

MIXITE SOCIALE

Fiche 1 | Le concept de mixité sociale dans l'habitat et ses applications à l'échelle du quartier : regards croisés

Fiche 2 | Vers une mixité socio-économique dans les quartiers : réserver une place au logement abordable

Fiche 3 | Mixité intergénérationnelle à l'échelle du quartier : différentes formes de partenariats et modes d'habitat pour les aînés

Fiche 4 | Mixité intergénérationnelle à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel : focus sur les différentes formes d'habitat groupé intergénérationnel





VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Le concept de mixité sociale dans l'habitat et ses applications à l'échelle du quartier : regards croisés

1. DISCUSSIONS AUTOUR DU CONCEPT DE MIXITÉ SOCIALE

Le référentiel « quartiers nouveaux » de la Région wallonne affirme une ambition de promotion de la mixité sociale et intergénérationnelle qui se traduit en un double objectif :

- Favoriser la cohabitation entre habitants et usagers au profil démographique, socioéconomique ou culturel différent
- Créer les conditions du bien-vivre ensemble et encourager la solidarité entre citoyens

Une analyse un peu approfondie du concept et de ses applications montre qu'un recul critique est nécessaire. Si une mixité est prônée dans l'habitat, sa mise en œuvre nécessite une bonne réflexion préalable et idéalement un accompagnement pour qu'elle soit vécue de manière optimale et mène à de réels contacts et/ou des pratiques de solidarité.

1.1 Une définition de la mixité sociale

« Le terme de mixité vient du latin « miscere », qui veut dire mélanger, renvoyant à l'idée de mixage entre plusieurs éléments différents. Son caractère relativement indéterminé résulte du fait qu'on peut parler indifféremment de mixité des formes d'habitat, de mixité des générations, de mixité des catégories socio-professionnelles, des sexes, etc. »¹

La mixité sociale dans l'habitat fait référence à la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses. Nous nous référons ici essentiellement à une mixité socio-économique, suivant ainsi les principaux objectifs des politiques de mixité sociale en Europe du Nord.² Par ailleurs, d'autres voies de promotion de la mixité sociale se focalisent non sur l'habitat mais plutôt sur la fréquentation des écoles ou des équipements par exemple.

1.2 Un concept souvent mobilisé par le politique et critiqué par les chercheurs

S'il existe une tendance générale spontanée à la ségrégation socio-résidentielle dans la ville (ten-

dance aux regroupements homogènes par catégories sociales, à la recherche de l'entre soi et de la distinction par rapport aux catégories sociales plus modestes, la mixité sociale est de plus en plus préconisée dans les discours politiques. On refuse la ségrégation sociale, les effets de ghetto et de stigmatisation qui y sont liés ; on souhaite une ville où la diversité est source d'innovation et de mélange ; on veut éviter le spectre d'une ville éclatée en une juxtaposition de quartiers homogènes privatisés par des populations qui y feraient régner leur loi... Mais aussi (et surtout ?) on souhaite le retour des classes moyennes dans les quartiers centraux dégradés pour y réamorcer une spirale positive d'investissement, pour assainir les finances communales et consolider les équipements.

Si cette notion de mixité semble faire l'unanimité parmi les acteurs de la politique de la ville, elle est cependant décriée par de nombreux chercheurs du monde de la sociologie qui y voient une notion floue mais incantatoire, fréquemment susceptible, sous couvert de lutte contre la ségrégation sociale, d'occulter en réalité des pratiques discriminatoires à l'égard des groupes les plus faibles de la société.

1.3 Des arguments en faveur et en défaveur de la mixité sociale dans l'habitat

Quels sont les mérites attribués à la mixité sociale dans l'habitat ?

- Une idée régulièrement émise en faveur de la mixité sociale est que celle-ci conduit à promouvoir le dialogue et la cohésion sociale : pluralisme et enrichissement mutuel, apprentissage de la tolérance, acceptation des différences, intégration... au contraire des tendances au communautarisme.
- Autre avantage présumé, la mixité sociale contribue à la lutte contre l'exclusion et à la promotion de l'égalité des chances en supprimant l'effet négatif lié au milieu de vie : on se réfère à l'idée d'un effet de quartier selon lequel les chances de promotion sociale des résidents sont affectées par des éléments structurels caractéristiques du milieu dans lequel

¹ Cyprien AVENEL, La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp 62-71

² E. BAILLERGEAU, J-W DUYVENDACK, P. VAN der GRAAF, L. VELDBOER, Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord, Belgique, Pays-Bas, Suède, Paris, éditions du PUCA, février 2008

ils vivent, indépendamment de leurs propres caractéristiques individuelles³.

- La mixité des quartiers est parfois vue comme permettant l'émulation des couches populaires par les couches moyennes : influence positive du voisinage de catégories sociales plus aisées sur la promotion économique et les modèles culturels.
- Un autre avantage recherché à travers l'organisation d'une mixité sociale des territoires est la lutte contre la dévalorisation immobilière des quartiers stigmatisés et la réintégration de ces quartiers dans le marché.
- La volonté de mixité peut aussi correspondre à la recherche d'une meilleure répartition de la prise en charge de la pauvreté entre communes, les ressources de celles-ci étant étroitement liées aux impôts payés par les résidents, proportionnellement à leurs revenus, tandis que les coûts de l'aide sociale pèsent sur leur budget.
- La mixité au sein de leur parc immobilier est enfin vue comme une solution aux problèmes de gestion financière des sociétés de logements sociaux qui n'arrivent pas à l'équilibre financier si elles concentrent une population trop démunie sur le plan financier.

Quelles sont les critiques à l'encontre de la recherche de mixité sociale ?

- Si le monde politique est prompt à mettre en exergue les avantages de la mixité sociale, les chercheurs avancent une série de critiques.
- Il existe des tendances spontanées à l'homogénéité sociale difficiles à contrer, rendant quasi impossible la mise en place d'une réelle mixité sociale dans l'habitat.

généité sociale difficiles à contrer, rendant quasi impossible la mise en place d'une réelle mixité sociale dans l'habitat.

- La proximité spatiale n'empêche pas la distance sociale : même si une mixité de population est créée au sein d'un quartier, elle ne conduit pas souvent à la création de nouveaux réseaux entre les groupes concernés.
- La mixité peut conduire à une perte d'effets positifs qui étaient liés à l'homogénéité sociale, bénéficiant à certaines catégories sociales plus fragiles telles que les personnes issues de l'immigration nouvellement arrivées : les réseaux liés à l'entre-soi constituent aussi un potentiel d'entraide et de promotion sociale. Ils ne doivent donc pas disparaître.
- La mixité est à la source d'un risque de « gentrification » des quartiers d'habitat dégradé entraînant un déplacement des groupes défavorisés vers de nouveaux lieux de relégation sans apporter d'amélioration à leurs conditions de vie. Pour de nombreux auteurs, la promotion du retour en ville des classes moyennes correspond aujourd'hui à une stratégie de « gentrification » voulue par les pouvoirs publics.
- Une généralisation des politiques de mixité sociale ciblant les centres-villes dégradés et les cités sociales entraîne une diminution globale de l'offre de logements abordables.
- Le recours à ce concept peut donc relever d'une « mystification idéologique » : sous couvert de la poursuite d'objectifs de développement durable et/ou de lutte contre l'exclusion sociale, on renforce en réalité cette dernière⁴.



3 Quels sont les vecteurs de transmission ? Ellen et Turner (1997) identifient 6 mécanismes : qualité des services locaux, socialisation par les adultes, influence des pairs, réseaux sociaux, exposition à la violence et à la criminalité, isolement géographique par rapport aux emplois disponibles. On peut y ajouter la dimension symbolique du quartier : mauvaise réputation qui nuit à l'estime de soi et peut constituer un facteur de discrimination.

⁴ Voir à ce sujet DUBOIS O. et VAN CRIEKENGEN M., « La ville durable contre les inégalités sociales ? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles. »

2. DIVERSES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITÉ SOCIALE À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

Les politiques de mixité sociale à l'échelle des quartiers peuvent être classées en quatre catégories principales : déconcentration de la pauvreté par la dispersion des ménages, promotion d'une mixité sociale endogène, promotion d'une mixité sociale exogène, mixité programmée dans les nouveaux développements résidentiels.

2.1 Déconcentration de la pauvreté, déségrégation, dispersion des ménages pauvres dans des quartiers mieux lotis

La promotion de la mobilité sociale et spatiale est un objectif central aux Etats Unis. Ainsi par exemple, le programme « Moving to opportunity » lancé en 1992 par le Gouvernement fédéral des Etats-Unis a conduit au relogement de 4500 familles habitant des logements sociaux dans des quartiers dont 40 % des habitants étaient considérés comme pauvres (issus des villes de Baltimore, Boston, Chicago, New York et Los Angeles). L'évaluation du programme montre tout d'abord l'intérêt des ménages pour un tel déménagement : les candidats à la mobilité sont bien plus nombreux que les candidats retenus. On constate cependant aussi par la suite la volonté d'une partie des ménages pauvres de retourner en centre-ville pour y bénéficier de leur réseau de contacts sociaux et familiaux⁵.

Des tentatives de dispersion des immigrés primo-arrivants ont eu lieu dans divers pays. Ainsi, aux Pays-Bas, les tentatives de déconcentration des populations en provenance du Surinam, peu avant la décolonisation : « Pour éviter les concentrations, le Gouvernement a offert aux familles de s'installer dans des zones où elles pourraient trouver des logements de bonne qualité parmi les néerlandais et loin des zones ethniques des villes. Cette stratégie n'a pas été suivie d'effets pendant longtemps. Les nouveaux habitants ne se sentaient pas chez eux et ils souhaitaient aller en ville, où ils auraient plus de choix en matière

d'éducation, de travail et de liens sociaux. »⁶ En Suède également, on a systématiquement organisé la dispersion des demandeurs d'asile à travers tout le pays, mais ceux-ci se sont finalement retrouvés majoritairement dans les trois villes les plus importantes.

2.2 Promotion d'une mixité sociale « endogène » dans les quartiers en difficulté en améliorant la situation pour les résidents en place

On constate fréquemment l'existence de stratégies résidentielles ascendantes se traduisant par un déménagement de personnes dont la situation s'améliore vers un quartier mieux connoté socialement. L'idée des politiques de mixité sociale endogène est de retenir ces habitants dans leur quartier d'origine. L'objectif est dès lors d'améliorer la situation socio-économique des habitants ainsi que les conditions de vie dans le quartier et l'image de celui-ci afin d'y retenir les habitants en ascension sociale.

Cela passe par la mise en place de dispositifs locaux d'aide et d'accompagnement pour améliorer les chances de promotion sociale des résidents d'une part et par une diversification des formes résidentielles et des services offerts dans chaque quartier d'autre part, afin de permettre à ceux dont la situation s'améliore de rester dans leur quartier. La vente de logements sociaux à leurs occupants relève également de cette stratégie endogène.

2.3 Promotion d'une mixité sociale exogène dans les quartiers en difficulté par l'attraction de nouvelles catégories sociales plus aisées

Une tendance croissante dans les politiques actuelles de revitalisation des villes et des quartiers en difficulté est d'y attirer des catégories sociales plus aisées pour y promouvoir un réinvestissement⁷. Les travaux en ce sens du sociologue Richard Florida ont eu un grand succès auprès de responsables urbains du monde entier. Il pointe

⁵ Voir M-H BACQUE, S. FOL, Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis au regard de quelques programmes de déségrégation, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp. 82-93

⁶ E. BAILLERGEAU, J-W DUYVENDACK, P. VAN der GRAAF, L. VELDBOER, Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord, Belgique, Pays-Bas, Suède, Paris, éditions du PUCA, février 2008, p. 19(n°125), pp. 82-93

⁷ Voir à ce sujet ROUSSEAU Max, « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des villes perdantes. In Espaces et sociétés 2008, 1-2 (n°132-133) pp 75 à 90, à partir des exemples de Roubaix et Sheffield

l'importance du capital créatif pour la croissance urbaine : « ce n'est plus la main d'œuvre qui suit les entreprises mais l'inverse ; pour bâtir une économie urbaine performante, les élites urbaines se doivent donc désormais d'attirer non plus les entreprises, mais la classe créative, qui préférerait vivre en centre-ville plutôt qu'en banlieue. » De ce fait, les politiques urbaines se focalisent avant tout sur la qualité de vie, l'environnement urbain, la vie culturelle, etc. Une partie de la littérature scientifique actuelle y voit l'avènement d'une stratégie néolibérale de renouvellement urbain et recourt de plus en plus au vocable de « politiques de gentrification »⁸. Toutefois, selon Marie-Christine Jaillet, le phénomène de gentrification⁹, se produit essentiellement dans des métropoles ou dans des villes moyennes où se font sentir les effets de la métropolisation et où existent des enjeux de centralité. Une attractivité nouvelle peut effectivement s'amorcer à certaines conditions relatives au territoire des villes et des quartiers et à leur situation.

En Europe, des stratégies spécifiques sont également mises en œuvre dans les quartiers d'habitat social concentrant des populations en difficulté pour y introduire d'autres populations : mise en accession à la propriété d'une partie des logements, contrôle du peuplement en choisissant des locataires parmi les plus aisés et les plus intégrés, démolition ou transformation radicale d'une partie du parc, programmation à proximité de nouveaux développements de logements moyens...

2.4 Mixité sociale programmée dans les nouveaux développements résidentiels :

La mixité programmée est celle qui s'applique le plus directement à la réalisation d'un nouveau quartier. Elle vise dès le projet de nouveau développement une composition de logements mixte à atteindre pour la zone considérée (proportion de logements sociaux ou conventionnés), en vue de créer des conditions favorables à l'émergence d'une mixité sociale.

⁸ Ajouter références

⁹ (Entendu au sens de reconquête des quartiers populaires se produisant en différentes phases : installation de strates pionnières, accélération du changement avec l'arrivée de catégories au capital socio-culturel plus élevé, conduisant finalement à un basculement socio-démographique)

Le zonage d'inclusion : inclusion de logements à loyer maîtrisé au sein de projets privés

Cette stratégie consiste à inciter ou obliger les promoteurs privés à inclure dans les nouveaux développements une certaine proportion de logements abordables, parfois moyennant des contreparties (aides financières, assouplissement de la réglementation (primes de densité, réduction des délais d'obtention du permis, assouplissement de la réglementation de la construction...)).

Ces mesures sont plus aisées à mettre en œuvre pour des développements de grande taille (meilleure rentabilité du point de vue des promoteurs) et dans les zones à forte croissance et à forte densité. Elles nécessitent un contrôle du maintien de l'« abordabilité » sur la durée prévue.

Mentionnons à ce sujet que la DPR 2019-2024 prévoit l'utilisation des charges d'urbanisme proportionnées en vue de créer du logement public ou du logement conventionné en tenant compte de l'ampleur du projet, sur base d'une norme régionale en euros au m² au regard du prix de vente moyen d'un logement dans la zone concernée et du pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels dans cette zone; nombre de logements au m²). Cette DPR prévoit également la possibilité d'allongement de 9 à 15 ans de la prise en gestion imposée par les charges d'urbanisme.

Les projets mixtes en partenariat public-privé

Les pouvoirs publics (communes, SLSP...) collaborent avec le secteur privé pour créer une offre diversifiée de logements au sein d'un quartier. Ce partenariat peut prendre des formes multiples : cession de terrain public à coût avantageux, rachat par les pouvoirs publics d'une partie des logements construits par le promoteur, engagement du promoteur à construire et vendre une certaine proportion de logements sociaux acquisitifs, construction de logements sociaux par un pouvoir public sur une partie du terrain, etc...

3. RECOMMANDATIONS

Malgré les dérives possibles du recours aux politiques de mixité sociale, cet objectif appliqué à l'habitat dans les quartiers nouveaux reste légitime : dans ce contexte il s'agit le plus souvent de **laisser une place aux populations moins aisées financièrement au sein de quartiers issus de la promotion privée**, dont les logements ne leur seraient pas accessibles en l'absence de politiques de mixité. Cependant, l'arrivée d'un nouveau quartier dans un milieu urbain dégradé peut le faire apparaître comme un « ghetto de riches » d'une part -ce qu'il faut chercher à éviter- et peut conduire d'autre part, grâce à une revalorisation de l'environnement urbain, à une augmentation progressive des valeurs immobilières aux alentours et à des évictions ou une difficulté d'accès du territoire urbain environnant pour des habitants peu aisés. Encore une fois, ceci plaide pour la mise en place, à l'intérieur du nouveau quartier tout comme dans son environnement, d'une proportion suffisante de logements abordables.

La littérature existante montre que **la mixité sociale dans l'habitat n'entraîne pas automatiquement les contacts** entre les habitants, et peut causer des tensions, un retrait des uns par rapport aux autres, voire des rejets, d'autant plus si la proximité spatiale est grande entre les groupes en cause¹⁰. Face à cette réalité, il importe de ne pas contraindre la mixité mais de privilégier les mixités choisies, et bien réfléchies dans leur organisation spatiale afin que l'intimité et l'espace de liberté de chacun soit préservés au maximum. **Certains se contentent de viser une cohabitation pacifique** entre les groupes de milieux et de culture différents présents sur le territoire. **Le référentiel « quartiers nouveaux » est plus ambitieux et pousse au développement de solidarités**. Une animation visant à mobiliser des forces vives en ce sens au sein du quartier peut s'avérer utile pour tendre vers cet objectif, certains individus pouvant jouer un rôle de « passeurs » et de créateurs de rencontre et de liens, notamment à travers l'organisation d'événements en dehors de la sphère domestique, telles qu'activités de loisirs, festivités locales...



© CPAS de Thuin

Ainsi **l'association française Récipro-cités**¹¹ a-t-elle fait de la maîtrise d'usage une spécialité en déployant une **ingénierie sociale** à cet effet. Dans le cadre des politiques de mixité sociale mises en œuvre en France, Récipro-Cités veut agir pour un développement social dans l'habitat et à l'échelle du territoire qui d'une part répond aux besoins de l'ensemble de la population, en termes d'aménagements physiques (logement, accessibilité, infrastructures, équipements...) et d'autre part favorise la création de lien entre les individus. Dans cette optique, la mission de Récipro-Cités est de créer, à l'échelle d'un immeuble, de logements, de bureaux, d'une résidence ou d'un quartier, un lien entre les habitants. Un Gestionnaire-Animateur, recruté, formé et accompagné par l'association, met en place les conditions d'un voisinage actif, en organisant la naissance et l'accompagnement de services mutualisés entre les habitants sous forme de clubs (bricolage, jardinage, garde d'enfants, loisirs partagés...) ou autres (co-voiturage...). Il organise les espaces communs (jardins, ateliers, foyer...) et participe à la mise en place d'un « conseil intergénérationnel ».

