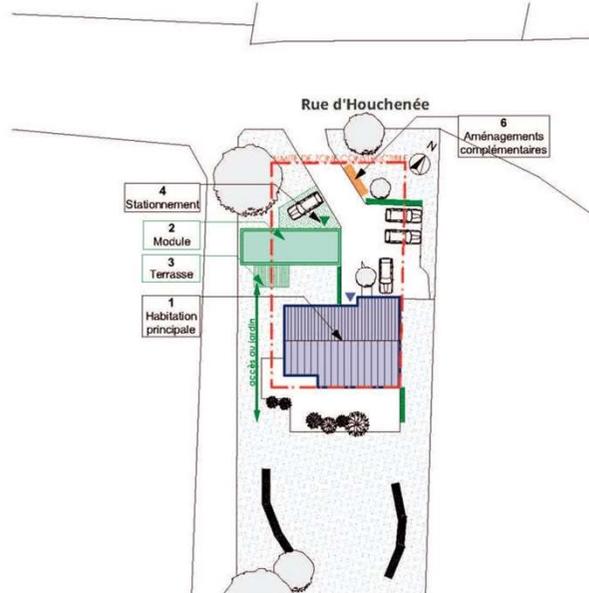
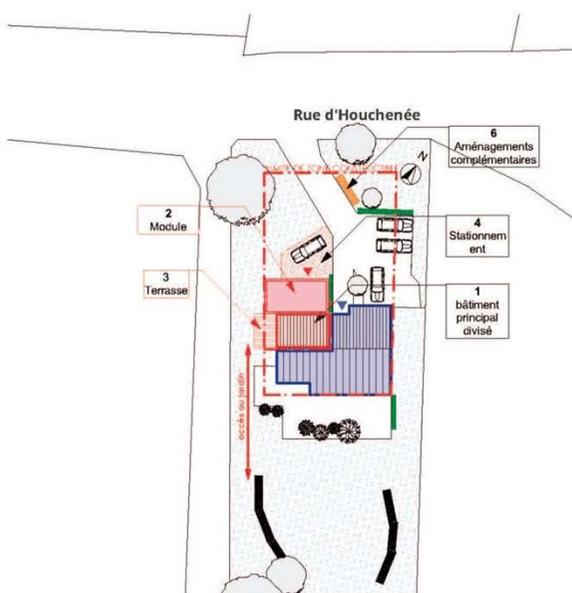
**BE LODGE**<sup>®</sup>  
CRÉATEUR DE PAVILLONS MODULABLES

