



**RÉGION WALLONNE**

*Conférence Permanente du  
Développement Territorial*

**2019**

**RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2019**

**RECHERCHE R3 : QUARTIERS NOUVEAUX**



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

**Responsables académiques**

Pour le CREAT-UCLouvain : Yves HANIN

**Coordinateurs scientifiques**

Pour le CREAT-UCLouvain : Martin GRANDJEAN

**Chercheurs**

Pour le CREAT-UCLouvain : Coraline BERGER  
Raphaëlle HAROU

# TABLE DES MATIERES

<b>RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2019</b> .....	<b>1</b>
<b>RECHERCHE R3 : QUARTIERS NOUVEAUX</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>2. « MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE »</b> .....	<b>5</b>
2.1 SEMINAIRE .....	5
2.1.1 Photographies .....	6
2.1.2 Synthèse des présentations générales .....	11
2.1.3 Synthèse des présentations des ateliers simultanés .....	17
<b>Atelier 1 : comment créer une diversité socio-économique bien vécue dans les quartiers ?</b> .....	<b>17</b>
<b>Atelier 2 : comment créer une mixité intergénérationnelle dans des quartiers adaptés à tous les âges ?</b> .....	<b>22</b>
2.1.4 Résultats de l'évaluation .....	29
2.2 FICHES .....	34
<b>3. « EQUIPEMENTS DE SANTE, OFFRE EDUCATIVE ET POUR LA PETITE ENFANCE »</b> .....	<b>87</b>
3.1 SEMINAIRE .....	87
3.1.1 Photographies.....	88
3.1.2 Synthèse des présentations générales .....	92
3.1.3 Synthèse des présentations des ateliers simultanés .....	94
<b>Atelier 1 : Quels critères prendre en compte et comment agir pour intégrer des équipements de santé dans les quartiers ?</b> .....	<b>94</b>
<b>Atelier 2 : Quels critères prendre en compte et comment agir pour intégrer des équipements éducatifs et pour la petite enfance dans les quartiers ?</b> .....	<b>100</b>
3.1.4 Résultats de l'évaluation .....	105
3.2 FICHES .....	109
<b>4. MISE EN PAGE DES FICHES</b> .....	<b>165</b>
4.1 MOBILITE ALTERNATIVE .....	165
4.2 INSERTION D'ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES .....	165
<b>5. SITE INTERNET</b> .....	<b>165</b>
5.1 ENVOI MENSUEL .....	165
5.2 EVALUATION DU SITE INTERNET .....	167
<b>6. NEWSLETTER</b> .....	<b>170</b>
<b>7. CONCLUSION</b> .....	<b>181</b>

## 1. INTRODUCTION

La recherche CPDT R3 « Quartiers Nouveaux » a pour objectif d'alimenter les réflexions du cluster des Quartiers Nouveaux. Au moyen de différents supports, la CPDT a croisé les approches et développé un réseau de savoirs et d'acteurs pour aider à la concrétisation des projets de quartiers et mettre à disposition des acteurs impliqués dans leur conception la documentation nécessaire. Ce rapport constitue un état des lieux des supports et apports développés durant les six premiers mois de cette année.

La mission confiée à la CPDT sur le thème des quartiers nouveaux a débuté en 2014-2015. La CPDT procède alors à une démarche prospective de quantification et de spatialisation des besoins en logements et services. Elle tire également des enseignements des expériences de création de quartiers innovants dans d'autres régions. Dans la foulée, le Gouvernement wallon définit un référentiel d'aide à la conception pour des Quartiers Nouveaux. Il lance un appel à projets à l'attention des communes souhaitant développer un projet de quartier d'ampleur et innovant en matière de durabilité. Dix projets sont sélectionnés en 2016 ; il s'agit des sites localisés dans les communes d'Andenne, Arlon, Bastogne, Binche, Charleroi, Leuze, Liège, Marche-en-Famenne, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Tubize. Les porteurs de ces différents projets sont intégrés dans le Cluster Quartiers Nouveaux. Ils sont rejoints en 2018 par les communes d'Hensies, Seraing et Mons. Le Cluster compte ainsi 13 communes pour 14 projets de Quartiers Nouveaux (2 à Charleroi).

En 2017, la CPDT pose les jalons du réseau « Quartiers Nouveaux » en partenariat avec la DGO4 en commençant à organiser des séminaires thématiques et à fournir un apport documentaire sur les sujets traités. Cette mission se prolonge en 2018 et en 2019 afin de capitaliser et de mettre à disposition des méthodes et savoirs opérationnels sur un nombre croissant de thèmes utiles aux acteurs de terrain, y compris par l'apport de contenus pour le site internet « quartiers nouveaux » géré par la DGO4. Pour rappel, les thèmes traités en 2017 au travers de séminaires et de fiches thématiques étaient **l'agriculture urbaine** et **la participation citoyenne**. En 2018, la CPDT a abordé les thématiques des **mobilités alternatives** et de **la mixité fonctionnelle** dans les quartiers à travers **l'insertion de projets socio-économiques**.

En 2019, la CPDT se consacre à deux nouvelles thématiques :

- La **mixité sociale** qui regroupe la mixité socio-économique et intergénérationnelle ;
- Les **équipements de santé, l'offre éducative et pour la petite enfance**.

Premièrement, le présent rapport fait état de l'organisation des séminaires organisés au cours de l'année 2019. À savoir, le premier séminaire « Quelle mixité sociale dans les quartiers nouveaux ? » qui a eu lieu le 15 mai 2019 au centre l'Ilon à Namur et, le second qui portait sur « Les équipements de santé, l'offre éducative et pour la petite enfance dans les quartiers nouveaux » organisé au centre l'Ilon à Namur le 7 novembre 2019.

Deuxièmement, ce rapport revient sur la production des fiches qui ont approfondi ces thématiques.

Enfin, il fait également le point sur l'alimentation mensuelle du site internet et l'envoi de la newsletter trimestrielle.

## 2. « MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE »

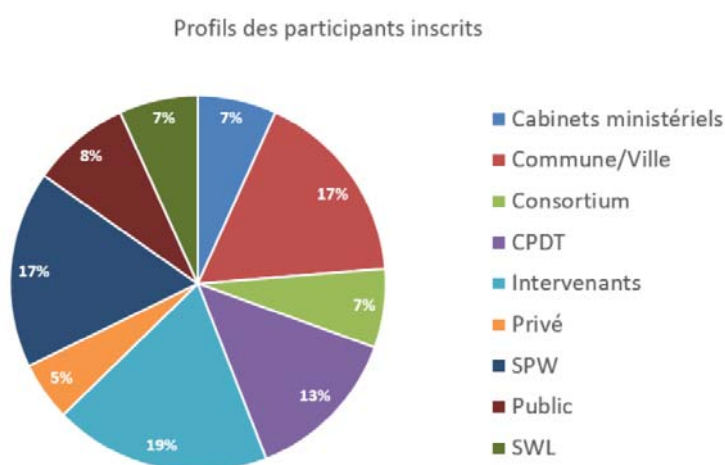
### 2.1 SEMINAIRE

Avec pour objectif de susciter des réflexions et de fournir des pistes pour promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle dans les quartiers nouveaux, le séminaire « Quelle mixité sociale dans les quartiers nouveaux » s'est tenu le 15 mai 2019 au Centre l'Ilon à Namur. Une farde a été distribuée aux participants : elle contenait le programme de la journée (figurant en annexe 1a), une fiche de présentation du séminaire (annexe 1b) et les résumés fournis par les intervenants. Le questionnaire de satisfaction a quant à lui été envoyé en version électronique aux participants du séminaire le 16 mai 2019.

#### - Participants

59 personnes se sont inscrites au séminaire (annexe 2), en provenance d'horizons assez variés comme le montre le graphique ci-contre.

Outre les intervenants, les villes et communes (Seraing, Charleroi, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Marche-en-Famenne et Mons) et le SPW sont les types d'acteurs les plus représentés, suivis par les chercheurs CPDT. Ces derniers étaient présents d'une part pour croiser la thématique abordée avec leurs propres recherches et d'autre part pour venir en appui pour la prise de notes, de photographies et vidéos, ainsi que pour la réalisation de quelques interviews.



## 2.1.1 Photographies

© F.Dor SPW DG04



Namur séminaire quartiers nouveaux 001.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 002.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 003.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 004.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 005.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 006.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 007.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 008.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 013.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 014.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 015.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 016.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 017.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 018.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 019.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 020.JPG

© F.Dor SPW DGO4



Namur séminaire quartiers nouveaux 021.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 022.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 023.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 024.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 025.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 026.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 027.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 028.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 029.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 030.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 031.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 032.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 033.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 034.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 035.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 036.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 037.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 038.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 039.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 040.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 041.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 042.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 043.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 044.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 045.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 046.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 047.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 048.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 049.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 050.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 051.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 052.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 053.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 054.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 055.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 056.JPG



Namur séminaire quartiers nouveaux 057.JPG

© F.Dor SPW DGO4







## 2.1.2 Synthèse des présentations générales

### 2.1.2.1 Le concept de mixité sociale sous le regard des politiques et des chercheurs, par Raphaëlle Harou, chercheur CPDT, CREAT-UCLouvain

#### a) 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. »<sup>1</sup>

**La mixité sociale dans l'habitat fait référence à la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses.** 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.

#### b) 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 (tendance 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.

#### c) Diverses modalités de mise en œuvre de la mixité sociale à l'échelle des quartiers

Les politiques de mixité sociale à l'échelle du quartier 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.

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

<sup>1</sup> 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

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 a conduit au relogement en quartier aisé de familles habitant des logements sociaux dans des quartiers pauvres. L'évaluation du programme montre tout d'abord l'intérêt des ménages pour un tel déménagement mais 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 familiaux<sup>2</sup>.

Des tentatives de dispersion des immigrants primo-arrivants ont eu lieu dans divers pays. Ainsi, aux Pays-Bas, « 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 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. »<sup>3</sup> 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.

- 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 noté socialement. L'idée des politiques de mixité sociale endogène est de retenir ces habitants dans leur quartier d'origine. L'objectif est d'améliorer la situation socio-économique des habitants ainsi que les conditions de vie dans le quartier (diversification des formes résidentielles et des services offerts) et l'image de celui-ci afin d'y retenir les habitants en ascension sociale.

- 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 réinvestissement<sup>4</sup>. Les travaux en ce sens du sociologue Richard Florida ont eu un grand succès auprès de responsables urbains du monde entier. Il pointe l'importance pour la croissance urbaine d'attirer les classes créatives dans des centres-villes requalifiés. De ce fait, les politiques urbaines se focalisent sur la qualité de vie, l'environnement urbain, la vie culturelle, etc. plutôt que sur l'attraction d'entreprises. 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 ».

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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.

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, ...

- Mixité sociale programmée dans les nouveaux développements résidentiels (qui nous concerne plus particulièrement dans le cadre des quartiers nouveaux) :

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).

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

Il s'agit d'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.

- *Les projets mixtes en partenariat public-privé*

Les pouvoirs publics (communes, SLSP...) collaborent ici 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...

A la fin de ce tour d'horizon, on peut conclure que les analyses du concept et de ses applications montrent qu'un recul critique est nécessaire. Lorsqu'une mixité est prônée dans l'habitat, sa mise en œuvre nécessite une bonne réflexion préalable et idéalement un accompagnement si on souhaite qu'elle soit vécue de manière optimale et mène à de réels contacts et/ou des pratiques de solidarité.

### **2.1.2.2 Le quartier du Bia Bouquet à Walhain-St-Paul : un partenariat public tripartite (commune, CPAS et SLSP), par Nicolas Van den Steen, conseiller logement à la commune de Walhain**

Nicolas Van den Steen est agent du logement au sein de la commune de Walhain et en charge du projet 'Bia Bouquet'.

a) *Objectifs, réponses aux enjeux*

Deux terrains du CPAS en plein cœur de village, une volonté de ne pas galvauder ces terrains, une volonté communale d'être innovant et respectueux de l'environnement, l'ancrage communal, la présence de la SLSP 'Notre Maison', une collaboration avec le bureau d'architecture et d'urbanisme URBALI et, de nombreux besoins en logement identifiés ont permis la naissance du projet 'Bia Bouquet'.

Le 'Bia Bouquet' compte actuellement 33 logements, dont 23 publics. La SLSP 'Notre Maison' en gère 15 et le CPAS 8. Les 10 logements restant appartiennent à la commune et sont quant à eux destinés à la vente pour permettre le financement de la somme d'argent investie par elle dans les abords du projet.

b) *Points forts et défis relevés*

*Une « fausse » résidence-services sociale :*

Une « vraie » résidence-services sociale était impossible à réaliser pour des raisons administratives et juridiques. Coup de maître dans ce projet, l'idée de créer une fausse résidence-services grâce à la présence de nombreux services 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 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 ;

*6 défis pour le quartier du 'Bia Bouquet' :*

1. Le premier défi, favoriser la mixité sociale. Mixité sociale qui selon les porteurs du projet, ne se crée pas mais découle de tout ce qui est mis en œuvre. L'intégration de la mixité sociale est facilitée par la taille humaine du projet, par la forte volonté des porteurs de projets et par une bonne répartition géographique des logements publics. En pratique, ce sont des logements locatifs et acquisitifs, publics et privés, pour jeunes et moins jeunes, de différentes tailles, pour des personnes isolées et des familles...

2. Le second défi, la création d'une place de village pour induire une mixité sociale en fonction d'éléments structurant des rencontres et favorisant le lien social.

3. Le troisième défi était environnemental. En effet, la gestion des eaux de pluie et de l'énergie constituait un défi majeur. À l'échelle du quartier, le réseau est pensé pour que l'eau de pluie (eaux de toiture, eaux de voirie...) reste in situ, comme à l'état naturel. De plus, une attention particulière a été accordée au niveau énergétique des bâtiments.

4. Autre défi, l'élaboration d'un partenariat tripartite. Le CPAS est propriétaire des terrains, la commune initiatrice du projet, la SLSP 'Notre Maison' maître d'ouvrage, la SWL financeur. Les défis nombreux (administratif, immobilier, financier, patrimonial...) et le projet de type Public-Public-Public, il n'était pas question de déroger aux réglementations. L'aide de 2 notaires, le recours à l'imagination, la créativité de chacun, l'usage de tous les moyens de droit et, la grande confiance des trois parties ont permis de relever ce défi.

5. Le cinquième défi, le financement. C'est-à-dire trouver un équilibre financier pour les trois acteurs (commune, CPAS, SLSP). Les solutions proposées par ce projet sont :

- la délégation de maîtrise d'ouvrage, qui permet aux pouvoirs publics de réduire leurs coûts marginaux en mutualisant des marchés pour profiter d'économies d'échelle ;

- le financement des logements publics et de 79 % des abords par la Société Wallonne du Logement ;
- l'obtention de plus-values réalisées sur les ventes pour compenser les investissements communaux en abords, voirie et égouttage ;
- la réduction du coût des voiries en réservant une partie des voiries en « accès d'urgence » uniquement ;
- la création de bâtiments générant des revenus locatifs ou budgets ordinaires.

6. Ces différents défis relevés laissent la place à un défi final, celui de la commercialisation et de l'appropriation. L'ouverture du centre-médical, la location de la surface commerciale, la finalisation des ventes sont les derniers détails à régler. La majorité des logements publics a trouvé un locataire, à l'exception des logements kangourous qui ne sont pas encore attribués, pour cause de l'absence d'une exception aux règles d'attribution prévues dans la législation.

*c) A retenir de ce projet*

La nécessité de penser l'ensemble du projet pour concilier la mixité sociale avec les différents intérêts des acteurs et les nombreuses balises administratives. Outre la mixité sociale il est nécessaire de penser à la mixité générationnelle, la mixité de fonctions, la mixité architecturale... et de mixer la mixité dans les quartiers.

### **2.1.2.3 L'écoquartier Hérís à Soignies, par Hugues Sirault (bureau Arcea) et Gilles Delaunoy (K&W constructions)**

*a) Contexte, objectifs et réponses aux enjeux*

L'écoquartier Hérís est implanté sur une ancienne friche industrielle et localisé à proximité immédiate de la gare de Soignies et du centre-ville. Il s'inscrit pleinement dans une logique d'écoquartier, avec des enjeux de requalification, d'accessibilité et de densification autour du quartier de la gare. Pour la conception de ce quartier, la société K&W Construction a travaillé avec le bureau d'architecture ARTER, en partenariat avec les paysagistes ARCEA.

*Créer des aménagements en faveur des échanges intergénérationnels dans le quartier :*

L'aménagement du site s'intègre à la trame urbaine existante et à la typologie du quartier. Les espaces publics et les espaces privés sont clairement délimités. Malgré une densité brute de 53 logements/Ha (52 maisons unifamiliales, 134 appartements dont 26 « publics » et une maison de repos de 120 lits), le quartier est aéré.

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

#### Faire 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 Pater (parc public à proximité) ainsi qu'à la gare de Soignies.

#### 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.

*Offrir différentes typologies de logements pour promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle :*

- Des maisons et des appartements ;
- Différentes gammes de logements (haut de gamme, logements « moyens », logements sociaux acquisitifs, logements adaptables de plain-pied). Les logements sociaux locatifs ou acquisitifs sont intégrés de sorte que les différences soient peu perceptibles avec les autres logements.

K&W a travaillé dès le début du projet avec le partenaire qui portait le projet de maison de repos. Ensemble ils ont réfléchi au développement de services de soins pour les logements adaptables.<sup>5</sup> Une partie des logements a été conçue en modules préfabriqués produits par la société suédoise A-HUS afin de minimiser les coûts. Une partie des logements a été construite pour la société de logements sociaux Haute Senne Logement. Celle-ci a des exigences très claires en termes de budget et d'aménagement de logements (aménagement PMR...). Il s'agit de logements sociaux acquisitifs.

#### *b) A retenir de ce projet :*

La participation de tous ces acteurs dès le début de la conception a permis de tirer le meilleur parti de l'architecture pour offrir la meilleure qualité de vie à des prix abordables.

Les maisons et appartements 'Zéro Energy' sont conçus pour profiter au maximum des avantages de la préfabrication, tout en conservant une flexibilité dans le plan. Cela permet à terme de rendre les maisons financièrement abordables. A l'inverse, le suivi et la flexibilité lors de la construction permet d'augmenter la surface et les finitions de la maison pour les budgets plus élevés, ce qui attire forcément des profils d'acquéreurs très différents.

Enfin, les logements adaptables favorisent la mixité de générations au sein du bâtiment et offrent une alternative durable et économe aux résidences-services. L'appartement, semblable à un autre (apparence et prix) est conçu pour s'adapter facilement à une mobilité réduite. Ainsi, l'habitat évolue avec l'autonomie 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.

---

<sup>5</sup> Fiche étude de cas 'Ecoquartier Hérès' – recherche CPDT 2019 'Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne'



### 2.1.3 Synthèse des présentations des ateliers simultanés

Deux ateliers simultanés ont été organisés en deuxième partie de matinée afin de permettre aux participants d'approfondir un des deux aspects de la thématique, soit :

1. Comment créer une diversité socio-économique bien vécue dans les quartiers ?
2. Comment créer une mixité intergénérationnelle dans des quartiers adaptés à tous les âges ?

Les deux ateliers étaient organisés sous le même modèle : des présentations par des intervenants bénéficiant de compétences spécifiques et d'une expérience dans le domaine concerné, suivies d'interactions, d'échanges, de partage d'expérience, de questionnements... avec les participants.

Les participants étaient répartis dans les ateliers de leur choix suivant leur intérêt pour un des deux aspects de la thématique (mixité sociale ou mixité intergénérationnelle) ; un/des représentant(s) du CREAT étai(en)t présent dans chaque groupe, faisant office d'animateur, de rapporteur et de gardien du temps. Un compte-rendu a été rédigé pour chaque atelier.

#### Atelier 1 : comment créer une diversité socio-économique bien vécue dans les quartiers ?

##### **2.1.3.1 L'exemple namurois de l'engagement-logement : prise en gestion temporaire par l'AIS de logements issus des nouveaux développements privés, par Stéphanie Scailquin, échevine de la Ville de Namur**

Stéphanie Scailquin est Échevine de l'Urbanisme, de l'Attractivité urbaine et de l'Emploi à la Ville de Namur.

##### *Contexte*

A Namur, comme dans bien d'autres villes, tous les ménages ne sont pas égaux face au droit au logement : les revenus les moins élevés, familles nombreuses, aînés patientent sur les listes d'attente des sociétés de logement public. Pour répondre à cette demande largement supérieure à l'offre, la Wallonie impose aux communes d'atteindre un quota de 10% de logement public. (Le logement public est un logement géré par un opérateur public agréé par la Wallonie. Il existe une grande variété de logements publics ciblant différents usagers avec des loyers plus ou moins éloignés des prix du marché, dont l'agence immobilière sociale (AIS) qui propose des loyers, en général inférieurs de 20 à 30% au prix du marché, pour permettre l'accès au logement à des personnes à revenus moyens).

Les promotions immobilières privées impliquent donc un accroissement simultané du nombre de logements publics, et la Ville éprouve des difficultés à y faire face seule car elle est soumise à d'autres exigences administratives et économiques. La Ville de Namur souhaite à la fois soutenir le dynamisme des promoteurs et en faire ses partenaires pour répondre au défi du logement pour tous.

##### *L'engagement logement*

Durant les discussions préalables aux permis d'urbanisme, il est proposé aux promoteurs de s'engager à mettre en location une partie des logements créés auprès de l'AIS namuroise, d'une Société de Service Public (SLSP) ou de la Régie Foncière actives sur le territoire communal. Ces logements seront ainsi loués à un prix modéré à des ménages pour une durée de 3 ou 9 ans. Au terme de ce délai, s'il le souhaite, le promoteur reprendra ces logements ou

continuera cette mise en gestion. Celle-ci lui garantit un loyer sûr ainsi que d'autres avantages développés ci-après. Le procédé implique que les biens gérés par l'AIS, par exemple, fassent l'objet d'un programme budgétaire serré mais cohérent.

#### *Les personnes concernées*

Sur le principe d'égalité de traitement, toute personne qui sollicite un permis pour créer un ou plusieurs logements sur le territoire namurois est concernée par l'Engagement logement. Un système de dérogation est toutefois prévu pour le propriétaire qui crée un logement pour lui-même ou sa famille jusqu'au 3ème degré. Dans tous les cas, l'Engagement sera discuté avec le demandeur, suivant ses possibilités et en tenant compte de toutes les charges qui pèsent sur son projet.

