

*Les Cahiers
de la Fondation Rurale de Wallonie*

**N°3 -
Le logement intergénérationnel**

*Une solution pour améliorer
la qualité de vie des seniors et des jeunes ménages*

**Comment le concevoir ?
Comment lui donner vie ?**

... dans le cadre d'une opération de développement rural



Le logement intergénérationnel...

De quoi parle-t-on ?

Il s'agit de logements conçus et aménagés – par un pouvoir public – pour accueillir simultanément, des locataires jeunes et des locataires âgés, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux, notamment, l'échange de services.

Le logement intergénérationnel, c'est donc davantage qu'une simple cohabitation. Sans relever pour autant de la vie communautaire, il comporte nécessairement une dimension d'entraide et de coopération entre les générations qui l'occupent.

⇒ Bon à savoir...

En ville, le concept de « logement intergénérationnel » (parfois appelé « logement kangourou ») est développé sur une base quelque peu différente puisqu'il s'agit de favoriser – par des incitants publics – l'aménagement par le propriétaire privé, de maisons urbaines devenues trop grandes, pour y créer des appartements qui seront loués à des jeunes ménages ou à des étudiants, en permettant au propriétaire âgé de n'occuper qu'une partie, en espérant la création de liens entre générations...

Pourquoi ?

Partout, l'évolution sociétale dresse des barrières entre les générations.

En milieu rural, la pratique intensive du lotissement – avec arrivée au même moment de populations d'âges homogènes – aggrave le phénomène et crée des ghettos où les générations ne se côtoient plus. Les jeunes familles d'un côté, les plus âgés de l'autre. Du coup, la vie sociale s'appauvrit, l'expérience ne se transmet plus, la mémoire collective s'éteint et surtout, la qualité de vie s'amenuise puisque des services ne peuvent plus être échangés. Chacun vit dans son coin. C'est dommageable pour tous.

Le logement intergénérationnel, c'est l'idée de recréer cette qualité de vie que procurent les contacts humains entre personnes d'âges différents, des contacts que l'habitat pavillonnaire et la vie professionnelle hyperactive ont pour effet de raréfier.

Le logement intergénérationnel, c'est – sans les contraintes et la promiscuité – la reconstitution des familles élargies d'antan qui faisaient vivre sous le même toit au moins trois générations. Du coup, les personnes âgées gardent une semi-autonomie beaucoup plus longtemps que si elles demeuraient isolées... et les jeunes ménages professionnellement actifs, souvent débordés, profitent de menus services qui allègent leur quotidien.

Le logement intergénérationnel remplit donc plusieurs fonctions :

- Promouvoir la solidarité et les échanges entre générations
- Assurer la diversité sociale
- Favoriser la cohésion sociale
- Retarder si pas éviter aux seniors la solution « maison de repos », chère pour la collectivité et souvent peu souhaitée par les personnes
- Faciliter la vie des jeunes ménages
- Augmenter l'offre de logements locatifs à loyer modéré.



Le logement intergénérationnel...

Comment le concevoir ?

Dès l'abord, il faut faire le choix de la qualité et accepter d'y mettre le prix, au risque sinon de repayer plus tard de mauvais aménagements. Il convient donc de penser à tout au moment de la conception des logements...

- Bien les situer.
 - A proximité des services courants (magasins d'alimentation, arrêts de bus, coiffeur...).
 - Au sein d'un lieu de vie, d'un endroit de passage, d'animation diurne.
- Adapter l'architecture intérieure et l'équipement aux usages des seniors.
 - Localiser les appartements pour les seniors au rez-de-chaussée, de plain pied.
 - Placer un revêtement antidérapant.
 - Prévoir le passage d'une chaise roulante dans les corridors et entre les meubles.
 - Placer des portes larges et avec clinches à bonne hauteur.
 - ...

⇒ Bon à savoir

Pour obtenir des conseils sur l'adaptation du logement aux contraintes des personnes à mobilité réduite ou malvoyantes, l'association GAMAH peut être sollicitée par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage.
Information : www.gamah.be

- Penser « flexibilité » : permettre des adaptations ultérieures en autorisant la réunion ou la séparation aisées des modules d'habitation.
- Aménager les abords
 - Prévoir par exemple un espace piétonnier ou zone 30.
 - Agrémenter le quartier d'un parc ou zone verte.
- Veiller à la bonne intégration architecturale et urbanistique des constructions au bâti existant afin de les insérer harmonieusement dans le village.
- Penser « économie d'énergie »
 - Isolation aux normes, évidemment
 - Chauffage réglable dans chaque pièce
 - Chaudière commune éventuelle, fonctionnant par exemple au bois-énergie ou autre système à base d'énergie renouvelable...