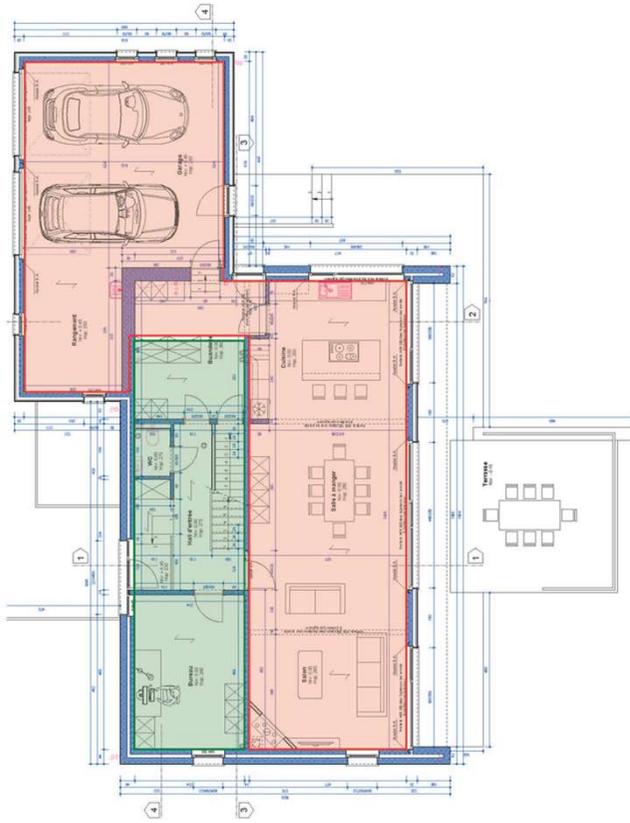


# Aspects techniques



# Etudes de faisabilité

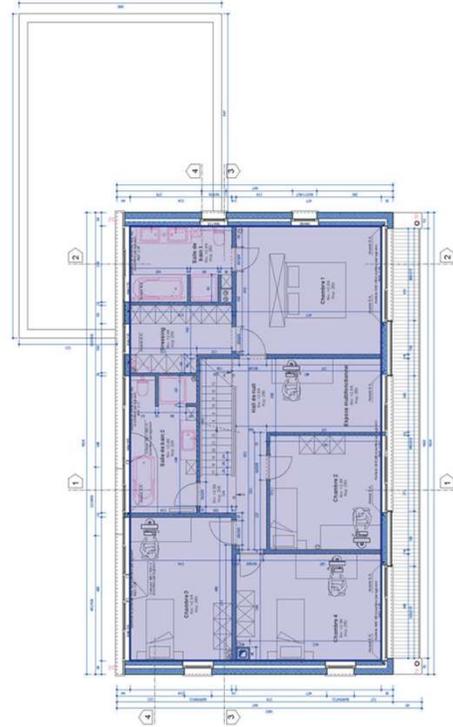




GAL-INT-05

HUBIN

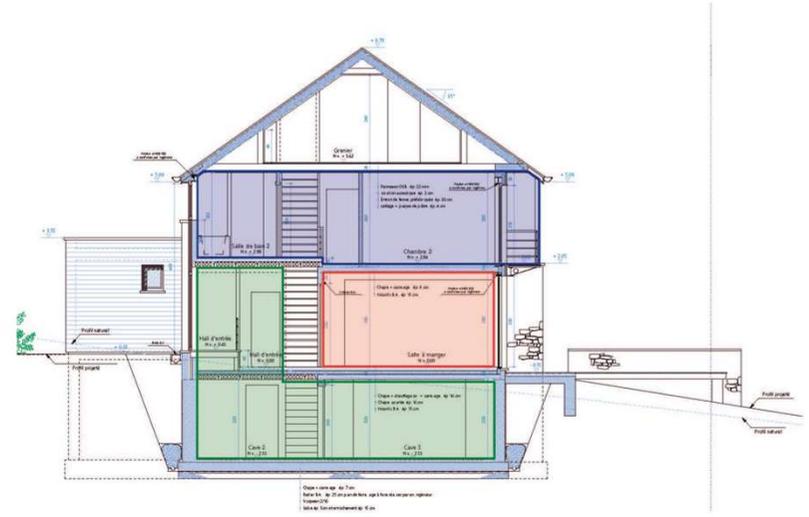
1:100



GAL-INT-05

HUBIN

1:100



HUBIN

1:100

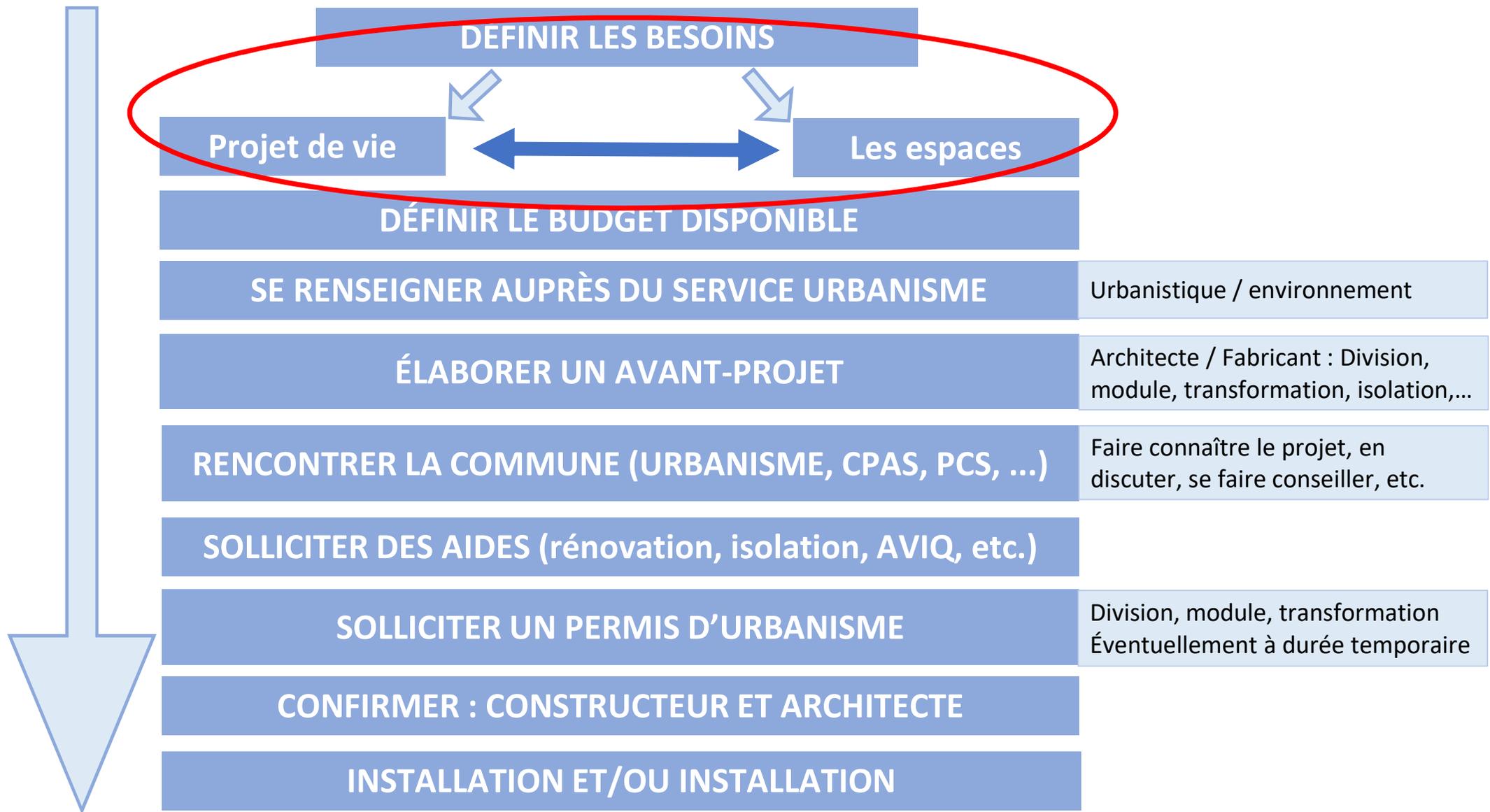
# Guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques

## Contenu

- Permis d'urbanisme
- Documents de référence communaux
- Implantation : Par rapport au bâti existant, à la zone constructible, à la voirie, au relief, à l'orientation, l'ensoleillement, aux limites parcellaires
- Gabarit et matériaux
- Performance Énergétique 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



**Lien vers le guide :** <https://www.galcondruses.be/realisations/loger-ensemble-chacun-chez-soi-guide-de-bonnes-pratiques/>