#### *Les avantages pour le porteur de projet*

Confier son logement à l'AIS namuroise ou à une SLSP jouant le rôle d'AIS est un investissement rentable et rassurant pour le porteur de projet. Même si le loyer obtenu est un peu inférieur aux prix du secteur privé, un certain nombre d'avantages rendent cet engagement attractif, car sûr et sans risque. Ainsi, on épinglera la garantie de paiement du loyer, la dispense (ou réduction) d'impôt foncier, l'absence de vide locatif, la remise en état des lieux et à terme, la récupération d'un bien en bon état. Les locataires sont suivis par une équipe de professionnels (assistants sociaux, personnel d'entretien...). Les tracas habituels des propriétaires bailleurs sont donc épargnés. Si le demandeur de projet ne souhaite pas louer lui-même ce 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.

#### *La procédure*

- Contacter le service de l'urbanisme de la Ville pour s'enquérir de la faisabilité du projet.
- Définir avec lui combien et quel(s) logement(s) pourraient être confiés à un opérateur public.
- Etablir un Engagement logement sur le formulaire de la Ville.
- Cautionner cet engagement auprès de la Ville.
- Introduire le permis d'urbanisme ou d'urbanisation complété de cet Engagement.
- Souscrire le contrat de gestion.
- Présenter ce contrat et récupérer la caution.

En conclusion, l'engagement logement peut être considéré comme un partenariat gagnant-gagnant.

### **2.1.3.2 *Inclusio, une initiative du secteur privé pour financer du logement abordable, par Benoît Desutter, acquisition manager***

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 3 régions du pays.

Ici également, le partenariat se conçoit en amont du projet, de manière à limiter les coûts des logements concernés. Inclusio travaille avec des ensembles nouvellement construits ou rénovés, de minimum 10 à 15 unités. Il faudra donc agir sur les surfaces, éviter les emplacements de parking peu utilisés par les locataires à faibles revenus en milieu urbain (ceux-ci disposant rarement d'une voiture), minimiser les charges locatives et d'entretien. Les logements répondent aux exigences énergétiques actuelles.

Parmi les projets wallons en négociation figure un projet de reconversion d'une ancienne caserne en 20 logements à Verviers 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 Hérés 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.

### **2.1.3.3 Le développement des Community Land Trust en Wallonie, des formes diversifiées, par Pascale Thys, coordinatrice de l'ASBL Habitat et Participation**

Le Community Land Trust est une formule d'accès au logement qui remonte aux années 60, initiée aux Etats Unis, afin que des populations afro-américaines exclues puissent accéder à la propriété. Aujourd'hui, suite notamment à la crise des subprimes, mais aussi à l'explosion de la spéculation tant foncière qu'immobilière, c'est un modèle qui essaimé partout dans le monde.

Trois mécanismes de base sont au coeur du dispositif: la séparation du sol et du bâti – une "autre" gouvernance – une capacité à maintenir des prix au logement accessibles sur le long terme (avec un investissement unique à effet perpétuel). Ce principe permet l'accès à la propriété pour des ménages qui en sont écartés au sein du marché ordinaire.

La Région wallonne, lors de son ancrage communal en 2013, avait tenté de lancer le modèle, malheureusement sans que des moyens soient alloués in fine.

A partir de définitions (sachant que les CLTs ne sont pas inscrits en Région wallonne dans un cadre juridique), l'intervention aborde le caractère hollistique de la formule. Un exemple en Angleterre (où le modèle se répand avec plus de 200 CLTs sur le territoire) montre le caractère innovant & créatif du modèle.

Ensuite, le propos est illustré par de nombreux exemples en Région wallonne, à l'initiative de citoyens, mais aussi d'associations, de Communes et d'une SLSP. En effet, depuis plusieurs mois, la formule semble séduire de plus en plus et de nouveaux CLTs voient le jour sur le territoire wallon.

Un cadre de travail est ensuite présenté, afin d'aborder les 5 principes et les 3 mécanismes propres à la formule des CLTs. L'outil proposé est celui de la fondation privée, permettant de réaliser le "TRUST". L'intérêt de ce "véhicule" est abordé sous l'angle juridique et sous l'angle financier, sachant que la fondation fait partie des formes juridiques en train d'être repensées au niveau fédéral.

Pas de bon outil sans bonne gouvernance! Si le CLT est un modèle intéressant, c'est aussi parce que la participation citoyenne est au rendez-vous, ce qui demande parfois de créer d'autres véhicules juridiques que la fondation.

Enfin, l'intérêt de la formule CLT 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. Bref, le CLT est un outil de cohérence urbanistique globale.

### **2.1.3.4 L'insertion de logements alternatifs dans les quartiers : une autre entrée vers la mixité sociale, par France-Laure Labeeuw**

*Des pistes concrètes de logement pour mettre fin au sans-abrisme à Bruxelles*

À Bruxelles, près 3500 personnes sont sans abri ou mal logées (La Strada, 2017). La situation se dégradant d'année en année, la campagne 400 Toits capte et crée des logements pour répondre aux besoins psycho-médico-sociaux des personnes sans-abri vivant en rue. Près de 50 personnes ont déjà pu être relogées.

Depuis son lancement officiel en 2017, les membres de la campagne 400Toits réfléchissent et mettent en commun leurs compétences pour reloger durablement 400 personnes vivant dans les rue de Bruxelles avant la fin 2020, avec comme objectif final : mettre fin au sans-abrisme.

Différentes solutions de logement ont été développées au sein de la campagne pour répondre aux besoins des personnes sans-abri.

Au niveau des occupations temporaires, deux projets ont été mis en œuvre. Le premier consiste à faire usage des espaces inutilisés (complexes de bureaux, immeubles à appartements, etc.) pour faciliter l'accès à l'habitat pour les personnes sans-abri ou mal logées. Le deuxième projet, sur lequel l'accent est mis lors de l'intervention, vise **l'occupation de friches et de terrains inoccupés (ou en attente d'autorisation) par des habitats modulaires déplaçables**.

En ce qui concerne l'habitat durable, deux autres pistes ont été mises en œuvre. D'une part, en convainquant des propriétaires privés de louer leur bien immobilier à un public précaire et particulièrement stigmatisé sans autre condition que le paiement de loyer. D'autre part, en répondant à la demande d'investisseurs désireux d'acheter un bien avec un programme social « clé sur porte » pour loger spécifiquement le public sans abri.

**Le logement modulaire déplaçable est un projet pilote développé dans le cadre de la Campagne 400Toits par Infirmiers de rue Asbl et Habitat & Humanisme, Fondation d'utilité publique. Il s'agit de développer un projet complet articulant l'insertion sociale des personnes sans-abri les plus fragiles, l'activation des fonciers délaissés et la création rapide de logements qualitatifs et abordables.**

#### *Changeons de logique*

L'accès au logement est la condition nécessaire à la lutte contre le sans-abrisme en rue :

C'est face au constat combiné du temps long des procédures et production de logements classiques qui induit des fonciers « gelés », que le projet pilote des logements déplaçables est né. Les défis relevés par ce projet pilote ? Construire et livrer des logements en 2 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 participation à la valorisation du site dans la dynamique sociale, écologique et humaine du quartier.

Une première expérimentation en 2018 : en collaboration et grâce à la forte motivation de CityDev à s'impliquer dans ce projet innovant, les premiers prototypes de cette campagne ont été installés en démonstration à Bruxelles, sur le Site de Bridge City.

#### *Des logements entièrement construits en atelier, livrés « prêts à vivre »*

Le Wald-Cube TM et le Moving Nest, sont deux studios déplaçables aux normes, de 25m<sup>2</sup>, tout équipé, construits en Belgique. Ils se présentent comme des petites maisons individuelles, développées spécifiquement pour le public visé. Ils sont construits tous les deux en bois mais diffèrent dans leur esthétique, notamment dans le jeu des ouvertures, dans les matériaux d'isolation utilisés et dans leurs modes de déplacement.

Le Moving Nest, développé par la fondation Habitat & Humanisme : Ce logement est construit en un module, placés sur châssis métallique et bénéficiant de roues de placement, il est livré sur site par camion et placé facilement par roulement. Constructivement il développe une structure bois, contreventée par des panneaux OSB. Etant neufs, leurs qualités thermiques et constructives sont assurées. La finition extérieure est en bardage bois traité écologiquement. Le toit plat est étanchéifié par une membrane EPDM. Une terrasse permet l'accès au logement.

Le Wald-Cube TM, développé par la coopérative Ecolodge pour Infirmiers de rue Asbl : Ce logement est construit en deux modules assemblés sur site. Il est transporté par camion et placé par grue sur des plots préalablement construits. Les deux modules s'emboîtent au millimètre près. Constructivement il développe une technologie brevetée en structure bois, paille et panneaux OSB. L'isolation (très basse énergie) est entièrement réalisée à base de paille locale. Les larges fenêtres en bois de couleur noire sont également issues de l'industrie locale responsable. La finition extérieure est en bardage bois traité écologiquement. Une terrasse permet l'accès au logement.

Ces deux types de petites maisons déplaçables sont connectées aux réseaux classiques d'adduction d'eau, d'électricité, d'égouts. L'équipe réfléchit également aux possibilités techniques de développer une autonomie de certains modules vis-à-vis des réseaux d'égouttage afin de pouvoir s'installer sur des terrains ne disposant pas facilement de cette connexion.

## **Atelier 2 : comment créer une mixité intergénérationnelle dans des quartiers adaptés à tous les âges ?**

### **2.1.3.5 Un projet privé de « village intergénérationnel » : le quartier Bella Vita à Waterloo, par Gaël Cruysmans, administrateur JCX Immo**

Gaël Cruysmans est administrateur chez JCX Immo. JCX Immo est une société de promotion immobilière qui conçoit et réalise le développement de projets immobiliers. La société coordonne des partenariats complexes associant des concepteurs, des constructeurs, des investisseurs et des pouvoirs publics impliqués dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Elle est responsable de la mise en œuvre du quartier Bella Vita à Waterloo.

#### *a) Objectifs, réponses aux enjeux*

Bella Vita ? Le concept Bella Vita est né d'une série de carences (perte de vie sociale et d'entraide, manque de contact entre générations, isolement des seniors, problèmes de solitude pour une part importante de la population, jeunes couples actifs très occupés, logements non adaptables et non évolutifs...). Le nouveau quartier intergénérationnel de Waterloo veut revenir à un concept de solidarité et d'entraide en intégrant un projet de vie convivial proche des villages d'autrefois.

Plusieurs solutions sont prônées pour répondre aux enjeux de l'habitat intergénérationnel :

- Tenir compte de l'évolution de la vie sociale et de la nécessaire solidarité entre générations
- Considérer la pyramide des âges
- Offrir des services pour tous âges
- Trouver un équilibre entre vie privée et solidarité
- Créer un cadre de vie agréable et verdoyant
- Développer des logements adaptés et évolutifs

#### *b) Concevoir des logements adaptés à toutes les générations*

- *La proximité et l'adaptabilité des espaces au sein du quartier*

Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour garantir l'accès au quartier à toutes les générations. Il s'agit d'une zone 20, de la mise à niveau de l'ensemble des routes et allées menant vers les habitations, d'une pente maximale limitée à 5% pour l'ensemble des routes et des chemins, de sentiers équipés de bancs et d'aires de jeux protégées, d'abords sécurisés, de la proximité d'une gare.

- *Logements adaptés et évolutifs*

Le quartier compte 65 % d'appartements et 35 % de maisons individuelles, occupés 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, les étages proposent des appartements adaptables aux PMR (largeur de portes de 95 cm, chambre et salle de bain adaptables aux PMR, cuisine ouverte...). Les maisons ont été imaginées pour les familles (superficie de 120 m<sup>2</sup> comprenant 3 chambres, 1 douche et 1 salle de bain, à laquelle s'ajoutent des combles aménageables de 40 m<sup>2</sup>).

Il est important de noter que les concepteurs de 'Bella Vita' ont bénéficié de l'accompagnement de l'asbl Plein Pied pour assurer l'accès aux logements et leur adaptation à divers 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.

c) *L'asbl 'Club Bella Vita' comme outil de gestion, d'animation et d'ouverture aux quartiers voisins*

- *Missions*

L'asbl présente sur le site est garante du concept 'Bella Vita' et met à disposition une équipe qui assure plusieurs missions : l'organisation 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 grâce à la proximité des services et des activités.

- 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) avec une antenne de l'hôpital Sainte-Elisabeth, crèche communale, commerces de proximité, maison de repos, résidence-services, restaurant.

- *Gestion et organisation*

- Les membres de l'asbl 'Club Bella Vita' sont tous les habitants du site ainsi que des riverains du site dans un rayon de 200 mètres. L'asbl compte environ 300 membres.
- 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 concédé les espaces communs à l'asbl.

d) *A retenir de ce projet*

*Quelques avantages et inconvénients soulevés par l'intervenant :*

- *Les avantages :*
  - La définition et la pérennisation d'un concept initial de gestion et d'animation du quartier par un organisme en l'occurrence ici par une asbl incluant les habitants.
  - La réponse sociale au vieillissement et à la solitude des aînés semble atteinte. Cependant, un défi pour ce projet était notamment d'attirer les jeunes générations. En vue d'atteindre cet objectif plus facilement, le projet a misé sur un apport d'aides et de services destinés à cette tranche d'âge également.
  - Outre ces aspects intergénérationnels, le projet a veillé à prendre en compte différents aspects environnementaux.
  - Dans la pratique, la moitié du site appartient à des propriétaires résidents, l'autre moitié appartient à des investisseurs qui louent les biens.
  
- *Les inconvénients :*
  - La complexité (l'évolution des cadres légaux, rotation des élus...);
  - La présence du phénomène Nimby ;
  - Une intégration sociale compliquée.

### **2.1.3.6 Les maisons Abbeyfield, un concept d'habitat groupé participatif et solidaire pour les séniors actifs, par Jean-Louis della Faille et François Cavalier, Abbeyfield**

Jean-Louis della Faille est président du CA d'Abbeyfield en Wallonie ASBL. François Cavalier est quant à lui chargé de mission chez Abbeyfield en Wallonie ASBL.

a) *Qu'est-ce que Abbeyfield en Wallonie ASBL ?*

L'origine d'Abbeyfield en Wallonie ASBL remonte à un mouvement fondé à Londres en 1956. Aujourd'hui le réseau Abbeyfield compte près de 600 maisons dans huit pays. L'ASBL Abbeyfield Belgium a été créée en 1995 puis s'est partiellement régionalisée (Wallonie, en 2013). Abbeyfield est un label protégé. Il est attribué aux maisons reconnues par Abbeyfield Belgium. Intégrée au sein de son quartier, une maison Abbeyfield se compose de 8 à 10 appartements à des prix qui se veulent accessibles à des revenus précaires, modestes ou moyens.

Abbeyfield est avant tout un mouvement de volontaires. Ces personnes accompagnent le développement de nouvelles maisons, puis aident à leur mise en œuvre pour faire vivre le projet. Leur action n'a de sens que si le « faire pour » les habitants est aussi un « faire avec » eux. Les uns comme les autres doivent trouver à s'épanouir dans cette relation en organisant leur vivre ensemble dans une réelle cogestion.

En lien avec Abbeyfield Belgium, Abbeyfield en Wallonie a pour mission d'assurer :

- 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 son soutien, son expertise ;
- l'accompagnement des maisons et de leurs habitants ;
- la formation et l'accompagnement de volontaires.



Enfin, ne disposant pas de fonds propres, Abbeyfield en Wallonie est constamment à la recherche de partenaires immobiliers voulant se lancer dans l'aventure de bâtir de nouvelles maisons « amies des aînés » ! Chaque maison Abbeyfield est une ASBL, et ses habitants en sont membres. Et c'est l'ASBL locale qui loue la maison au partenaire immobilier qui en est propriétaire. Abbeyfield, un milieu de vie épanouissant : On y vit bien...mais ce n'est pas une maison de tout repos !

*b) Qu'est-ce qu'une maison Abbeyfield ?*

Une maison Abbeyfield est un habitat groupé participatif et solidaire réunissant une dizaine d'aînés capables d'une vie autonome et indépendante. Les habitants y allient vie privée, vie en groupe et ouverture vers l'extérieur. Abbeyfield propose un nouveau projet de vie à des personnes seules en leur permettant de s'épanouir dans un environnement sécurisant et convivial.

La cohabitation est basée sur les valeurs d'entraide, de respect mutuel et de participation de tous. Cette solidarité active vise à retarder l'entrée en maison de repos

Chaque habitant dispose de son appartement privé (avec chambre, salle de douche, living et kitchenette) tout en partageant des espaces communs (cuisine, salon/salle à manger, buanderie et chambre d'amis, jardin et parkings).

Ensemble, les habitants décident ce qu'ils désirent partager et organiser comme activités (repas en commun, entretien du jardin, du potager, ...) et assurent la gestion quotidienne de leur maison. Une participation financière (PAF) comprenant le loyer, les charges et autres frais communs est demandée à chacun.

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, Couthuïn, 2018*

**2.1.3.7 L'habitat kangourou : un concept adaptable aux quartiers nouveaux ?**, par Marvin Schrypczak, ASBL Habitat et Participation

Marvin Schrypczak est assistant social et travaille chez Habitat et Participation. Habitat et Participation est une association sans but lucratif créée depuis 1982 au sein de la Faculté d'Architecture de l'Université Catholique de Louvain-la-Neuve.

Les Habitats Solidaires et les Habitats Kangourou sont deux concepts qui séduisent bon nombre de personnes. Tant par leur caractère solidaire et communautaire mais aussi grâce aux possibilités et opportunités qu'ils offrent. C'est pour cela que de plus en plus d'aînés et de communes ou associations se penchent sur ces types d'habitat.

Ces types d'habitat ont capacité à s'intégrer dans les projets de Quartiers Nouveaux de par leur côté innovant et les avantages qu'ils présentent, comme la création d'un tissu social, la valorisation de l'utilité sociale des acteurs, et le recours à la participation citoyenne entre autres.

Pratiquement, l'exposé aborde des aspects tels que le type de contrat à utiliser, le statut des habitants, les avantages et les inconvénients de ces logements... mais aussi les étapes de la création de tels habitats, comme la sélection des candidats ou encore la vérification des dispositifs administratifs mis en place ou nécessaires.

Pour terminer la réflexion se porte sur les raisons qui peuvent inciter les aînés à choisir un habitat kangourou, la manière de concevoir de tels logements dans les Quartiers Nouveaux et les procédures permettant d'intégrer ces logements dans ces projets.

### **2.1.3.8 Un espace public et un environnement hospitaliers pour les aînés : les enseignements du réseau « ville amie des aînés », par Myriam Leleu**

Myriam Leleu est sociologue, gérontologue et chercheur à l'Université Catholique de Louvain LOCI-UCL.

*Contexte, objectifs et enjeux*

L'Organisation Mondiale de la Santé a créé le réseau mondial des villes et communautés amies des aînés afin d'inciter les territoires à mieux s'adapter aux besoins de leurs aînés, de façon à exploiter le potentiel que représentent les personnes âgées pour l'humanité. Depuis sa création en 2012, le Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés (RFVAA) développe la démarche « Ville Amies des Aînés » au niveau francophone afin de mieux répondre aux défis de la transition démographique et de mieux vivre dans nos territoires.

Une Ville Amie des Aînés (VADA) est une ville, une commune, un territoire, une municipalité qui se base sur les principes du vieillissement actif et en santé.

*« Vieillir en restant actif est un processus consistant à optimiser les possibilités de bonne santé, de participation et de sécurité afin d'accroître la qualité de la vie pendant la vieillesse. » (OMS, 2002)*

Les objectifs poursuivis par les VADA sont les suivants :

1. Promouvoir un vieillissement actif et en santé
2. Lutter contre l'âgisme, contre l'impensé du « penser » âgé
3. Adapter les politiques, services et structures aux besoins des aînés
4. Agir de façon globale et intégrée (PST, PCS, PCM, PCDR, etc.)
5. S'appuyer sur la mobilisation de toute une communauté
6. Soutenir la participation, le développement du pouvoir d'agir et la citoyenneté des aînés

La démarche locale, Wallonie Amie des Aînés (WADA) prend place dans un cadre international, entre autres :

OMS (Organisation Mondiale de la Santé) :

- 1986 : Esprit de la Charte d'Ottawa
- 2002 : Cadre d'orientation sur le vieillissement actif
- 2006 : Opérationnalisation du vieillissement actif à l'échelle urbaine
- 2007 : Elaboration d'un guide mondial VADA
- 2010 : Création d'un réseau mondial VADA

MADA (Municipalité Amie des Aînés) :

- 2007 : Municipalités Amies des Aînés
- 2013 : Guide

RFVAA (Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés) :

- 2012 : Réseau Francophone des Villes Amies des Aînés
- 2014 : Guide

Aussi, le contexte wallon dans lequel s'est développée la démarche est le suivant :

- 2012 : Financement de 60 communes suite à un appel à projets lancé par la Ministre de la Santé de la Région wallonne soutenant des villes amies des aînés
- 2013 : Recherche auprès de 12 communes parmi les 60 communes wallonnes ayant reçu un subside VADA (Moulaert, Th., Houioux, G.)
- 2016 : Accord de coopération stratégique sur la santé entre la Belgique et l'OMS
- 2016-2017 : Etude pilote pour une approche méthodologique intégrée en faveur de communes amies des aînés - Wallonie Amie Des Aînés (WADA)
- 2018-2020 : Extension de WADA via les Groupes d'Action Locale (GAL), Centres Locaux de Promotion de la Santé (CLPS), Provinces, etc.
- **2019 : Reconnaissance du réseau WADA par l'OMS**

A cet historique s'ajoute :

- L'inclusion de WADA dans le Plan wallon Prévention et Promotion de la santé Horizon 2030
- L'inclusion des WADA dans les Programmes Stratégiques Transversaux (PST), outils de gouvernance locale des communes wallonnes depuis janvier 2019

Le constat est qu'un grand nombre de communes connaissent des problèmes similaires : les centres urbains sont délaissés et l'accessibilité des services est toujours plus compliquée, ce qui impacte évidemment la vie quotidienne des aînés. Ces derniers sont également confrontés à d'autres problèmes : de sécurité, de mobilité, de mobilier urbain inadapté, de solitude...

La démarche WADA se définit au travers de

- 8 domaines ou champs d'actions : habitat, communication, mobilité et transport, citoyenneté, espaces publics, services de santé, inclusion sociale, participation sociale
- 3 axes : santé, participation, sécurité
- L'environnement spatial et social

La démarche WADA est testée sur 6 communes pilotes qui bénéficient d'un accompagnement à la mise en place de cette même démarche (par l'Université Catholique de Louvain avec le soutien de l'AVIQ). Ces communes aux contextes, topographies et densités variées sont : Braine-l'Alleud, Farciennes, Malmedy, Namur, Sprimont, Vaux-sur-Sûre.