¹⁰ CHAMBOREDON J.C., LEMAIRE M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, Revue française de sociologie, 1970, 11-1, pp. 3-33, LOOPMANS M., Residentiële mix in de strijd tegen sociale uitsluiting : het bedrog van de buurt.. In Gewoon anders, tijdschrift van de Landelijke Vereniging voor Central Wonen, jrg 20, nr 4, pp.6-8, 2000

¹¹ Voir www.recipro-cite.com

¹² Voir Isabelle Rey-Lefebvre, Quand riches et pauvres font quartier commun, in Le Monde, 10 octobre 2016

Autre exemple, à Paris, l'association « **Habitat et humanisme** » **reloge des familles pauvres ou précaires dans le parc locatif privé**. Selon son directeur, dans 9 cas sur 10, la greffe prend, Le gardien de l'immeuble ainsi qu'un bénévole référent, souvent résident du quartier, accompagnent les familles relogées, jouent les intermédiaires et aplanissent les difficultés.¹²



© Habitat & Humanisme Paris

Par ailleurs, **les espaces publics aménagés dans une optique de convivialité**, laissant une place importante à la fonction de séjour au-delà des seuls déplacements, peuvent contribuer à la mise en contact des personnes au-delà de leurs réseaux spontanés d'interconnaissance, notamment par le biais des enfants fréquentant les espaces de jeu...



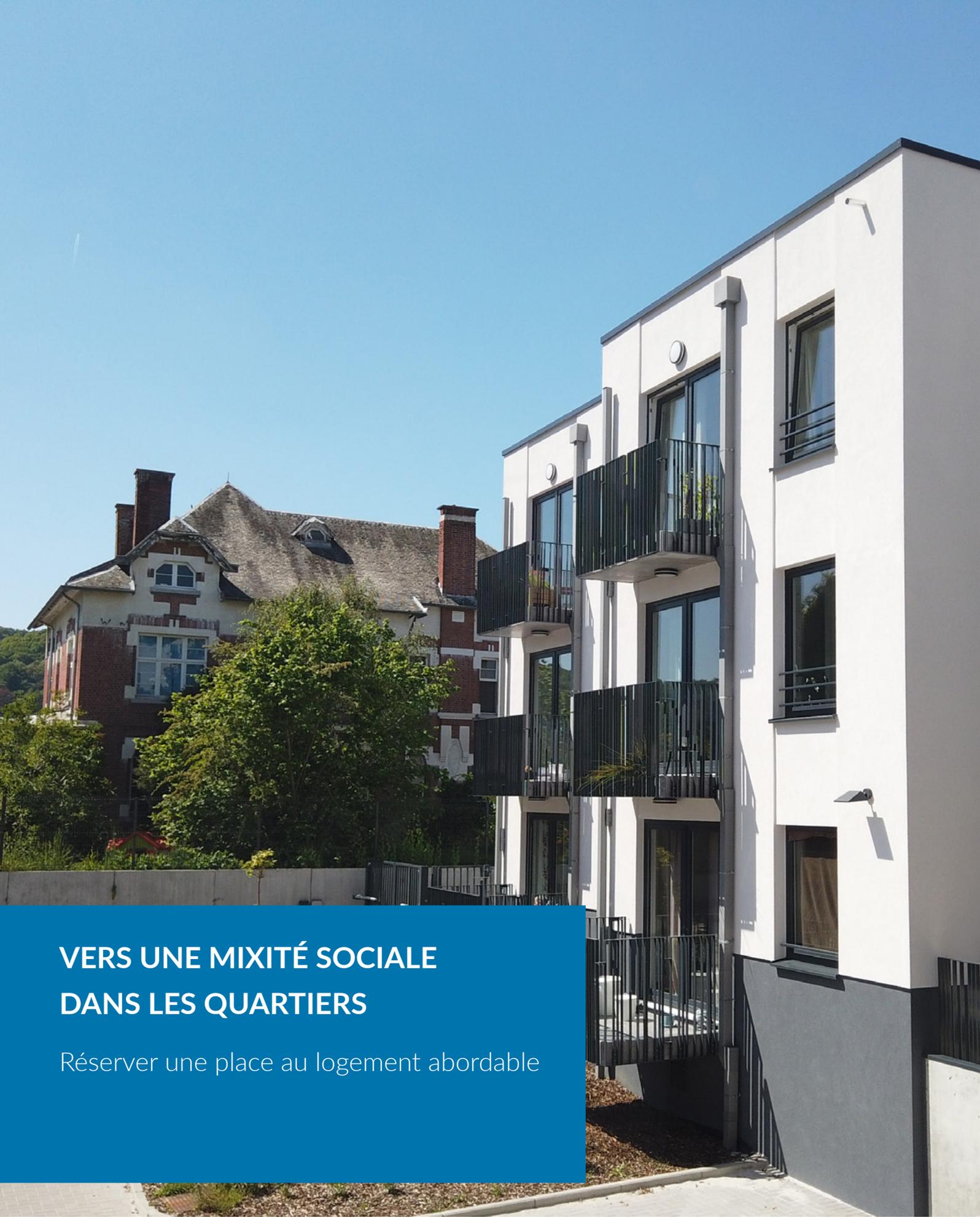
Rappelons également que la littérature montre **l'importance d'un entre soi porteur de solidarités** pour le bien-être et la promotion sociale des individus. La volonté de mixité sociale ne doit pas conduire à isoler des ménages de leur groupe d'appartenance en mettant à mal ces solidarités.

Enfin, la concrétisation de quartiers mixtes sur le plan socio-économique passe nécessairement par une offre de logements s'adressant à différents budgets, et donc par **des partenariats entre communes, acteurs privés et opérateurs de logements sociaux ou abordables**. Ceci fait l'objet d'une autre fiche.



4. ELÉMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

- VENEL C., La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp 62-71
- BACQUE M-H, S. FOL, Ségrégation et politiques de mixité sociale aux Etats-Unis au regard de quelques programmes de déségrégation, in Informations sociales 2005-5 (n°125), pp. 82-93
- BAILLERGEAU E., J-W DUYVENDACK, P. VAN der GRAAF, L. VELDBOER, Les politiques de mixité sociale dans l'Europe du Nord, Belgique, Pays-Bas, Suède, Paris, éditions du PUCA, février 2008
- CHAMBOREDON J.C., LEMAIRE M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, Revue française de sociologie, 1970, 11-1, pp. 3-33
- DAGEVOS J-M., ODE A., Perspektief op integratie : over de sociaal-culturele en structurele integratie van ethnische minderheden in Nederland, Den Haag, WRR, 2001
- DANSEREAU F., CHARBONNEAU S., MORIN R., REVILLARD A., DAMARIS R., SEGUIN A-M, La mixité sociale en habitation, Rapport de recherche réalisé pour le service de l'habitation de la ville de Montréal, mai 2002.
- DONZELOT J., La nouvelle question urbaine, in Esprit ,11 p. 102, 1999
- DUBOIS O. et VAN CRIEKINGEN M., « La ville durable contre les inégalités sociales ? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles. »
- FLORIDA R., the rise of the creative class, New-York, Basic books, 2002
- LOOPMANS M., Residentiële mix in de strijd tegen sociale uitsluiting : het bedrog van de buurt,. In Gewoon anders, tijdschrift van de Landelijke Vereniging voor Central Wonene, jrg 20, nr 4, pp.6-8, 2000
- ROUSSEAU Max, « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ? Autour des villes perdantes. In Espaces et sociétés 2008, 1-2 (n°132-133) pp 75 à 90, à partir des exemples de Roubaix et Sheffield.
- SMITH N., « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaine globale », in BIDOZ-ZACHARIASEN (dir.), Retours en ville, Descartes et Cie, Paris, 2003, pp 45-72
- VALEGEAS F., Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques, Lien social et Politiques, Numéro 77, 2016, p. 62-84 , <https://www.erudit.org/fr/revues/lsp/2016-n77-lsp02708/1037902ar/>
- VAN CRIEKINGEN M. Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles : analyse des migrations intra-urbaines, BELGEO (4), 355-376
- Vivre ensemble ? La mixité sociale, entre mythe et réalité, Les échos du logement, numéros 4-2015 et 1-2016 – janvier 2016
- http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/FlippingBook/Echos_1504/files/assets/basic-html/page-1.html



VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Réserver une place au logement abordable

Différents montages partenariaux peuvent permettre de réserver une partie des logements du futur quartier à un public à faibles revenus : les sociétés de logement de service public (SLSP), les agences immobilières sociales (AIS), les associations de promotion du logement (APL), le Fonds du logement, ont tous parmi leurs missions la création de logements pour des personnes qui ont peine à y accéder sur le marché privé. Aujourd'hui également, des acteurs privés du secteur marchand développent un parc à destination de ce public, avec la collaboration d'AIS pour la gestion des logements. Cette solution pose toutefois la question du maintien du caractère social dans la durée. Dans le cadre de tels partenariats, en poser les bases le plus tôt possible est une condition de réussite d'un programme mixte, la conception des logements étant à mener en rationalisant les coûts pour permettre l'équilibre financier de l'opération.

1. LE RÔLE DE LEVIER DU FONCIER PUBLIC

La détention de foncier par les pouvoirs publics constitue un levier important pour créer une opération en mixité sociale, avec des acteurs publics et/ou privés. Détenteurs du foncier, les pouvoirs publics peuvent prendre l'initiative d'y favoriser le logement abordable et de mettre en œuvre des projets en ce sens, soit en tant qu'opérateurs principaux, soit par l'intermédiaire d'autres opérateurs à qui ils peuvent imposer leurs conditions¹.

La **vente conditionnelle/avec charges** est assortie d'obligations relatives à certains travaux comme le fait de réaliser sur le terrain certains types d'ouvrages destinés à un usage ou une affectation bien définie (par exemple des logements destinés à être vendus à une catégorie donnée de population). Dans ce cadre, le projet est entièrement conçu par le partenaire privé. Le partenaire public n'est plus le maître d'ouvrage et l'autorité publique ne peut pas s'engager à racheter les éventuels ouvrages ou à les prendre en location sans risquer d'entraîner une requalification de l'opération en marché de travaux. Un encadrement supplémentaire des futurs projets

par les pouvoirs publics peut se faire au préalable par la réalisation d'un outil de planification relatif au territoire concerné, tel qu'un schéma d'orientation local (SOL).

La renonciation au droit d'accession avec engagement de vendre les quotités de terrain à l'acquéreur final est une procédure moins coûteuse pour parvenir au même résultat car elle permet d'éviter la double perception de droits d'enregistrement (d'abord lorsque le pouvoir public vend au promoteur, et ensuite lorsque le promoteur vend à l'acquéreur final) et l'immobilisation du coût du foncier qui est productrice d'intérêts dont le coût sera également répercuté sur l'acquéreur final. Le partenaire public vendra directement le terrain à l'acquéreur final tandis que le promoteur lui vendra la construction.

Pour garder la maîtrise foncière tout en faisant intervenir d'autres partenaires pour les constructions, les pouvoirs publics peuvent recourir à l'**emphytéose** (durée de 27 à 99 ans) ou au **droit de superficie** (maximum 50 ans).

Le recours au **marché de travaux** suppose que le projet soit conçu par le partenaire public qui charge, après mise en concurrence, un ou plusieurs opérateurs de le concevoir de manière détaillée et de réaliser la construction.

Le quartier du Bia Bouquet à Walhain constitue un exemple de partenariat public-public sur un terrain appartenant au CPAS : le CPAS a concédé un terrain en emphytéose à la SLSP, terrain qui lui reviendra au terme des 54 ans du bail emphytéotique. Une autre partie du terrain sera revendue en même temps que les logements acquisitifs par la SLSP, ce qui permettra au CPAS de recevoir une partie du bénéfice des ventes. Et pour finir d'équilibrer la contrepartie, une des maisons sera cédée par la commune au CPAS qui la louera ensuite au prix du marché pour en tirer des revenus réguliers.

¹ Voir à ce sujet POLLET R., MORIC K., Manuel pratique des partenariats public-privé constructifs en Région wallonne, Confédération Construction wallonne, édition 2010.

2. LE PARTENARIAT AVEC LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC (SLSP)

Les SLSP sont sans doute les premiers acteurs à qui l'on pense lorsqu'il s'agit de procurer des logements à destination de populations à bas revenus. Rappelons toutefois que si une forte majorité du public actuel des SLSP est composé d'allocataires sociaux, la situation est appelée à évoluer : depuis la dernière réforme du code², le plafond d'accès au logement d'utilité publique a été rehaussé afin de permettre l'arrivée d'une proportion de locataires moins démunis, en faveur d'un meilleur équilibre financier des sociétés. Les ménages pouvant prétendre à l'accès au logement d'utilité publique sont répartis en trois catégories. Les ménages à revenus moyens sont désormais rebaptisés ménages de catégorie 3. Leur revenu annuel ne doit pas dépasser 41.000 euros, majorés de 1860 euros par enfant à charge.

2.1 L'intervention d'une SLSP comme opérateur de logements d'utilité publique dans l'urbanisation d'une partie de quartier

La SLSP peut mettre en œuvre sur un terrain lui appartenant au sein du périmètre du futur quartier la construction de logements d'utilité publique locatifs et/ou destinés à la vente pour des ménages répondant aux conditions d'accès. Elle peut également lotir et vendre des terrains à un prix avantageux pour des candidats-proprétaires ayant peine à acheter sur le marché libre.

Au sein de la **ZACC du quartier nouveau du Chenet-Vevy** à Bastogne, la SLSP est propriétaire d'une partie des terrains et a déposé un RUE pour le développement de sa partie en attendant de voir un projet plus global voir le jour. Il est envisagé de construire 200 à 250 logements publics, qui eux-mêmes seront composés de logements à louer, terrains à bâtir et logements à vendre à des prix plus abordables.

2.2 L'achat de logements privés par une SLSP pour les affecter au logement public

Dans divers cas rencontrés, des SLSP achètent une partie des logements construits dans le cadre d'une opération privée, qu'ils soient locatifs ou acquisitifs. Ces logements doivent dès lors rencontrer les critères de subventionnement de la Région et faire l'objet d'un budget bien maîtrisé. Ce type de montage est sécurisant pour le promoteur qui a dès le départ de l'opération l'assurance de la vente d'une partie des logements. Un autre avantage est que les logements publics ne se distinguent pas a priori des logements privés de l'opération.

Le site des **anciens ateliers Germain à Monceau sur Sambre** a été racheté par une SLSP dans le but de la transformer en un quartier mixte. Un dossier de revitalisation urbaine a été monté dans le cadre d'un partenariat avec une société privée chargée de construire les logements à ses frais (172 logements furent construits entre 1996 et 2006), la SLSP restant propriétaire du terrain et s'engageant à racheter une partie des logements au promoteur pour en faire des logements sociaux. Si les maisons vendues au privé peuvent parfois voisiner avec des habitations sociales, sans que les habitants le sachent nécessairement, les appartements d'un même immeuble présentent le même statut d'occupation.



Quartier mixte construit sur l'ancien site des ateliers Germain à Monceau sur Sambre © Droits Réservés

² Décret du 1^{er} juin 2017 réformant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, M.B. 18 juillet 2017

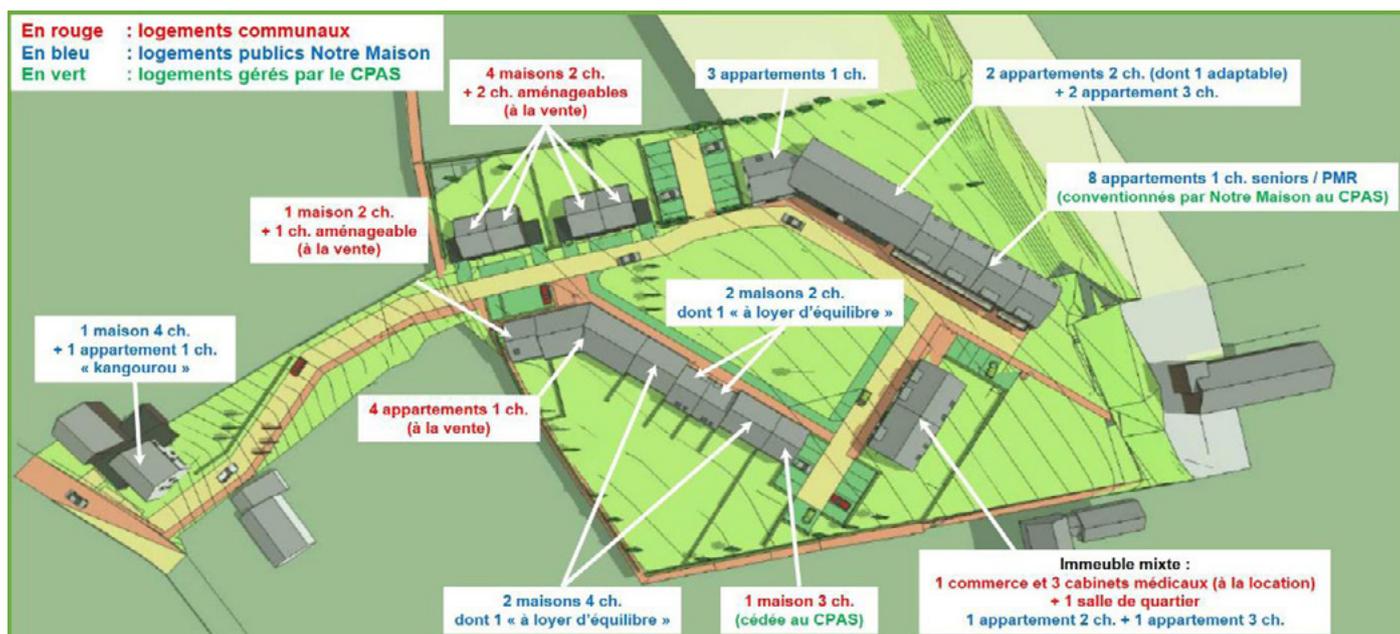
L'Ecoquartier Fontaine Domalus à Bonnelles est construit par Thomas et Piron. Un tiers des logements seront réservés aux revenus moyens, 150 logements vendus et 30 achetés par le Home ougréen pour être mis en location.

2.3 Une SLSP maître d'ouvrage d'un quartier sur terrain public

Avec la diversification du rôle des SLSP, leur rôle en matière de création de mixité sociale s'accroît étant donné qu'elles peuvent aujourd'hui assurer un rôle de promoteur immobilier et donner en gestion des logements à d'autres opérateurs.