Le logement intergénérationnel...

Comment le financer ?

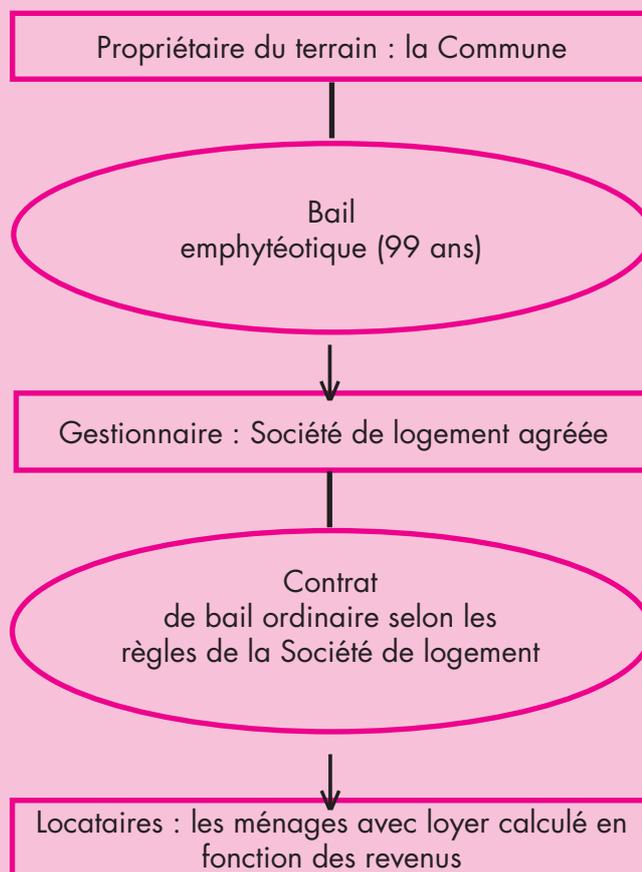
Pour les investissements

	Région Wallonne			Commune
	Développement rural ¹	Logement social	Aide à l'équipement collectif (ex-Fonds Brunfaut) - Art. 69 du Code wallon du logement	
Acquisition du terrain	80%			20%
Etude de faisabilité	80%			20%
Construction et/ou aménagement des logements -solution 1	80%			20%
Construction et/ou aménagement des logements -solution 2		100%		
Equiperment intérieur		100%		
Aménagement des abords, équipement extérieur (égouttage, voirie, raccordements)			100%	

Pour le fonctionnement et la gestion quotidienne

Exemple de montage juridique et financier :

D'autres montages sont évidemment imaginables...notamment si l'on veut ajouter à la fonction intergénérationnelle, une fonction de logement tremplin, permettant aux jeunes couples d'obtenir une restitution partielle de leurs loyers (voir Cahier n°2 de la FRW « Le logement tremplin »).



¹ Projet de logement intergénérationnel repris dans un Programme Communal de Développement Rural (PCDR)

Le logement intergénérationnel...

Comment lui donner vie ?

L'aménagement judicieux de l'espace intérieur et extérieur des logements constitue un premier pas, déterminant, pour faire de l'infrastructure un lieu réel d'échanges entre générations.

On peut ne pas s'en contenter. On peut vouloir aller plus loin, être pro-actif dans la création du lien social.

La commune peut confier cette mission à un Service ou à des personnes responsabilisées, à une équipe d'animation sociale. Celle-ci peut intervenir sur divers modes :

1. Suggérer et rappeler aux locataires d'échanger des services.

Profitant de ce que certains sont à la maison pendant que d'autres travaillent, que certains disposent d'une voiture tandis que d'autres se déplacent difficilement, la relation entre les générations peut s'établir sur un mode gagnant-gagnant. On peut régulièrement le rappeler, de manière diplomatique, aux locataires. On peut insérer ce rappel dans une Charte locative, remise aux arrivants et affichée dans les parties communes.