L'objectif de la démarche est de tenir compte des besoins spécifiques des aînés dans la gestion communale. Par quels moyens ? Grâce à une dynamique de rencontre d'expériences, d'entretiens, de partage d'expertises, de mise en place de processus de co-construction, de perspective de démocratie participative, de démarche inclusive, dans une visée de mixité sociale, économique, générationnelle, ethnique... afin de construire un diagnostic de terrain participatif.

Le projet WADA encourage évidemment les communes à s'intégrer dans le réseau plus large des Villes Amies Des Aînés pour contribuer au vieillissement actif et en bonne santé.

*Exemple à Vaux-sur-Sûre : Plan d'action 2019 (projets concrets pour la commune)*

- Améliorer l'éclairage du parking du centre culturel
- Améliorer la signalisation des services (phase 1)
  - Maison des générations à Bercheux
  - Cercle culturel (mieux renseigner l'entrée, le parking et parking handicapé)
  - Installer un panneau d'info sur la Sûre (près de la Scierie)
- Installer des bancs publics (phase 1 = sites déjà identifiés)
  - Ajouter un banc public à la Rue du Tombois pour améliorer la mobilité
  - Ajouter une table de pique-nique et des arbres à la zone multisports de VSS
  - Prévoir des bancs dans l'ancien cimetière de Bercheux + aménagements paysagers

- Placer un banc dans l'ancien cimetière de Sibret
  - Créer un chemin pour faciliter l'accès au talus (et au banc) au cimetière de VSS
- Sûre : Nettoyage du mur au centre du village + pont
- Amélioration de la signalisation des services (phase 2)
  - Identification des sites à améliorer
- Fauchage tardif (phase 1)
  - Identification des zones problématiques
- Améliorer le taxi social
  - Acquisition d'un véhicule supplémentaire adapté (siège convoyeur rotatif, 2 portes à l'arrière)
- Campagne de déneigement
  - Article dans la presse locale
- Création d'une plateforme « interservices »
  - Lien avec le PCS
  - Lien avec CCCA/WADA
- Projet « A Vaux Tablettes »

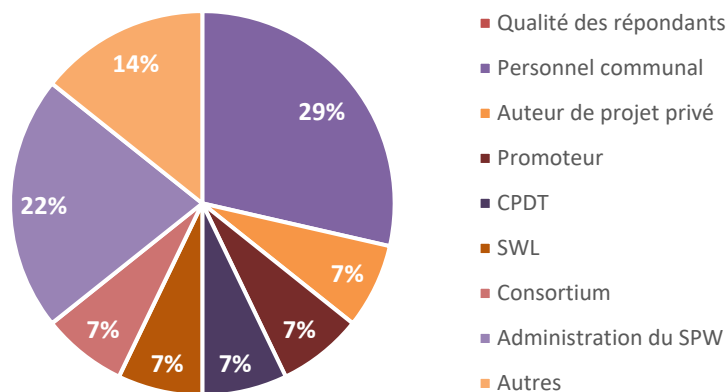
## 2.1.4 Résultats de l'évaluation

### Qui a répondu ?

Selon les réponses obtenues, 14 personnes sur la soixantaine de personnes présentes ont répondu au questionnaire de satisfaction. A l'image du public présent, les administrations régionale et communales sont les mieux représentées parmi les répondants. Cette évaluation est globalement positive.

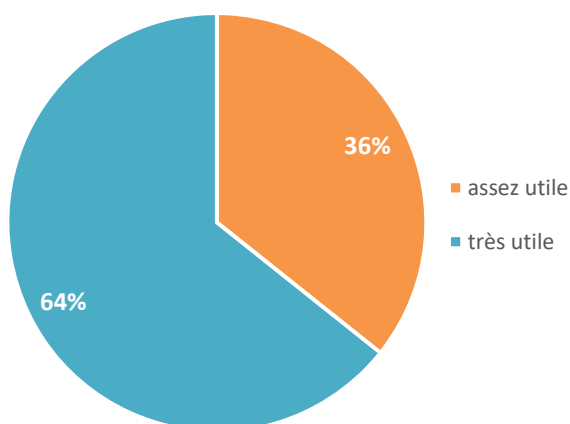
Le questionnaire d'évaluation nous a permis de mesurer le degré de satisfaction des participants par rapport au séminaire sur différents aspects relatifs au contenu et à l'organisation.

Qualité des répondants

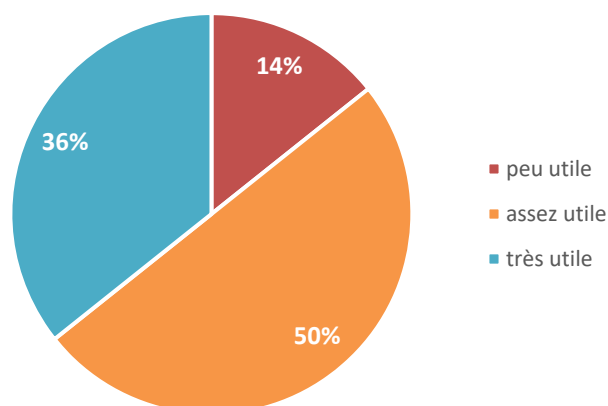


La **thématique** du séminaire, « La mixité sociale et intergénérationnelle », a été largement plébiscitée. Elle a en effet été jugée très utile pour une majorité des répondants. Par rapport au travail mené par les participants dans le cadre des Quartiers Nouveaux, la journée a été jugée très utile pour un tiers d'entre eux et assez utile pour la moitié des répondants. Il apparaît qu'elle constitue une préoccupation pour une majorité des répondants.

"Mixité sociale et intergénérationnelle" : une thématique intéressante ?



Jugez-vous cette matinée utile pour soutenir votre travail relatif aux Quartiers Nouveaux ?



Des commentaires écrits par les participants, il ressort que la mixité sociale et intergénérationnelle est à la fois, « un enjeu sociétal », « une problématique étudiée au sein de l'administration », « en lien direct avec les problématiques communales », « en lien avec les problématiques actuelles et futures », « en lien avec le développement durable ». La thématique était également intéressante dans le sens où, les interventions ont amené « une meilleure compréhension de la problématique et une clarification des notions », « des exemples concrets et variés de réalisations dans les cadres socio-économiques et juridiques ». La thématique a également permis « d'aborder des clés de réussites des projets aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle », et de « partager de nouvelles expériences transposables dans d'autres villes ».

Plus spécifiquement dans le cadre des quartiers nouveaux, la journée a permis « d'alimenter la réflexion et de confronter les idées », « d'obtenir un feedback pour les travaux actuels et futurs », « de rester optimiste face au travail à accomplir », « d'obtenir des retours d'expériences intéressants et de rencontrer des partenaires potentiels », « de déterminer les moyens de mise en œuvre d'un habitat universel », « d'obtenir des réponses pour différents problèmes rencontrés durant l'accompagnement du projet ».

#### **Sur la matinée dans son ensemble,**

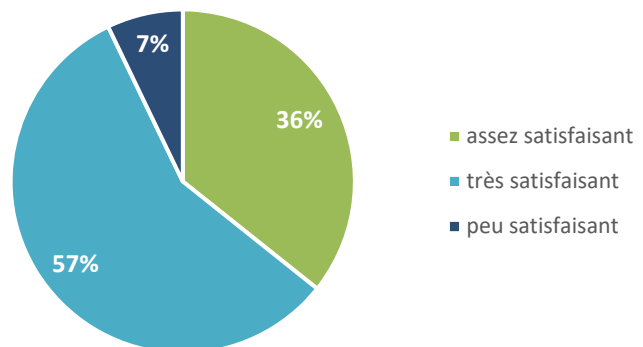
les participants **sont majoritairement très satisfaits du déroulement de la demi-journée (plus de la moitié)**. Des commentaires écrits par les participants, il ressort l'envie de voir une ouverture à un plus large public, et le souhait d'obtenir les coordonnées des intervenants et des participants au séminaire.

**Sur le fond,** le **contenu du module général** a été jugé assez ou très satisfaisant pour la grande majorité des participants. Suite aux commentaires des répondants, notons simplement le souhait d'un plus grand temps de parole pour approfondir la matière. Le respect du timing a quant à lui été souligné.

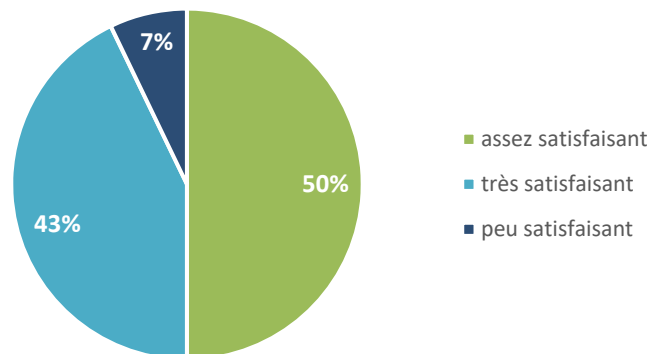
Notons que les interventions les plus appréciées l'ont été pour les raisons suivantes :

- Présentation de cas pratiques, d'exemples inspirants pour l'avenir ;
- Approche pragmatique et moderne (durable, qualitative, soutenant des valeurs d'avenir) ;
- Mise en évidence de la nécessité d'un travail d'accompagnement ;
- Considération des zones rurales.

Degré de satisfaction par rapport à la matinée dans son ensemble



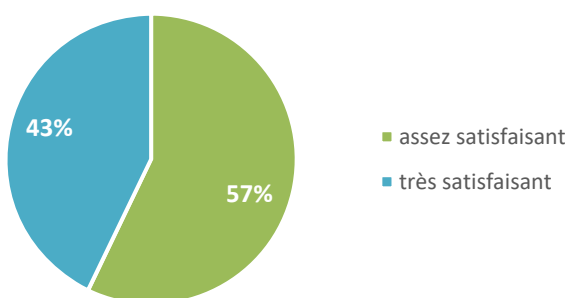
Degré de satisfaction par rapport aux exposés du module général



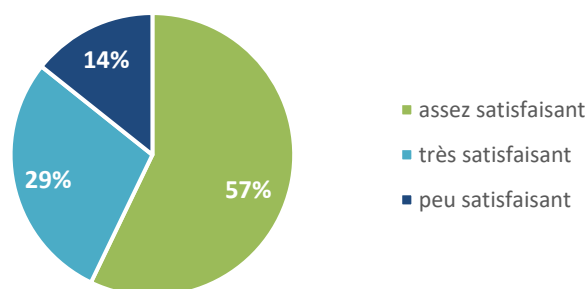
En ce qui concerne **les ateliers thématiques**, les répondants au questionnaire de satisfaction représentent pour moitié les participants à l'atelier sur la mixité sociale et pour moitié les participants à l'atelier sur la mixité intergénérationnelle.

- L'atelier sur la mixité socioéconomique a été une expérience **assez satisfaisante pour plus de la moitié des répondants** et très satisfaisantes pour un peu moins de la moitié d'entre eux ;
- L'atelier sur la mixité intergénérationnelle a également été jugé **assez satisfaisant pour plus de la moitié** des répondants et très satisfaisant pour un tiers d'entre eux.

Atelier "mixité socio-économique"

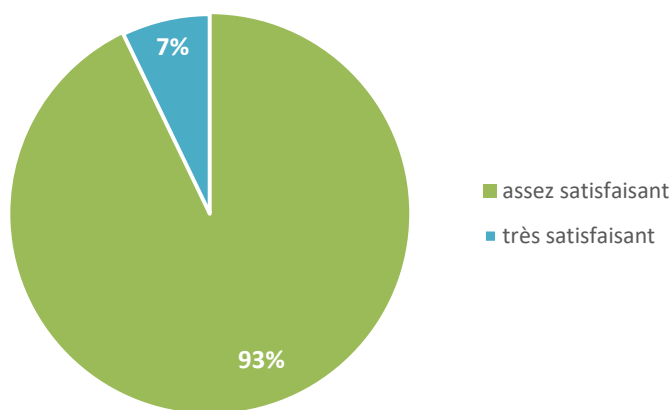


Atelier "mixité intergénérationnelle"



**Les temps d'échange** ont été jugés **assez satisfaisants** par la grande majorité des répondants. Certains participants auraient souhaité les prolonger davantage.

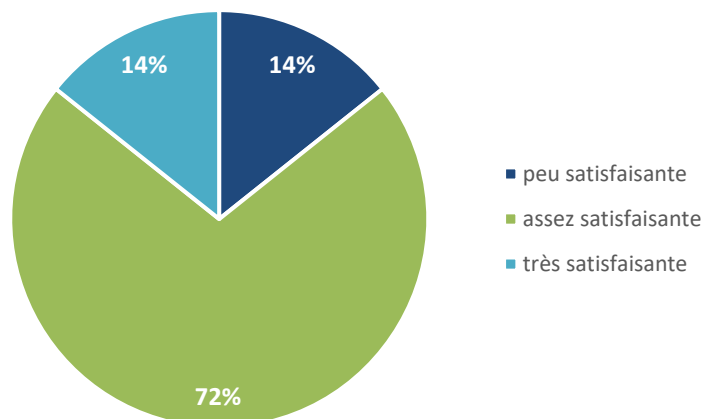
Degré de satisfaction par rapport aux temps d'échange



La moitié des répondants a participé à la **visite de l'après-midi**.

**Une majorité d'entre-eux a jugé la visite assez intéressante.** Aucun commentaire ou proposition d'amélioration n'a été ajouté par ces répondants.

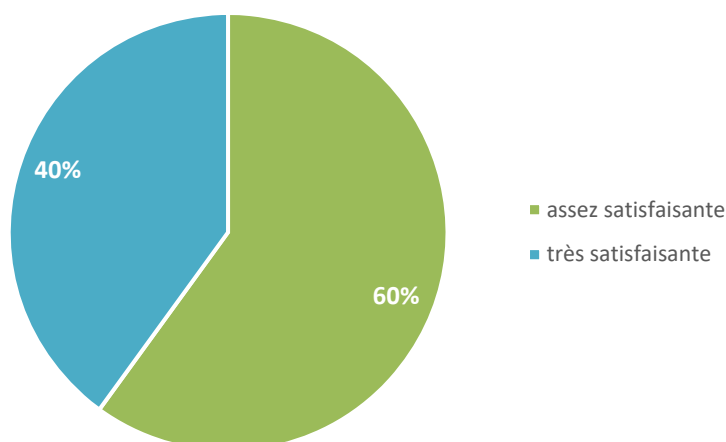
Degré de satisfaction par rapport à la visite de l'après-midi



**Sur la forme, les aspects organisationnels,** différents éléments ont été évalués.

Premièrement, la formule « matinée + visite » a été jugée **assez satisfaisante par 6 personnes sur 10** et très satisfaisante par 4 personnes sur 10.

Degré de satisfaction par rapport à la formule "matinée + visite"



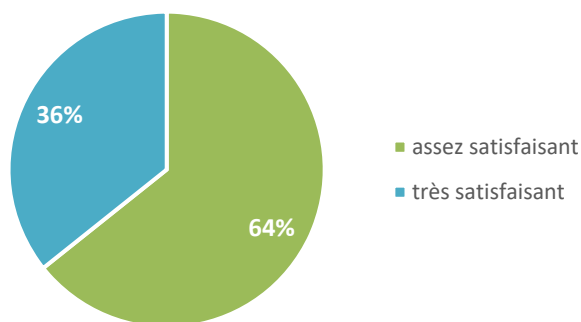


En ce qui concerne **le lieu**, jugé sur la satisfaction par rapport aux locaux et à la localisation du séminaire (Namur-centre), la satisfaction est majoritaire pour l'ensemble des participants.

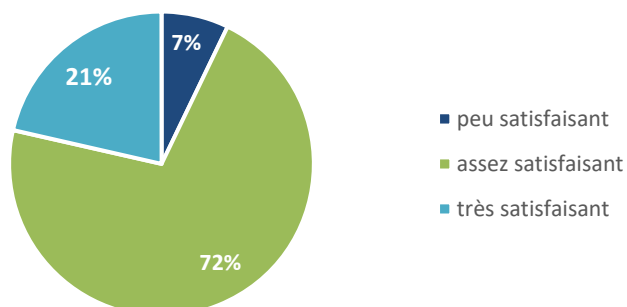
Différentes remarques ont néanmoins été formulées :

- certains participants suggèrent de mieux renseigner le lieu du séminaire (fléchage) ;
- certains automobilistes ont relevé les difficultés pour se garer (parkings avec temps maximum autorisé) ;
- les participants sont globalement assez satisfaits (64%) de la salle en elle-même.

Degré de satisfaction par rapport aux locaux

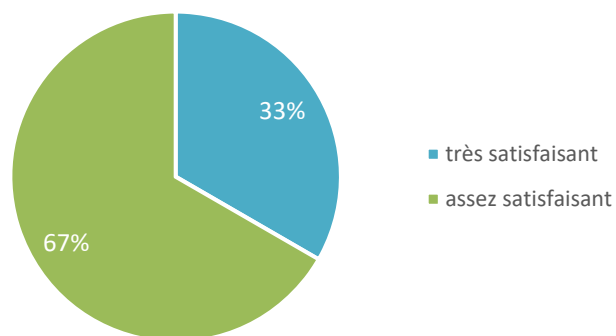


Degré de satisfaction par rapport à la localisation du séminaire (Namur-centre)



Le degré de satisfaction par rapport au repas a été jugé assez satisfaisant pour une majorité de répondants (67%) et très satisfaisant pour les autres.

Degré de satisfaction par rapport au repas



## 2.2 FICHES

Les fiches sont soumises au Comité d'accompagnement « à l'état brut » afin de valider le contenu avant la mise en forme, l'ajout d'illustrations et le travail de graphisme. Il est proposé de procéder après validation à la mise en page sur base du même modèle que celui utilisé pour les fiches mobilité alternative (voir annexes 3).

### FICHE 1

## 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 » 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. »<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup> 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 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

## 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 (tendance 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 ils vivent, indépendamment de leurs propres caractéristiques individuelles<sup>3</sup>.
- 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

---

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.

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.
- La mixité spatiale n'empêche pas la distance sociale : même si la mixité est créée, 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 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 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 dernière<sup>4</sup>.

## 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.

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

## 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 familiaux<sup>5</sup>.

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 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. »<sup>6</sup> 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.

---

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

### 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 réinvestissement<sup>7</sup>. Les travaux en ce sens du sociologue Richard Florida ont eu un grand succès auprès de responsables urbains du monde entier. Il pointe 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 »<sup>8</sup>. Toutefois, selon Marie-Christine Jaillet, le phénomène de gentrification<sup>9</sup>, 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.

#### **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...)).

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

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)

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, tenant compte de l'ampleur du projet, sur base d'une norme régionale (euros au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) ainsi que 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 ici 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 des 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 cause<sup>10</sup>. 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

---

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 Wonene, jrg 20, nr 4, pp.6-8, 2000

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...

*Ainsi l'association française Récipro-cités<sup>11</sup> 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-Cité 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-Cité 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...), participe à la mise en place d'un « conseil intergénérationnel ».*

*Autre exemple, à Paris, l'association « Habitat et humanisme » reloges des familles pauvres ou précaires dans le parc locatif privé. Selon O. Launay, 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.<sup>12</sup>*

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. ÉLÉMENTS 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

<sup>11</sup> Voir [www.recipro-cite.com](http://www.recipro-cite.com)

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



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 BIDOU-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/Flipping-Book/Echos\\_1504/files/assets/basic-html/page-1.html](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/Flipping-Book/Echos_1504/files/assets/basic-html/page-1.html)

## FICHE 2

### VERS UNE MIXITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE 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, en tant qu'opérateurs principaux ou par l'intermédiaire d'autres opérateurs à qui ils peuvent imposer leurs conditions<sup>13</sup>.

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).

<sup>13</sup> Voir à ce sujet POLLET R., MORIC K., Manuel pratique des partenariats public-privé constructifs en Région wallonne, Confédération Construction wallonne, édition 2010.

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.*

## 2. LE PARTENARIAT AVEC LES 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 code<sup>14</sup>, 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 DU 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 QN 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.

---

14 Décret du 1<sup>er</sup> juin 2017 réformant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, M.B. 18 juillet 2017

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.

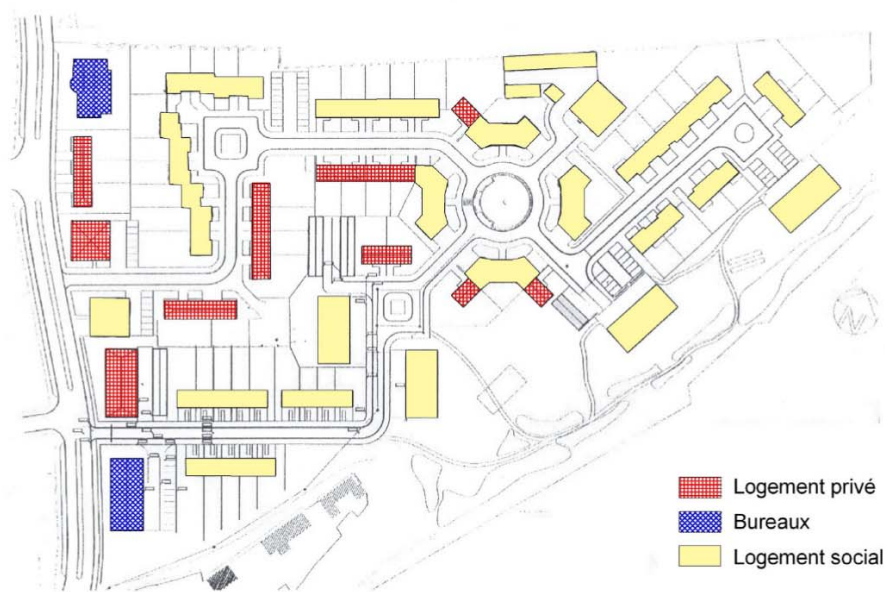


Figure 1 : Quartier mixte construit sur l'ancien site des ateliers Germain à Monceau sur Sambre

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 8 logements pour seniors au CPAS, qui par ailleurs avait fourni le terrain.



Figure 2 : Quartier du Bia Bouquet à Walhain-St-Paul

Une difficulté liée à l'intervention de la SLSP est le manque de souplesse des attributions. Étant 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.