C'est le rôle qu'a joué la SLSP Notre Maison dans le quartier du Bia Bouquet à Walhain St Paul via une délégation de maîtrise d'ouvrage de la commune. Elle a en effet construit, à côté de ses propres logements locatifs, des logements communaux destinés à la vente. Cette opération conjointe a permis des économies d'échelle et les plus-values réalisées sur la vente des logements ont compensé les investissements communaux en abords, voiries et égouttages (sachant que la majeure partie des abords avaient été subventionnés par la SWL en appui aux logements publics). La société de logements publics a également donné en gestion huit logements pour seniors au CPAS, qui par ailleurs avait fourni le terrain.

Une difficulté liée à l'intervention de la SLSP est le manque de souplesse dans l'attribution des logements. Etant donné que le système d'attribution établit certaines priorités en fonction de points liés à la situation personnelle du ménage, outre le respect de l'ordre de la liste d'attente des candidats-locataires, il n'est pas possible d'attribuer des logements déterminés à des personnes âgées par exemple ou de tenir compte des caractéristiques spécifiques de certains ménages pour organiser le plus harmonieusement possible le peuplement d'un immeuble et les voisinages. C'est ainsi que divers projets de logements intergénérationnels ou kangourous n'ont pu être ou rester dévolus à une population de personnes âgées, perdant ainsi leur première raison d'être. Le fait que les sociétés puissent désormais donner en gestion des logements à d'autres opérateurs semble une piste à suivre pour contourner cette difficulté. Ainsi dans l'exemple de Walhain, la société de logements publics a donné en gestion huit logements pour seniors au CPAS.



Quartier du Bia Bouquet à Walhain-St-Paul © Notre Maison

2.4 Références légales :

- Code wallon du logement et de l'habitat durable
- Décret du 1^{er} juin 2017 réformant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, M.B. 18 juillet 2017
- Décret-programme du 17 juillet 2018 modifiant le décret précité

2.5 Acteurs et infos pratiques :

- La SWL

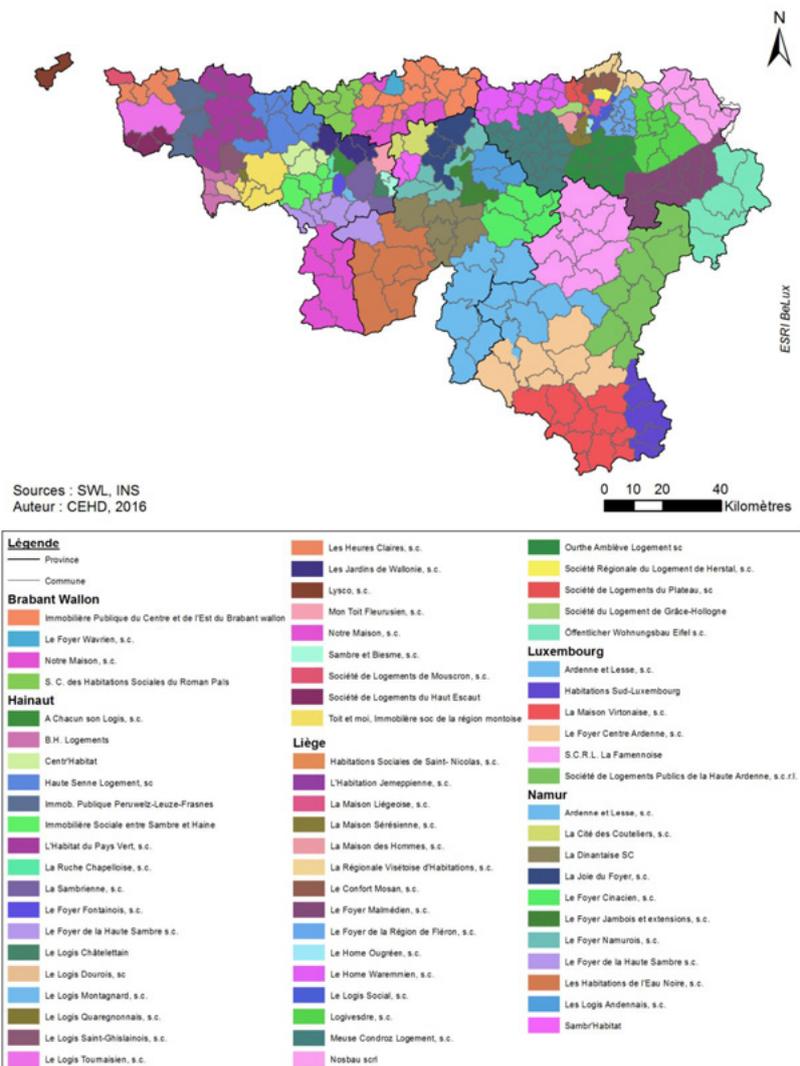
<https://www.swl.be/>
 rue de l'Ecluse 21, 6000 Charleroi.
 071/200.211 info@swl.be

La Société Wallonne du Logement assure pour le compte du Gouvernement wallon la

tutelle, le conseil et l'assistance technique, financière, administrative des sociétés de logement de service public. Elle apporte son concours dans la réalisation de leurs projets immobiliers. Elle coordonne le développement et la gestion locative d'un parc de quelque 101.000 logements publics. Elle assure le financement des investissements, la stratégie et la gestion foncière indispensables aux activités du secteur. Elle agit également comme opérateur immobilier.

- La liste des SLSP

<https://www.uvcw.be/communes/liste-slspl.htm>



Les sociétés de Logement de Service Public (SLSP) en 2015 en Wallonie © SWL, INS

3. LE PARTENARIAT AVEC LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS)

3.1 Quelle est la mission des AIS ?

Les agences immobilières sociales (AIS) ont pour mission de mettre à disposition de personnes à faibles revenus³ des logements salubres pour un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé, tout en proposant à ces personnes un accompagnement social. Elles agissent comme intermédiaires entre les propriétaires bailleurs et les locataires. Les biens leur sont confiés dans le cadre de contrats de bail ou de mandats de gestion.

L'AIS négocie le loyer avec le propriétaire. En contrepartie d'un abaissement du loyer, l'AIS lui offre la garantie de percevoir son loyer (même en cas d'impayés ou de vide locatif...) et l'assurance que le bien sera préservé dans son état initial. Ce système de gestion est donc comparable, en quelque sorte, à « une formule de placement à long terme et sans risque ». En échange de ses services, l'AIS prélève une participation financière au titre de frais de gestion.

Concrètement, l'AIS prend en charge la gestion locative du logement, en commençant par la recherche de locataires. Elle rédige les baux, réalise les états des lieux et le suivi des obligations locatives et des paiements. Elle assume la remise en état du logement au plus tard à la fin de la gestion en cas de dégradations locatives légalement imputables aux locataires. Elle peut aider le propriétaire à la réhabilitation et à la mise en conformité du logement.

Le propriétaire bénéficie d'une exonération (personnes physiques) ou d'une réduction (personnes morales) du précompte immobilier et peut bénéficier de prêts et subventions du Fonds du Logement de Wallonie pour rénover le bien.

En Région wallonne, le locataire verse à l'AIS un loyer proportionnel à ses revenus, et un subside régional comble l'éventuel différentiel par rapport au loyer négocié.

³ Pour solliciter un logement dans une AIS, les revenus du candidat locataire ne peuvent excéder :
25.700€ pour une personne seule,
32.100€ pour un couple, + 2.400€ par enfant à charge du ménage.

⁴ DPR, p.50

⁵ Dérogation pour les cas d'autopromotion

Enfin, une souplesse est permise dans l'organisation de la mixité sociale : contrairement à une SLSP, une AIS peut choisir quel logement elle va attribuer à quel locataire, ce qui permet une mixité « réfléchie » à l'échelle du quartier ou de l'immeuble.



© Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLFNW)

Si au départ, les biens confiés en gestion émanaient essentiellement de particuliers ou de pouvoirs publics, aujourd'hui le système connaît un nouvel essor à travers des collaborations avec des propriétaires institutionnels et des promoteurs. Le nombre de logements gérés par les AIS va donc croissant, le système permettant de mettre rapidement des logements conventionnés à disposition avec un financement public très raisonnable. Le Gouvernement entend aboutir durant la législature 2019-2024 à un accroissement net de 12.000 logements publics, dont la moitié seront pris en gestion par les AIS⁴.

Voici deux exemples de partenariat avec des AIS qui peuvent se matérialiser dans un nouveau quartier :

3.2 Inclure des logements conventionnés dans les projets privés : un rôle moteur pour la commune / l'exemple de l'engagement-logement à Namur

A Namur, depuis mai 2015, dans les discussions préalables aux permis d'urbanisme⁵, il est proposé au promoteur de s'engager à mettre en location une partie des logements créés auprès de l'AIS, d'une SLSP ou de la régie foncière (pour une durée minimale comprise entre 3 et 9 ans). L'en-

gagement est discuté avec le demandeur suivant ses possibilités et en tenant compte de toutes les charges qui pèsent sur son projet. Au terme du délai fixé, le promoteur peut soit reprendre ses logements, soit continuer la mise en gestion. Si l'initiateur du projet immobilier ne souhaite pas lui-même louer le logement mais le mettre en vente, il peut le transférer à un investisseur privé qui respectera l'engagement-logement et l'exécutera à sa place.

Le service de l'urbanisme de la Ville définit avec le promoteur combien et quels logements pourraient être confiés à un opérateur public. Bien qu'il s'agisse d'une négociation au cas par cas et pas à proprement parler de charge d'urbanisme, la ville applique le principe de proportionnalité inhérent à celles-ci en tenant compte du contexte et des éventuelles charges d'urbanisme déjà prévues par ailleurs. Au terme de la négociation, l'engagement est formalisé par le remplissage d'un formulaire. Une caution est versée pour garantir la bonne fin de cette obligation. Le permis est introduit, complété de cet engagement. Lorsque le contrat de gestion est souscrit auprès de l' AIS, le promoteur récupère sa caution.

Le dispositif est à l'œuvre dans de nombreux projets. Après quatre ans d'application, 70 engagements-logement sont aujourd'hui signés, dont 42 déjà pris en gestion par l' AIS.

Les avantages pour l' AIS sont l'augmentation de son parc, ce qui lui permet d'obtenir également une augmentation des subventions régionales, et le traitement plus rapide des dossiers : ils nécessitent moins d'interventions, les logements étant en bon état et appartenant pour plusieurs d'entre eux à un même propriétaire. Néanmoins, l'afflux soudain de dossiers auprès de l' AIS provoqué par l'application à grande échelle du dispositif a nécessité de sa part une réorganisation. Quant à la ville, elle concrétise ses objectifs d'amélioration de l'accès de tous au logement et de mixité sociale et augmente son taux de logements publics ce qui lui permet de préserver le bénéfice du Fonds des communes.

Exemple :

Le site des établissements Bister à Jambes (ancienne moutarderie située rue de Dave), a été transformé en complexe d'appartements et bureaux par la société Cobelba. Ce projet concrétise l'engagement logement de la ville de Namur : sur les 28 logements aménagés par Cobelba, 6 logements locatifs sont donnés en gestion à l' AIS pour les louer à des ménages à faibles revenus.

3.3 L'intervention d'un investisseur institutionnel : l'exemple d'Inclusio et de son fonds d'investissement à vocation sociale

Inclusio est une société d'investissement immobilier à vocation sociale dont le but est de mettre à disposition de populations fragilisées des logements de qualité à un prix abordable, tout en offrant un rendement financier aux actionnaires. Inclusio acquiert/développe un patrimoine immobilier propre, loué pour une longue durée (via un contrat de location, un mandat de gestion ou une emphytéose) à des intermédiaires sociaux (principalement AIS) qui le sous-louent aux occupants finaux. Un quart des projets font l'objet d'une coopération active avec les services sociaux pour l'accompagnement des habitants. La société investit dans les trois régions du pays.

Ici également, le partenariat se conçoit en amont du projet, de manière à limiter les coûts des logements concernés. Inclusio acquiert des ensembles nouvellement construits ou rénovés, de minimum 10 à 15 unités. Il faudra donc éviter les surfaces perdues, limiter les emplacements de parking, minimiser les charges locatives et d'entretien. Les logements répondent aux exigences énergétiques actuelles.

Parmi les verviétois wallons en négociation figure un projet de reconversion d'une ancienne caserne en 20 logements dans le cadre d'un partenariat avec l' AIS Logeo. Le loyer mensuel moyen par unité sera de 450 euros. Autre projet : au sein du futur éco-quartier du Hérès à Soignies, un projet de 18 logements dans un immeuble à front de projet est en discussion avec l' AIS locale.

Avantages : Inclusio dispose d'importants fonds et peut donc contribuer au financement du projet en cours de construction. En cas de projet mixte, l'achat par Inclusio d'une partie du projet dès le départ facilite pour le promoteur l'obtention d'un financement bancaire pour l'autre partie du projet.

Un certain nombre de points d'attention conditionnant la réussite des projets sont soulevés :

- Inclusio doit combiner la réalisation d'un impact social et un rendement raisonnable sur les projets et recherche donc des terrains à prix abordable. La société est mise en concurrence avec des acteurs privés qui se focalisent sur la vente à l'unité et sont en mesure d'offrir un prix plus élevé. Des interventions publiques telles que l'imposition aux promoteurs de charges d'urbanisme portant sur la création de logements à loyer abordable ou l'intégration de conditions à la vente de terrains publics, indiquant que le développeur doit prévoir une certaine proportion de logements abordables sont de nature à faciliter l'intervention de la société.
- Les loyers proposés par les AIS dépendent du nombre de chambres et non de la superficie du logement, il importe donc de veiller à ne pas développer de trop grandes surfaces pour les appartements à loyer conventionné, ce qui suppose d'impliquer Inclusio dès la phase de conception du projet.
- Les ratios de parking imposés par les autorités grèvent fortement le coût des projets. Selon Inclusio, les exigences en la matière devraient être réduites pour les projets de logement à loyer abordable, sachant que seulement 20 % en moyenne des locataires d'AIS ont des voitures. La priorité devrait être donnée aux transports en communs, voitures partagées et modes doux, ce qui suppose une localisation bien desservie.

Les marchés financiers sont favorables à ce type d'investissement immobilier et depuis 2017, la TVA est réduite à 12 % pour toute personne physique ou morale qui achète, construit, transforme ou prend en leasing un bâtiment d'habita-

tion ou un complexe d'habitations pour le donner en location dans le cadre de la politique sociale. Sont ici visés tant les particuliers que les promoteurs immobiliers, ainsi que toute autre personne de droit privé. Pour bénéficier du taux réduit, la période de location prévue ne pourra prendre fin avant le 31 décembre de la quinzième année qui suit l'année au cours de laquelle a eu lieu la première occupation du logement privé ou du complexe d'habitations (à compter du début du contrat de location ou du mandat de gestion).⁶

3.4 Recommandations

Même si l'insertion de logements publics dans les quartiers offre plus de garantie quant à un rôle social à long terme, le recours à une collaboration avec l'AIS pour mettre à disposition du logement abordable dans les quartiers nouveaux est une piste intéressante car elle permet de concilier l'objectif de faciliter l'accès au logement pour des personnes à bas revenus avec une concrétisation simple et rapide : la prise en gestion de logements qui peuvent être construits par le privé dans la foulée de l'opération d'urbanisation plus globale. Un point d'attention majeur doit être celui de la durée de l'affectation au logement conventionné. Comme on vient de le voir, si un taux de 12 % a été obtenu pour l'achat ou la construction des logements, un conventionnement de 15 ans est obligatoire.⁷



L'exemple namurois de l'engagement-logement : prise en gestion temporaire par l'AIS de logements issus des nouveaux développements privés

⁶ <https://www.uvcw.be/actualites/33,245,226,226,6806.htm>

⁷ Dans le cas de l'intervention d'Inclusio, le représentant présent lors du séminaire CPDT du 15 mai consacré à la mixité sociale dans les QN précise que l'affectation sociale de leurs biens doit être maintenue à perpétuité, cette condition étant mentionnée dans les statuts de la société. La société entrera en bourse en 2020. L'achat d'actions entraînera d'office l'adhésion au projet.

3.5 Acteurs et infos pratiques :

Pour plus d'informations sur les Agences Immobilières Sociales :

- **Fonds du logement**

Direction des Organismes de logement à finalité sociale

Rue de Brabant, 1

6000 Charleroi

Téléphone : 071/207 741 - 071/207 864

- Uwais (Union wallonne des agences immobilières sociales). **L'UWAIS** est l'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (AIS).
Personne de contact : Alexandre Borsus, Coordinateur (0497/51.72.83) - coordination@uwais.be

- Pour trouver une Agence Immobilière Sociale : http://www.flw.be/images/FLW/Agences_immobilières_sociales/carteAIS/index.html

3.6 Références légales :

- Les missions des AIS sont régies par un Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale.
- L'Arrêté du Gouvernement wallon est disponible sur http://www.flw.be/images/FLW/Agences_immobilières_sociales/AGW-12-decembre-2013.pdf



Conception / réalisation: **Vobis.com** **mvg** www.mvg.be

© FLW

4. LE PARTENARIAT AVEC D'AUTRES OPÉRATEURS DU LOGEMENT

4.1 Le Fonds du logement

Le développement d'une collaboration avec le Fonds du logement, dans le cadre de son dispositif **d'aide locative**, permet également d'accroître le parc de logements publics par petites unités insérées discrètement dans le tissu urbain. Ainsi ses logements à vocation sociale ne se distinguent-ils pas du logement privé, ce qui évite un étiquetage souvent dommageable.

L'objectif de loger les familles nombreuses à revenus modestes est spécifique au Fonds. Les localisations centrales recherchées vont dans le sens du maintien d'une mixité dans la taille des ménages au centre-ville, où on déplore souvent la progression des ménages d'isolés. En même temps, une attention particulière est donnée au peuplement en évitant une concentration excessive de familles nombreuses dans des endroits peu propices.

4.2 Les associations de promotion du logement (APL)

Les associations de promotion du logement s'adressent principalement aux ménages en état de précarité⁸. Outre la mise à disposition d'un logement décent, elles procurent une assistance gratuite sur le plan administratif, juridique et technique aux locataires mais également aux propriétaires qui le souhaitent. Elles soutiennent des projets collectifs novateurs. Elles accompagnent les locataires pour une stabilisation dans le logement.