# Etudes de cas plus personnalisée et précises (en cours)

## Architecte

### ➤ Études préliminaires

- Discussions avec candidat ; Esquisses ; Enveloppe budgétaire sommaire

### ➤ Avant-projet

- Discussion et réajustement
- Plans, note descriptive, estimation sommaire

### ➤ Avant-projet détaillé

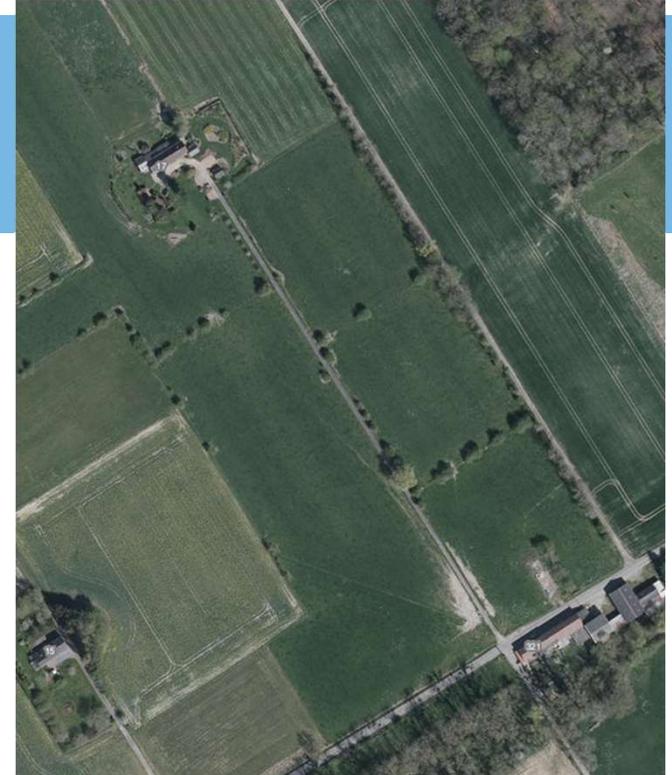
- Dispositions techniques, PEB, normes, règlements et indications
- Justification pour dérogations ou écarts éventuels
- Plans, coupes et façades, matériaux et systèmes constructifs
- Projet en 3D dans le cas d'un ajout de module accolé ou isolé
- Présentation du dossier définitif aux administrations

**Première phase**  
-  
**Ensuite**  
**les candidats et**  
**auteurs de projets**  
**libres de poursuivre**  
**ou non la mission**

# En cours

## Logements étudiés

- Gesves : Mme Pirli (Faulx-les-Tombes)
- Gesves : M. et Mme Uytenhove (Haltinne)
- Modave : M. et Mme Michaux (Strée)



# Etude financière (en cours)

# Financité

## Appel d'offre : Agence-conseil

- Etude de projets dans d'autres régions (Bruxelles et France)
- Panel d'experts : finance et logement - associatif, administrations
- Table-ronde le 9 octobre de 9h à 13h à Ouffet
- Trois sources d'inspiration
  - BIMBY en France
  - Décret "Zorgwonen" en Flandre
  - Opération de rénovation urbaine en Wallonie



## Etude financière (en cours)

- Identifier les outils financiers existants ou créer les outils
- Co-construire des solutions de financement
- Etablir un rapport avec les solutions proposées collectivement
- Lister et prendre contact avec les expert·e·s et/ou les structures qui pourront ultérieurement pérenniser le processus de financement du projet

## Thématique des tables-rondes :

**Mécanismes de prêt** : Crédit hypothécaire, crédit à la consommation, prêt intergénérationnel par le Fond du logement de Wallonie, prêt à la pierre, prêt à remboursement différé, prêt viager hypothécaire, prêt avance mutation avec garantie de l'Etat, service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE),

**Contrat de vente en viager** : Contrat de vente en viager, achat en viager solidaire par un établissement public foncier, viager solidaire avec une coopérative

**Solutions impliquant le démembrement du droit de propriété**

bail à vie, droit de superficie, Community Land Trust, droit d'emphytéose

## Outils étudiés,

- ❖ N'impliquant pas de cession de propriété du bien à un tiers
- ❖ Impliquant un démembrement du droit de propriété
- ❖ Impliquant la cession du bien à une société dont les propriétaires sont co-actionnaires