#### 2.4 RÉFÉRENCES LÉGALES :

- Code wallon du logement et de l'habitat durable
- Décret du 1<sup>er</sup> 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'Écluse 21, 6000 Charleroi. 071/200.211 [info@swl.be](mailto: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-slsp.htm>

### 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 revenus<sup>15</sup> 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.

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.

---

15 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.



(Source : 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 AIS<sup>16</sup>.

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

### 3.2 INCLURE DES LOGEMENTS CONVENTIONNÉS DANS LES PROJETS PRIVÉS : UN RÔLE MOTEUR POUR LA COMMUNE / L'EXEMPLE DE L'ENGAGEMENT-LOGEMENT À NAMUR

À Namur, depuis mai 2015, dans les discussions préalables aux permis d'urbanisme<sup>17</sup>, 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'engagement 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 le demandeur de projet 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 aux charges 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.

<sup>16</sup> DPR, p.50

<sup>17</sup> Dérogation pour les cas d'autopromotion

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 : 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’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 3 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 projets wallons en négociation figure un projet de reconversion d’une ancienne caserne en 20 logements à Verviers 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'habitation 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).<sup>18</sup>

### 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 par le biais de 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, une durée de conventionnement de 15 ans est obligatoire.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> <https://www.uvcw.be/actualites/33,245,226,226,6806.htm>

<sup>19</sup> 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](mailto:coordination@uwais.be)
- Pour trouver une Agence Immobilière Sociale :  
[http://www.flw.be/images/FLW/Agences\\_immobilieres\\_sociales/carteAIS/index.html](http://www.flw.be/images/FLW/Agences_immobilieres_sociales/carteAIS/index.html)

### 3.6 RÉFÉRENCES LÉGALES :

---

- Les missions des AIS sont régies par un Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale.
- L'Arrêté du Gouvernement wallon est disponible sur  
[http://www.flw.be/images/FLW/Agences\\_immobilieres\\_sociales/AGW-12-decembre-2013.pdf](http://www.flw.be/images/FLW/Agences_immobilieres_sociales/AGW-12-decembre-2013.pdf)

## 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 précarité<sup>20</sup>. Outre la mise à disposition d'un logement décent, elles procurent une assistance gratuite sur le

---

20 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

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, âgés 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 inter-générationnelle, culturelle et socioéconomique, et solidaire. Elle gère ainsi un habitat groupé et un logement communautaire 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 2 ménages, soit par exemple: une maison scindée (ou pouvant l'être) en 2 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 quartier nouveau 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 2 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 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.*

- +2500€ par enfant à charge
- Ces montants sont sujets à indexation.

Deux types de logements modulaires sont développés :

- Un module baptisé « **Moving Nest** » : un studio déplaçable de 26m<sup>2</sup> 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<sup>TM</sup>** » : 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 Bridgocity, un terrain appartenant à citydev.brussels, en attente de développement immobilier.

#### 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](mailto: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](mailto:400toits.daken@gmail.com)

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

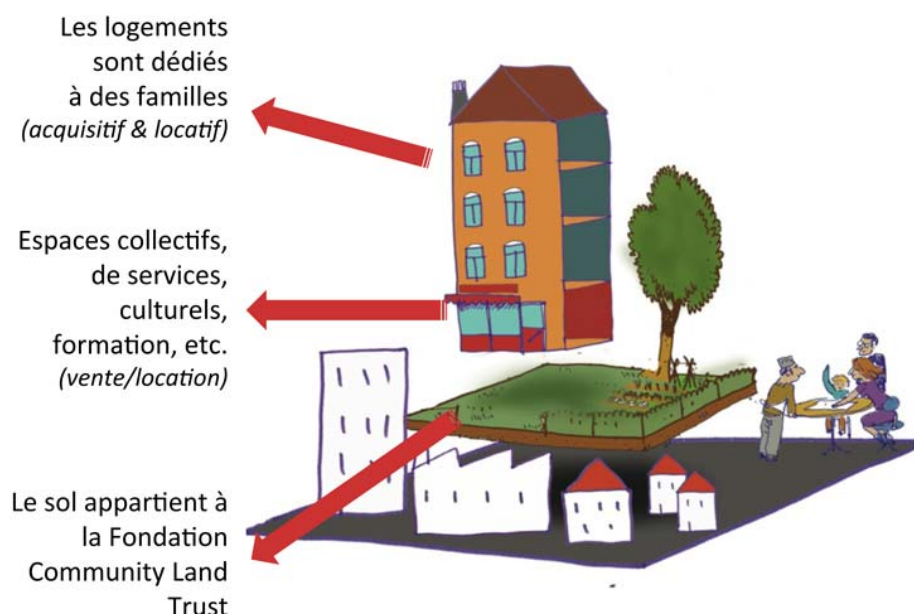
---

*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).*

## 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).



(Source : <https://www.cltw.be/grands-principes/>)

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 (a apporté des bâtiments à titre gratuit au trust), Ottignies (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.rtf.be/info/regions/hainaut/detail\\_le-bizet-acheter-sa-maison-sans-payer-le-terrain?id=9943787](https://www.rtf.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](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.

## 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'Esopé 6, 1348 LLN  
010/45.06.04  
[contact@habitat-participation.be](mailto:contact@habitat-participation.be), [www.habitat-participation.be](http://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/tinymce/apps/qn/views/documents/Mixit%C3%A9/Pas-calle%20Thys%20-%20Le%20d%C3%A9veloppement%20des%20Community%20Land%20Trust%20en%20Wallonie%20C%20des%20formes%20diversifi%C3%A9es.pdf>

## FICHE 3

## MIXITE INTERGENERATIONNELLE A L'ÉCHELLE DU QUARTIER : DIFFÉRENTES FORMES DE PARTENARIATS ET MODES D'HABITAT POUR LES AINÉS

## CHAPEAU

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.<sup>21</sup> À ce sujet, la mixité intergénérationnelle enveloppe une multitude d'initiatives aux particularités communes qu'il est intéressant de mettre en évidence.<sup>22</sup>

## 1. INTRODUCTION

En Wallonie, la part des 65 ans et plus est de 18,3%<sup>23</sup>. Selon les perspectives du Bureau fédéral du Plan, elle devrait être de 25,8% en 2071.

21 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.

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

23 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.



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.<sup>24</sup>

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 :<sup>25</sup>

- 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 chacun<sup>26</sup> ;
- 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...<sup>27</sup> ;
- 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 réflexion 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>

24 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.

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

26 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.

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

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/>

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 À INTÉGRER 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.<sup>28</sup> 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.



Figure 1 : schématisation d'un logement adaptable vs. Adapté

Source : Guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain Logement adaptable et adapté

- 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.

<sup>28</sup> 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/tinymce/apps/echos/views/documents/echos/echo2016\\_2.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf)

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 (PRIVE, 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.



Figure 2 : Walhain - Immeuble de 2 appartements 2 ch. (dont 1 adaptable aux PMR) + 2 appartements 3 ch.

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

- 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.<sup>29</sup>
- 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.



Figure 3 : La Louvière - exemple de logement accessible sans marche, ni ressaut.

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.<sup>30</sup>

### 2.1.1 EXEMPLE – BELLA VITA : LOGEMENTS ADAPTES ET EVOLUTIFS

29 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.

30 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.

Le 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 PRES

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...



*Figure 4 : l'ensemble NORD à gauche comprend 6 appartements adaptables (sur 15 appartements au rez ; sur 81 appartements au total) et, l'ensemble SUD à droite compte 7 appartements adaptables (sur 24 appartements au rez ; sur 105 au total)*



*Figure 5 : l'accessibilité des abords du projet a nécessité une attention particulière*



*Figure 6 : logement accessible sans marche, ni ressaut.*

### 2.1.3 EXEMPLE – MONTIGNIES-SUR-SAMBRE : 12 LOGEMENTS SOCIAUX ADAPTABLES A LA CITE 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.



Figure 7 : 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](http://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](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 ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT ET/OU DE SOINS : MAISONS DE REPOS (ET DE SOINS), RESIDENCES-SERVICES, RESIDENCES-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 davantage subi que librement consenti.<sup>31</sup>

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.<sup>32</sup>

31 Bernard, N. (2008). Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)créé du lien. *La revue nouvelle*. En ligne [http://www.revue nouvelle.be/IMG/pdf/067-076\\_dossier\\_Bernard.pdf](http://www.revue nouvelle.be/IMG/pdf/067-076_dossier_Bernard.pdf), p.68

32 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.21, consulté le 25 mai 2019.

### 2.3 L'HABITAT GROUPE INTERGENERATIONNEL

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 EXTERIEUR

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 nécessite d'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, le manque de familiarité avec l'environnement, l'absence de liens sociaux de proximité...

Le Guide Mondial des Villes Amies des Aînés<sup>33</sup> 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 : <sup>34</sup>

- 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

33 « 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](https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf))

34 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](https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf)

- 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 HERIS : AMENAGER L'ESPACE PUBLIC EN FAVEUR DES ECHANGES INTERGENERATIONNELS 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. Faire 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 PROXIMITE ET L'ADAPTABILITE DES ESPACES AU SEIN DU QUARTIER

---

Plusieurs dispositifs ont été réfléchis et mis en place pour garantir l'accès au quartier à toutes les générations. Il s'agit d'une zone limitée à 20 km/h, de la mise à niveau de l'ensemble des routes et allées menant vers les habitations, d'une pente maximale limitée à 5% pour l'ensemble des routes et des chemins, de sentiers équipés de bancs et d'aires de jeux protégées, d'abords sécurisés, de la 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](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](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](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>

#### 4. VEILLER A LA PRESENCE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTES ET A LEUR ACCESSIBILITE

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.<sup>35</sup>

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.<sup>36</sup>

La conception d'un environnement facilitant pour les aînés dans les quartiers nouveaux devrait prendre en compte a minima les éléments suivants :<sup>37</sup>

- 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...)

35 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.

36 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.

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



#### 4.1 EXEMPLE – WALHAIN : UNE « FAUSSE » RESIDENCE-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 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 ;



Figure 8 : Quartier du Bia Bouquet à Walhain

#### 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'organisation 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.<sup>38</sup> 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 se présente comme suit :<sup>39</sup>

- Confection et la 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) ». <sup>40</sup>

---

<sup>38</sup>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](https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf)

<sup>39</sup>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>

<sup>40</sup> 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 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.<sup>41</sup>



Figure 9 : Maison multiservices à Berloz

### 4.4 EXEMPLE – LIEGE : MAISONS INTERGENERATIONNELLES

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.



(Source : <https://www.liege.eu>)

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 leur permettent une participation active à la vie du quartier.

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 3<sup>ème</sup> âge, pour une maison de repos d'accueillir des activités de type exposition, consultation ONE, consultations médicales, une crèche...

<sup>41</sup> Vicinia inspirer les quartiers. (s.d). Maison multiservices La Berle. En ligne <https://atlas.vicinia.be/fr/initiatives/959/>

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.<sup>42</sup>

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.

## 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 dans les Quartiers Nouveaux :

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 :<sup>43</sup>
  - les formes de logement :
    - développer des logement 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 »<sup>44</sup> 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

<sup>42</sup> 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%20red-dot/aisbl-generations/documents/DocPart\\_Etud\\_FondationRoiBaudouin.pdf](https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20red-dot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_FondationRoiBaudouin.pdf)

<sup>43</sup> Dagnies, J. (2016). Etude : Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors. La démarche « ABCD ». CEPSS. En ligne <http://www.cepess.be/wp-content/uploads/2016/02/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>, p.64, consulté le 25 mai 2019.

<sup>44</sup> Voir Analyse contextuelle du SDT – Secteur « Habitat et services » - Résumé non technique, p.31

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...)<sup>45</sup>.

- les équipements et les services :
    - prévoir des services d'aide et de soins accessibles ;
    - prévoir des équipements collectifs (restaurant, salle polyvalente...).
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.

## 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://is-suu.com/agam.org/docs/regards\\_de\\_l\\_agam\\_n\\_\\_34\\_-\\_habitat\\_-](https://is-suu.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.revuenouvelle.be/IMG/pdf/067-076\\_dossier\\_Bernard.pdf](http://www.revuenouvelle.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.cepass.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. *Noroi : environnement, aménagement, société*. En ligne <https://journals.openedition.org/noroi/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'.

---

45 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>

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%20red-dot/aisbl-generations/documents/DocPart\\_Etud\\_FondationRoiBaudouin.pdf](https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20red-dot/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\\_inter-generationnelles.pdf](https://www.eneo.be/images/analyses/2015/201512_favoriser_la_cohesion_sociale_importance_relations_inter-generationnelles.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](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](https://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf)

PUCA. (s.d.). Atelier « Vieillessement de la population et habitat ». En ligne [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note\\_at\\_vieillessement\\_de\\_la\\_population\\_et\\_habitat.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_at_vieillessement_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/>

## FICHE 4

## MIXITE INTERGENERATIONNELLE A L'ECHELLE DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE RESIDENTIEL : FOCUS SUR DIFFERENTES FORMES D'HABITAT GROUPE INTERGENERATIONNEL

## 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...).<sup>46</sup>

Les réflexions sur les nouveaux modes d'habitat pour les personnes vieillissantes ces dernières années se matérialisent dans les initiatives d'habitat groupé intergénérationnel au sens propre du terme<sup>47</sup>, pensées pour « étoffer l'offre gérontologique existante, structurée autour des deux pôles du maintien à domicile et de l'hébergement institutionnel »<sup>48</sup>. Dans la littérature, ces habitats sont également appelés habitats intermédiaires. Leur atout principal est de lutter contre la solitude des aînés, des personnes en difficulté financière, des familles monoparentales, des jeunes adultes actifs ou aux études<sup>49</sup> et de leur offrir une solution innovante de logement.

Dans la présente fiche, nous nous intéresserons donc à de nouvelles formes d'habitat qui combinent :<sup>50</sup>

- 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...).

46 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>

47 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>

48 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/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016\\_2.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf)

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

50 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>

Enfin, avant de nous lancer dans le vif du sujet, notons que ces nouvelles formes d'habitat sont accompagnées d'une multitude de termes qui parfois se recoupent ou s'opposent suivant les contextes nationaux, locaux, et les définitions qui sont retenues. Habitat groupé autogéré (Argoud, 2008), habitat participatif (D'Orazio, 2012), habitat coopératif (Roux et Dénéfle, 2007), habitat solidaire (Labit et Chaland, 2010)... ne représentent qu'une partie des termes qui existent et qui sont discutés dans la littérature.<sup>51</sup> Pour ces raisons, il convient d'énoncer le terme choisi dans le cadre de cette fiche thématique et de le clarifier.

## 2. CHOIX D'UNE DEFINITION

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 à ce sujet.

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.<sup>52</sup> 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.<sup>53</sup>

Différentes dimensions caractérisent l'habitat groupé<sup>54</sup> :

- 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 d'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.), laquelle organisation peut varier considérablement suivant le type de public visé par l'habitat groupé.

51 Ibid.

52 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>

53 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>

54 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.



- 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 d'habitat groupé n'est qu'une disposition physique secondaire au concept de solidarité intergénérationnelle qu'il véhicule. Pour ces raisons et selon notre point de vue, l'habitat groupé intergénérationnel peut se décliner sous trois formes physiques principales :<sup>55</sup>

1. Soit d'un 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. Soit d'unités d'habitation indépendantes entre lesquelles une solidarité s'organise (cohabitation intergénérationnelle entre plusieurs appartements d'un même immeuble, entre maisons voisines ou superposées).
3. Soit de 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.

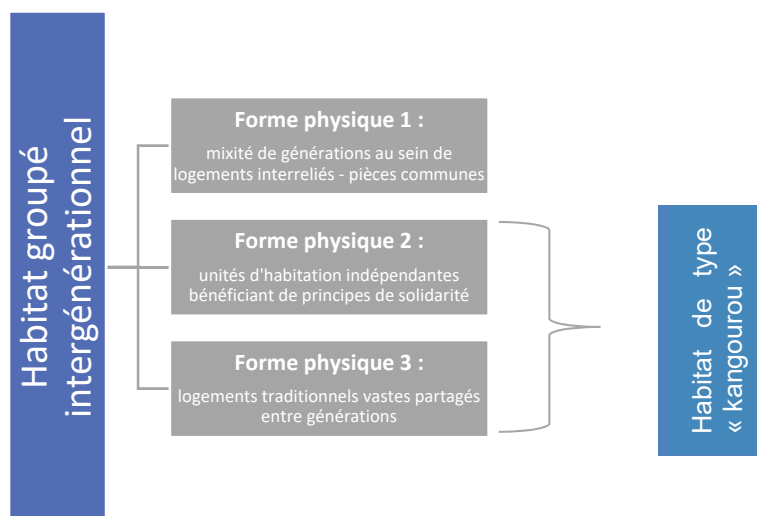


Figure 1 : Les trois formes physiques principales de l'habitat groupé intergénérationnel

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

### 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 :<sup>56</sup>

- 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 nettement 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 MIXITE DE GENERATIONS AU SEIN DE LOGEMENTS INTERRELIES 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 des éventuels problèmes économiques et de rompre avec l'isolement social.

---

<sup>56</sup> 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>

## 5.1 OBJECTIFS, REPONSES AUX ENJEUX

D'origine Londonienne, Abbeyfield est bien entendu un label protégé mais c'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 en étant en adéquation avec les valeurs et les normes véhiculées par Abbeyfield.

Abbeyfield en Wallonie a pour mission d'assurer :<sup>57</sup> 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 son soutien, son 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.

Une maison Abbey...field ? 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 3<sup>ème</sup> âge au 4<sup>ème</sup> 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*

## 5.2 SPECIFICITES

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), 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.<sup>58</sup>

Comment ça fonctionne ? Les habitants sont des aînés de 55 ans et plus<sup>59</sup> 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 (PAF) comprenant le loyer, les charges et autres frais communs est demandée à chacun.<sup>60</sup>

<sup>57</sup> Voir Abbeyfield en Wallonie

<sup>58</sup> Voir Abbeyfield en Wallonie

<sup>59</sup> Les seniors sont du 3<sup>ème</sup> et du 4<sup>ème</sup> âge ce qui fait la particularité des maisons Abbeyfield est la mixité inter-générationnelle au sein même de ces seniors de différentes générations.

<sup>60</sup> Voir Abbeyfield en Wallonie

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 inter-générationnelle entre personnes du 3<sup>ème</sup> et du 4<sup>ème</sup> 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 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 le défi principal est de trouver des partenaires immobiliers pouvant consentir des loyers plus bas que le marché, les Maisons Abbeyfield offrent par ailleurs de nombreux avantages : l'allègement des charges pour la sécurité sociale, le « self-help », le développement d'une solidarité active (habitants, volontaires, riverains).

Enfin, dans la perspective d'un projet de quartier nouveau, 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 BWES » A 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 Perwez<sup>61</sup>. 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...).



Figure 2 : Maison Abbeyfield à Perwez

## 6. EXEMPLE – LES ZURBAINS, LIEGE, QUARTIER SAINT-LEONARD : UNE SOLIDARITE ORGANISEE ENTRE DES UNITES D'HABITATION INDEPENDANTES

### 6.1 OBJECTIFS, REPONSES 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 m<sup>2</sup>. 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...<sup>62</sup>

Ce projet compte 28 logements (entre 60 et 225 m<sup>2</sup>) 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 4500m<sup>2</sup> géré par les habitants eux-mêmes.<sup>63</sup>

61 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](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/echos/echo2016_2.pdf)

62 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](http://www.saint-leonard.be/wp-content/uploads/2017/02/leo_brochure_invest_120221_hr.pdf)

63 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](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGLG.pdf), p.7, consulté le 26 mai 2019.

## 6.2 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.<sup>64</sup> 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.

Notons tout de même deux éléments relatifs à la conception du projet.

- 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 de ce projet a été le manque d'expertise dans le domaine de la construction au sein même du groupe.<sup>65</sup> Le manque de suivi du chantier a entraîné des erreurs de construction qui ont conduit à des surcoûts et à l'allongement des délais.

## 6.3 SPECIFICITES

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 décisions 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 habitat. La solidarité et l'ouverture sur le quartier sont d'autres aspects à souligner dans le projet.

Un habitat groupé de ce type présente néanmoins quelques risques : risque de repli sur soi, de fermeture vis-à-vis de l'extérieur, de se contenter de contacts limités entre voisins de l'habitat groupé et non plus entre voisins du quartier.<sup>66</sup>

64 LOURTIE, S. Habitat groupé : les Zurbains emménagent bientôt. *L'Avenir*. En ligne [https://www.la-venir.net/cnt/dmf20130219\\_00270611](https://www.la-venir.net/cnt/dmf20130219_00270611)

65 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](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Halleux_BSGLG.pdf), p.19, consulté le 26 mai 2019.

66 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.



Figure 3 : Habitat groupé Les Zurbains à Liège

## 7. EXEMPLE – LE LOGEMENT TRADITIONNEL PARTAGE ENTRE AINES

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.<sup>67</sup>

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 ».

---

67 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](https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf), consulté le 25 mai 2019

## 7.1 OBJECTIFS, REPONSES 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 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.

Un bémol se trouve dans l'absence de législation pour codifier ces pratiques. La solidarité et le regroupement peuvent à plusieurs reprises pénaliser administrativement les publics fragilisés considérés comme cohabitants pour l'octroi de leurs allocations, ce pourquoi il est nécessaire de se renseigner avant de se lancer.

## 7.2 LA VILLE DE CAEN - LOGEMENT TRADITIONNEL « PART'AGE »

---

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 coloués, 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

## 8. EXEMPLE – HABITAT INTERGENERATIONNEL 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 :<sup>68</sup>

- Au sein d'une habitation unifamiliale ou plurifamiliale. Chaque famille dispose 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.

---

<sup>68</sup> 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 20 octobre 2019.



- 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, et 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, d'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.<sup>69</sup>

## 8.1 SPECIFICITES

---

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

---

<sup>69</sup> Habitat groupé-solidaire. (s.d.) Habitat kangourou. En ligne <https://www.habitat-groupe.be/type-habitat/habitat-kangourou/>, consulté le 25 octobre 2019.

Quant à l'habitat solidaire, il est soumis à certaines dérogations aux règles en vigueur avec une obligation de déclaration mais pas de permis demandé. 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 au quel 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.<sup>70</sup>

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 (cohabitant 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.<sup>71</sup>

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 intergénérationnelles 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.

70 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 20 octobre 2019.

71 Ibid.



Figure 4 : Ecoquartier du Sart-Tilman

## 9. RECOMMANDATIONS :

Dans la littérature, 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 pour ces types d'habitat tout aussi nombreux que variés, 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, l'entraide, le 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 conservant en même temps la maîtrise de son choix de vie et d'habitat. Des espaces collectifs modulables en fonction des besoins et des attentes, des espaces collectifs à entretenir, 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 potentielle des coûts est parfois rendue possible grâce à la mutualisation d'espaces communs qui induisent la réduction des espaces privés.