L'association de promotion du logement « A toi mon toit » joue un rôle proche de celui d'une AIS. Cette association prend ainsi en gestion des logements qu'elle met à disposition de personnes à revenus précaires ou modestes, âgées ou en situation de handicap, sous forme d'habitat groupé, tout en assurant un accompagnement social. Sa spécificité est qu'elle le fait dans une optique participative, de mixité intergénérationnelle, culturelle, socioéconomique et solidaire. Elle gère ainsi un habitat groupé et un logement commu-

nautaire et solidaire pour trois personnes de plus de 60 ans à faibles revenus, dans l'ancien couvent des Ursulines réhabilité. Un projet de création de 10 logements intergénérationnels dans l'ancien couvent d'Obourg, pour moitié locatifs (gérés par l'APL) et pour moitié acquisitifs (en collaboration avec le Fonds du logement) a été introduit dans le cadre du dernier PCAL 2014-2016. Les biens peuvent être reçus, loués ou pris en gestion locative par l'association pour une durée minimale de 9 à 15 ans. Ils doivent être suffisamment vastes pour permettre le déploiement de projets d'habitat groupé, c'est-à-dire permettant le co-logement de minimum deux ménages, soit par exemple: une maison scindée (ou pouvant l'être) en deux logements autonomes, permettant l'installation d'une personne âgée ou handicapée au rez-de-chaussée et d'une autre famille dans le reste de l'habitation, ou encore toute autre organisation architecturale d'un bâtiment permettant de combiner projet collectif et intimité dans le logement.

4.3 Les opérateurs de logements alternatifs

A côté des logements traditionnels, les mentalités s'ouvrent de plus en plus aujourd'hui à des formes nouvelles d'habitat plus petit, léger, nomade, modulaire... notamment pour des personnes qui souhaitent se loger simplement avec un petit budget dans un environnement qui leur convienne, sans pour autant être intéressées par la vie en appartement social. La réalisation d'un nouveau quartier qui se veut mixte représente une occasion de s'ouvrir à de tels projets.

Un exemple : le projet d'insertion sur des espaces en friche de logements modulaires à destination de personnes sans-abri, lancé par le collectif 400 toits

Les logements modulaires de la Campagne 400Toits sont un projet d'inclusion sociale et de rénovation urbaine à la fois. Les défis relevés par ce projet pilote ? Construire et livrer des logements en deux mois, s'installer temporairement sur les terrains en attente de projets pérennes, loger et accompagner les personnes précédemment sans-abris vivant en rue en soutenant leur

⁸ Le montant annuel imposable du revenu du ménage locataire ne peut dépasser :
Ménages en état de précarité :
- 13.700€ pour une personne seule
- 18.700€ pour un couple

participation à la valorisation du site dans la dynamique sociale, écologique et humaine du quartier.

La préfabrication est une solution de maîtrise des coûts et de rapidité de mise en œuvre : les logements sont préfabriqués, livrés « prêt à vivre » en camion, déplaçables et sans empreinte sur le terrain.

Deux types de logements modulaires sont développés :

- Un module baptisé « **Moving Nest** » : un studio déplaçable de 26m² habitables, en ossature bois. Construit en un mois, il est transportable en camion. Il coûte 18.700€ (HT, hors frais de transport et raccordement). Habitat & Humanisme (Fondation d'Utilité Publique) porte ce projet.
- Un module type « **Wald-Cube™** » : un logement individuel écologique, de fabrication locale et économiquement accessible. Il s'agit d'une maison à ossature bois passive, compacte et aux normes d'habitation, avec un délai de construction d'un mois et une enveloppe budgétaire pour la construction de 42.000€ (HT, hors frais de transport et raccordement). L'ASBL Infirmiers de rue porte ce projet.

A Bruxelles, deux premiers modules témoins ont été installés temporairement sur le site Bridge-city, un terrain en attente de développement immobilier appartenant à citydev.brussels.

4.4 Recommandations

En fonction du type de population auquel on souhaite réserver des logements accessibles, de la nécessité ou non de recourir à un accompagnement social, du type de logement que l'on souhaite accueillir,... on s'orientera plutôt vers tel ou tel opérateur, sachant que chacun d'entre eux a ses spécificités : les familles nombreuses pour le Fonds du logement, les personnes en précarité pour les APL (certaines d'entre elles se centrant plutôt sur le logement intergénérationnel), les personnes sans-abri dans le cadre de l'opération 400 toits,... Ces opérateurs ont en

commun de ne pas être soumis à une procédure d'attribution des logements trop rigide.

4.5 Références légales :

- APL : art.198 du Code wallon du logement et de l'habitat durable
- Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie : art. 179 et suivants

4.6 Acteurs et infos pratiques :

- **Fonds du logement**

<https://www.flw.be/>

Direction Aide Locative

Rue de Brabant, 1

6000 Charleroi

Tél. : 071/207 711

Fax. : 071/207 752

Courriel : aide.locative@flw.be

- **Rassemblement des APL : cette association coordonne et fédère les 22 APL présentes sur le territoire wallon**

Rue Chevaufosse 78

4000 LIÈGE

<https://rapel.be/rapel/>

- **Personnes de contact 400 toits : logements modulaires à destination de personnes sans-abris**

Pour toute question pratique/technique sur les modules : France-Laure Labeeuw – 0489/05 65 09

Pour toute question concernant la Campagne 400Toits : Adrienne Van Vyve – 0485/17 81 38

Campagne 400Toits – 400toits.daken@gmail.com

Pour tout renseignement sur les occupations temporaires et le site BridgeCity : citydev.brussels - Barbara Decamps – 0477/69.11.78 – bdecamps@citydev.brussels

5. LE SOUTIEN À LA MISE EN PLACE DE COLOCATIONS PUBLIQUES OU PRIVÉES

La colocation est la location d'un logement par un groupe de personnes ou de ménages a priori sans lien de parenté. Chaque ménage dispose d'un espace privé (au minimum d'une chambre) et de l'usage partagé d'espaces collectifs (salon, cuisine, jardin...). Cette formule se développe spontanément à Bruxelles et en Wallonie, notamment chez les étudiants et jeunes travailleurs. Des expériences françaises, à l'initiative des pouvoirs publics, visent les personnes âgées.

Le recours à la colocation permet d'accueillir plusieurs ménages tout en évitant la division du logement qui peut retourner par la suite à sa vocation initiale de logement unifamilial. Par contre, si les ménages concernés se domicilient, ils risquent d'être considérés comme cohabitants et de voir leurs droits réduits s'ils peuvent prétendre à une allocation sociale (pas de problème pour les étudiants qui restent domiciliés chez leurs parents).

Pour les locataires, ce système permet de réduire les frais de logement par un partage des loyers et charges et de disposer parfois d'un espace plus vaste et de commodités supérieures à ce à quoi chacun aurait pu prétendre séparément, tout en vivant une forme de coexistence avec d'autres. De son côté, le propriétaire, dont le loyer est fractionné entre plusieurs ménages, réduit les risques de non-paiement et peut souvent demander un loyer global plus élevé. Il peut également diminuer le nombre de remises en location de son bien et le risque de vide locatif, un locataire pouvant être remplacé par un autre au fil du temps moyennant accord du propriétaire. La formule rencontre donc un certain succès du côté des propriétaires également.

Il n'est pas exclu cependant qu'une utilisation répandue du système conduise à une augmentation des loyers.

5.1 Exemple



Exemple d'un Kot à Projets (Kap) à Louvain-la-Neuve visant à promouvoir les langues et cultures néerlandophones et allemandes
© Kap UCLouvain - Babelkot

L'expérience des kots à projet de Louvain-la-Neuve, rassemblant au sein d'un logement des groupes d'étudiants mobilisés par un même projet social, fait des émules en France. Après une expérimentation conduite avec le Fonds d'expérimentation pour la jeunesse, et de nombreux soutiens, les premières colocations solidaires ont vu le jour en France : Poitiers, Paris, Toulouse, Grenoble, Arras... Celles-ci ont été mises en œuvre avec le concours essentiel de partenaires locaux, en premier lieu desquels les collectivités territoriales et les acteurs du monde universitaire.

(In Universités et territoires, n°84, 7 décembre 2011 – colloque sur les Kollocs).



Exemple d'un «Kaps (Kolocations à Projets Solidaires) Café» organisé par les étudiants, à Paris. © Mairie de Paris

6. CRÉER UN CLT

Le **Community Land Trust** est un outil permettant l'accès à la propriété de familles à faibles revenus grâce à une dissociation entre la propriété du sol et celle du bâti. La propriété du sol (land) est placée entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel (le trust), qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun (community).

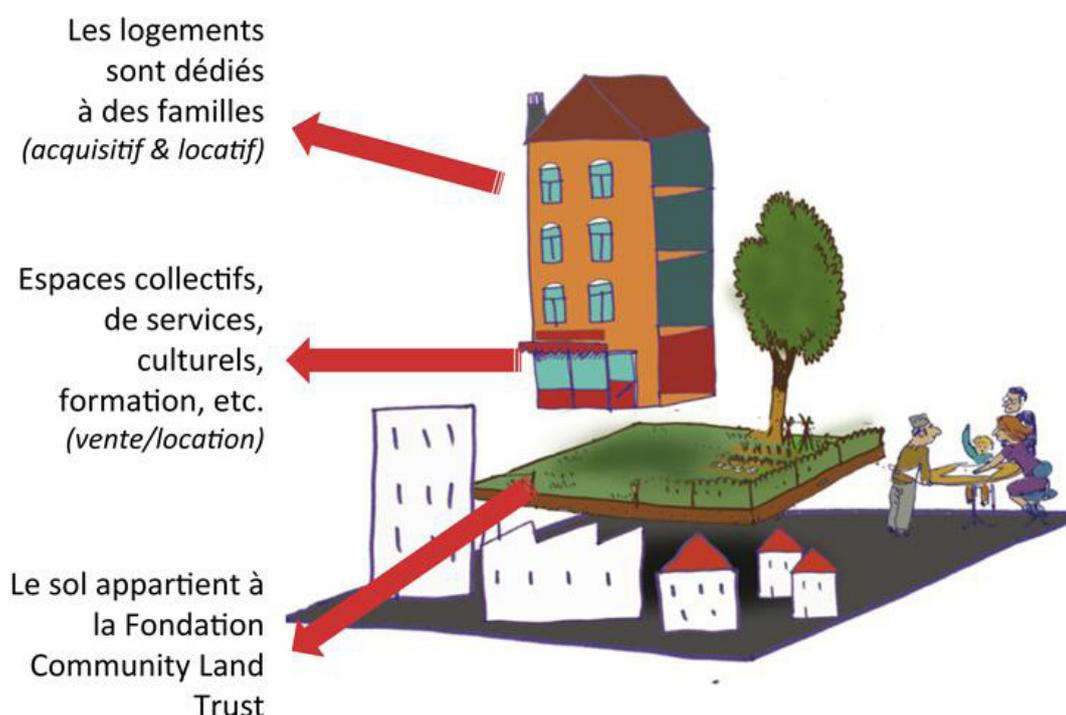
Le prix de vente est ainsi réduit, permettant l'acquisition dans des conditions plus aisées. Le coût du terrain est retranché une fois pour toutes du prix de vente et l'accessibilité permanente des constructions est garantie au fil des reventes. L'acheteur est propriétaire du bâti, le trust est propriétaire du sol sur lequel il donne un droit de superficie (0 à 50 ans) ou d'emphytéose (27 à 99 ans) à l'acheteur du bien. Le trust dispose d'un droit de préemption en cas de revente, ce qui permet de réguler les entrées et les sorties.

L'ambition, au-delà de l'accès au logement est de permettre la gestion collective de terrains où peuvent aussi se développer des projets économiques, culturels, sociaux... à travers un modèle de gouvernance participative. En effet, l'organe de gestion du trust est normalement composé de représentants des pouvoirs publics, des habitants et des riverains et de la société civile.

En Wallonie, bien que non régis actuellement par un cadre juridique, les CLT se développent peu à peu, avec des porteurs de projet et des structures diverses :

- **Communes** : Frasnes-lez-Anvaing (la commune a apporté des bâtiments à titre gratuit au trust), Ottignies (la commune a mis en place une fondation)
<https://plus.lesoir.be/214257/article/2019-03-24/community-land-trust-les-acquereurs-ne-paieront-que-le-bati>
- **SLSP** : les travaux de mise en place de logements dans le cadre d'un CLT par la société Lysco à Comines-Warneton ont débuté en 2018 ; La Sambrienne à Marcinelle a un CLT en projet pour 2019...
https://www.rtb.be/info/regions/hainaut/detail_le-bizet-acheter-sa-maison-sans-payer-le-terrain?id=9943787
- **Associations** (APL, Fondations privées, groupes de citoyens...)
http://www.lesfondusdupetitmarais.be/#Le_projet.A

La Wallonie avait tenté de lancer ce modèle lors de l'ancrage communal de 2013 mais les moyens n'ont finalement pas suivi.



© Community Land Trust Wallonie (CLTW)

6.1 Recommandations

Le modèle du CLT est une **piste à suivre pour créer du logement acquisitif abordable dans une perspective partenariale et participative**. L'intérêt de la formule se situe aussi dans sa capacité à être **un outil de développement territorial** : maîtrise du foncier, réaffectation plus rapide du terrain, résistance aux phénomènes de plus-value foncière et immobilière, capacité à proposer la mixité des fonctions, mise en place plus aisée des équipements collectifs, etc.

Dans le cadre juridique actuel, **le type de structure** à privilégier pour concrétiser le trust est celui de la **fondation privée** qui poursuit un but désintéressé, n'est pas soumise à l'impôt des sociétés comme la coopérative, et permet de gérer un patrimoine et l'accès au crédit. La fondation ne paye que de faibles droits d'enregistrement sur les biens (7 % à la constitution) et peut recevoir des dons avec déduction fiscale. Elle ne dispose que d'un seul organe de décision, le conseil d'administration (composé d'au moins un fondateur et trois administrateurs qui prennent des décisions collégiales).

6.2 Acteurs et infos pratiques :

- **ASBL Habitat et Participation, Traverse d'Espepe 6, 1348 LLN**

010/45.06.04

contact@habitat-participation.be, www.habitat-participation.be

Conseil, accompagnement

- **Plate-forme CLT Wallonie**

<https://www.cltw.be/>

Pôle d'échanges, de ressources et d'expertises, la Plate-forme « Community Land Trust Wallonie » a pour objectif d'assurer la diffusion et la compréhension du modèle par des activités d'information, de formation et d'accompagnement de projet. Elle a lancé une charte pour la formation d'un Community Land Trust en Région wallonne : <https://www.cltw.be/wp-content/uploads/2015/11/Charte-CLTW.pdf>

- **Community Land Trust Bruxelles – CLTB**

Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Saint-Gilles
<https://cltb.be/fr>

Cet organe promeut le modèle et gère des CLT en Région de Bruxelles-Capitale

6.3 Références :

- J. Emmeus Davis (dir.), Manuel d'antispéculation immobilière, une introduction aux fiducies foncières communautaires, Ecosociété, Canada, 2014
- Blaffart M., Loiseau V., Weber L., Le développement de Community Land Trust à Bruxelles, Projets urbains : études de cas concrets
- <https://fr.readkong.com/page/le-developpement-de-community-land-trust-a-bruxelles-5017146>
- Thys P., Le développement des Community Land Trust en Wallonie, des formes diversifiées, intervention lors du séminaire CPDT/cluster quartiers nouveaux du 5 mai 2019
- <http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/qn/views/documents/Mixit%C3%A9/Pascal%20Thys%20-%20Le%20d%C3%A9veloppement%20des%20Community%20Land%20Trust%20en%20Wallonie%2C%20des%20formes%20diversifi%C3%A9es.pdf>



VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Mixité intergénérationnelle à l'échelle du quartier : différentes formes de partenariats et modes d'habitat pour les aînés

Les nouveaux modes d'habiter ainsi que l'incitation à la solidarité et à la création de liens entre générations sur un même territoire sont des thèmes actuels de réflexion en matière d'habitat, mobilisables dans les Quartiers Nouveaux.¹ À ce sujet, la mixité intergénérationnelle enveloppe une multitude d'initiatives aux particularités communes qu'il est intéressant de mettre en évidence.²

1. INTRODUCTION

En Wallonie, la part des 65 ans et plus est de 18,3%³. Selon les perspectives du Bureau fédéral du Plan, elle devrait être de 25,8% en 2071.

Plusieurs enjeux vont de pair avec le vieillissement de la population. Entre autres, il s'agit d'apprécier à sa juste valeur la part croissante des aînés dans notre société, d'être en mesure d'apporter des réponses à leurs besoins spécifiques (en matière de logement, d'aménagement du territoire, d'innovation technologique et sociale...) pour lutter contre la solitude et l'exclusion (car les seniors sont loin de constituer une population homogène sur le plan sociologique) et, de rassembler plusieurs générations en vue de renforcer la cohésion sociale.⁴

Favoriser la mixité intergénérationnelle dans l'habitat permet de répondre à une partie de ces enjeux.

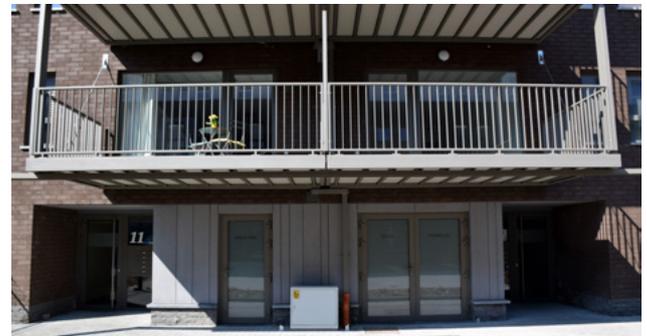
Dans la pratique, le concept de mixité intergénérationnelle peut se décliner à plusieurs échelles comprenant chacune de multiples réalités :⁵

- **l'échelle du quartier** : il s'agit de penser l'offre en logements pour différents âges, au sein d'habitat intergénérationnel ou non, de favoriser le vivre-ensemble et la solidarité entre générations au-delà du bâtiment, dans les

espaces publics et l'environnement. Des équipements collectifs (crèches, établissements médico-sociaux...) sont intégrés au quartier afin de satisfaire les besoins spécifiques de chacun⁶ ;



- **l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel** : les formes d'habitat permettant de répondre à la perte progressive d'indépendance sont variées et enveloppent une foule de concepts et d'appellations : habitat modulable, cohabitation intergénérationnelle, immeubles intergénérationnels, habitat groupé, habitat « kangourou », logement communautaire, appartements partagés, habitat solidaire, maison de repos et de soins, résidences-services, résidences-services sociales...⁷ ;



- **l'échelle de l'environnement** : l'aménagement des espaces publics, des espaces de vie, des espaces de transition entre les logements et l'espace public, nécessite également une ré-

¹ Récipro-cité. (s.d). De la mixité générationnelle à la mixité intergénérationnelle. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 22 mai 2019.

² UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.

³ IWEPS. (2019). Population des 65 ans et + (Dernière données régionales disponibles au 01/03/2019). En ligne <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et/>, consulté le 22 mai 2019.

⁴ Récipro-cité. (s.d). De la mixité générationnelle à la mixité intergénérationnelle. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 22 mai 2019.

⁵ UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.