A titre indicatif voici quelques exemples de services échangeables :

Services que peuvent fournir les seniors aux jeunes familles

- Garde des enfants après l'école, occasionnellement, lorsque les parents ont un retard...
- Petits travaux de couture.
- Réception d'un recommandé postal.
- Petites courses avant que l'épicerie du coin ne ferme.
- Conseils bricolage, jardinage, petit élevage.

2. Organiser des activités rassemblant les générations.

Le secteur associatif dispose parfois de compétences et de personnes pouvant assurer une fonction d'animation des logements intergénérationnels.

Par exemple, périodiquement, l'organisation d'ateliers ou de rencontres du type « Papys et mamys conteurs » (récits de vie) facilite les contacts entre générations...



Services que peuvent fournir les jeunes familles aux seniors

- Déplacements motorisés occasionnels pour formalités administratives, courses...
- Aide à la promenade.
- Sécurisation permanente.
- Ecoute.

L'exemple du Collectif Logement à Hannut

Cette association gère 14 logements dont 11 sont disposés autour d'un jardin communautaire.

Elle propose au total 9 appartements d'une chambre et 2 appartements de deux chambres loués à des jeunes personnes avec enfants, des personnes seules et des retraités.

Des espaces communs sont mis à disposition : cuisine, buanderie, jardin potager.

Un accompagnement social est effectué par l'équipe de permanents de l'association qui propose divers ateliers et l'organisation d'événements auxquels les locataires sont vivement invités à participer ou apporter leur aide.

Une charte de bon voisinage a été rédigée. Elle est signée lors de l'entrée dans le logement.

Outre la mise à disposition d'un logement pour un loyer modique, les objectifs majeurs du Collectif logement de Hannut résident donc dans le développement de la convivialité et de l'entraide entre les locataires de générations différentes. C'est la raison d'être de l'équipe de travailleurs sociaux qui fait vivre et active cette solidarité.

Collectif logement - Maison de la Solidarité - Rue Zénobe Gramme 42 - 4280 Hannut - Tél : 019/51.09.79

Le logement intergénérationnel...

L'exemple d'Opprebais (commune d'Incourt)

- 22 logements dont 10 d'un seul niveau au rez-de-chaussée, spécialement pour seniors,
- 90.000 € en moyenne par logement, voirie comprise,
- Inaugurés en 2004,
- Financement :
 - Achat du terrain : 80% RW – développement rural
 - Construction : Société agréée de logement social 100%
 - Aménagements et équipement (voirie, raccordement...) : RW – aide à l'équipement collectif – 100%
- Propriété du terrain : Commune d'Incourt,
- Propriété des bâtiments et gestion : Société de logement social « L'Habitation Moderne »,
- Equipements annexes (place, sentiers nature, maison de village) financés à 80% RW - développement rural.

Au cours de l'opération de développement rural, la consultation des habitants a rendu manifeste la nécessité d'une offre accrue de logements pour les jeunes ménages et les personnes âgées.

La Commune a pu acquérir un site d'activité économique désaffecté (SAED) de 19 hectares constitué par une ancienne carrière devenue un chancre à proximité du village d'Opprebais. Le site a été réhabilité et plusieurs infrastructures y ont été implantées : une maison de village, des installations sportives, une maison de la nature et des énergies renouvelables ainsi que des logements intergénérationnels à loyers modérés.

L'ensemble est situé en bordure d'un plan d'eau dont le pourtour est parcouru par un sentier promenade et une piste de santé, au sein d'une végétation qui a recolonisé le site, offrant le gîte à de nombreuses espèces animales et végétales.

Cet ambitieux projet intégrant de nombreuses dimensions a été élaboré par un Comité d'accompagnement auquel les riverains du site – tout d'abord réticents – ont été étroitement associés.

En ce qui concerne le logement intergénérationnel, les dix-huit maisons – dont les rez-de-chaussée de dix d'entre elles sont destinés aux personnes âgées – entourent un espace public converti en semi-piétonnier. A l'extérieur, une zone d'accueil propose un parking aux visiteurs.

L'étage des habitations est dédié aux jeunes familles.