Par ailleurs, la création d'habitat groupé intergénérationnel peut paraître évidente au vu du foisonnement des projets du genre sur différents territoires. Apparence trompeuse car il n'en reste pas moins que 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'entretiens. Les principales difficultés qu'engendrent la conception d'un habitat groupé sont les suivantes :<sup>72</sup>

- Les contraintes juridiques et administratives qui peuvent constituer un frein important à ce type de démarche ;
- 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) ;

<sup>72</sup> 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\\_Hal-leux\\_BSGlg.pdf](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Hal-leux_BSGlg.pdf), consulté le 26 mai 2019.

- 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 un peu moins développée, tout mène à dire que les services d'aide au développement de l'habitat groupé ont tout leur rôle à jouer dans les années à venir.

*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.*

*Le service 'À toi mon toit' se structure principalement autour de 3 axes<sup>73</sup> :*

- *L'accompagnement social : information, gestion administrative et logistique, conseils juridiques, etc.*
- *La gestion et 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.*

*Par exemple, à Chièvres, un habitat groupé intergénérationnel avec jardin solidaire va voir le jour grâce à cet accompagnement : Le CPAS de Chièvres a confié son bien à l'APL par le biais d'un bail emphytéotique, en vue de le rénover avec l'aide financière du Fonds du logement. L'APL a pour mission de restructurer un immeuble de 5 petits logements. Le projet d'A toi Mon toit est de pouvoir 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.<sup>74</sup>*



Figure 5 : Habitat groupé intergénérationnel à Chièvres (Source image : <https://www.habitat-groupe.be>)

73 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.

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

Aussi, lorsqu'on envisage un habitat groupé, il est important de garder à l'esprit de ne pas contraindre la mixité. Toutefois, dans les formes d'habitat où les habitants sont choisis par cooptation, le risque est évidemment de conduire à l'homogénéité des classes sociales au sein de l'habitat groupé, ce qui peut nuire à la diversité intergénérationnelle, 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 bases, il importe dans le cadre de ces projets, de réfléchir à des connexions avec le secteur social et médico-social (qui présente une série de contraintes techniques et administratives) afin de ne pas compromettre trop rapidement la viabilité du projet.<sup>75</sup> Pour que ces modes d'habitats, 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, la solution est de veiller à une collaboration ou du moins à faire se rapprocher des acteurs du logement et des acteurs du secteur médico-social.

#### 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-à-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](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  
conseil, accompagnement
- APL À toi mon toit  
8 Square Roosevelt, 7000 Mons  
15 rue Gérard Dubois, 7800 Ath  
068/ 45 52 28

<sup>75</sup> 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>

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

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-2013-2014/2019habitat-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](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.guidesocial.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/tinymce/apps/echos/views/documents/echos/echo2016\\_2.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/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\\_Hal-leux\\_BSGLg.pdf](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/227497/1/Dethier_Hal-leux_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.la-venir.net/cnt/dmf20130219\\_00270611](https://www.la-venir.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](https://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf), consulté le 25 mai 2019

<https://www.abbeyfield.be/fr/>

### 3. « EQUIPEMENTS DE SANTE, OFFRE EDUCATIVE ET POUR LA PETITE ENFANCE »

#### 3.1 SEMINAIRE

Avec pour objectif de susciter des réflexions et de fournir des pistes pour promouvoir l'insertion d'équipements collectifs (équipements de santé, scolaire, et pour la petite enfance) dans les quartiers nouveaux, le séminaire « Equipements de santé, offre éducative et pour la petite enfance » s'est tenu le 7 novembre 2019 au Centre l'Illon à Namur. De la même façon que pour les précédents séminaires, une farde a été distribuée aux participants : elle contenait le programme de la journée (figurant en annexe 4a), une fiche de présentation du séminaire (annexe 4b) et les résumés fournis par les intervenants. Le questionnaire de satisfaction a quant à lui été envoyé en version électronique aux participants du séminaire le 12 novembre 2019.

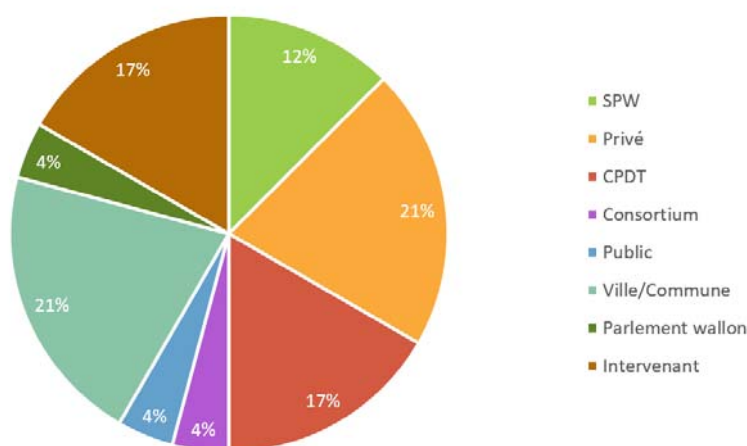
##### - Participants

48 personnes se sont inscrites au séminaire, les profils étaient relativement diversifiés comme l'indique le graphique ci-contre. La liste est renseignée en annexe 5.

Outre les intervenants, le personnel des villes et des communes, y compris des communes autres que celles engagées dans des projets de Quartiers Nouveaux (Mons, Charleroi, Marche-en-Famenne, Ohey, Hannut, Namur, Yvoir) sont les types d'acteurs les plus représentés,

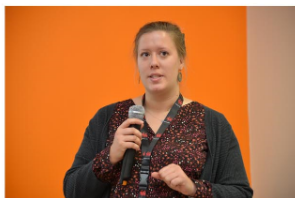
suivis par les acteurs privés et ensuite par les chercheurs CPDT. Comme lors des précédents séminaires, les chercheurs étaient présents notamment pour croiser la thématique abordée avec leurs propres recherches et, pour appuyer l'organisation du séminaire via la prise de notes et de photographies.

Profil des participants inscrits

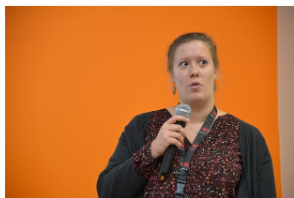


### 3.1.1 Photographies

© F.Dor-SPW tIpe



Namur quartiers nouveaux 001.JPG



Namur quartiers nouveaux 002.JPG



Namur quartiers nouveaux 003.JPG



Namur quartiers nouveaux 004.JPG



Namur quartiers nouveaux 005.JPG



Namur quartiers nouveaux 006.JPG



Namur quartiers nouveaux 007.JPG



Namur quartiers nouveaux 008.JPG



Namur quartiers nouveaux 009.JPG



Namur quartiers nouveaux 010.JPG



Namur quartiers nouveaux 011.JPG



Namur quartiers nouveaux 012.JPG



Namur quartiers nouveaux 013.JPG



Namur quartiers nouveaux 014.JPG



Namur quartiers nouveaux 015.JPG



Namur quartiers nouveaux 016.JPG





Namur quartiers nouveaux 017.JPG



Namur quartiers nouveaux 018.JPG



Namur quartiers nouveaux 019.JPG



Namur quartiers nouveaux 020.JPG



Namur quartiers nouveaux 021.JPG



Namur quartiers nouveaux 022.JPG



Namur quartiers nouveaux 023.JPG



Namur quartiers nouveaux 024.JPG



Namur quartiers nouveaux 025.JPG



Namur quartiers nouveaux 026.JPG



Namur quartiers nouveaux 027.JPG



Namur quartiers nouveaux 028.JPG



Namur quartiers nouveaux 029.JPG



Namur quartiers nouveaux 030.JPG



Namur quartiers nouveaux 031.JPG



Namur quartiers nouveaux 032.JPG

© F.Dor SPW tpe



Namur quartiers nouveaux 033.JPG



Namur quartiers nouveaux 034.JPG



Namur quartiers nouveaux 035.JPG

© F.Dor SPW tpe



Namur quartiers nouveaux 036.JPG



Namur quartiers nouveaux 037.JPG



Namur quartiers nouveaux 038.JPG



Namur quartiers nouveaux 039.JPG



Namur quartiers nouveaux 040.JPG



Namur quartiers nouveaux 041.JPG



Namur quartiers nouveaux 042.JPG



Namur quartiers nouveaux 043.JPG



Namur quartiers nouveaux 044.JPG



Namur quartiers nouveaux 045.JPG



Namur quartiers nouveaux 046.JPG



Namur quartiers nouveaux 047.JPG



Namur quartiers nouveaux 048.JPG



Namur quartiers nouveaux 049.JPG



Namur quartiers nouveaux 050.JPG



Namur quartiers nouveaux 051.JPG



Namur quartiers nouveaux 052.JPG



Namur quartiers nouveaux 053.JPG



Namur quartiers nouveaux 054.JPG



Namur quartiers nouveaux 055.JPG



Namur quartiers nouveaux 056.JPG



Namur quartiers nouveaux 057.JPG



Namur quartiers nouveaux 058.JPG



Namur quartiers nouveaux 059.JPG



Namur quartiers nouveaux 060.JPG



Namur quartiers nouveaux 061.JPG

© F.Dor SPW tpe

### 3.1.2 Synthèse des présentations générales

#### 3.1.2.1 L'insertion d'équipements (enfance, santé) dans les nouveaux quartiers, par Raphaëlle Harou, chercheuse CPDT, CREAT-UCLouvain

L'aménagement d'un nouveau quartier implique un apport d'habitants susceptible d'accroître les besoins en équipements collectifs, mais offre aussi l'occasion de mettre en place des services répondant aux nouveaux besoins tout comme à ceux qui préexistaient. Il s'agit si possible d'en faire un facteur d'attractivité pour le nouveau quartier d'une part, et un facteur d'acceptabilité pour les riverains d'autre part.

L'intervention se penche sur trois secteurs : accueil de la petite enfance, écoles, équipements de santé, en abordant les types d'équipements envisageables, les aspects de programmation territoriale, et les possibilités de financement.

**Les milieux d'accueil de la petite enfance** sont l'objet de deux enjeux principaux en Wallonie : le déficit de places à combler et l'accessibilité. Les arrondissements de Liège, Charleroi, Thuin et Mons sont les plus mal équipés, avec des taux de couverture (nb places d'accueil/nb d'enfants jusque 2,5 ans) inférieurs à 30 %. Viennent ensuite Soignies et Verviers. Une nouvelle législation sur les milieux d'accueil vient d'être mise en place, qui simplifie les types d'établissements de type collectif et de type familial (crèches, MCAE, haltes-accueil, accueillants autonomes et conventionnés...), les répartissant en trois grandes catégories : crèches (14 enfants ou plus), (co)accueillants d'enfants indépendants (5 ou 10 enfants maximum), et services d'accueil d'enfants (36 enfants ou plus) travaillant sur plusieurs lieux d'accueil de 5 ou 10 enfants maximum. La réforme vise également à améliorer l'accessibilité en organisant trois niveaux de subventionnement (croissance du subside en fonction de l'accessibilité). Toutes les infrastructures d'accueil doivent être autorisées par l'ONE. Actuellement, les financements mobilisables -pour des opérateurs non commerciaux, par ailleurs soumis à un barème tarifaire- concernent le fonctionnement (ONE, SPW pour les APE) et les infrastructures (SPW DGO5 pour les associations et les CPAS, SPW DGO1 pour les communes et les intercommunales).

**Les écoles fondamentales sont soumises à des conditions d'ouverture** tenant compte de leur distance par rapport aux autres écoles ou implantations du même réseau et du même niveau d'enseignement (pas moins de 2 ou 3 km selon les densités de population communales) et des normes de population scolaire minimale, variant également selon les densités et l'année de création, sont à atteindre par l'école. **Les financements complémentaires pour créer de nouvelles places dans l'enseignement secondaire** sont concentrés dans des zones dites « en tension démographique », qui devront accueillir 9107 places supplémentaires en Wallonie entre 2018 et 2024 pour répondre aux enjeux démographiques.

**Sur le plan de la santé**, des communes en pénurie de médecins (modérée ou sévère) sont définies par l'AVIQ et donnent lieu à une prime d'encouragement à l'installation et à un accompagnement gratuit du candidat-médecin. Pour ce qui est des soins de première ligne, à côté de médecins travaillant seul ou au sein de cabinets privés, on peut pointer l'intérêt d'équipements tels que les maisons médicales (associations de santé intégrées) interdisciplinaires, assurant aussi des actions de prévention et de santé communautaire, et les services de santé mentale. Ces deux types d'équipements bénéficient de subventions.

**A l'échelle de (nouveaux) quartiers, la mise à disposition de salles** pour accueillir des permanences médicales, de santé mentale, d'accueil extra-scolaire... peut s'opérer par divers mécanismes « alternatifs » (Plans de cohésion sociale, PCDR, Feader...) L'innovativité est de mise pour mettre en place ces équipements sur mesure.

### **3.1.2.2 L'inclusion d'équipements dans les opérations immobilières de Citydev (Région de Bruxelles-Capitale), par Martine Gossuin, Directrice urbanisme, environnement, projets mixtes et concertations, CityDev**

Fondée en 1974, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) opérateur immobilier régional est renommée citydev.brussels en 2013 à l'occasion de son premier contrat de gestion.

L'élargissement du champs d'action de nos missions historiques (accueil d'entreprises et construction de logements neufs acquisitifs conventionnés) à la mixité fonctionnelle vise à développer des projets durables complexes s'adaptant à la réalité des acteurs économiques et des habitants.

Ces projets tentent de prévoir tous les éléments de programmation urbaine que l'opération rend nécessaires (espaces publics, espaces verts, équipements et commerces), tout en satisfaisant des impératifs d'intégration spatiale et de complémentarité des fonctions, dans un concept de ville de proximité.

Ceci est en résonance avec la politique du Gouvernement régional qui déploie une stratégie d'aménagement du territoire régional durable visant le développement d'une ville polycentrique, à l'échelle des quartiers.

Les types d'équipements intégrés dans les programmations mixtes sont variés. Il s'agit notamment de crèches, de locaux communautaires, d'écoles, centres de formation, de services publics locaux, d'infrastructures sportives, et de services.

Ces affectations n'étant pas éligibles dans le cadre des subsides régionaux perçus par Citydev.brussels pour la réalisation de ses missions, les sources de leur financement sont à trouver dans les collaborations entre pouvoirs publics régionaux, communaux et communautaires ou au travers de missions déléguées.

D'un point de vue opérationnel, la mise en place de crèches, écoles et centres de santé dans nos projets se décline en plusieurs étapes :

- le travail de réflexion et de contacts préalables, qui va permettre d'une part de prendre connaissance des besoins du quartier (via le partage des études des diagnostics, via les contacts avec les pouvoirs locaux et régionaux, via la participation citoyenne),
- le montage juridique (fixation des conditions de financement et de réalisation du projet),
- le montage opérationnel (la détermination des contraintes de chaque partie, l'intégration des descriptifs respectifs, la participation au marché public de promotion, le suivi de la réalisation ..)

A ce jour, 8 crèches publiques, une crèche privée, trois écoles, trois centres de formation, un centre de santé intégrée et divers équipements d'intérêt collectif ont été réalisés ou sont prévus dans les projets de Citydev.brussels. Les procédures ont varié, dans la mesure où les temporalités de l'engagement du pouvoir public acquéreur, repreneur et gestionnaire ont été différentes selon les projets.

La fixation des engagements et des investissements publics le plus en amont possible permettent de répondre au mieux à la demande mais également de tempérer les prix dans le cadre des marchés publics vu la diminution du risque pour le soumissionnaire ou le promoteur.

Dans ce cadre, Citydev.brussels joue au mieux son rôle d'ensemblier, en rendant possible l'intégration d'équipements, en facilitant les montages pour les opérateurs, en amenant des financements externes et en assurant le suivi du projet avec des moyens humains importants.

La capacité de souplesse générée par ce type de procédure est un réel atout pour la réussite de l'intégration d'équipements dans les projets mixtes.

Cette préoccupation étant relativement nouvelle à l'échelle des missions historiques de Citydev.brussels, il est encore tôt pour faire une évaluation exhaustive de l'insertion des équipements dans nos projets, mais à ce jour, le constat de leur existence constitue déjà une pierre importante posée à l'édifice.

### 3.1.3 Synthèse des présentations des ateliers simultanés

Deux ateliers simultanés ont été organisés en deuxième partie de matinée afin de permettre aux participants d'approfondir une des thématiques, soit :

3. Quels critères prendre en compte et comment agir pour intégrer des équipements de santé dans les quartiers ?
4. Quels critères prendre en compte et comment agir pour intégrer des équipements éducatifs et pour la petite enfance dans les quartiers ?

La forme des deux ateliers était similaire : des présentations ex-cathedra par des intervenants bénéficiant de compétences spécifiques et d'une expérience dans le domaine concerné, suivies d'interactions, d'échanges, de partage d'expérience, de questionnements... avec les participants.

Les participants étaient répartis dans les ateliers de leur choix suivant leur intérêt pour un des thèmes du jour (équipements de santé, offre éducative et pour la petite enfance) ; un(e)/des représentant(es) du CREAT étai(en)t présent(s) dans chaque groupe, faisant office d'animateur, de rapporteur et de gardien du temps. Chaque atelier a fait l'objet d'un compte rendu.

#### **Atelier 1 : Quels critères prendre en compte et comment agir pour intégrer des équipements de santé dans les quartiers ?**

**3.1.3.1 Une maison médicale pour mon quartier ?** par Olivier Mariage, Permanent politique, Fédération des Maisons Médicales et directeur de la maison médicale de Tournai

#### **Le rôle des maisons médicales**

L'activité d'une maison médicale consiste à assurer des soins de santé primaires et également des soins de santé communautaire. Qu'est-ce que la santé communautaire ? On estime en général que la santé de la population dépend pour 30% de la qualité des soins et pour 70% des déterminants de la santé, c'est-à-dire des conditions de vie des individus (aménagement du quartier, éducation, culture, environnement) c'est-à-dire tout ce qui peut contribuer à favoriser la santé. C'est évidemment une dimension à intégrer dans l'activité des maisons médicales mais peu évidente étant donné l'absence de financement substantiel pour cet aspect-là de la santé.

La Fédération des Maisons Médicales accorde beaucoup d'importance au travail en réseau (hôpital, CPAS, associations, services santé mentale...), l'objectif étant d'intégrer l'activité de la maison médicale dans le réseau socio-sanitaire du quartier ou de la ville d'implantation.

## La philosophie des maisons médicales

Les maisons médicales reposent sur une vision holistique de la santé, elles ont été créées dans les années 70, dans la critique du système de santé de l'époque qui se fondait sur l'amélioration de l'accès aux soins, la spécialisation et le morcellement de la médecine et par conséquent entraînait une perte de l'aspect global de la santé préjudiciable à la santé de la population.

### Quelle structure ?

Fin des années 80, la notion d'autogestion atteint son apogée (voir le décret de la région wallonne qui mentionne que les travailleurs sont majoritaires à l'assemblée générale de l'asbl). Dans les maisons médicales sont associés des travailleurs de santé et notamment des médecins, relevant de professions libérales qui ne conçoivent pas d'intégrer une maison médicale où ils ne pourraient rien contrôler.

Les maisons médicales prennent soit la forme d'une ASBL, soit elles dépendent d'un pouvoir public.

### Quid du financement ?

Deux types de financement peuvent être appliqués en maison médicale :

- Système de financement **forfaitaire** qui peut être mis en place pour les médecins généralistes, les kinésithérapeutes et les infirmiers. Le praticien touche un forfait fixé par l'INAMI, c'est-à-dire un forfait par patient et par mois (la somme est identique pour tous les patients). Les personnes signent un contrat avec la maison médicale par lequel le patient engage sa mutuelle (forfait versé par la mutuelle mensuellement). Ce système permet notamment de fidéliser la patientèle.
- Système de financement **à l'acte** (travail traditionnel à la prestation), qui est toujours de mise pour les médecins spécialistes et pour les prestataires des maisons médicales ne travaillant pas au forfait.

### Localisation :

- Tendance au développement dans les milieux urbains par le passé
- Tendance actuelle au développement dans les milieux ruraux : le modèle permet de mieux affronter la question de la pénurie de médecins grâce à une facilité d'organisation et à un système qui rassure aussi les jeunes médecins.

### Plusieurs types :

Le Code Social de la Santé contient un décret relatif aux Associations de Santé Intégrée (ASI) (dénomination légale). Les balises sont les suivantes : être en asbl, composée de médecins ou d'infirmiers, développer une fonction psychosociale, avec un assistant social et de plus en plus, un psychologue, en interne (pas de subvention) ou en partenariat avec des partenaires extérieurs et, développer la santé communautaire ainsi qu'un accueil professionnalisé (accueil d'une personne en souffrance).

### Comment intégrer un équipement de ce type dans un quartier ?

La difficulté est avérée.

- Nécessité de monter le projet avec l'ensemble des acteurs.
- Difficulté de trouver des médecins. Les jeunes sont preneurs mais ils ont besoin de l'expérience des plus anciens.
- S'il n'y a pas de médecin porteur du projet, il n'aboutira pas.

Une formule fortement utilisée est la création d'une antenne. A proximité du quartier, une maison médicale (maximum 10 km) peut développer une petite activité. Le personnel de la maison médicale va prêter quelques heures à l'antenne, ce qui permet dans certains cas d'initier une deuxième maison médicale sur un deuxième site, il s'agit alors d'une structure unique avec deux sites d'implantation (concept développé en Flandre mais pas encore en Wallonie).

#### **Exemple de maison médicale installée dans un (nouveau) quartier :**

Pour pallier à un manque de médecins au centre-ville, et compléter l'offre de soins disponible le long de l'enceinte périphérique (quatre hôpitaux), le souhait de la FMM était d'implanter une maison médicale au centre de Tournai, chose qui fût faite assez rapidement mais malheureusement, au sein d'un bâtiment relativement vétuste. Le souhait de l'équipe fût par la suite d'explorer toutes possibilités de migration vers un bâtiment plus fonctionnel. À l'initiative de l'équipe de la maison médicale en collaboration avec le comité de quartier, un projet de rénovation d'un bâtiment désaffecté et d'un site délaissé a été imaginé. La ville s'est accrochée à ce projet et prochainement, en plus de bénéficier d'une place pour la maison médicale tournaise 'Le Gué', le site devrait accueillir un espace public de qualité, un FabLab, des logements, des halls relais avec un centre d'entreprise, un parking en sous-sol, un centre de bains-douches publics, et d'autres services de proximité.