⁶ Essentiel autonomie. (2019). L'habitat intergénérationnel : partager son lieu de vie. En ligne <https://essentiel-autonomie.humanis.com/etre-aide-lorsqu-aide-proche/habitat-intergenerationnel-partager-lieu-vie>, consulté le 20 mai 2019.

⁷ UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.

flexion en profondeur afin qu'ils soient utilisables et appropriables par des personnes de tous âges.



Au sein de cette fiche, les principes sont illustrés par des exemples qui sont principalement tirés de trois quartiers. Chaque cas présente des particularités intéressantes qui peuvent inspirer d'autres projets :

1. **Le quartier du 'Bia Bouquet' à Walhain** : Au centre de Walhain, le nouveau quartier du Bia Bouquet (33 logements dont 23 publics) combine mixité sociale et mixité intergénérationnelle. La commune a signé une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage avec la SLSP Notre Maison. Cette convention prévoit la construction de logements publics et d'un ensemble de 8 logements individuels « orientés seniors » et PMR pris en gestion par le CPAS. En vue de réaliser une sorte de résidence service à coût modéré, trois cabinets médicaux, un petit commerce loué par la commune et une salle de quartier ont pris place dans un immeuble mixte du quartier. <http://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/logement>



2. **Le quartier 'Bella Vita' à Waterloo** : A Waterloo, sur un site de plus de quatorze hectares,

imbriquant de nombreux bâtiments et espaces verts, JCX réalise, en partenariat avec la société Immobil, un projet de village intergénérationnel ouvert sur le quartier, qui vise à faciliter les contacts et les relations solidaires entre toutes les générations. Il s'agit d'offrir des structures d'accueil collectives (maison de repos et de soins, résidence service, crèche, piscine, fitness, commerce de proximité...) et un habitat familial, en recourant à une architecture durable, dans un cadre s'inspirant de la cité jardin. <http://www.bellavita.be/>



© Bella Vita Waterloo

3. **L'écoquartier 'Héris' à Soignies** : Le projet d'écoquartier comporte 52 maisons « zéro énergie », une centaine d'appartements répartis en 6 immeubles et une maison de repos de 120 lits, sur un périmètre de remembrement urbain de 3,5 ha acquis par la commune (friche proche de la gare). Des logements sociaux acquisitifs ont été construits pour la SLSP Haute Senne logement. Certains logements sont adaptables aux PMR et l'espace public est de plein pied pour faciliter leur déplacement. <https://kwconstruction.be/fr/projects/quartier-heris/>

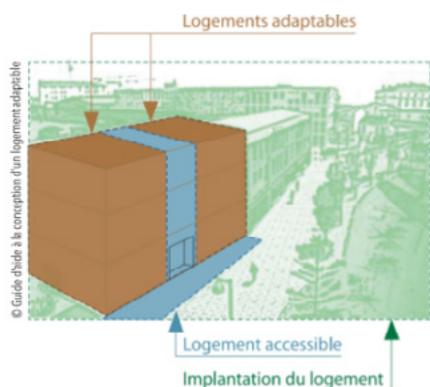
Voir aussi la fiche étude de cas 'Ecoquartier Héris' – recherche CPDT 2019 'Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne'



2. MULTIPLICITÉ DES STRUCTURES D'HABITAT SPÉCIFIQUES «INTÉGRALES» DANS LES QUARTIERS

Dans un monde où la diversité des besoins et des souhaits de chacun est grande, il importe de pouvoir proposer un panel de possibilités en matière d'habitat, surtout pour les aînés. Les alternatives en ce sens se multiplient en Wallonie. D'une part pour permettre aux aînés le choix du lieu de vie qui leur convient le mieux, d'autre part pour leur garantir l'accessibilité au logement.⁸ Deux pistes intéressantes se développent pour mettre en œuvre la mixité intergénérationnelle :

- Soit favoriser le plus longtemps possible le maintien à domicile : le logement doit être **adaptable** et **accessible** pour accompagner la perte progressive d'indépendance du senior et lui permettre de vieillir sur son lieu de résidence principal.



© Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable

- Soit favoriser le passage entre modes d'habitat différents : le senior doit pouvoir déménager vers un habitat répondant à ses besoins spécifiques (logement adapté, habitat groupé intergénérationnel, résidence-services, résidence-services sociale, maison de repos

pour personnes âgées, maison de repos et de soins...) tout en restant dans son environnement proche.

Au sein de ces pistes, plusieurs formes d'habitat coexistent, certaines même se recoupent. Quelques grandes tendances des structures d'habitat spécifiques favorisant la mixité intergénérationnelle dans les quartiers sont explicitées ci-dessous : l'habitat individuel adaptable, les établissements d'hébergement et/ou de soins, l'habitat groupé intergénérationnel.

2.1 L'habitat individuel adaptable (privé, public)

Toute personne peut un jour être confrontée au risque de devenir moins mobile. Face à cette situation, l'adaptabilité des logements (architecture et aménagements intérieurs) est une solution qui offre une alternative durable et économe aux résidences-services. Ainsi, l'habitat évolue avec l'autonomie et les capacités de son propriétaire. Ce dernier a la possibilité de rester à domicile plus longtemps, et de bénéficier des aménagements et/ou aides à domicile uniquement en cas de besoin. Il est important de souligner que l'adaptation matérielle d'un logement complète l'aide humaine mais ne la remplace pas.

L'adaptation d'un logement traditionnel aux personnes vieillissantes renvoie à différentes notions :



⁸ FOURMEAUX, A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. Les Echos du Logement, 2, p.4. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf

- **Le logement accessible** : ce logement possède des voies d'accès conformes aux normes d'accessibilité depuis la voirie publique jusqu'à l'entrée principale du logement, y compris les parties communes, pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder au logement facilement et d'y circuler sans entraves.
- **Le logement adaptable** : ce logement accessible, d'apparence classique, a été pensé dès sa construction pour être facilement transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne devenant moins mobile au fil du temps, afin de lui permettre d'utiliser son logement en toute autonomie. Des travaux légers, ne touchant pas à la structure porteuse, ne modifiant pas les espaces communs et les réseaux techniques du bâtiment, ne diminuant pas le nombre de pièces principales, doivent suffire à adapter le logement.⁹
- **Le logement adapté** : ce logement accessible a été adapté pour répondre aux besoins spécifiques d'une personne présentant une perte d'autonomie ou de mobilité à un moment donné, et ce pour lui permettre d'être indépendant et de continuer à profiter pleinement de ses capacités.

Ces concepts s'appliquent à la fois aux logements publics et privés. Dans le parc public de logements, une proportion des nouveaux logements, supérieure à 30% devra être adaptable.¹⁰

2.1.1 Exemple – Waterloo, Bella Vita : Logements adaptés et évolutifs

Ce quartier est occupé par environ 40% de résidents de moins de 55 ans et 60% de plus de 55 ans. Les appartements ont été développés pour des seniors, les rez-de-chaussée comportent des appartements PMR et les étages proposent également des appartements adaptables aux PMR.

Les concepteurs de 'Bella Vita' ont bénéficié de l'accompagnement de l'asbl Plain-Pied pour assurer l'accès aux logements et leur adaptation à tous types de handicaps. La phase de conception a permis de souligner l'importance du fait que les réponses apportées pour les seniors conviennent également aux plus jeunes.

2.1.2 Exemple – Mons : 12 logements adaptables dans le domaine des Grands Prés

Dans un nouveau quartier résidentiel de 186 appartements à Mons, 12 logements adaptables ont été réalisés grâce à un contrat-cadre de consultance avec l'asbl Plain-Pied établi dès les prémices du projet. Intégrer cette asbl à l'équipe de développement du projet en amont a permis d'assurer un suivi constant des phases de conception et d'exécution.

En pratique, à l'intérieur des bâtiments, les communs sont accessibles, les portes intérieures ont été élargies à un mètre, des prises ont été placées en hauteur, les interrupteurs, le vidéo-parlophone et les thermostats, allèges et poignées de fenêtres ont été surbaissés, des aires de rotation et des passages sans ressaut ont été prévus. Les installations techniques sont compatibles avec du mobilier adapté (surbaissé), la pose ultérieure d'un siège de douche est envisageable, les parois de la douche sont démontables pour libérer les aires de transfert, la structure du wc permet la pose de barres d'appui et une assise rehaussée...



⁹ AWIPH. (s.d.). Du logement adaptable au logement adapté et accessible. En ligne <https://www.aviq.be/handicap/pdf/documentation/publications/accueil/logement-adaptable.pdf>, consulté le 24 mai 2019.

¹⁰ UVCW. (2014). Entrée en vigueur des principes relatifs au logement accessible, adaptable et adapté: quel impact pour le logement privé et public? En ligne <https://www.uvcw.be/articles/33,63,226,226,5677.htm>, consulté le 20 mai 2019.

2.1.3 Exemple – Montignies-sur-Sambre : 12 logements sociaux adaptables à la Cité du centenaire

A Montignies-sur-Sambre, dans le cadre de la réhabilitation d'une cité d'habitations sociales « La cité du Centenaire », un bâtiment de trois étages, sur pilotis, met à disposition 12 nouveaux logements sociaux, passifs et adaptables pour lesquels une accessibilité PMR a été réfléchi. Ces logements adaptables promeuvent la mixité générationnelle en permettant notamment le maintien, sur le site et dans le quartier, des locataires devenant moins mobiles.



Ce bâtiment construit sur pilotis offre 12 logements adaptables. Cette configuration permet aux PMR de garer leur véhicule au plus près de leur logement et d'y accéder aisément via un ascenseur

2.1.4 Guides pratiques :

- Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible, Editeur : CAWaB, 2013, 152 p. Manuel didactique à destination des architectes, des entrepreneurs et des métiers de terrain.
- Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable, Editeur : Ministère wallon de l'Équipement et du Transport (MET), en partenariat avec le Groupe d'action pour une meilleure

accessibilité aux personnes handicapées (asbl GAMAH), 2008, 111 p.

- Consortium « Construire adaptable » www.construire-adaptable.be
- Guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain Logement adaptable et adapté https://www.pavillon-namur.be/sites/default/files/gbp_logement_adaptable_et_adapte_-_pour_le_web.pdf
- Voir aussi : l'Arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté (M.B., 21.8.2014)

2.2 Les établissements d'hébergement et/ou de soins : maisons de repos (et de soins), résidences-services, résidences-services sociale...

Lorsque les soins, l'aide à domicile et les autres alternatives ne suffisent plus, les établissements institutionnels d'hébergement et de soins se profilent en général comme la première solution envisagée pour accueillir les plus de 65 ans et leurs procurer les soins spécifiques dont ils ont besoin.

L'insuffisance de logements adaptés et d'alternatives conduit à une augmentation de la demande de lits en institution. Cependant, la construction et le fonctionnement de ces types d'établissements nécessitent des moyens financiers importants. De plus, pour une part importante des aînés, ils sont financièrement inaccessibles et, qui plus est, le déménagement de son foyer privé vers un établissement institutionnel est plus souvent subi que librement consenti.¹¹

Pour ces raisons et, compte tenu de l'évolution de la part des aînés et de l'évolution des modes de vie, il est nécessaire et urgent de continuer à développer et à affirmer des formes alternatives d'habitat, de repenser le fonctionnement et la répartition spatiale des services de soins, qui permettront de répondre à une partie des défis qui accompagnent le vieillissement.¹²

¹¹ Bernard, N. (2008). Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien. La revue nouvelle. En ligne http://www.revue nouvelle.be/IMG/pdf/067-076_dossier_Bernard.pdf, p.68

¹² Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepe ss.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.21, consulté le 25 mai 2019.

2.3 L'habitat groupe intergénérationnel

Autre mode d'habitat, l'habitat groupé intergénérationnel à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel, qui est détaillé dans la fiche 4 « Mixité intergénérationnelle à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel. Focus sur différentes formes d'habitat intergénérationnel ».

3. ADAPTER LES ESPACES PUBLICS ET L'ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

Outre le logement, un autre élément à ne pas négliger lorsqu'on souhaite promouvoir la mixité intergénérationnelle au sein d'un nouveau quartier, est la mobilité des aînés dans leur environnement proche et dans l'espace public. L'ambition poursuivie est de ne pas entacher leur liberté, leur vie sociale et leur capacité d'aller, venir et de rester à domicile. Une attention particulière doit être portée à la création d'un environnement physique et social favorable à l'expression d'une solidarité intergénérationnelle quotidienne.

Plusieurs obstacles à la marche et à la sortie des aînés peuvent être identifiés :

- Les obstacles liés à l'environnement physique : la circulation automobile, l'état des trottoirs, le manque de verdure, la topographie du quartier...
- Les obstacles liés à l'individu : problèmes de santé, solitude, manque de familiarité avec l'environnement, absence de liens sociaux de proximité...

Le Guide Mondial des Villes Amies des Aînés¹³ mentionne une série de caractéristiques qui contribuent à tenir compte des besoins et des attentes des seniors pour améliorer leur qualité de vie et assurer leur meilleure intégration dans l'environnement : ¹⁴

- un environnement agréable et propre
- l'importance des espaces verts : accueillants, entretenus...
- un endroit où se reposer : prévoir des espaces de séjour (ajouter/réparer des bancs, du mobilier urbain...)

- des trottoirs et bords de route accueillants pour les aînés : dégagés, réguliers, larges, bien entretenus, bordures adaptées ...
- des passages pour piétons sécurisés : casse vitesse, signalétique, feux de signalisation, îlots directionnels, bandes antidérapantes, revêtements réfléchissants...
- accessibilité : limiter les obstacles physiques, accès de plain-pied...
- un environnement sûr : installation de caméras, éclairage adéquat, formation de groupes autogérés de personnes âgées...
- des allées piétonnes et pistes cyclables accueillantes et sécurisées
- des édifices accueillants pour les aînés
- des toilettes publiques adéquates : bien situées, signalées, accessibles aux PMR...

Outre ces caractéristiques, il importe de rappeler que l'aménagement de l'espace public ne peut être discriminatoire. La problématique des aménagements PMR nécessite une réflexion afin d'assurer l'accessibilité et la libre circulation aux personnes à mobilité réduite (personnes présentant un handicap au déplacement, personnes âgées, enfants en bas âge...) en veillant à la pente, aux revêtements de sol ou encore au mobilier et à l'équipement.

3.1 Exemple – Ecoquartier Hérès : aménager l'espace public en faveur des échanges intergénérationnels dans le quartier

Pour faciliter la cohabitation des générations dans le quartier, les concepteurs de l'écoquartier ont notamment misé sur certains aménagements adéquats, des espaces de convivialité et une bonne accessibilité.

a. Créer un quartier accessible

- Un réseau de cheminements cyclo-pédestres a été créé afin d'améliorer l'accessibilité à la gare de Soignies et au parc public voisin.
 - Le quartier est organisé autour d'une voirie principale bénéficiant de l'aménagement d'un espace partagé intégrant le stationnement. L'occupation et l'appropriation des espaces publics est favorisée par l'organisation spatiale de plusieurs placettes.

- Les espaces publics sont de plain-pied (espace partagé) sur l'ensemble du site pour permettre aux personnes à mobilité réduite de se déplacer aisément. Le projet s'intègre au maillage des rues du quartier. A terme, il sera également connecté au parc public à proximité ainsi qu'à la gare de Soignies.

b. Garantir la convivialité des lieux

- Le stationnement en voirie est limité. Le projet inclut le stationnement à l'intérieur des bâtiments sous forme de garage privé dans les habitations unifamiliales ou de parkings collectifs sous les immeubles à appartements.



3.2 Exemple – Bella Vita : la proximité et l'adaptabilité des espaces au sein du quartier

Dans ce projet, plusieurs dispositifs ont été réfléchis et mis en place pour garantir l'accès au quartier à toutes les générations : zone limitée à 20 km/h, mise à niveau de l'ensemble des routes et allées menant vers les habitations, pente maximale limitée à 5% pour l'ensemble des routes et des chemins, sentiers équipés de bancs et d'aires de jeux protégées, abords sécurisés, proximité d'une gare.



3.3 Guides pratiques :

- Guide Mondial des Villes-Amie des Aînés – OMS
- https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf
- Guide Français des Villes Amies des Aînés – Bonnes pratiques à l'intention des acteurs locaux
- http://www.france-silvereco.fr/wp-content/uploads/2017/04/GFVille-des-Aines-_maquette_interieure_def_v6.pdf
- Guide de bonnes pratiques pour l'aménagement de cheminements piétons accessibles à tous – Les manuels du MET, numéro 10, octobre 2006
- http://europe.wallonie.be/sites/default/files/manuel-met-10_1.pdf
- Aménager les espaces publics wallons – Eléments constitutifs d'un vademecum CPDT 2019
- <https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/amenager-les-espaces-publics-wallon.pdf>
- Guide à la conception d'un bâtiment accessible – AVIQ <https://www.aviq.be/handicap/telechargement/logement-accessible.pdf>



¹³ « Une ville-amie des aînés adapte ses structures et ses services afin que les personnes âgées aux capacités et aux besoins divers puissent y accéder et y avoir leur place. Une ville-amie des aînés encourage le vieillissement actif en optimisant la santé, la participation et la sécurité des citoyens âgés pour améliorer leur qualité de vie ». (OMS. (2007). Guide mondial des villes-amies des aînés. En ligne https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf)

¹⁴ OMS. (2007). Guide mondial des villes-amies des aînés, 12-19. En ligne https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf

4. VEILLER À LA PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTÉS ET À LEUR ACCESSIBILITÉ

Un autre élément fondamental au bien vieillir tient à l'équipement des lieux. L'existence ou le manque de réseaux de transports publics, de commerces et de services (notamment les services de santé, les administrations...) à proximité est également un facteur susceptible d'accroître ou de diminuer la qualité de vie des seniors.¹⁵

En effet, pour avoir un certain confort de vie, les aînés doivent pouvoir disposer d'un milieu de vie adapté (facilités de déplacement) et de services et d'équipements de proximité. En ce sens, les nouveaux quartiers doivent se développer sous forme de « quartiers-services », qui facilitent la vie aux seniors et leur permettent de rester dans leur logement tout en bénéficiant de nombreuses commodités (commerces, services publics, services de soins, pharmacie, transports collectifs, équipements communs...) au sein du quartier.¹⁶

La conception d'un environnement facilitant pour les aînés dans les quartiers nouveaux devrait prendre en compte a minima les éléments suivants :¹⁷

- la présence de commerces de proximité dans un rayon de 300 m
- des arrêts de transport en commun à moins de 150 m
- des espaces verts, des bancs
- le regroupement des services et équipements dans des lieux accessibles facilement et rapidement
- le développement de nouveaux services (à domicile, ambulants) et la mobilisation de services existants pour d'autres publics (bus scolaires...)