# Réunions de travail et rencontres avec les communes

- Mettre en place un **service de 1ère ligne**  
**Point de contact par commune** autre que le service urbanisme:
  - Personne de référence : un agent communal ou un membre des collègues
  - Conseiller en logement ex à Marchin
  - Pôle d'architectes et conseillers particuliers
- Mutualiser cette offre de service  
**Une personne pour l'ensemble des communes.**

# Réunions de travail et rencontres avec les communes

- **Guichet du logement**, en comparaison avec le guichet de l'énergie de Huy
- **Coopérative /asbl « Conseil Logement »** - facilitateur logement **sensibilisation, la communication, le conseil** aux particuliers..... en lien avec la division, le logement senior.....

## Réunions de travail et rencontres avec les communes

- **Profil de fonction** pour un « conseiller en logement».
- **Utiliser le guide de bonnes pratiques, l'expliquer aux personnes ?**
- Nouveau **business model**

# Rappel - Objectifs fiches-projets Logement et Bien vieillir

## Objectifs Logement seniors

- Développer des **Pistes originales**
- Lutter contre **l'isolement**
- Favoriser le **maintien à domicile**
- Développer et soutenir le **logement intergénérationnel**

## Objectifs et actions Logement et ruralité

- **Collaborer** de façon **trans-communale**
- Favoriser la **rénovation** de logements
- Favoriser la **cohésion sociale**
- Favoriser les **innovations** en logement
- Lutter contre **les logements inoccupés**
- Favoriser la **division des logements**
- Augmenter **l'offre de logements locatifs à prix accessible** (jeunes, familles monoparentales, seniors)

# Futurs changements

## Schéma Développement du Territoire

### Urbanisation et modes de production économes en ressources

#### Développer logement en consommant moins de sol

- 0% en 2050
- Principe **ERC** : **Eviter, Réduire, Compenser**
- Éviter : utiliser bâti existant et terrains artificialisés
- Réduire impact d'artificialisation : densifier, usages multiples...

### Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques

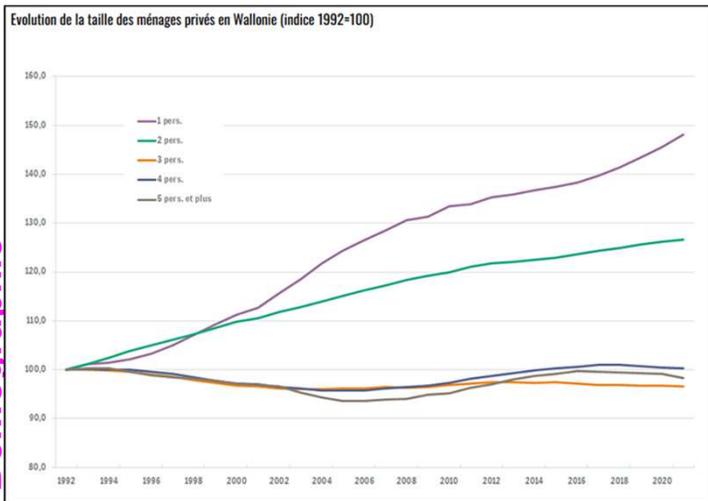
#### Dans centralités : Augmenter la part de logements

- 3 sur 4 à l'horizon 2050
- Densités fortes
- Espaces verts à moins de 10 min à pied