#### **Les services de santé mentale :**

Ces services sont extrêmement compliqués à développer dans les quartiers. Le personnel est financé quasiment à 100% par la région, qui n'a pas les moyens d'en développer de nouveaux.

Suite à une recherche, la FMM avance qu'en général, les personnes souffrant de problèmes de santé mentale ont pour premier interlocuteur leur médecin généraliste. Un certain nombre d'entre elles franchissent rarement les portes d'un service de santé mentale par peur d'être stigmatisées. Ce constat incite à plaider pour l'intégration de ces fonctions dans des centres intégrés (ASI).

#### **Appui de la Fédération des Maisons Médicales :**

La FMM a une structure d'appui qu'il est possible de solliciter lorsqu'on souhaite explorer la faisabilité du développement d'une structure dans un nouveau quartier. Voir : <https://www.maisonmedicale.org/-Service-de-developpement-et-d-.html>

#### ***3.1.3.2 L'exemple thudinien de mise en place de logements accompagnés : développement d'une offre complémentaire au logement pour satisfaire plus de situations sociales, par Anne-Sophie Dujardin, Directrice Générale, CPAS de Thuin***

##### **Le projet :**

Dans le cadre de l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Communal Concerté, le Foyer de la Haute Sambre a développé un nouveau quartier d'environ 85 logements, grâce à des subsides provenant de la Société Wallonne du Logement.

Au sein de celui-ci, dix-huit logements spécifiquement adaptés pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite ont été conçus et construits par la SLSP : 15 logements 1 chambre + 3 logements 2 chambres, en rez-de-chaussée d'un immeuble collectif.

Un partenariat a été conclu avec le Foyer de la Haute Sambre visant à louer ces logements au CPAS. Ce dernier s'est donné pour mission de les attribuer à des personnes ou des couples dont l'âge (> à 65 ans) ou la mobilité nécessite un habitat adapté.



## Pourquoi avoir développé ce projet ?

Le vieillissement de la population, est en constante augmentation sur l'entité comme de manière générale en Région Wallonne.

Le manque de places en maisons de repos a fait du maintien à domicile des personnes âgées une solution privilégiée. Entre la maison de repos et le logement que l'on s'est choisi à 25 ans et qui n'est plus adapté, il existe d'autres solutions à développer.

Le CPAS de Thuin dispose d'une maison de repos de 110 lits (55 MR – 55 MRS) qui ne suffit pas à faire face aux nombreuses demandes. Dès lors, la solution proposée aux personnes en perte légère d'autonomie mais toujours capables de rester à domicile est un logement adapté avec des services qui les aident au quotidien ainsi que leur entourage, et leur permette de garder une certaine indépendance. Ils tissent des liens sociaux avec leur voisinage et gardent une vie sociale en participant, notamment, à diverses activités organisées par la maison de repos (goûters, anniversaires, repas à thème, gymnastique, ...). Grâce à cette approche, une éventuelle entrée en maison de repos pourra être vécue avec une perception différente et moins d'appréhension.

## La gestion quotidienne

Ces logements PMR sont loués avec des services compris dans le prix du loyer :

- L'entretien hebdomadaire de l'intérieur du logement (3h30)
- Le nettoyage des vitres mensuellement
- Le changement, nettoyage et transport des draps par quinzaine
- Service de courses à domicile chaque quinzaine
- L'entretien des abords, espaces verts et accès
- L'entretien du chauffage et des bâtiments en général
- Une permanence administrative et logistique
- L'assistance technique dans la mesure des possibilités du CPAS
- La visite d'un coordinateur chaque mois
- L'accès aux activités de notre maison de repos
- Cinq repas offerts et livrés par an (Noël, Nouvel-An, Pâques, Saint-Roch, anniversaire)

Mensuellement, la coordinatrice du projet rend visite à chacun des locataires et relaie les différentes demandes aux services concernés (service technique, service social, Foyer de la Haute Sambre, ...).

En cas de nécessité en terme de services d'hygiène ou de soins, les locataires font librement appel aux prestataires de soins de leur choix. (Médecin de famille, infirmières, pédicure et coiffeur à domicile)

## Qui sont les locataires ?

Pour l'ensemble des 18 logements :

- 7 logements sont occupés par des personnes isolées de + de 80 ans
- 5 logements sont occupés par des personnes isolées ayant entre 65 et 80 ans
- 1 logement est occupé par un couple de + de 80 ans
- 2 logements sont occupés par des mamans ayant respectivement 78 et 89 ans et vivant chacune avec leur fils handicapé
- 3 logements sont occupés par des personnes isolées ayant moins de 65 ans avec un handicap important

L'attribution du logement se fait au bureau permanent après une rencontre des candidats par la coordinatrice et sur base de la liste d'attente. Au-delà de l'âge et du handicap, il n'y a pas d'enquête sociale ou de revenu pratiquée par une assistante sociale. La coordinatrice met en avant l'état d'urgence de tel ou tel candidat locataire ; le Bureau permanent choisit le locataire.

### **Les difficultés rencontrées**

Outre quelques soucis techniques, quelques soucis ont été rencontrés suite à la volonté du CPAS de favoriser l'insertion professionnelle dans le développement du projet en confiant l'entretien des logements à du personnel en contrat article 60. Une solution qui a généré un turn-over important du personnel d'entretien qui ne convient pas du tout aux personnes âgées. La solution a été de proposer un contrat à durée indéterminée aux personnes dont les contrats article 60 étaient arrivés à leur terme.

Quelques soucis de cohabitation avec les enfants et les jeunes de la cité avoisinante ont conduit à développer un projet visant à contribuer au « bien vivre » des habitants de la cité des Hauts Trieux et du domaine du Houillon. Durant un an, mensuellement, des après-midi intergénérationnels ont été organisés, ateliers au cours desquels jeux anciens et de société ont réuni un groupe d'une quinzaine d'aînés et d'enfants. Aujourd'hui, les plus jeunes ont appris à connaître ces personnes plus âgées et les respectent.

### **À retenir**

Ce type de projet prend du temps pour se construire et nécessite d'être disponible et à l'écoute des personnes qui intègrent le nouveau milieu de vie. Grâce à leurs remarques, leurs demandes, les choses se mettent en place petit à petit et le projet prend forme.

Si aujourd'hui le projet vit et si tout le monde y a trouvé sa place, un regret est certainement l'absence d'une salle destinée aux locataires dans la structure du Houillon. En effet, un lieu convivial et ouvert aux occupants leur permettrait de se retrouver, de partager un café, de bavarder ou encore d'y accueillir aisément leur famille.

### ***3.1.3.3 Des infrastructures sportives qui contribuent au développement d'espaces publics de qualité et favorables à la santé en Wallonie, par Astrid Joassin, Agent sportif, Infrasports (SPW)***

#### **Objectifs d'Infrasports**

L'objectif principal de la Direction des infrastructures sportives est de doter le territoire wallon d'équipements sportifs de qualité et cela à n'importe quelle échelle. En effet, si Infrasports est active lorsqu'il s'agit d'implanter ou de reconditionner des infrastructures sportives d'envergure (sport de haut niveau), elle l'est également lorsqu'il s'agit d'installer dans des quartiers socialement défavorisés de petites structures destinées aux sports de rue favorisant l'intégration sociale et les relations intergénérationnelles.

#### **Quels sont les différents types de subventions ?**

Il existe quatre grandes familles (conformément au décret du 25 février 1999) :

- **Petites infrastructures Privées** : pour les groupements sportifs constitués en ASBL et pour les ASBL gérant des bâtiments et complexes sportifs appartenant aux pouvoirs locaux ;
- **Petites infrastructures Communales** : pour les Provinces, les communes, les Intercommunales et les Régies communales autonomes.

Pour ces deux premiers types d'infrastructures, le taux de subvention est le suivant :

- Investissement inférieur ou égal à 1.500.000 € HTVA et frais d'acte ;

- Maximum de 75% du montant de l'investissement ;
  - Le taux est porté à 85% dans le cadre de projets pluri-communaux ;
  - Pour les pistes d'athlétismes et ses annexes c'est également 85% ;
- **Grandes infrastructures** : pour les Provinces, les Communes, les Intercommunales et les Régies communales autonomes.

Les critères sont les suivants :

- L'investissement est supérieur à 1.500.000 € HTVA et il bénéficiera de maximum 60% de subside. Le taux sera porté à 70% dans le cadre de projets pluri-communaux ;
  - La procédure est un peu différente car il y a une première signature à l'accord de principe (avant-projet) suivie d'une approbation sur le dossier technique/ projet par Infraspports ;
  - Ensuite, il y a une promesse ferme ministérielle sur adjudication et les travaux ne peuvent débuter avant celle-ci.
- **Sport de rue** : pour les provinces, les Communes, les Intercommunales, les Régies communales autonomes et les sociétés de logement et service public.

Les critères sont :

- L'investissement doit être égal ou inférieur à 500.000 € HTVA ;
- Maximum de 85% du montant de l'investissement ;
- Ces dossiers ne nécessitent qu'une seule signature ministérielle au stade projet ;
- Les travaux ne peuvent pas débuter avant cette signature ;

### Quels critères prendre en compte pour intégrer les équipements ludico/sportifs dans les quartiers ?

- **Détermination du type de zones :**

Infraspports s'appuie sur trois types de zones : zone urbaine, zone péri-urbaine ou zone rurale :

- **La zone urbaine** est un établissement humain à forte densité de population comportant une infrastructure d'environnement bâti. Les zones urbaines sont créées par urbanisation et sont classées par morphologie urbaine en tant que villes, cités, agglomérations ou banlieues.
- **La zone péri-urbaine** désigne le processus d'extension des agglomérations urbaines, dans leur périphérie, entraînant une transformation des espaces ruraux.
- **La zone rurale** englobe l'ensemble de la population, du territoire et des autres ressources des campagnes, c'est-à-dire des zones situées en dehors des grands centres urbanisés (Source : OCDE et Conseil de l'Europe).

- **Détermination des besoins :**

Les besoins sont analysés sur plusieurs axes : le public cible, l'évolution démographique, l'implantation la plus judicieuse possible en répertoriant les implantations existantes, les liaisons, l'accessibilité, les possibilités de stationnement ainsi que les possibilités d'extension.

La transversalité est essentielle dans l'élaboration de ces projets. L'auteur de projet doit d'ailleurs prendre contact avec Infraspports à l'entame du projet.

- **La pluri-communalité :**

Notons qu'il existe un enjeu important en termes de mutualisation des outils infrastructurels sportifs et/ou de loisirs sportifs afin de tendre à une rationalisation des dépenses tant en construction qu'en gestion et en accès.

## **Atelier 2 : Quels critères prendre en compte et comment agir pour intégrer des équipements éducatifs et pour la petite enfance dans les quartiers ?**

### **3.1.3.4 Un appui à la conception d'écoles en Région de Bruxelles-Capitale, par Julie Lumen, Service Écoles, Perspective Brussels**

« Perspective Brussels, centre d'expertise et initiateur de la stratégie de développement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, joue pour de nombreux types d'équipement un rôle d'appui au diagnostic local, de monitoring de l'offre et de la demande, d'information et de mise en relation avec les acteurs concernés en vue de la mise en place d'équipements. Ainsi en va-t-il de son service-écoles.

Le service écoles fait partie de la Direction générale de Perspective Brussels, qui comporte trois autres départements : l'Institut bruxellois de statistique et d'analyse, le Connaissance territoriale, et la Stratégie territoriale. Les trois principales missions du Service-école sont la planification, l'aide à la réalisation et l'intégration urbaine des écoles, qui sont au coeur des priorités de la Région, premier bassin d'enseignement du pays, avec 255.000 élèves dans l'enseignement fondamental et secondaire et 90.000 étudiants dans le supérieur, et des flux entrants d'élèves et d'étudiants importants. La classe d'âge de 3 à 17 ans a cru de 36 % en RBC entre 2.000 et 2.018.

Le service école mène une réflexion à trois échelles : celle de la Région, celle du quartier, et celle du bâtiment scolaire.

A l'échelle régionale, le Plan Régional de Développement Durable émet des recommandations pour les écoles :

- Tout quartier doit disposer des services de proximité, dont les écoles
- La création de nouvelles places doit répondre aux besoins actuels et futurs
- L'attractivité des écoles disposant de places disponibles doit être augmentée (outil : les contrats écoles)
- Volonté de mutualisation des équipements collectifs des écoles
- Volonté d'isolation acoustique et de création de zones apaisées pour les écoles
- Analyse de la généralisation du concept de rues scolaires

Perspective Brussels tient un monitoring de l'offre et de la demande scolaire pour évaluer le nombre de places à créer et leur localisation optimale. Le service suit la demande en places scolaires (évolution de la population en âge de scolarité et des élèves navetteurs), inventorie et cartographie les places existantes et les projets de création de nouvelles places. Les déficits et les surplus peuvent ainsi être évalués quartier par quartier, de même que les réponses qui seront apportées par l'offre programmée.

La facilitation des projets de création de places scolaires par le service comporte un accompagnement facultatif, une aide à la recherche d'une localisation, à la définition du programme, au lancement de marchés publics, à l'obtention des autorisations, et l'organisation de réunions entre acteurs concernés.

Perspective Brussels édite également des outils pour les porteurs de projet :

- Guides de référence : Mon école, un espace de qualité, Des cours de récré de qualité, des abords d'écoles de qualité...
- Toolbox comportant une ligne du temps de la création d'un projet d'école et des informations sur les besoins localisés, les différentes étapes à suivre, les réglementations, possibilités de financement, les aspects fiscaux...

L'outil du contrat école, inspiré des contrats de quartier et également le fruit d'un processus participatif et d'un partenariat local géré par un coordinateur, incite à travailler l'ouverture des écoles vers la ville et l'intégration urbaine des écoles.

Enfin, la mise en place d'un comité d'expertise « écoles » aide à faire se rencontrer deux mondes qui y sont peu habitués : le monde territorial et le monde de l'enseignement.

### **3.1.3.5 Une crèche intergénérationnelle au cœur d'une maison de repos à Tourcoing, par Laurence Six, Cofondatrice de Rigolo Comme La Vie**

Dans le but de créer un lien intergénérationnel, le projet a consisté à ouvrir une crèche à côté d'une résidence pour personnes âgées.

#### **1) Conviction – motivation**

##### **Bénéfices pour les personnes âgées :**

- Se sentir utile et partager leurs savoirs
- Changer de la routine
- Rajeunir – jouer encore un rôle de parent ou grands parents

##### **Bénéfices pour les enfants :**

- Leur porter un intérêt avec patience
- Leur raconter des histoires
- Apprendre de nouvelles choses
- Ne pas avoir peur de l'apparence des personnes âgées

Pour que le projet existe, le porteur du projet passe d'une idée, à une motivation pour arriver à une conviction.

L'important est de trouver des acteurs motivés pour faire aboutir le projet et surtout le faire vivre au quotidien.

#### **2) Créer les conditions favorables des rencontres**

Les rencontres entre enfants et personnes âgées doivent se faire dans un lieu agréable et adapté au lien et aux autres : un jardin, une salle d'activités, un lieu pour fêter les événements calendaires en y intégrant les parents volontaires.

Les lieux doivent être sécurisés (éviter les chutes) et hygiéniques

Les lieux doivent être équipés de matériel adapté pour que les personnes âgées et les enfants soient à la même hauteur à table.

Pour le jardin, attention à l'eau, aux roses qui piquent et aux baies toxiques

Prévoir des aménagements pour avoir différents centres d'intérêts (enclos animaux, volière, plantes aromatiques, jeux adaptés pour les enfants ...)

Les rencontres sont anticipées et respectent le rythme de chacun (les enfants se lèvent tôt et les personnes âgées ont besoin de temps le matin pour être prêtes (toilettes, traitements, kiné ...))

Les professionnels accompagnant les deux populations doivent comprendre les contraintes, les besoins des deux populations pour y répondre sans concession. Les professionnels sont vigilants également à la bienveillance entre les uns et les autres.

Il est important que les parents soient favorables au projet de la crèche et y voient un intérêt. Pour que le lien se crée également avec eux, l'organisation de temps festifs auxquels ils participent est un facteur de réussite.

### **3) Les bâtiments**

Il doit s'agir de deux lieux séparés (normes des 2 bâtiments), et de deux structures juridiques différentes (dotées de financements spécifiques).

Ou si la crèche est intégrée dans le bâtiment des seniors, l'entrée doit être distincte. Les enfants vont à la crèche. C'est important pour qu'ils aient des repères liés à leur âge.

Le passage d'un bâtiment à l'autre doit être facile et sécurisé (pas d'escaliers, prévention des chutes et des intrusions extérieures)

**En conclusion**, c'est un projet très accessible dans sa faisabilité technique. Il n'y a pas de véritable frein.

La réussite réside dans la motivation des professionnels accompagnant les deux populations.

#### ***3.1.3.6 Un appui au développement d'équipements pour la petite enfance dans les nouveaux quartiers, par Jacques Giroul, Consultant privé, CrechInvest***

Comment offrir davantage de places d'accueil aux jeunes parents qui souhaitent concilier vie familiale et vie professionnelle et comment faire face à cette demande quand les budgets communaux sont en grande difficulté ?

**Le besoin de places d'accueil est considérable et l'offre est lacunaire : taux de couverture 28 % en FWB.**

Objectif TC 50%				
Prov/région	TC actuel	Nbre places à créer	Nbre crèches à créer	Nbre Communes
Bruxelles	24,4%	9259	258	18
Brab Wallon	44,0%	1079	30	18
Hainaut	24,3%	9687	275	61
Liège	26,3%	6471	192	61
Luxembourg	37,1%	1066	37	26
Namur	31,8%	2400	69	30
<b>Total</b>	<b>27,8%</b>	<b>29962</b>	<b>861</b>	<b>214</b>

En novembre 2013, le gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles qui finance le fonctionnement des milieux d'accueil de la petite enfance a pris la décision de susciter la création de 12.337 nouvelles places d'accueil d'ici à 2022. Le plan Cigogne III qui en découle prévoit trois phases. Toutefois, en raison de l'insuffisance des réponses émanant des provinces de Liège et du Hainaut pour le Volet 2 (appel pluriannuel lancé en 2014), un nouvel appel à projets spécifique à ces provinces a été lancé par l'ONE pour un total de 1488 places. Il prévoit le traitement des demandes émanant des porteurs de projets, selon une procédure dite « Au Fil de l'eau ».

**Actuellement, les difficultés rencontrées par une Commune ou un Pouvoir organisateur voulant monter une structure d'accueil sont nombreuses :**

1. Obtenir l'agrément et l'autorisation de l'ONE
  1. **autorisation** : le milieu d'accueil doit respecter des conditions minimales de fonctionnement qui concernent les locaux, les normes minimales d'encadrement, la formation du personnel, le suivi médical préventif...
  2. **agrément** : le milieu d'accueil doit respecter des conditions supplémentaires qui concernent l'attestation de qualité, un contrat d'accueil et un Règlement d'Ordre Intérieur sur base de modèles ONE, la participation financière parentale sur base des revenus des parents -barème ONE, l'accueil d'enfants ayant des besoins spécifiques...
2. Etre retenu dans une programmation pour bénéficier de la subvention de l'ONE. Pour ce faire, le milieu d'accueil doit en outre respecter d'autres conditions supplémentaires notamment répondre aux critères du Contrat de gestion, avoir un taux d'occupation minimal.
3. Obtenir des aides à l'emploi de la Région sous forme de points APE
4. Convaincre le collège et le conseil de financer le déficit d'exploitation des crèches
5. Trouver des jeunes accueillantes compétentes et disponibles
6. Construire ou rénover à moindre coût. Sur base des données communiquées par la Région wallonne (DG05), créer une place en crèche coûte en investissement de l'ordre de 34.000 €/place (HTVA). Cette charge est difficile à supporter par les communes, compte tenu des perspectives peu favorables actuelles pour les finances communales.
7. Mobiliser le budget extraordinaire pour investir dans de nouvelles crèches
8. Respecter les règles des marchés publics

9. Obtenir des financements régionaux et provinciaux

Les disponibilités financières publiques sont actuellement très réduites et les procédures de marchés publics sont longues et coûteuses. Cependant, les disponibilités financières du secteur privé sont très importantes. Le partenariat public-privé gagnerait donc à être développé.

Pour ce faire, les étapes suivantes sont proposées :

1. Constituer un **SPV** (Special Purpose Vehicle) destiné à recueillir les financements des partenaires investisseurs et bancaires.
2. Créer une **Asbl** pour la gestion opérationnelle de la crèche. Elle sera gratifiée des diverses subventions (ONE, RW, Parents, Ville).
3. Cibler les **fonctions** à remplir : crèche, consultation ONE, Maison de l'enfance...

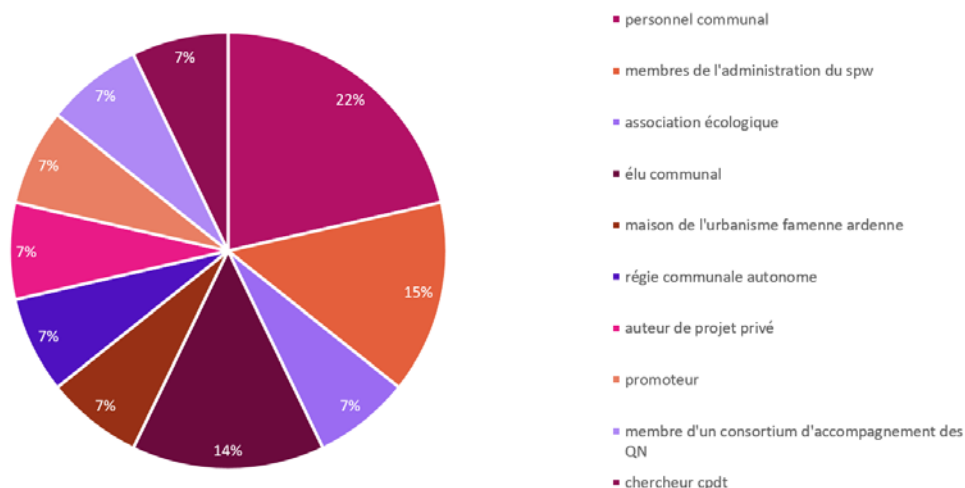


### 3.1.3 Résultats de l'évaluation

#### Qui a répondu ?

14 personnes sur la quarantaine de personnes présentes ont répondu au questionnaire de satisfaction. Le personnel communal, les élus communaux et les membres de l'administration régionale sont les mieux représentés parmi les répondants. Les profils des autres répondants sont assez hétérogènes (maison de l'urbanisme, promoteur, auteur de projet, chercheur cpdt...).