4.1 Exemple – Walhain : une « fausse » résidence-services sociale pour le 'Bia Bouquet'

Une « vraie » résidence-services sociale était impossible à réaliser pour des raisons administratives. Coup de maître dans ce projet, l'idée de créer une « fausse » résidence-services grâce à la présence de nombreux services et équipements localisés dans un rayon de 250 mètres. Pour asseoir cette idée, plusieurs propositions ont été retenues :

- incorporer un ensemble de 8 logements adaptés aux seniors pris en gestion par le CPAS auprès de la SLSP 'Notre Maison' ;
- créer un centre médical par le biais de la commune qui aménage les locaux pour garantir un accès aisé aux soins ;
- intégrer une salle de quartier, un lieu de rencontre dans le projet pour éviter l'isolement ;
- ajouter un petit commerce pour animer la place centrale et induire le passage ;



4.2 Exemple – Waterloo : l'asbl 'Club Bella Vita' comme outil de gestion, d'animation et d'ouverture aux quartiers voisins

a. Missions

Une asbl présente sur le site est garante du concept 'Bella Vita'. Elle met à disposition une équipe qui assure plusieurs missions : l'organi-

¹⁵ Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.20, consulté le 25 mai 2019.

¹⁶ Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.34, consulté le 25 mai 2019.

¹⁷ Analyse contextuelle du SDT – Secteur « Habitat et services » - Résumé non technique, p.32

sation d'activités, d'animations, l'entretien des locaux en concession, la gestion quotidienne des services, la coordination avec le Système d'Echange Local.

Les services et animations constituent un point central dans le projet. Ils ont un rôle de dynamisation du quartier, d'ouverture sur l'extérieur (les services et le club sont ouverts aux habitants dans un rayon de 200 mètres), et d'amélioration de la qualité de vie des habitants, en particulier des seniors. Certains services sont gérés par l'asbl 'Club Bella Vita' (salles polyvalentes, de gymnastique, potagers/vergers collectifs, piscine couverte, bureaux, centre d'information), d'autres services sont externalisés (centre médical/polyclinique avec spécialités en tous genres, crèche communale, commerces de proximité, maison de repos, résidence-services, restaurant).

b. Gestion / organisation

- Le Conseil d'Administration est composé du Bourgmestre, de deux échevins, de quelques propriétaires, locataires et riverains.
- L'obligation d'être membre de l'asbl est reprise dans l'acte d'achat.
- La gestion quotidienne est assurée par deux personnes ALE (accueil & administration) et une dizaine de volontaires.
- La copropriété a rétrocédé les espaces communs à l'asbl.

Outre les éléments énoncés ci-dessus qui invitent à créer un environnement facilitant pour les aînés, le développement d'une politique intergénérationnelle doit forcément passer par une plus grande mixité dans la vie locale. Pour y parvenir il est nécessaire de rendre physiquement possible les échanges et les rencontres entre générations.¹⁸ La création de lieux de rencontre, de partage et d'accueil dans les quartiers a son rôle à jouer, en favorisant l'implication des aînés et les initiatives citoyennes.

Les maisons de quartier, les maisons citoyennes, les maisons multiservices, les maisons intergénérationnelles, les coopératives et autres espaces d'accueil sont autant d'infrastructures polyvalentes qui participent, à l'échelon local, au renforcement du sentiment de convivialité dans le quartier.

Proches du citoyen, ces espaces sont vecteurs de relations de proximité, d'écoute, de partage d'expériences, de soutien, d'accompagnement psychosocial, de rencontre avec les autres acteurs de la vie locale et associative... Ils permettent de rompre l'isolement, de favoriser le vivre-ensemble et de créer du lien social par la simple présence de plusieurs générations au sein d'un même lieu.

Ces lieux, majoritairement communaux, peuvent bénéficier d'une gestion citoyenne. Le mode de gestion proposé par la Fondation Rurale de Wallonie pour les maisons de village se présente comme suit :¹⁹

- Confection et mise à jour de la charte constitutive de la maison de village (principes et objectifs à garder en tête, référence pour l'évaluation) ;
- Confection et la mise à jour des règles de réservation, d'attribution et d'utilisation des locaux (règlement d'ordre intérieur) ;
- Répartition des devoirs incombant au propriétaire et ceux incombant au locataire (paiement des assurances, taxes et autres charges, entretiens, petites réparations...) ; à négocier avec la Commune ;
- Gestion des réservations (information des usagers, suivi des demandes, calendrier...) ;
- Gestion des litiges ;
- Gestion financière ;
- Gestion quotidienne (remise des clefs, commande et gestion des fournitures, états des lieux, surveillance, sécurité entretien et gestion du bâtiment) ;
- Évaluation annuelle (collecte des données, analyse, recommandations) ». ²⁰

¹⁸ De Mets, J., Cobbaut, N. (2008). Une société pour tous les âges. Le défi des relations intergénérationnelles. Belgique, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin. En ligne https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf

¹⁹ Fondation Rurale de Wallonie. (2019). La maison de Village (cahier n°5). En ligne <https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct5.pdf>

²⁰ Pour plus d'informations sur l'implication citoyenne dans le « portage » et la gestion des projets, consultez notre fiche participation citoyenne n°2 « Concevoir une offre participative tout au long du projet ».

4.3 Exemple – Berloz : La Berle, une maison multiservices

La Berle est une maison multiservices, une infrastructure communale polyvalente qui a vu le jour dans le cadre de la rénovation du site d'une ancienne agence bancaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre du Plan communal de développement rural visant la mise à disposition de locaux pour les associations locales.

Outre les services de l'agence de développement local, la Berle accueille également des activités associatives, sociales ou festives qui sont organisées à l'initiative des habitants. Elle accueille également des services publics (la bibliothèque communale, l'espace public numérique, deux salles disponibles à la location...) et/ou des services destinés à répondre aux besoins spécifiques des citoyens.²¹



© Liège Ville Santé Asbl

Ces lieux ouverts à toutes et à tous proposent un accueil personnalisé aux habitants, une aide sociale en matière de santé, de logement... (information, accompagnement administratif, orientation vers les services compétents...) et permettent une participation active des citoyens à la vie du quartier.

4.5 En conclusion

Au-delà de la création de structures intergénérationnelles spécifiques, et pour lutter contre la ségrégation des générations, il est envisageable pour les communes et les porteurs de projets, d'encourager la mixité des fonctions au sein d'un même lieu initialement prévu pour remplir une fonction unique. Il s'agit par exemple : pour une maison de jeunes de s'ouvrir à des associations du 3ème âge, pour une maison de repos d'accueillir des activités de type exposition, consultation ONE, consultations médicales, une crèche...

Un peu d'imagination dans ce domaine pourrait conduire à des économies dans la mesure où la mutualisation des infrastructures diminuerait les coûts d'utilisation pour les communes.²²

Enfin, des dispositifs solidaires comme les Système d'Echange Locaux (SEL), qui se traduisent sous la forme d'échanges de services au sein d'un groupe local, sont une énième manière de rompre l'isolement des aînés et de tisser des liens.



4.4 Exemple – Liège : Maisons intergénérationnelles

Pour contribuer à l'édification de nouveaux liens de solidarité entre habitants de tous âges et de toutes cultures, depuis 2000, des maisons intergénérationnelles ouvrent leurs portes dans la cité ardente. Elles regroupent : la jeunesse, les sports, l'interculturalité, les bibliothèques... et les animateurs travaillent à la mise en place de projets socio-culturels et d'activités récurrentes avec les forces vives du quartier.

²¹ Vicinia inspirer les quartiers. (s.d). Maison multiservices La Berle. En ligne <https://atlas.vicinia.be/fr/initiatives/959/>

²² De Mets, J., Cobbaut, N. (2008). Une société pour tous les âges. Le défi des relations intergénérationnelles. Belgique, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin, 34-35. En ligne https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf

5. RECOMMANDATIONS

Comment monter un projet de quartier intergénérationnel ? Comment répondre à des besoins spécifiques ? ... Dans la pratique, il n'existe pas de solution idéale généralisable pour tous les aînés ; les manières de procéder sont multiples, tout comme les types de partenariats à mettre en œuvre. Pour ces raisons, et étant donné l'impossibilité d'être exhaustif, voici quelques recommandations pour rencontrer les objectifs de mixité intergénérationnelle au sein de nouveaux quartiers :

1. Dans les alternatives à l'institution, il importe de penser à des formes d'habitat encourageant la solidarité.
2. Autre facteur important à intégrer dans la réflexion, la capacité financière des personnes âgées. En effet, avec le vieillissement, pour une partie de la population, le risque de pauvreté croît. En cause, les revenus qui peuvent diminuer et les coûts de la vie qui augmentent parfois drastiquement en lien avec la perte de santé des aînés.
3. Par ailleurs, l'intégration précoce d'acteurs spécialisés est un atout certain pour le développement de projets intergénérationnels. Cela permet un gain de temps, garantit l'accessibilité et l'adaptabilité des espaces intérieurs et extérieurs, permet de tirer le meilleur parti de l'architecture et des espaces pour offrir la meilleure qualité de vie à des prix abordables.
4. Le caractère intergénérationnel d'un quartier passe par plusieurs pistes d'action visant :²³
 - les formes de logement :
 - développer des logements adaptés/adaptables, des typologies différentes, rattachées ou non à une structure de gestion et de suivi ;
 - répartir ces logements sur l'ensemble du quartier ;
 - diversifier le statut des habitants : locataires, propriétaires, coopérateurs...

- les espaces publics :
 - La prise en compte des besoins des aînés sous forme de « micro adaptations »²⁴ lors de la conception du quartier est nécessaire pour éviter d'entraver leur liberté de déplacement et leur qualité de vie. L'accessibilité des voiries, trottoirs, l'éclairage, la sécurité routière, les espaces piétons, la proximité et le caractère accueillant des commerces et services, l'accès au réseau de transports publics, la présence de mobilier urbain... sont autant d'éléments à prendre en compte. La fluidité entre l'espace public (aménagement des espaces, transports...), l'espace collectif/partagé (les parties communes) et l'espace privé (logement), indéniablement liés, conditionne l'autonomie des aînés et, in fine, leur mobilité et leur accès aux services (commerces, associations, services publics...)²⁵.
 - les équipements et les services :
 - prévoir des services d'aide et de soins accessibles ;
 - prévoir des équipements collectifs (restaurant, salle polyvalente...) ;
 - prévoir des structures intergénérationnelles ou ouvrir à d'autres générations les structures ciblant traditionnellement les jeunes ou les personnes âgées.
5. Enfin, nous pouvons supposer qu'un des meilleurs moyens de favoriser les solidarités et les rencontres intergénérationnelles au sein des quartiers est sans doute de favoriser l'inventivité sur le terrain, en soutenant les initiatives locales individuelles et collectives.

²³ Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.64, consulté le 25 mai 2019.

²⁴ Voir Analyse contextuelle du SDT - Secteur « Habitat et services » - Résumé non technique, p.31

²⁵ Boulmier, M. (2011). Habitat, territoires et vieillissement : un nouvel apprentissage. Gérontologie et société. En ligne <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-29.htm>

6. SOURCES

- ALQUIER, M-F., BENCHIMOL, D., POURRAT-VANONI, I., PRADIER, C., TOUBOUL, P., VALBOUSQUET, J. (2011). Comment adapter l'environnement pour favoriser la marche des seniors ? Une étude qualitative. Santé Publique 2011/5 (Vol. 23), pp. 385-399.
- ALLFREE, J. (2015). Vieillesse et habitat : Comment anticiper ?. Regards de l'AGAM. En ligne https://issuu.com/agam.org/docs/regards_de_l_agam_n_34_-_habitat_-
- Analyse contextuelle du SDT – Secteur « Habitat et services » - Résumé non technique, pp.31-32
- AWIPH. (s.d.). Du logement adaptable au logement adapté et accessible. En ligne <https://www.aviq.be/handicap/pdf/documentation/publications/accueil/logement-adaptable.pdf>, consulté le 24 mai 2019.
- BERNARD, N. (2008). Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien. La revue nouvelle. En ligne http://www.revue nouvelle.be/IMG/pdf/067-076_dossier_Bernard.pdf, p.68
- BOULMIER, M. (2011). Habitat, territoires et vieillissement : un nouvel apprentissage. Gérontologie et société. En ligne <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-29.htm>
- DAGNIES, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ».
- CARADEC, V. (2012). Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat ». Espace populations sociétés. En ligne <http://journals.openedition.org/eps/3897>, consulté le 25 mai 2019 ; DOI : 10.4000/eps.3897
- Centre d'analyse stratégique. (2013). Vieillesse et espace urbain. Comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ? Note d'analyse 323. En ligne <http://archives.strategie.gouv.fr/cas/content/vieillesse-espace-urbain-na-323.html>
- CEPESS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, pp.20-64, consulté le 25 mai 2019.
- CHAUDET, B. (2014). Modes de vie, modes d'habiter des aînés entre inclusion et exclusion. Norois : environnement, aménagement, société. En ligne <https://journals.openedition.org/norois/5133>, consulté le 23 mai 2019.
- CPDT. (2018). Recherche n°5 de la subvention 2018-2019. Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne. Fiche étude de cas 'Ecoquartier Hérès'.
- DE METS, J., COBBAUT, N. (2008). Une société pour tous les âges. Le défi des relations intergénérationnelles. Belgique, Bruxelles : Fondation Roi Baudouin, 34-35. En ligne https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf
- ENEO. (2015). Favoriser la cohésion sociale : l'importance des relations intergénérationnelles. Analyse. En ligne https://www.eneo.be/images/analyses/2015/201512_favoriser_la_cohesion_sociale_importance_relations_intergenerationnelles.pdf, p.3, consulté le 23 mai 2019.
- Essentiel autonomie. (2019). L'habitat intergénérationnel : partager son lieu de vie. En ligne <https://essentiel-autonomie.humanis.com/etre-aide-lorsqu-aide-proche/habitat-intergenerationnel-partager-lieu-vie>, consulté le 20 mai 2019.
- Fondation Rurale de Wallonie. (2019). La maison de Village (cahier n°5). En ligne <https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct5.pdf>

- FOURMEAUX, A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. Les Echos du Logement, 2, p.4. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf
- IWEPS. (2019). Population des 65 ans et + (Dernière données régionales disponibles au 01/03/2019). En ligne <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et/>, consulté le 22 mai 2019.
- LELEU, M. (2019). Un espace public et un environnement hospitalier pour les aînés : les enseignements du réseau « Wallonie Amie des Aînés » (WADA). Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 15 mai 2019 à Namur.
- OMS. (2007). Guide mondial des villes-amies des aînés, 12-19. En ligne https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf
- PUCA. (s.d.). Atelier « Vieillissement de la population et habitat ». En ligne http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_at_viellissement_de_la_population_et_habitat.pdf
- Récipro-cité. (s.d). De la mixité générationnelle à la mixité intergénérationnelle. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 22 mai 2019.
- UCP. (2009). Habitat intergénérationnel : champ d'alternatives prometteuses. En ligne <https://www.ucp-asbl.be/spip.php?article1243>, consulté le 20 mai 2019.
- UVCW. (2014). Entrée en vigueur des principes relatifs au logement accessible, adaptable et adapté: quel impact pour le logement privé et public? En ligne <https://www.uvcw.be/articles/33,63,226,226,5677.htm>, consulté le 20 mai 2019.
- Vicinia inspirer les quartiers. (s.d). Maison multiservices La Berle. En ligne <https://atlas.vicinia.be/fr/initiatives/959/>



VERS UNE MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS

Mixité intergénérationnelle à l'échelle du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel : focus sur différentes formes d'habitat groupé intergénérationnel

1. INTRODUCTION

Tandis que la question du traitement de la dépendance reste l'apanage du secteur public médico-social, d'autres acteurs tels que les collectivités locales, les acteurs du logement public, les associations, les mutuelles, réfléchissent à de nouvelles formules respectueuses de l'autonomie des aînés en tenant compte des multiples contraintes liées à leur mode de vie et au vieillissement (économiques, géographiques...).¹

Les réflexions sur les nouveaux modes d'habitat pour les personnes vieillissantes se matérialisent dans les initiatives d'habitat groupé intergénérationnel², pensées pour « étoffer l'offre gérontologique existante, structurées autour des deux pôles du maintien à domicile et de l'hébergement institutionnel »³. Dans la littérature, ces habitats sont également appelés habitats intermédiaires. Leur atout principal est d'apporter des réponses à la solitude des aînés, des personnes en difficulté financière, des familles monoparentales, des jeunes adultes actifs ou aux études⁴ et de leur offrir une solution innovante de logement.

Nous nous intéresserons donc ici à de nouvelles formes d'habitat qui combinent :⁵

- la solidarité entre personnes (vieillissantes ou non) en remplacement (ou en appoint) d'une aide (humaine ou technologique) pour accompagner le vieillissement ;
- l'implication des aînés dans la conception et la gestion quotidienne de leur habitat, en partenariat ou non avec d'autres acteurs (collectivités territoriales en partenariat avec les acteurs du logement, associations...).

Enfin, avant de nous lancer dans le vif du sujet, notons que ces nouvelles formes d'habitat sont traduites par une multitude de termes qui parfois se recoupent ou s'opposent suivant les contextes nationaux, locaux, et les définitions retenues. Habitat groupé autogéré (Argoud, 2008), habitat participatif (D'Orazio, 2012), habitat coopératif (Roux et Dénèfle, 2007), habitat solidaire (Labit et Chaland, 2010)... ne représentent qu'une partie des termes usités et discutés dans la littérature.¹ Pour ces raisons, il convient d'énoncer le terme choisi dans le cadre de cette fiche thématique et de le clarifier.



© Habitat groupé intergénérationnel dans le quartier Bièreau à Louvain-la-Neuve

¹ LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>

² LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>

³ FOURMEAUX A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. *Les Echos du Logement*, 2, p.16. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf

⁴ Récipro-cité. (s.d). Cohabitation intergénérationnelle : des avantages pour tous. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 24 mai 2019.

⁵ LABIT, A. (2013). Habiter et vieillir en citoyens actifs : regards croisés France-Suède. *Retraite et société*, 2, P.65. En ligne <https://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe1-2013-2-page-101.htm>

⁶ Ibid.

2. CHOIX D'UNE DÉFINITION

Dans cette fiche thématique, nous prenons le parti d'utiliser l'expression « habitat groupé intergénérationnel » pour la simple raison qu'elle est majoritairement utilisée dans la littérature concernant les expériences belges.