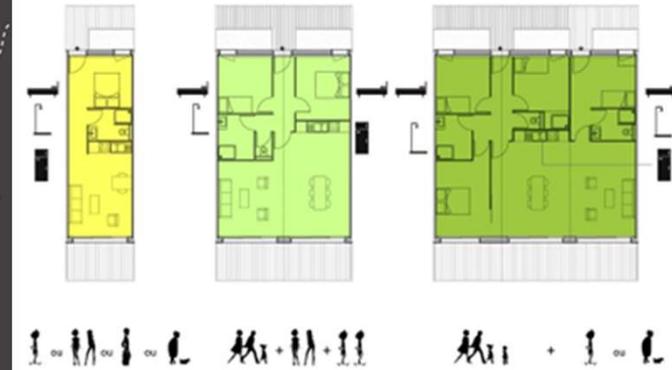
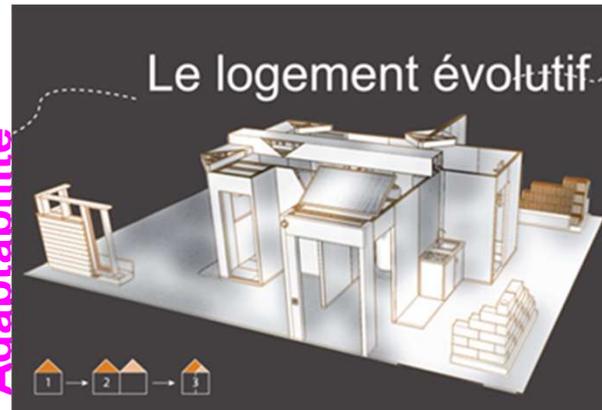


# Evolution dans le temps ? Adaptabilités ?

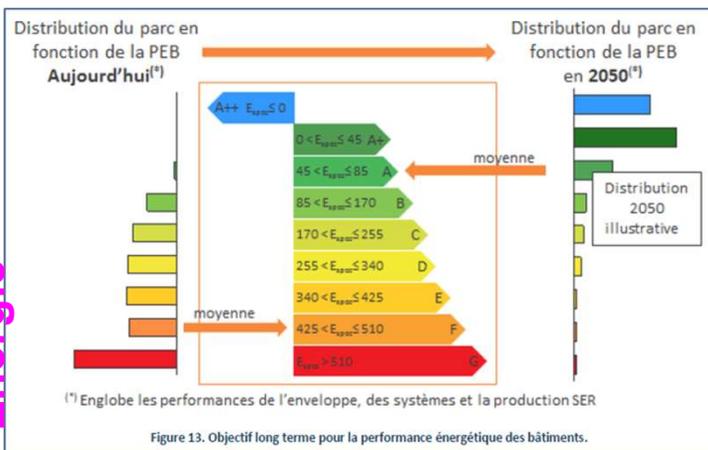
Démographie



Adaptabilité



Energie



Salubrité

Salubrité - Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 relatif aux critères minimaux de salubrité : <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2007/08/30/2007203235/2021/06/01>

# Comment pérenniser le projet ?

## Relais vers les acteurs locaux?

**Au vu des objectifs de 2014 et des enjeux 2050**

**Intérêt de pérenniser le projet :**

- le projet répond à des besoins déjà identifiés en 2014 et des enjeux pour 2050
- la mission des chargées de mission s'arrête en novembre / décembre 2023

**Lever les difficultés :**

- Continuer à récolter les besoins des seniors
- Les aider à construire leur projet et recevoir des réponses
- Avoir un bon accueil via un facilitateur, un service conseil

# Echanges et discussions



- **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?**

# Merci de votre attention



Assesse - Gesves - Ohey



Anthisnes - Clavier - Marchin - Modave - Nandrin - Ouffet - Tinlot



**Chantal Courard**

**Chargée de mission « Bien vieillir »**

GAL Pays des Condruses + 32 (0) 85 27 46 12

[Chantal.courard@galcondruses.be](mailto:Chantal.courard@galcondruses.be)

**Muriel Dagrain**

**Chargée de mission logement**

GAL Pays des Tiges et Chavées +32 (0) 83 670 347

[muriel.dagrain@tiges-chavees.be](mailto:muriel.dagrain@tiges-chavees.be)

GAL Pays des Condruses +32 (0) 85 274.617.

[muriel.dagrain@galcondruses.be](mailto:muriel.dagrain@galcondruses.be)