Qualité des répondants

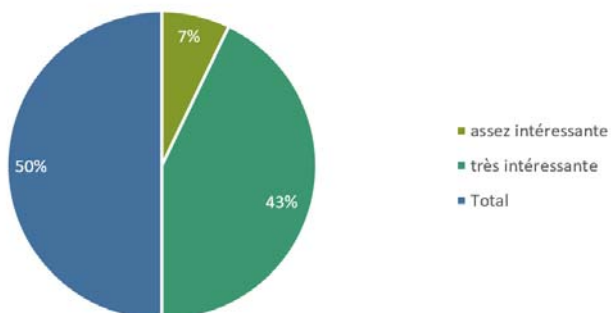


Le questionnaire d'évaluation nous a permis de mesurer le degré de satisfaction des participants par rapport au séminaire sur différents aspects relatifs au contenu et à l'organisation. Notons que l'évaluation est globalement positive.

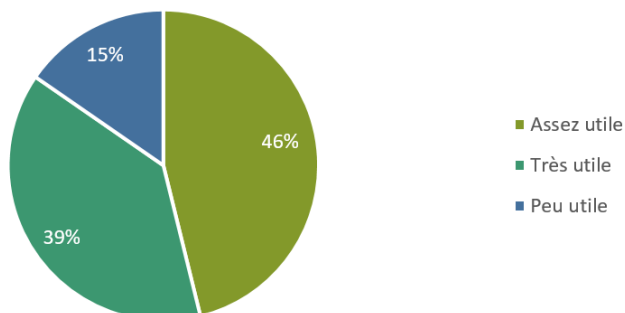
La **thématique** du séminaire, « Les équipements de santé, l'offre éducative et pour la petite enfance », a été largement appréciée étant donné qu'elle a été jugée utile par une majorité de répondants.

Par rapport au travail mené par les participants dans le cadre des Quartiers Nouveaux, la journée a été jugée très utile pour un tiers d'entre eux et assez utile pour la moitié des répondants. Il apparaît que la thématique constitue une préoccupation pour une majorité des répondants.

"Les équipements de santé, l'offre éducative et pour la petite enfance : une thématique intéressante ?"



Jugez-vous cette matinée utile pour soutenir votre travail relatif aux Quartiers Nouveaux ?



Des commentaires laissés par les participants, il transparait que la thématique était intéressante notamment, vu l'importance d'estimer les besoins, d'envisager des équipements de ce type dans les quartiers et de pouvoir approfondir leur connaissance avec une série de personnes ressources mobilisées pour le séminaire et, l'intérêt d'aborder la mixité fonctionnelle à une échelle humaine.

Plus spécifiquement dans le cadre des quartiers nouveaux, la matinée a été jugée utile au vu « du caractère exemplaire et reproductible des cas concrets et des projets novateurs exposés », « des solutions plus ou moins innovantes révélées, des services à proposer, des moyens à mobiliser ».

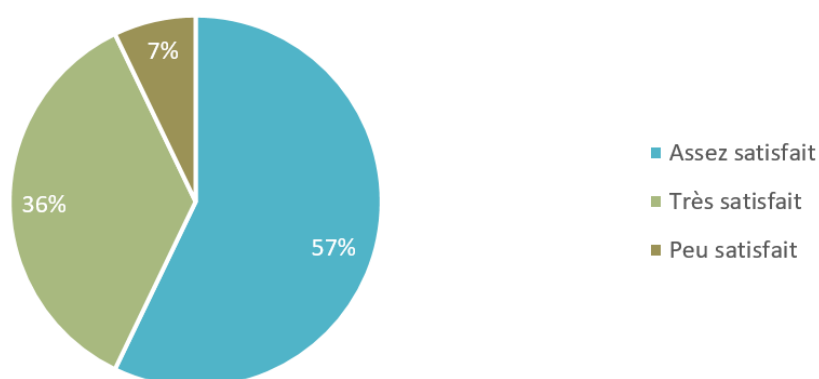
**Sur la matinée dans son ensemble**, les participants **sont majoritairement assez satisfaits du déroulement de la demi-journée (plus de la moitié)**. Des commentaires écrits par les participants, il ressort : des remerciements, l'envie de dynamiser plus les groupes en répartissant les participants en fonction de l'intérêt de chacun et éventuellement de revoir les horaires et de commencer plutôt à 8h30.

**Sur le fond**, le **contenu du module général** a été jugé assez satisfaisant pour la grande majorité des participants. Suite aux commentaires des répondants, notons simplement la déception de certaines personnes qui ont trouvé les exposés trop peu concrets.

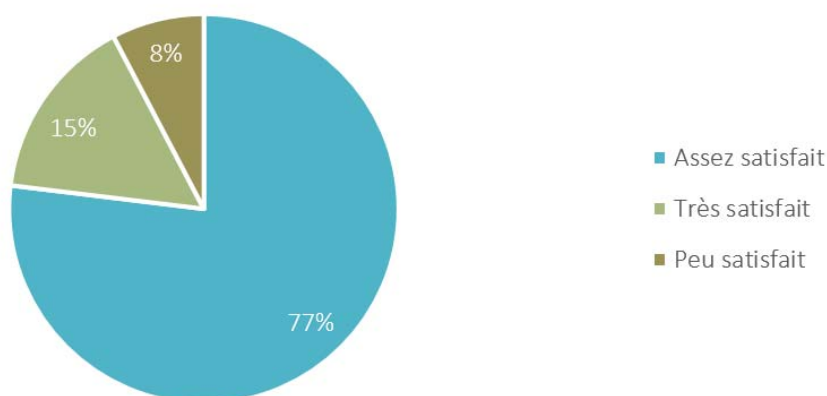
Notons que les interventions les plus appréciées l'ont été pour les raisons suivantes :

- Rappel/prise de connaissance des subventions existantes
- Présentation de cas pratiques, d'exemples inspirants pour l'avenir
- Prise de connaissance de l'implication des différents acteurs dans les projets

Degré de satisfaction par rapport à la matinée dans son ensemble



Degré de satisfaction par rapport aux exposés du module général



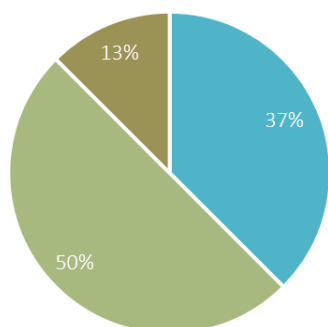
- Présentation de la territorialisation des besoins

En ce qui concerne **les ateliers thématiques**, les répondants au questionnaire de satisfaction représentent pour plus de la moitié les participants à l'atelier sur les équipements éducatifs et pour la petite enfance et pour moins de la moitié les participants à l'atelier sur les équipements de santé.

- L'atelier sur les équipements éducatifs et pour la petite enfance a été une expérience **très satisfaisante pour la moitié des répondants** et assez satisfaisante pour un peu moins de la moitié d'entre eux.
- L'atelier sur les équipements de santé a quant à lui été jugé **assez satisfaisant pour la moitié** des répondants et très satisfaisant pour environ un tiers d'entre eux.

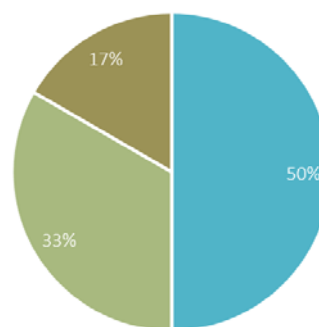
Notons que dans les commentaires certains participants ont montré leur intérêt pour avoir plus d'exemples concrets

Atelier équipements éducatifs et pour la petite enfance



■ Assez satisfait  
■ Très satisfait  
■ Sans avis

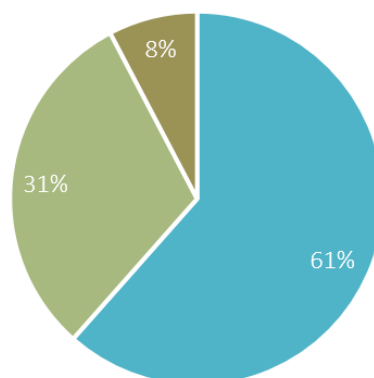
Atelier équipements de santé



■ Assez satisfait  
■ Très satisfait  
■ Peu satisfait

Degré de satisfaction par rapport aux temps d'échange

**Les temps d'échange** ont été **jugés assez satisfaisants** par la grande majorité des répondants. Notons que cette question n'a fait l'objet d'aucun commentaire.

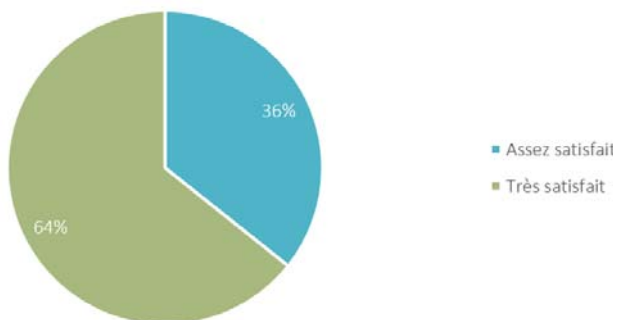


■ Assez satisfait  
■ Très satisfait  
■ Peu satisfait

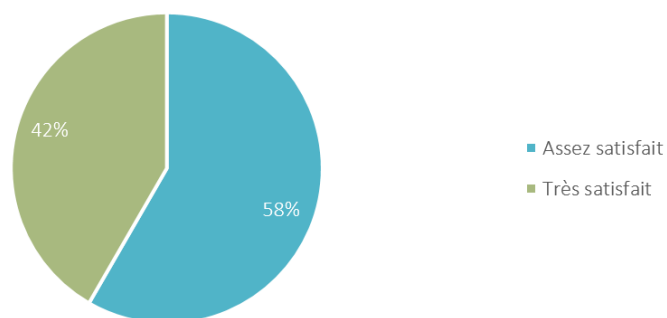
**Sur la forme, les aspects organisationnels**, différents éléments ont été évalués.

En ce qui concerne **le lieu**, jugé sur la satisfaction par rapport aux locaux et à la localisation du séminaire (Namur-centre), la satisfaction est majoritaire pour l'ensemble des participants. Un participant a néanmoins relevé les difficultés de stationnement.

Degré de satisfaction par rapport aux locaux

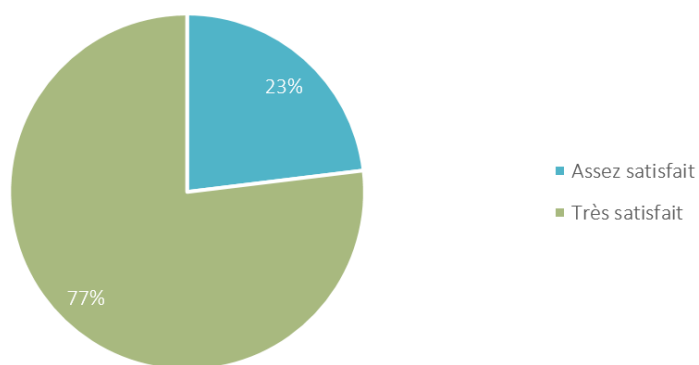


Degré de satisfaction par rapport à la localisation du séminaire (Namur-centre)



Le repas a été jugé très satisfaisant pour une majorité de répondants (77%) et assez satisfaisant pour les autres.

Degré de satisfaction par rapport au repas



## 3.2 FICHES

### FICHE INTRODUCTIVE : DEVELOPPER DES EQUIPEMENTS (SANTE, EDUCATIF, PETITE ENFANCE) DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS

Pourquoi s'intéresser à l'insertion de tels équipements au sein des nouveaux quartiers ?

Premièrement car ils permettent de répondre aux principaux besoins quotidiens à l'échelle de la courte distance. Deuxièmement car ces équipements ont une autre fonction parfois sous-estimée qui est de contribuer à créer des dynamiques relationnelles au sein des quartiers.

Il existe plusieurs enjeux liés à l'insertion d'équipements de santé, éducatifs et pour la petite enfance dans les quartiers :

- Répondre aux besoins nouveaux ou non rencontrés

L'aménagement d'un nouveau quartier implique un apport d'habitants accroissant les besoins en équipements collectifs ; c'est l'occasion de mettre en place des services répondant aux besoins nouveaux et préexistants. Le défi est d'en faire un facteur d'attractivité pour le nouveau quartier et un facteur d'acceptabilité pour les riverains. Le développement d'équipements peut prendre :

- Soit la forme d'institutions, qui ont pour objectif premier d'offrir un service d'intérêt général à un large public en répondant aux différents besoins des habitants
- Soit la forme d'infrastructures dans l'espace public, qui doivent répondre à divers besoins non seulement en termes de santé, de petite enfance mais également à des besoins divers en matière d'accessibilité.

- Mutualiser, décloisonner : une piste à suivre pour les aménagements !

L'insertion d'équipements dans les quartiers suppose un certain décloisonnement et par conséquent, de mettre en relation, de rapprocher des mondes qui se connaissent peu qui s'ignorent, et ainsi établir un véritable croisement entre les secteurs de l'aménagement du territoire et les secteurs plus spécifiques afin de faciliter la réalisation d'équipements. Il s'agit effectivement de se plonger dans des logiques de l'ordre de celles auxquelles on touche lors de la création de quartiers mixtes.



*Ouvrir l'école et ses équipements sur le quartier*



*Promouvoir la rencontre entre les générations*

- S'informer sur les politiques sectorielles en matière de services...

Créer de nouveaux services suppose de connaître les types d'infrastructures existant dans les différents secteurs, les acteurs susceptibles de les initier, les aspects de programmation territoriale et les possibilités de financement de ces secteurs. Passage obligé donc par les politiques publiques y relatives :

	Territorialisation besoins/programmation (selon les autorités en charge de ces équipements)	Subventions mobilisables
Crèches (opérateurs non commerciaux)	Taux de couverture inférieurs Liège/Hainaut + appels à projet spécifiques	Fonctionnement : ONE (+ autorisation), APE Infrastructures : SPW
Ecoles fondamentales	Ouverture nouvelle implantation ou école possible si <ul style="list-style-type: none"> <li>+ de 2 ou 3 km d'une autre implantation ou école du même réseau et du même niveau</li> <li>respect normes de population scolaire minimale</li> </ul>	Fonctionnement et bâtiments : FWB (taux variable selon le réseau)
Ecoles secondaires	Zones « en tension démographique » (9107 places supplémentaires en Wallonie entre 2018 et 2024)	Fonctionnement et bâtiments : FWB (taux variable selon le réseau)
Médecins généralistes	Communes en pénurie de médecins (AVIQ)	Primes à l'installation dans communes en pénurie + accompagnement (AVIQ)
Associations de santé intégrées (maisons médicales)	Pas de programmation territoriale actuellement	Fonctionnement, personnel : SPW AVIQ (+ agrément) Infrastructures (en milieu rural) : Feader-PWDR 2014-2020
Services de santé mentale	Objectif d'au moins un SSM par 50.000 habitants et par arrondissement administratif	Fonctionnement, personnel : SPW- DGO5 (+ agrément)
Locaux décentralisés pour permanences de santé	Initiatives locales	Maisons de village multiservices (SPW DGO3/DR) Maisons de quartier (SPW DGO4/RU) Personnel (Plans de Cohésion Sociale, partenariats)

...sans toutefois oublier les possibilités offertes par le partenariat public-privé

## AMBITIONS DU REFERENTIEL

Dans le cadre du référentiel des Quartiers Nouveaux, l'insertion d'équipements (santé, offre éducative et pour la petite enfance) se traduit par trois ambitions :

1. développer la mixité fonctionnelle et l'animation ;
2. assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement et de bien-être ;
3. soutenir le développement culturel, éducatif et évènementiel.

Le défi est multiple et nécessite de tenir compte des besoins spécifiques des personnes de tous âges. Ces ambitions sont chacune déclinée en différents objectifs : offrir des services, commerces et emplois à proximité directe des habitants, et créer des lieux propices à une mixité de fonctions et d'usages ; faciliter l'accès aux soins de santé et développer une offre sportive diverse ; soutenir une offre (pré)scolaire et éducative de qualité et innovante.

## FICHES DISPONIBLES :

- Fiche 1 : Développer les équipements de santé et les services médicaux de proximité dans les quartiers
- Fiche 2 : Des équipements de quartier qui incitent à bouger... dans une vision élargie et préventive de la santé
- Fiche 3 : Les milieux d'accueil de la petite enfance : mettre en place une infrastructure adaptée dans un nouveau quartier
- Fiche 4 : Accueillir un établissement scolaire au sein d'un nouveau quartier

## FICHE 1 : DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS DE SANTE ET LES SERVICES MEDICAUX DE PROXIMITE DANS LES QUARTIERS

### 1. AMBITIONS : PROMOUVOIR LA SANTE ET LE BIEN-ETRE EN WALLONIE

#### Le Code Wallon de la Promotion Sociale et de la Santé (CWASS)

Le CWASS définit le Plan wallon de prévention et de promotion de la santé.<sup>1</sup> Ce dernier vise l'amélioration de l'état de santé, le bien-être et la qualité de vie de la population wallonne. Le plan identifie cinq axes thématiques qui correspondent aux cinq priorités de prévention et de promotion de la santé en Wallonie :

- promotion des modes de vie et des milieux de vie favorables à la santé ;
- promotion de la santé mentale ;
- prévention des maladies chroniques ;
- prévention des maladies infectieuses ;
- prévention des traumatismes.

La première partie de ce plan comporte 11 objectifs stratégiques transversaux prioritaires auxquels devront répondre les actions de la deuxième partie du plan :

- Promouvoir la santé dans toutes les politiques
- Adapter les stratégies pour faire face aux inégalités sociales de santé
- Favoriser l'accessibilité et veiller à une bonne couverture territoriale en matière de prévention et de promotion de la santé
- Veiller à l'efficacité des actions et instaurer une culture d'évaluation continue
- Intégrer les priorités de santé dans une approche selon le parcours de vie
- Intégrer les priorités de santé dans une approche selon un continuum
- Renforcer l'action communautaire (bottom-up), promouvoir la participation citoyenne et l'empowerment
- Développer le travail en réseau et le partenariat intersectoriel
- Créer des environnements favorables à la santé (milieux de vie)
- Inscrire la promotion de la santé dans une perspective durable
- Promouvoir l'innovation au service de la santé.

La deuxième partie du plan, le référentiel pour l'action, consiste en la déclinaison des axes stratégiques thématiques en mesures concrètes.

Il semble évident que les objectifs de santé ne pourront être atteints que si ces objectifs transversaux sont réalisés.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> SPW. (2019). WAPPS : Plan Wallon de prévention et de promotion de la santé. En ligne <http://sante.wallonie.be/sites/default/files/AVIQ-18-19401-Rapport%20Plan%20W%20Prévention%20dkz%20-%20accessible.pdf>, consulté le 28 octobre 2019.

<sup>2</sup> Ibid.

## Le référentiel Quartiers Nouveaux

Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement et de bien-être constitue un défi non négligeable dans le développement d'un quartier qui se veut durable, qu'il soit situé en milieu urbain, semi-rural ou rural. En effet, l'arrivée de nouveaux habitants vient accroître la demande en matière de soins de santé. Le référentiel décline cette ambition en deux objectifs : il s'agit de faciliter l'accès aux soins de santé et de développer une offre sportive diverse. Ces deux objectifs feront l'objet des deux fiches thématiques sur la santé, cette première fiche portant sur le développement des équipements de santé et des services médicaux de proximité, la seconde s'attachant plutôt aux équipements de quartier qui incitent à bouger dans une vision élargie de la santé.

## 2. CONTEXTE : UN BESOIN DE DEVELOPPER DE NOUVEAUX ESPACES DE SANTE

Sur le plan de la santé, des communes en pénurie de médecins, modérée ou sévère, sont définies par l'AVIQ et donnent lieu à une prime d'encouragement ainsi qu'à l'installation et à un accompagnement gratuit du candidat-médecin. Pour ce qui est des soins de première ligne, à côté de médecins travaillant seul ou au sein de cabinets privés, on peut pointer l'intérêt d'équipements tels que les maisons médicales (associations de santé intégrées) interdisciplinaires, assurant aussi des actions de prévention et de santé communautaire, et les services de santé mentale. Ces deux types d'équipements bénéficient notamment de subventions.

A l'échelle de (nouveaux) quartiers, la mise à disposition de salles pour accueillir des permanences médicales, de santé mentale, d'accueil extra-scolaire... peut s'opérer par divers mécanismes « alternatifs », qu'il s'agisse de Plans de cohésion sociale, de PCDR, du Feader... L'inventivité est de mise pour mettre en place ces équipements sur mesure.

### 2.1 DIFFERENTES MANIERES D'ASSURER DES SOINS DE PREMIERE LIGNE

#### 2.1.1 DES DISPOSITIFS FINANCIERS EN FAVEUR DES MEDECINS GENERALISTES

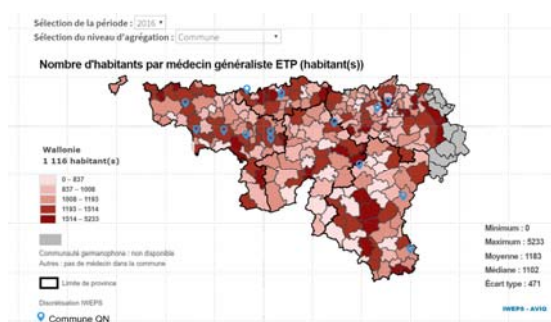


Figure 1 : couverture de la Wallonie en médecins généralistes (2016) (Source : Iweps – Aviq)

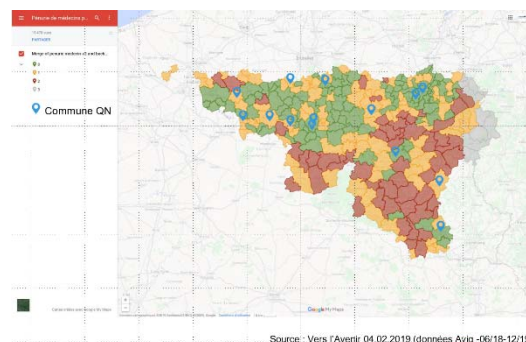


Figure 2 : communes en pénurie de médecins (2018-2019) (Source : <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1tcTVI0EhqT4As8BRueGDbTLZc379Cj5P&ll=50.14715840265542%2C4.572413178214219&z=9>)



Le déficit de médecins généralistes est essentiellement lié à deux facteurs : le manque de nouveaux médecins pour remplacer ceux qui cessent d'exercer, le manque de médecins généralistes en zone rurale. Ainsi, pour faire face à la pénurie de médecins généralistes qui se fait sentir dans de nombreuses communes wallonnes, essentiellement dans le sud du Hainaut, le sud de Namur et en province du Luxembourg où la carence est la plus sévère, il existe des dispositifs financiers tels qu'Impulseo (AVIQ). Ce dernier consiste en un ensemble de mesures destinées à encourager l'installation des médecins généralistes.