L'habitat groupé fait partie intégrante des initiatives actuelles qui consistent à élaborer des modes d'habitat collectif de façon autonome par rapport aux pouvoirs publics montrant ainsi la capacité des personnes concernées à prendre leur futur en main.⁷ Ces initiatives mettent en avant le lien social comme élément central, ainsi que la volonté, pour les aînés, de vouloir construire, acheter ou louer un espace, à des fins de partage d'une vie collective et de solidarité tout en conservant une autonomie. Ces nouvelles formules sont particulièrement intéressantes pour soulager les budgets publics et pour les aînés en quête de solutions alternatives d'habitat, tant pour l'aspect financier que social.⁸

Différentes dimensions caractérisent l'habitat groupé⁹ :

- La dimension **spatiale** : l'habitat groupé est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) couplés à des espaces collectifs (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe.
- La dimension **sociale**: cette dimension est complémentaire de la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale de l'individu (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de celui-ci (au sein de sa sphère privée).
- La dimension **volontariste**: la spécificité de l'habitat groupé est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat peut être proposé à un public en difficulté

mais celui-ci doit alors faire preuve de sa disposition d'esprit à y être pleinement intégré.

- La dimension **idéologique**: l'habitat groupé se construit généralement autour d'un projet commun à tous les membres du groupe, la plupart du temps consigné par écrit (dans une charte ou un acte de copropriété, via l'objet social de l'association, etc.).
- La dimension **d'autogestion**: les occupants d'un habitat de ce type sont les propres gestionnaires de leur lieu et mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), dont l'organisation peut varier considérablement suivant le type de public visé par l'habitat groupé.
- La dimension de **temporalité**: l'habitat groupé se structure dans le temps, avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc.

En théorie, l'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes), offrant des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés soumis à des règles communes. **Dans la pratique**, les formes sont multiples.

Au sens où nous l'entendons ici, la forme de l'habitat groupé n'est qu'une disposition physique secondaire au concept de solidarité intergénérationnelle qu'il véhicule. Pour ces raisons, **l'habitat groupé intergénérationnel peut se décliner sous trois formes physiques principales** :¹⁰

1. bâtiment architecturalement conçu à cet effet ou non, accueillant une mixité de générations au sein de logements interreliés et partageant certaines pièces communes (habitat groupé, colocation...).
2. unités d'habitation indépendantes entre lesquelles une solidarité s'organise (cohabitation intergénérationnelle entre plusieurs appartements d'un même immeuble, entre maisons

⁷ LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>

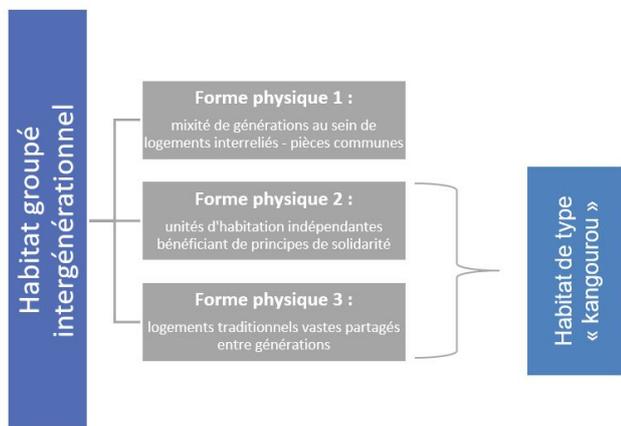
⁸ ARGOUD, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>

⁹ Définition tirée de : Habitat et Participation asbl, L'habitat groupé, entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics, analyse réalisée dans le cadre des activités d'éducation permanente avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

¹⁰ ARGOUD, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>

voisines ou superposées).

3. logements traditionnels suffisamment vastes qui peuvent être partagés entre jeunes et personnes vieillissantes, donnant lieu à des formules telles que la colocation intergénérationnelle. Dans ce cas de figure, l'espace privé des habitants ou d'une partie d'entre eux se limitera parfois à une chambre.



3. ENJEUX

L'habitat groupé peut contribuer à la densification de l'habitat, tout en permettant certaines économies d'échelle (motivation financière dont l'importance est croissante parmi les candidats à ce type d'expérience). Il peut également apporter une réponse à la solitude et à l'isolement, à la perte d'autonomie, contribuer à mobiliser des personnes autour d'un projet collectif... chaque groupe ayant sa spécificité et un degré différent d'intérêt pour ces divers objectifs.

Avec ces nouvelles formes d'habitat, plusieurs questions émergent :¹¹

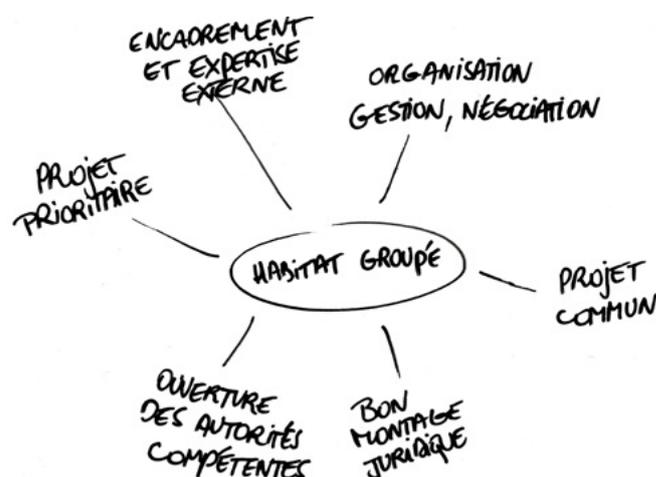
- ce type d'habitat peut-il réellement apporter une réponse au vieillissement de demain par rapport aux modes traditionnels d'habitat que sont le maintien à domicile ou l'hébergement institutionnel (maison de repos...) ?
- ce type d'habitat peut-il contribuer à la réduction des dépenses en soins de santé liées au vieillissement de la population (grâce à l'entraide et la prise en charge autonome et mutuelle des soins de base par les aînés eux-mêmes par exemple) ?
- ...

4. MISE EN ŒUVRE

La mise en place d'un habitat groupé est généralement ardue. Certains éléments sont susceptibles de favoriser sa réussite :

- Capacité d'organisation, de gestion et de négociation des membres et du groupe
- Projet commun unissant les participants
- Bon montage juridique
- Ouverture des autorités compétentes (octroi de permis et autorisations...)
- Priorité accordée à ce type de projet par rapport à la vente à un promoteur
- Encadrement et expertise par un consultant (montage complexe, pas de structure légale spécifique, connaissances nécessaires sur les plans du droit, de la construction, de la gestion des rapports humains, des situations complexes et conflictuelles...)

Quoi qu'il en soit, les différentes formes d'habitat groupé intergénérationnel pourraient être mobilisées dans les Quartiers Nouveaux pour leur côté novateur et les nombreux atouts qu'elles présentent. Pour ces raisons, nous partons à la découverte de plusieurs formes d'habitat groupé intergénérationnel au travers d'exemples inspirants.



5. EXEMPLE – LES MAISONS ABBEYFIELD : UNE MIXITÉ DE GÉNÉRATIONS AU SEIN DE LOGEMENTS INTERRELIÉS AVEC ESPACES COMMUNS

Les maisons Abbeyfield : un mode d'habitat destiné à subvenir aux besoins des aînés indépendants, autonomes et en bonne santé, tout en leur permettant de pallier à d'éventuels problèmes économiques et de rompre avec l'isolement social.

5.1 Objectifs, réponses aux enjeux

D'origine Londonienne, Abbeyfield est avant toute chose un mouvement de volontaires et d'habitants qui permettent le développement de nouvelles maisons et la mise en œuvre de projets en lien avec celles-ci, c'est aussi un label protégé en adéquation avec les valeurs et les normes véhiculées par Abbeyfield.

Le concept consiste à loger dans une résidence commune, en semi-communauté, sous forme d'habitat groupé participatif et solidaire, huit à dix séniors (du 3ème âge au 4ème âge) autonomes et indépendants, aux revenus précaires, modestes ou moyens, souhaitant rompre avec la solitude et l'isolement.

Actuellement, 7 maisons sont comptabilisées sur le territoire Belge :

- Entre-Voisins, Etterbeek, 2004
- Jean Remacle de la Tour, Lixhe-Visé, 2005
- Le Tour de Table, Namur, 2006
- Le Martin-Pêcheur, Watermael-Boitsfort, 2009
- Au Blanc Bwès, Perwez, 2015
- Ithaca, Neder-Over Heembeek, 2017
- L'eau Vive, Couthuin, 2018

Abbeyfield en Wallonie a pour mission d'assurer :¹² la promotion du concept, le développement de partenariats avec des acteurs publics et privés, le lancement de nouvelles maisons Abbeyfield, la mise à disposition de soutien et expertise, l'accompagnement des maisons et de leurs habitants, la formation et l'accompagnement de volontaires.

En l'absence de fonds propres, Abbeyfield en Wallonie est régulièrement à la recherche de partenaires immobiliers désireux de se lancer dans la construction de ce type d'habitat pour les aînés. Chaque maison Abbeyfield est une ASBL, ses habitants en sont membres et cette même asbl se voit confier la gestion et la mise en location de la maison.

5.2 Spécificités

Une maison Abbeyfield est un concept d'habitat groupé qui permet à chacun de posséder son logement privé (comprenant une chambre, une salle de douche, un salon et une kitchenette) avec un accès aux espaces communs (cuisine, salon/salle à manger, buanderie et chambre d'amis, jardin et parkings), c'est-à-dire de concilier vie privée, vie de groupe, solidarité et ouverture vers l'extérieur pour prendre part de manière quelconque à la vie de quartier.¹³

Comment cela fonctionne-t-il ? Les habitants sont des aînés de 55 ans et plus¹⁴ qui s'associent, se cooptent, pour gérer ensemble leur maison avec l'aide de volontaires (asbl). D'un commun accord, les habitants décident des modalités de partage et d'organisation d'activités (entretien des espaces extérieurs, repas en commun...) et ils assurent l'autogestion de leur maison. Une participation financière comprenant le loyer, les charges et autres frais communs est demandée à chacun.¹⁵

¹² Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019

¹³ Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019

¹⁴ Les seniors sont du 3ème et du 4ème âge, ce qui fait la particularité des maisons Abbeyfield est la mixité intergénérationnelle au sein même de ces seniors de différentes générations.

¹⁵ Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019

Par sa configuration en unités d'habitation et espaces communs répartis au sein d'un même bâtiment (architecturalement prévu à cet effet ou non), la maison Abbeyfield induit la mixité et la convivialité intergénérationnelle entre personnes du 3ème et du 4ème âge (l'âge requis pour entrer étant de 55 ans).

Pour les différentes générations de seniors, ces maisons présentent plusieurs avantages :

- la qualité de vie et de santé
- l'accessibilité financière
- le sentiment d'utilité et d'implication
- un sentiment de sécurité
- un lieu de vie épanouissant
- des contacts sociaux et une certaine indépendance

Quelques avantages existent également pour le promoteur immobilier :

- obtention d'un permis d'urbanisme avec plus de logements/ha
- contrat avec un locataire unique, gestion de la maison via une ASBL
- assurance d'avoir un minimum de problèmes locatifs (Syndic = ASBL)
- pas de confrontation à des vides locatifs
- partie prenante d'un projet social, intergénérationnel, sociétal innovant.

5.3 Mise en place et montage juridique

Le processus de création d'une nouvelle maison Abbeyfield compte les étapes suivantes :

- signature d'une déclaration d'intention avec un partenaire immobilier
- réunions d'informations grand public.
- constitution et réunions du comité de pilotage / fondateur réunissant candidat-habitants et volontaires
- cooptation des futurs habitants
- constitution de l'ASBL & signature du bail
- entrée des premiers habitants

Si les principaux défis sont de trouver des partenaires immobiliers pouvant consentir des loyers plus bas que le marché ; d'assurer une gestion

participative et démocratique de l'asbl ; de maintenir la bonne entente et la convivialité, les Maisons Abbeyfield offrent par ailleurs de nombreux avantages : l'allègement des charges pour la sécurité sociale (et les CPAS), le « self-help », le développement d'une solidarité active (habitants, volontaires, riverains).

Enfin, dans la perspective d'un projet de nouveau quartier, les possibilités et modalités d'insertion d'une maison Abbeyfield sont idéalement une localisation au cœur ou à proximité d'un tissu bâti, comprenant des commerces et des services à la personne ou bien reliée à ces derniers par un service de transport facilement accessible.

5.4 La maison Abbeyfield « Au Blanc Bwès » à Perwez : un exemple d'ouverture sur le quartier

La SLSP 'Notre Maison' s'est vue confier la conception et la construction d'une résidence Abbeyfield de type public à Perwez¹⁶. Cette dernière s'est parfaitement intégrée à un quartier résidentiel de 40 logements. 'Notre Maison' est propriétaire de cet habitat groupé mais en a confié la gestion à l'asbl créée spécifiquement dans le cadre de ce projet. Cette dernière comprend à la fois des habitants de la maison de Perwez et des habitants d'autres maisons Abbeyfield bénéficiant d'une certaine expérience en la matière.

En plus de l'entraide entre aînés à l'intérieur de la maison, un autre atout est son intégration bien réussie au sein du quartier. Les habitants coorganisent différentes activités intergénérationnelles avec les riverains (fête des voisins, représentations musicales, débats publics...).



© Maison Abbeyfield à Perwez

¹⁶ FOURMEAUX, A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. Les Echos du Logement, 2, p.8. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf

6. EXEMPLE – LES ZURBAINS, LIÈGE, QUARTIER SAINT-LÉONARD : UNE SOLIDARITÉ ORGANISÉE ENTRE DES UNITÉS D'HABITATION INDÉPENDANTES

6.1 Objectifs, réponses aux enjeux

À ce jour, 'Les Zurbains', réalisation liégeoise, compte parmi les plus importants habitats groupés en Wallonie, pouvant accueillir des couples, familles, jeunes, seniors... sur un terrain de 8500 m². 7 ans ont été nécessaires aux 26 copropriétaires pour concrétiser ce projet d'habitat groupé intergénérationnel, construit dans une perspective de développement durable, de mixité des générations, de réduction des coûts, de développement d'un système participatif...¹⁷

Ce projet compte 28 logements (entre 60 et 225 m²) comprenant 4 maisons et 24 appartements. L'ensemble trouve un équilibre entre espaces privés (jardins, terrasses, logements) et espace collectif, avec notamment un espace de 4500m² géré par les habitants eux-mêmes.¹⁸

6.2 Spécificités

Cette forme d'habitat se situe à la frontière entre l'hébergement collectif et individuel. La spécificité des Zurbains est l'autopromotion collective du projet. En effet, si les propriétaires ont réfléchi ensemble à plusieurs dimensions (gestion des espaces partagés, questions énergétiques...), ils ont également exprimé leurs besoins et leurs attentes spécifiques en matière d'habitat, chacun conservant une autonomie de décision pour les aménagements et la vie dans son logement.

Au travers de l'espace collectif, les aînés ont accès à une certaine forme de vie sociale, les relations intergénérationnelles s'en trouvent facilitées. De plus, la proximité avec le centre-ville est un atout pour les différentes générations d'habitants qui ont accès aux services situés à quelques minutes

seulement de leur logement. La solidarité et l'ouverture sur le quartier sont d'autres aspects positifs à souligner.

Un habitat groupé de ce type présente néanmoins quelques risques : risque de repli sur soi, de fermeture vis-à-vis de l'extérieur, en se contentant de contacts limités entre les voisins de l'habitat groupé et sans s'intéresser aux voisins du quartier.¹⁹



© Habitat groupé Les Zurbains à Liège

¹⁷ DENIS, L. (Ed.) (s.d.). Investir le quartier Saint-Léonard. SUN, p.5. En ligne http://www.saint-leonard.be/wp-content/uploads/2017/02/leo_brochure_invest_120221_hr.pdf

¹⁸ HALLEUX, J.-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGlg.pdf, p.7, consulté le 26 mai 2019.

¹⁹ Les Zurbains : Zuper bien ou zuper nul ? En ligne <http://www.tenterplus.be/wp-content/uploads/2013/01/021.pdf>, consulté le 23 mai 2019.

6.3 Mise en place et montage juridique

Les acteurs ont opté pour la forme juridique d'une copropriété. En complémentarité de la copropriété, ces derniers ont également créé une ASBL, par le biais de laquelle ils se sont réunis en plénière deux fois par mois et ont organisé des groupes de travail.²¹ Une charte formalise les droits et obligations des copropriétaires, notamment en cas de situation problématique, tant pour les phases de développement du projet que pour la vie au sein de celui-ci.

La complexité du processus est soulignée :

- l'autopromotion collective nécessite de la part des copropriétaires un investissement important, tant en termes financier que temporel ; l'investissement a été particulièrement important pour le projet qui a mis 10 ans à se finaliser. Le fait d'avoir des objectifs bien définis dès le départ et d'avoir des copropriétaires fortement engagés dans le projet, tant sur le plan financier que sur le plan personnel, sont des éléments qui ont sans doute grandement contribué à la réussite du projet.
- un des obstacles a été le manque d'expertise dans le domaine de la construction au sein même du groupe.²¹ Le manque de suivi du chantier a entraîné des erreurs de construction qui ont conduit à des surcoûts et à l'allongement des délais.



20 LOURTIE, S. Habitat groupé : les Zurbains emménagent bientôt. L'Avenir. En ligne https://www.lavenir.net/cnt/dmf20130219_00270611

21 HALLEUX, J.-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGlg.pdf, p.19, consulté le 26 mai 2019.

7. EXEMPLE – LE LOGEMENT TRADITIONNEL PARTAGÉ ENTRE AÎNÉS

Lorsque la taille du logement le permet, que les moyens financiers sont limités, que l'on vit seul, envisager le partage d'un logement avec d'autres peut avoir plusieurs avantages, notamment la création d'une certaine solidarité au sein du logement qui permet aux différentes générations, tant aux jeunes qu'aux plus âgés d'affronter plus sereinement les difficultés de la vie quotidienne.²²

Ce type d'habitat sous forme de colocation s'apparente plutôt à un type d'habitat groupé locatif n'ayant pas nécessairement un aspect « communautaire ».



7.1 Objectifs, réponses aux enjeux

Ce système permet en tous les cas de réduire les frais de logement par un partage des loyers et charges et de disposer parfois d'un espace plus vaste et de commodités supérieures à ce à quoi chacun aurait pu prétendre séparément, tout en vivant une forme de coexistence avec d'autres. De son côté, le propriétaire, dont le loyer est fractionné entre plusieurs ménages, réduit les risques de non-paiement et peut souvent demander un loyer global plus élevé. Il peut également diminuer le nombre de remises en location de son bien et le risque de vide locatif, un locataire pouvant être remplacé par un autre au

fil du temps moyennant son accord. La formule rencontre donc un certain succès du côté des propriétaires.

Attention toutefois, la solidarité et le regroupement peuvent parfois pénaliser administrativement les publics fragilisés s'ils sont considérés comme cohabitants pour l'octroi de leurs allocations. Il est donc nécessaire de se renseigner avant de se lancer.