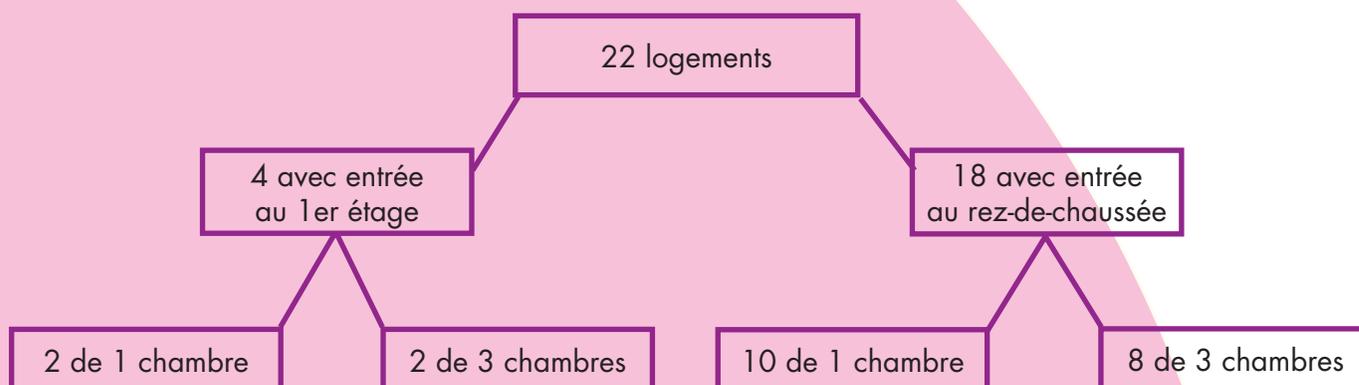
A l'arrière, chaque maison dispose d'un jardin de quelques ares équipé d'une remise-atelier. Celle-ci a été conçue dès le départ et intégrée architecturalement au bâti principal.

Chaque bâtiment regroupe des logements de différents types (senior, famille) afin d'assurer la diversité des ménages et leur proximité.

Le loyer est calculé selon le revenu des ménages. Il varie entre 200 et 600 euros (chauffage compris).

Les 22 logements sont attribués pour moitié à des jeunes ménages (moins de 40 ans) et pour moitié à des seniors.

Le logement intergénérationnel...



⇒ Bon à savoir...

L'architecte de cet ensemble de logements a voulu assurer :

1. La liaison avec la voirie existante...
...en évitant de créer un quartier satellite en dehors du village, notamment en traçant une liaison piétonne unissant le nouvel espace public au cœur du village d'Opprebais. Egalement, en valorisant l'arrêt des autobus implanté à l'entrée du site.
2. Le cheminement jusqu'au plan d'eau...
...en le faisant découvrir progressivement par la disposition étudiée de chaque bâtiment de manière à faire converger la vue vers le site.
3. La continuité des gabarits du bâti villageois existant...
...par des ensembles de maisons mitoyennes permettant – outre l'économie d'espace et d'énergie – une continuité des matériaux et des volumes, en créant malgré tout une diversité de hauteurs et d'alignements propre à tout village vivant.

Architecte : Bernard Defrenne - rue du Centre, 12 - 1457 Walhain St Paul - tél : 010/65 81 97



Photos : B. Defrenne

En savoir plus sur...

...l'intergénérationnel

- « Où vivre mieux ? - Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées » - Les Editions namuroises - Fondation Roi Baudouin - janvier 2006 - 284 pages - accessible sur le site www.kbs-frb.be

...les énergies renouvelables et leur utilisation rationnelle dans les logements

- Le portail de l'énergie en Région wallonne : <http://energie.wallonie.be>
- Le Plan Bois-énergie :
 - ⇒ Informations générales : www.itebe.org
 - ⇒ Le facilitateur pour le secteur public : pbe@frw.be

Les Cahiers de la FRW...

...déjà paru

- n°1 - L'atelier rural
- n°2 - Le logement tremplin
- n°3 - Le logement intergénérationnel

...à paraître

- n°4 - La participation citoyenne

Avec le soutien de la



RÉGION WALLONNE

Fondation rurale de Wallonie
Avenue Reine Astrid, 14
B - 5000 Namur
contact@frw.be
+32(0)81/26.18.82

www.frw.be