7.2 La ville de Caen - logement traditionnel « part'agé »

La Ville de Caen a mis en place **un appartement pour la colocation entre seniors** afin d'apporter une solution de logement à destination de personnes âgées en difficulté financière, qui ont conservé leur autonomie. Les espaces communs sont meublés et les chambres sont privatives et aménagées par les locataires. Le loyer est de 320 euros par personne. La Fondation de France a apporté son soutien à ce projet qui apporte à la fois des réponses à la solitude et à la précarité financière.

Des associations françaises (notamment dans les pays basques français et à Bordeaux), proposent un **service de colocation pour seniors**, incluant par exemple la recherche de lieux susceptibles d'être co-loués, la mise en contact des personnes intéressées, l'aide à la mise en place d'un règlement d'ordre intérieur, une aide administrative... Ce système peut également permettre à des personnes âgées de rester à proximité de l'endroit où elles ont toujours vécu.

7.3 Acteurs et infos pratiques :

Contact presse Ville de Caen: Emilie Chansel
02 31 30 45 03 – echansel@caen.fr

²² UCP. (2010). Osons le part'ages d'habitats. Balises, journal des cadres de l'UCP, mouvement social des aînés. En ligne https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf, consulté le 25 mai 2019

8. EXEMPLE – HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL DE TYPE « KANGOUROU »

À l'image du jeune animal dans la poche marsupiale, l'habitat kangourou représente un mode de cohabitation entre un jeune et un senior. Il n'est cependant pas défini légalement et peut se présenter sous plusieurs formes, soit :²³

- au sein d'une habitation unifamiliale ou plurifamiliale. Chaque famille est propriétaire d'une unité de logement distincte. Un acte passé chez le notaire permet de distinguer clairement les parties communes et les parties privatives. Chaque propriétaire possède une partie qui lui est propre tandis que les parties communes sont obligatoirement mises en copropriété.
- au sein d'une 'habitation unifamiliale', ce qui équivaut pour le cadastre à un seul logement sur une seule parcelle de terrain. Dans ce cas précis, contrairement à une habitation plurifamiliale, un seul revenu cadastral et un seul précompte immobilier sont comptabilisés. Soit les deux parties créent une indivision volontaire qui comprend un propriétaire et un locataire, soit les deux parties prennent le bien d'une tierce partie en location.
- au sein d'un habitat solidaire (forme particulière d'habitat kangourou). Il s'agit, dans ce cas précis, de créer une unité de logement secondaire dans une habitation. Elle accueillera au maximum deux personnes âgées de plus de 65 ans ou nécessitant un accompagnement social.

Ce type d'habitat peut intégrer un projet d'habitat groupé, un quartier de logements sociaux ou encore, avoir lieu dans une maison privée.

Ce mode de cohabitation particulier regorge d'avantages pour les différents occupants. Que cela soit en termes de liens créés, de l'incitation au mieux vivre ensemble, de conservation de l'autonomie et de l'organisation personnelle de chacun, etc.²⁴



8.1 Spécificités

Avant de faire le pas, mieux vaut se renseigner sur les spécificités de ce type d'habitat car elles sont nombreuses et peuvent s'avérer contraignantes dans certains cas.

Que dit la loi ?

La création d'un habitat Kangourou dépend des législations fédérales, régionales et communales, et les contraintes juridiques sont nombreuses.

Quid du permis d'urbanisme ?

Diviser une habitation, créer plusieurs unités de logement dans un bâtiment ou modifier ce dernier pour y loger une famille et/ou une personne isolée dans le but d'en faire un habitat kangourou sont des opérations qui requièrent en général un permis d'urbanisme préalable. De plus, il se peut que les prescriptions urbanistiques en vigueur ne permettent pas la transformation d'une maison unifamiliale existante en une habitation plurifamiliale ou, la construction de deux unités de

²³ LIVIOS. (s.d.). Un habitat "kangourou" : comment s'y prendre ? En ligne <https://www.livios.be/fr/info-construction/construire-renover-ou-acheter/durable-quoi-pour-quoi-comment/construire-pour-lavenir/un-habitat-kangourou-comment-sy-prendre/>, consulté le 20 octobre 2019.

²⁴ UCP. (2010). Osons le part'âges d'habitats. Balises, journal des cadres de l'UCP, mouvement social des aînés. En ligne https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf, consulté le 25 mai 2019

logement sur une seule parcelle. Il convient de se tourner vers le service urbanisme communal pour obtenir l'information.

Quant à l'habitat solidaire, il est soumis à certaines dérogations aux règles en vigueur avec une obligation de déclaration mais pas de permis à demander. Une condition à respecter néanmoins : l'aménagement de l'habitation ne doit pas avoir d'influence sur la construction du logement et le volume habitable ne peut être modifié, auquel cas, un permis d'urbanisme serait requis. Un cas de décès ou de déménagement de la personne âgée vers une maison de repos doit également être déclaré à la commune. De même, si une autre famille est relogée à la place mais cette fois sans la composante « solidarité », il convient de s'informer auprès de la commune sur les droits et obligations à respecter.²⁵

Quelles sont les conséquences financières et fiscales ?

Suivant les formes que prend l'habitat kangourou, les conséquences diffèrent et peuvent dans certains cas constituer un frein à la démarche.

- Dans un habitat kangourou sous forme de maison unifamiliale, un seul revenu cadastral et un seul précompte immobilier sont comptabilisés. Cependant, jusqu'à présent, l'autorité publique considère toutes les personnes cohabitantes comme faisant partie intégrante du ménage (cohabitants de fait) et donc cumulant les revenus perçus par chacun. C'est une contrainte non négligeable qui se répercute sur les indemnités de maladie octroyées par la mutualité, sur le revenu garanti aux personnes âgées, les allocations de chômage, etc.
- Dans un habitat kangourou qui prend la forme d'une habitation plurifamiliale, les différents occupants sont considérés comme des ménages séparés, possédant chacun un revenu cadastral et un précompte immobilier qui leur est propre, ce qui n'impacte en rien les indemnités, allocations ou bourses.
- Dans le cas d'un habitat solidaire, comme

dans toute autre forme d'habitat kangourou, chaque habitant doit être inscrit au registre de la population. Un code particulier permet aux cohabitants nécessitant de l'aide ou ayant plus de 65 ans d'être considérés comme un ménage distinct. Ce qui implique que chaque ménage est imposé séparément.²⁶

Quid des éventuelles difficultés ?

Pour rendre plus aisé ce mode de cohabitation et permettre à chacun de poser au préalable ses attentes et ses limites, il est conseillé d'établir une charte ou un « règlement » de savoir-vivre.

8.2 L'écoquartier du Sart-Tilman – logements kangourous

Dans l'écoquartier du Sart-Tilman, 11 maisons de type « kangourou », comptant chacune deux logements, ont pour objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du quartier. Ces maisons conçues sur deux niveaux permettent d'accueillir les personnes âgées au rez-de-chaussée, dans un logement tenant compte de leurs besoins spécifiques et, des jeunes couples à l'étage, ce qui facilite l'entraide intergénérationnelle.



© Ecoquartier du Sart-Tilman

²⁵ LIVIOS. (s.d.). Un habitat "kangourou" : comment s'y prendre ? En ligne <https://www.livios.be/fr/info-construction/construire-renover-ou-acheter/durable-quoi-pour-quoi-comment/construire-pour-lavenir/un-habitat-kangourou-comment-sy-prendre/>, consulté le 20 octobre 2019.

²⁶ Ibid.

9. RECOMMANDATIONS :

Si les exemples de projets d'habitat groupé intergénérationnel sont nombreux, les discussions à propos de ces formes d'habitat le sont tout autant. Malgré l'absence d'une ligne de conduite unique pour ces types d'habitat, quelques recommandations peuvent être utiles et inspirer les projets de quartiers nouveaux.

Premièrement, au-delà de la forme physique que prend l'habitat groupé, l'aspect principal à ne pas négliger lors de la création de ce type d'habitat est la possibilité laissée au développement de la solidarité entre générations. La dimension collective est justement un atout des habitats groupés. Elle présente plusieurs avantages : inciter à la solidarité, à l'entraide, au partage entre générations et à l'implication de chacun dans l'habitat. La dimension collective aide à rompre avec l'isolement, conserver une autonomie le plus longtemps possible en gardant en même temps la maîtrise de son choix de vie et d'habitat. Des espaces collectifs modulables en fonction des besoins et des attentes, leur entretien, l'organisation d'activités... sont autant d'éléments qui peuvent contribuer et faciliter le développement d'une dynamique intergénérationnelle de solidarité, de partage et d'entraide.

Concernant les aspects financiers, la dimension collective de l'habitat groupé peut être intéressante pour permettre des économies d'échelle. Une diminution des coûts est parfois rendue possible grâce à la mutualisation d'espaces communs qui induisent la réduction des espaces privés.

La création d'habitat groupé intergénérationnel peut paraître évidente au vu du foisonnement des projets du genre. Apparence trompeuse car des difficultés de toutes sortes (urbanistiques, juridiques, financières, dynamique de groupe...) peuvent être rencontrées lors de la conception de projets d'habitat groupé et peuvent mettre

à mal une série d'entre-eux. Les principales difficultés qu'engendre la conception d'un habitat groupé sont les suivantes :²⁷

- Les contraintes juridiques et administratives ;
- Le problème des surcoûts techniques qui induisent d'importants écarts par rapport aux budgets initiaux et qui peuvent conduire à des difficultés financières pour certains ménages (solution : anticiper le dépassement de budget par l'augmentation des coûts) ;
- La temporalité du projet (solution : mettre en place un processus pour parvenir à développer les projets d'habitat groupé dans des délais raisonnables) ;
- Les conflits entre acteurs qui engendrent des coûts de coordination et qui surviennent principalement lors de situations complexes et potentiellement conflictuelles telles que les décisions relatives aux structures légales, aux contrats passés avec les banques, à l'achat du terrain... (solution : intervention d'un consultant en habitat groupé, outillé pour intervenir sur les plans juridiques, de la construction, de la gestion des rapports humains...).
- De plus, l'offre sur le marché étant assez limitée et la forme locative de ce type d'habitat étant encore peu développée, tout mène à dire que les services d'aide au développement de l'habitat groupé ont un rôle important à jouer dans les années à venir.

9.1 Exemple de l'APL 'À toi mon toit' au service des projets d'habitats groupés...

'A toi mon toit' est un service de l'asbl Compagnons, par ailleurs agréée comme Association de Promotion du Logement. Les APL sont des organismes à finalité sociale qui contribuent à la mise en œuvre du droit à un logement décent. 'A toi mon toit' vise à concrétiser des projets d'habitat groupé portés par des personnes en situation précaire, projets qui s'inscrivent dans une démarche intégrée, solidaire et participative.

²⁷ HALLEUX, J.-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGLG.pdf, consulté le 26 mai 2019.

Le service 'À toi mon toit' se structure principalement autour de 3 axes²⁸ :

- L'accompagnement social : information, gestion administrative et logistique, conseils juridiques, etc.
- La gestion et la mise à disposition de logements : réhabilitation de logements, gestion des locations.
- La sensibilisation à destination du grand public : sur le droit au logement et sur les formes d'habitats alternatifs.

À Chièvres, un habitat groupé intergénérationnel avec jardin solidaire va voir le jour grâce à cet accompagnement. Le CPAS de Chièvres a confié un immeuble de 5 petits logements à l'APL par le biais d'un bail emphytéotique, en vue de le rénover avec l'aide financière du Fonds du logement. Le projet d'"A toi Mon toit" est de proposer un habitat groupé de 4 logements. En consacrant un logement à un aîné, l'idée est d'inciter à la création d'une dynamique intergénérationnelle au sein de l'habitat. L'APL se charge de la gestion collective de l'espace extérieur en vue d'y développer, avec l'aide de tous les habitants, un jardin solidaire ouvert sur l'extérieur.²⁹



© APL A toi Mon Toit



© APL A toi Mon Toit



© Habitat groupé intergénérationnel à Chièvres
(Source image : <https://www.habitat-groupe.be>)

Lorsqu'on envisage un habitat groupé, il est important de ne pas trop contraindre la mixité. Toutefois, dans les formes d'habitat où les habitants sont choisis par cooptation, le risque est évidemment de conduire à une homogénéisation du groupe plutôt qu'à la diversité intergénérationnelle ou culturelle...

Enfin, même si dans une majorité de cas les habitants pourront compter sur l'entraide mutuelle en ce qui concerne l'aide et les soins de base, il importe dans le cadre de ces projets, de réfléchir à des connexions avec les secteurs social et médico-social afin de ne pas compromettre trop rapidement la viabilité du projet.³⁰ Pour que ces modes d'habitat, qui se situent à la jonction entre l'hébergement collectif et l'habitat individuel, puissent être pérennes, accompagner les personnes âgées dans leur vieillissement le plus longtemps possible et prendre en compte l'ensemble de leurs préoccupations, il importe de veiller à une collaboration entre les acteurs du logement et les acteurs du secteur médico-social.

²⁸ Action Vivre Ensemble. (s.d.). A toi mon toit, ASBL Compagnons. En ligne <https://vivre-ensemble.be/A-toi-mon-toit-1697>, consulté le 20 mai 2019.

²⁹ L'habitat solidaire de Chièvres. En ligne <https://www.atoimontoit.be/chievres.htm>, consulté le 22 mai 2019.

³⁰ ARGOU, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>

Guides pratiques :

- <https://habitat-groupe.be/hgsb/wp-content/uploads/2015/12/Les-grandes-etapes-de-creation.pdf>
Ce guide présente une ligne de conduite pour la création d'un habitat groupé. Les étapes mentionnées dans ce schéma sont non exhaustives. En effet, chaque projet d'habitat groupé est unique et bénéficie de ses propres spécificités, enjeux et opportunités.
- <https://www.habitat-groupe.be/wp-content/uploads/2015/12/Les-grandes-questions-a-se-poser.pdf>
Ce guide, en complément du premier, présente les nombreux éléments auxquels il est important de penser et les grandes questions à se poser dès le départ lorsqu'on envisage la création d'un habitat groupé.
- <https://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/GUIDE.pdf>
Guide de l'Habitat Groupé pour des personnes en précarité sociale, ce guide propose notamment un relevé, non exhaustif, de dispositifs juridiques, administratifs, et financiers, auxquels il faut porter une certaine attention lorsqu'on habite à plusieurs, et qu'il faut prendre en compte lors du montage d'un projet d'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale.
- https://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/guide_pratique.pdf
Guide pratique de l'Habitat Groupé

10. QUELQUES ACTEURS

- **ASBL Habitat et Participation**
Traverse d'Esopo 6, 1348 LLN
010/45.06.04
contact@habitat-participation.be
www.habitat-participation.be
- **APL À toi mon toit**
8 Square Roosevelt, 7000 Mons
15 rue Gérard Dubois, 7800 Ath
068/ 45 52 28
0497/ 24 63 10
info@atoimontoit.be
<https://www.atoimontoit.be/>
- **ASBL Senoah**
22, Avenue Cardinal Mercier, 5000 Namur
081 22 85 98
info@senoah.be
<http://www.senoah.be/>



11. ELEMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

- Abbeyfield Belgium. En ligne <https://www.abbeyfield.be/fr/>, consulté le 25 mai 2019
- Action Vivre Ensemble. (s.d.). A toi mon toit, ASBL Compagnons. En ligne <https://vivre-ensemble.be/A-toi-mon-toit-1697>, consulté le 20 mai 2019.
- ARGOUD, D. (2013). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34, 13-27. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-13.htm>
- BERNARD, N. (2014). L'habitat groupé dit solidaire Obstacles juridiques et solutions à envisager. Conférence, 3 juin 2014. En ligne <http://developpement-urbain.irisnet.be/evenements/midis-du-developpement-urbain/midis-bdu-syntheses-2013-2014/l2019habitat-groupe-dit-solidaire.pdf>
- DENIS, L. (Ed.) (s.d.). Investir le quartier Saint-Léonard. SUN, p.5. En ligne http://www.saint-leonard.be/wp-content/uploads/2017/02/leo_brochure_invest_120221_hr.pdf
- Espace-Seniors. (2016). Espace-seniors analyse l'habitat Kangourou. En ligne <https://pro.guideso-cial.be/articles/actualites/espace-seniors-analyse-l-habitat-kangourou.html>, consulté le 25 octobre 2019.
- Espace-Seniors. (2016). L'habitat Kangourou à Bruxelles et en Wallonie : une solution idéale ? En ligne <http://www.espace-seniors.be/SiteCollectionDocuments/analyse-kangourou-def.pdf>, consulté le 25 octobre 2019.
- FOURMEAUX A. (Ed.). (2016). Habitat des seniors. Vers des formules adaptées aux besoins de chacun. *Les Echos du Logement*, 2, pp. 8-16. En ligne http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf
- Habitat groupé-solidaire. (s.d.) Habitat kangourou. En ligne <https://www.habitat-groupe.be/type-habitat/habitat-kangourou/>, consulté le 25 octobre 2019.
- HALLEUX, J-M., DELTHIER, P. (s.d.). Habitat groupé et autopromotion collective : quel accompagnement pour favoriser l'auto-organisation ? En ligne https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGLG.pdf, p.7-19, consulté le 26 mai 2019.
- LABIT, A. (2009). L'habitat solidaire, expérience de femmes vieillissantes. *Multitudes*, 2-3, 247-252. En ligne <https://www.cairn.info/revue-multitudes-2009-2-page-247.htm>
- LABIT, A. (2013). Habiter et vieillir en citoyens actifs : regards croisés France-Suède. *Retraite et société*, 2, P.65. En ligne <https://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe1-2013-2-page-101.htm>
- Les Zurbains : Zuper bien ou zuper nul ?. En ligne <http://www.tenterplus.be/wp-content/uploads/2013/01/021.pdf>, consulté le 23 mai 2019.
- LIVIOS. (s.d.). Un habitat "kangourou" : comment s'y prendre ? En ligne <https://www.livios.be/fr/info-construction/construire-renover-ou-acheter/durable-quoi-pourquoi-comment/construire-pour-lavenir/un-habitat-kangourou-comment-sy-prendre/>, consulté le 23 mai 2019.
- LOURTIE, S. Habitat groupé : les Zurbains emménagent bientôt. *L'Avenir*. En ligne https://www.lavenir.net/cnt/dmf20130219_00270611
- Récipro-cité. (s.d). Cohabitation intergénérationnelle : des avantages pour tous. En ligne <https://www.recipro-cite.com/intergenerationnel/>, consulté le 24 mai 2019.
- UCP. (2010). Osons le part'âges d'habitats. Balises, journal des cadres de l'UCP, mouvement social des aînés. En ligne https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf, consulté le 25 mai 2019