**Impulseo I<sup>3</sup> met en place :**

Une prime à hauteur de 20-25.000 euros pour encourager l'installation de généralistes dans des zones où leur densité est moindre ou risque de le devenir ;

Un accompagnement gratuit facultatif pendant les 18 premiers mois. La structure d'appui analysera les forces et faiblesses du projet et guidera le médecin dans ses démarches pour s'installer et si nécessaire dans l'élaboration de sa future stratégie de gestion.

Cette prime unique vise spécifiquement les médecins qui s'installent :

- dans les communes répondant à l'un des critères suivants :
  - soit moins de 90 généralistes pour 100.000 habitants (majoré si moins de 50) ;
  - soit moins de 125 habitants au km<sup>2</sup> et moins de 120 généralistes pour 100.000 habitants (majoré si moins de 90)
  - soit moins de 75 habitants au km<sup>2</sup> et moins de 180 généralistes par 100.000 habitants (majoré si moins de 120).
- dans les zones d'action positives définies dans le cadre de la politique des grandes villes

#### 2.1.2 DES EQUIPEMENTS POUR RAMENER LES MEDECINS DANS LES ZONES CARENCEES

##### Les maisons médicales



Figure 3 : Maison médicale de Libin (Source : <http://maisonmedicaledelibin.be/accès.html>)

<sup>3</sup> Voir le portail santé Wallonie <http://sante.wallonie.be/?q=node/4466>

En parallèle de ces médecins qui travaillent généralement en solo ou au sein de cabinets privés, il existe d'autres équipements de santé qui peuvent d'une part contribuer à assurer des soins de première ligne et d'autre part être les vecteurs d'une meilleure accessibilité aux soins. Il s'agit par exemple des associations de santé intégrées (mieux connues sous le nom de maisons médicales).

Les associations de santé intégrées (maisons médicales) sont :

- Régies par le Code wallon de l'action sociale et de la santé ;
- Constituées d'une équipe pluridisciplinaire en matière médico-psycho-sociale : au moins 2 généralistes, 1 kinésithérapeute, 1 infirmier, 1 service d'accueil professionnalisé et un secrétariat ;
- Dotées de fonctions curatives, préventives, de santé communautaire (participation active de la population à la promotion de sa santé) ;
- Agréées par le gouvernement wallon :
  - A.S.B.L. ou caractère public ;
  - Travail d'équipe ;
  - Rayon d'action de 5 km en milieu urbain et de 20 km en milieu rural ;
  - ...
- Régies par deux systèmes de fonctionnement potentiels :
  - soit forfaitaire (pour la médecine générale, les infirmiers et kinésithérapeutes) : gratuité des soins, forfait par patient et par mois payé par la mutuelle, ce qui permet de fidéliser la patientèle étant donné que le patient signe un contrat d'affiliation à une maison médicale déterminée ;
  - soit « à l'acte ».

Notons par ailleurs que le Gouvernement est habilité à réaliser une programmation en vue d'une répartition proportionnelle de l'offre sur le territoire (couverture minimum à définir), selon un cadre budgétaire défini annuellement et, sur base de plusieurs critères, notamment, la définition de territoires pertinents pour l'organisation de la première ligne de soins, l'offre médicale de première ligne existante sur chacun d'eux et, l'indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux.<sup>4</sup> Cette démarche n'a pas encore été mise en œuvre étant donné la disponibilité suffisante des moyens par rapport à la demande de subventionnement.



Figure 4 : localisation des maisons médicales affiliées à la fédération (2019) (Source : <https://www.maisonmedicale.org/Rechercher-sur-une-carte.html>)

Si les maisons médicales ont eu tendance à se développer dans les milieux urbains par le passé, la tendance actuelle est au développement dans les milieux ruraux : le modèle permet en effet de mieux affronter la question de la pénurie de médecins. Le travail en équipe facilite notamment la vie des médecins généralistes pour des questions d'organisation et de rupture de l'isolement.

<sup>4</sup> Voir Art. 420/1. §1er. du Code wallon de l'action sociale et de la santé du 29 septembre 2011.

Soulignons l'importance qu'accorde la Fédération des Maisons Médicales (FMM)<sup>5</sup> au travail en réseau (avec les hôpitaux, le CPAS, les associations, les services de santé mentale...), l'objectif étant d'intégrer l'activité des maisons médicales dans le réseau socio-sanitaire du quartier ou de la ville d'implantation.

#### Le financement des maisons médicales :

Au niveau du financement de ce type d'équipement, une subvention annuelle (personnel et fonctionnement) de 25.000 euros est octroyée pour l'accueil, à cela s'ajoutent des montants dépendants des activités développées et fonction du nombre de patients pour la coordination. Il existe par ailleurs des possibilités de subvention supplémentaire pour les frais de première installation (liée notamment à l'ISADF et à la densité de population).

#### Comment intégrer ce type d'équipements dans un quartier ? Difficultés et pistes de solution

Trouver des médecins est à la fois une difficulté avérée et la clé pour ouvrir un équipement de ce type dans un quartier. Développer une maison médicale doit inévitablement s'effectuer en partenariat avec l'ensemble des acteurs, y compris avec les médecins généralistes (souvent structurés en associations responsables de gardes). La quantité d'effectifs à trouver est proportionnelle au nombre d'habitants mais s'il n'y a pas de médecin porteur du projet, il y a de grandes chances que ce dernier soit voué à l'échec.

Une formule fortement utilisée est la création d'une antenne délocalisée. A proximité d'un quartier (rayon maximum de 10 km) la maison médicale peut développer une petite activité. Le personnel de la maison médicale va prêter quelques heures à l'antenne et dans certains cas, cette formule permet même de mettre en route une deuxième maison médicale sur un deuxième site, ce qui aboutit dès lors à conserver une même structure avec deux sites d'implantation (développé en Flandre mais pas encore en Wallonie).

Exemple : le déménagement d'une maison médicale dans le quartier Saint-Piat à Tournai concrétisé grâce à l'intelligence collective<sup>6</sup>

Pour pallier à un manque de médecins au centre-ville, et compléter l'offre de soins disponible le long de l'enceinte périphérique, y compris par une offre plus globale et accessible en quartier précarisé, le souhait de la FMM était d'implanter une maison médicale au centre de Tournai, chose qui fut faite assez rapidement mais malheureusement, au sein d'un bâtiment relativement vétuste. Le souhait de l'équipe de la maison médicale fut par la suite d'explorer toutes possibilités de migration vers un bâtiment plus fonctionnel.

---

<sup>5</sup> La Fédération des maisons médicales et des collectifs de santé francophones est une asbl qui regroupe plus de 115 maisons médicales en Fédération Wallonie-Bruxelles.

<sup>6</sup> Atelier de projets Tournai. (2019). Projet, Technicité, Inauguration 17 octobre 2019. En ligne <https://atelierdeprojets.tournai.be/projets/technicite/inauguration/>, consulté le 15 novembre 2019.

Dans un premier temps, un bâtiment à réaffecter sur une friche industrielle du quartier (le site de l'ancienne Technique Electrique Industrielle) a attiré leur attention. Par la suite, à l'initiative de l'assistante sociale de la maison médicale, le comité de quartier, qui comptait par ailleurs la présence d'un architecte, a été mobilisé pour réfléchir à l'avenir du chancre industriel repéré. Ensemble, au travers de réunions participatives, ils ont imaginé un projet de rénovation du bâtiment désaffecté et du site délaissé. Au terme d'un cheminement assez complexe, le projet a finalement été porté par l'intercommunale Ideta. Aujourd'hui, les bâtiments du projet 'Technicité' sortent de terre au sein de l'îlot Madame. Prochainement, en plus de bénéficier d'une place pour la maison médicale tournaisienne 'Le Gué', le site devrait accueillir un espace public de qualité, un FabLab, des logements, des halls relais avec un centre d'entreprise, un parking en sous-sol, un centre de bains-douches public, et d'autres services de proximité.



Figure 5 : Le projet TechniCité prend forme au cœur de Tournai

#### Exemple Bruxellois...<sup>7</sup>

En région Bruxelloise, le nouveau quartier City Gate verra bientôt sortir de terre le projet Goujons, situé à l'angle de la rue des Goujons et de la rue Prévinaire à Anderlecht, ce sont 4.400 m<sup>2</sup> de logements conventionnés et un centre social et de santé intégré (CSSI) d'environ 1.500 m<sup>2</sup> qui sont attendus. Le CSSI comprendra une maison médicale ainsi qu'une consultation ONE. Il sera par ailleurs équipé en fonction des besoins identifiés dans la population. L'idée est de proposer une série de services généralement dispersés au sein de structures singulières : service social généraliste, soins de santé physique et mentale, services liés à la santé sexuelle et reproductive, aide en matière d'accoutumances, prévention liée à la santé maternelle et infantile, etc. Un des objectifs de la création de ce CSSI est l'amélioration de l'offre de santé dans les quartiers en difficulté de Bruxelles, il permettra en effet d'offrir des services de soins de santé et des services sociaux de première ligne aux habitants et à un public élargi.

Cette programmation a vu le jour grâce à une collaboration inédite entre l'opérateur Bruxellois en charge du développement urbain Citydev.Brussels et Médecins du Monde, qui a obtenu des subsides européens (FEDER) pour financer le volet médical du projet. Cette infrastructure sera gérée par l'ASBL Solidarimmo, le bras immobilier de médecins du monde.



Figure 6 : Goujons © Asymétrie BAEB (Source : <https://www.citydev.brussels/fr/projets/citygate-i>)

<sup>7</sup> Citydev.brussels. (s.d.). CityGate I. En ligne <https://www.citydev.brussels/fr/projets/citygate-i>, consulté le 16 novembre 2019.

## La santé mentale : une composante à ne pas oublier

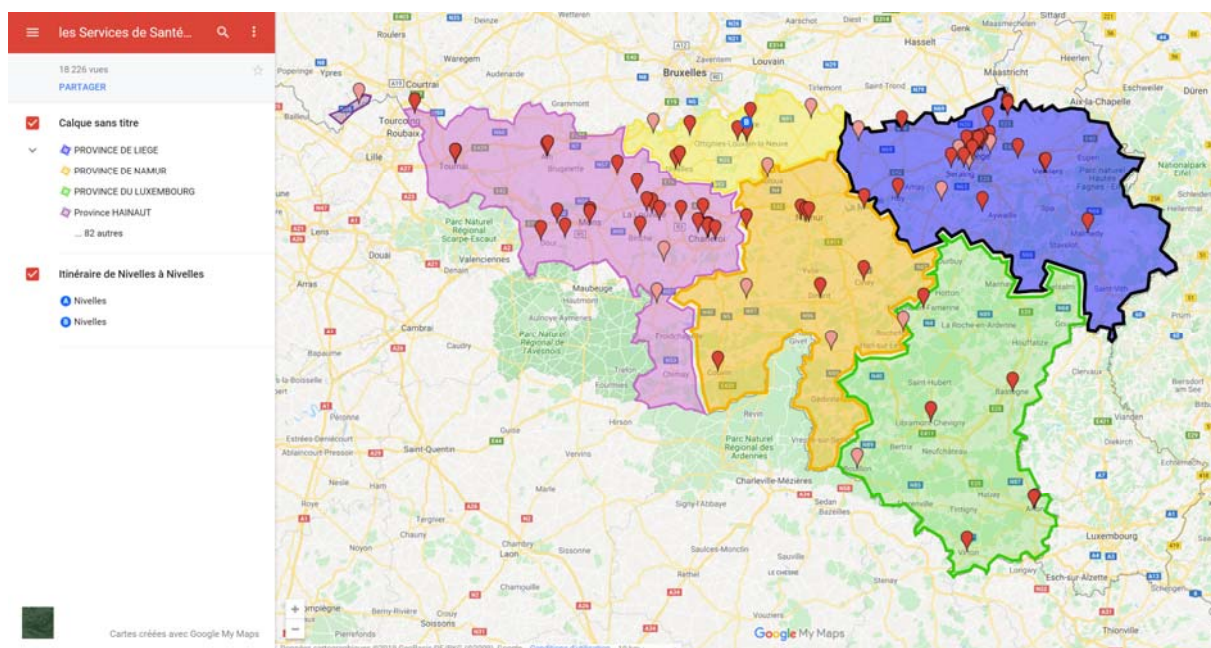


Figure 7 : Les services de santé mentale de Wallonie par province. (Source : [https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1QTd3TCiHRwzKz\\_7TkWe\\_WO0v4GA&ll=50.15941996627735%2C4.830886121230151&z=9](https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1QTd3TCiHRwzKz_7TkWe_WO0v4GA&ll=50.15941996627735%2C4.830886121230151&z=9))

Les services de santé mentale (SSM) sont des structures ambulatoires qui, par une approche pluridisciplinaire et la réalisation de tâches très complémentaires (diagnostic, suivi thérapeutique, avis d'orientation, réorientation...), apportent une réponse aux difficultés psychiques ou psychologiques de la population du territoire qu'ils desservent.

Ils remplissent les missions suivantes :

- l'accueil de la demande relative aux difficultés psychiques ou psychologiques ;
- l'organisation d'une réponse, selon les ressources disponibles et les particularités de la demande, en posant un diagnostic et en instaurant un traitement, selon les situations psychiatrique, psychothérapeutique ou psychosociale ;
- l'organisation accessoire d'activités au bénéfice d'autres professionnels en vue d'améliorer la qualité de leurs prestations.

Les SSM dépendent de l'autorité régionale. À l'heure actuelle, la Wallonie compte 65 Services de Santé Mentale répartis sur 90 sièges dans les différentes provinces wallonnes. Ils s'adressent à tout public.<sup>8</sup>

Les agréments et les subventions en faveur des services de santé mentale

Lorsqu'il accorde l'agrément, le Gouvernement veille à une répartition harmonieuse des services de santé mentale et de leurs sièges sur le territoire de la Région de langue française en tendant vers l'objectif d'au moins un service de santé mentale par 50000 habitants et par arrondissement administratif (art.597).

<sup>8</sup> Leurs missions et leur fonctionnement sont régis par [le décret de la Région Wallonne](#) du 3 avril 2009, ainsi que par le [Code Wallon de l'action sociale et de la santé](#) du 29 septembre 2011 (articles 539 et suiv., M.B 21 décembre 2011, p.79394).

Dans les limites des crédits budgétaires, le Gouvernement alloue au pouvoir organisateur du service de santé mentale agréé des subventions couvrant les frais de personnel, fonctionnement, direction administrative et liaison (art.603).

### L'aide décentralisée en maison de quartier ou autre en matière de santé mentale

Selon une recherche menée par la FMM, les personnes souffrant de problèmes de santé mentale passent rarement la porte d'un SSM car ce type de service est facilement perçu comme stigmatisant. Elles ont par conséquent pour premier interlocuteur leur médecin généraliste. Ce constat plaide pour l'intégration de ce type de service dans des associations de santé intégrée.

Outre ce constat, dans les faits, il s'avère que les habitants de certaines communes rencontrent de véritables difficultés pour bénéficier de soins de santé de proximité notamment en ce qui concerne le bien-être et la santé mentale. Pour répondre à ce besoin, la mise à disposition de locaux pour accueillir des permanences médicales de santé mentale se répand. Elle peut s'opérer par le biais de plusieurs mécanismes :

- Les Plans de Cohésion Sociale :

La psychologie communautaire consiste en une approche intégrative, qui conçoit la personne comme étant indissociable de son environnement et vise « à renforcer la capacité des individus à développer leurs compétences, leurs ressources et ainsi acquérir plus de contrôle dans les décisions qui les concernent (empowerment) »<sup>9</sup>.

Les psychologues communautaires travaillent à proximité des lieux de vie des personnes, notamment au sein de maisons de quartier ou encore dans le cadre d'un travail de rue. L'accompagnement psychosocio-éducatif gratuit qui est proposé en maison médicale vise en priorité les populations vulnérables et se réalise sur le long terme, en partenariat avec les acteurs communautaires locaux. La démarche mise en place veillera à améliorer la qualité de vie de ces personnes afin d'augmenter leur autonomie, de favoriser le maintien dans leur milieu de vie et d'améliorer ainsi la cohésion sociale au sein des quartiers précarisés. Outre des objectifs d'autonomie, de maintien à domicile, d'amélioration de la cohésion sociale, la volonté avec ce type d'équipement est de rendre plus aisée la communication entre les institutions sociales et les structures médicales.

Pour la mise en œuvre, il s'agit de :<sup>10</sup>

- définir le projet : service porteur, partenaires / réseau, heures de passage ou de permanence, lieux desservis, matériel et aménagements nécessaires, budget nécessaire, prévoir un espace confidentiel pour les entretiens individuels ;
- trouver les fonds nécessaires à la mise en œuvre du projet et introduire les demandes (aides à l'emploi pour les éventuels engagements, participation aux appels à projets wallons, communautaires, fédéraux, de la Fondation Roi Baudouin, participation des pouvoirs locaux, des services partenaires...);
- trouver un local ou plusieurs pour y organiser les entretiens (et les aménager) ;
- assurer une promotion claire du service, tant auprès des habitants que des services partenaires.

<sup>9</sup> SPW. (2016). Cohésion sociale, droits fondamentaux et pauvreté. Guide de bonnes pratiques locales. En ligne <http://cohesionsociale.wallonie.be/sites/default/files/Guide%20BP%20complet.pdf>, p.42, consulté le 20 octobre 2019.

<sup>10</sup> Ibid.

**Recommandations :**

- un psychologue communautaire disponible, à l'écoute, compétent, qui veille à rencontrer les personnes, créer des liens de confiance, susciter l'expression des besoins, disposer d'un réseau solide susceptible de le soutenir ou vers qui réorienter les usagers ;
- assurer un horaire ou un passage suffisant du psychologue, un accueil convivial ;
- disposer d'un budget adéquat pour le bon fonctionnement du service et l'entretien des locaux ;
- disposer d'une offre de services évolutive en fonction des attentes et des besoins des bénéficiaires.

**Exemple Mons :** une psychologue communautaire engagée par le Plan de Cohésion Sociale intervient dans les 7 maisons de quartier de la ville.

**Exemple Wavre :** Alzheimer café : c'est un lieu de rencontre en milieu non médicalisé qui prône la convivialité et qui vise à briser le tabou et la solitude qui accompagnent en général la maladie. Il s'agit de rencontres mensuelles autour de thèmes variés, activités répit, art-thérapie...



Figure 8 : Concept d'Alzheimer café (<https://www.francealzheimer.org/herault/agenda/cafe-memoire/>)



Figure 9 : Concept d'Alzheimer café (<https://www.wavre.be/rencontres-alzheimer-co>)

**Guides pratiques :**

- Cohésion sociale, droits fondamentaux et lutte contre la pauvreté – Guide de bonnes pratiques locales  
<http://cohesionsociale.wallonie.be/sites/default/files/Guide%20bonnes%20pratiques%202016.pdf>
- Centre de Référence en Santé Mentale - Repères pour une politique wallonne de santé mentale :  
[http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2018/06/Repères\\_CRéSaM\\_2018.pdf](http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2018/06/Repères_CRéSaM_2018.pdf)

- **Les cofinancements FEADER :**

Pour pallier la raréfaction, voire la pénurie de certains praticiens dans les zones rurales et ainsi améliorer l'accès aux soins de santé, il existe la mesure 7.2 du Plan Wallon de Développement Rural<sup>11</sup>.

La mesure s'adresse aux Associations de Santé Intégrée agréées par le Gouvernement wallon ou par le Gouvernement de la Communauté germanophone ainsi qu'aux infrastructures médico-sociales de proximité.

**Un cofinancement FEADER est envisageable pour les projets qui :**

- répondent à la définition de « petite infrastructure » (infrastructure employant moins de 20 ETP) ;
- sont portés par des structures sociales agréées par les autorités ;
- sont situés en zone rurale ;
- répondent à un besoin identifié au sein d'un plan tel qu'un PCDR, un PST ou encore un PCS.

**À noter que :**

- sont éligibles les coûts d'investissement en infrastructure (construction, acquisition-rénovation, rénovation, extension) et en équipements neufs qui permettent aux opérateurs d'assurer leurs missions de première ligne de soins et de soutenir l'accessibilité aux PMR ;
- les frais généraux en lien avec les investissements (honoraires de bureaux d'études, d'architecte...) sont plafonnés à 12% des coûts d'investissement éligibles ;
- l'intervention publique couvre 100% des dépenses éligibles.

La réception des demandes se fait au travers d'appels à projets (encodage via <https://www.wallonie.be/fr/demarches>).

**Les critères de sélection portent sur :**

- la localisation de l'investissement (zone rurale, semi-rurale ou Impulseo) ;
- la valeur de l'indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux (ISADF) ;
- l'expérience acquise (ancienneté) de l'ASI.

---

<sup>11</sup> SPW. (2017). Mesure 7.2 : Investissement dans la création, l'amélioration ou le développement d'infrastructures dans le domaine de la santé. *Programme Wallon de Développement Rural 2014-2020*. En ligne <https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/21864/PWDR-13.pdf/4245afad-f063-454b-8d63-3d22fb7db8ad>, consulté le 11 novembre 2019.



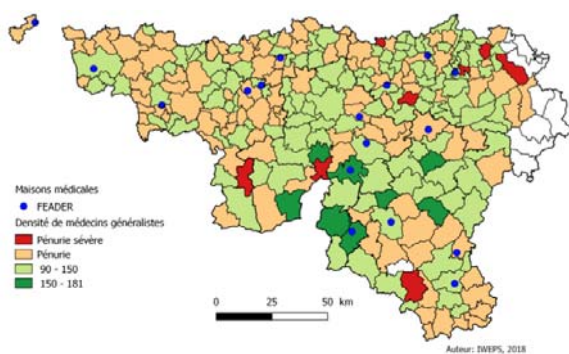
Critères de sélection	Valeur des critères
Localisation de l'investissement:	
Zone Rurale:	5
Semi Rurale:	3
Impulseo:	5
Indice ISADF:	
0,1 à 5,9:	2
6 à 10:	3
10,01 et plus	5
Nouvel ASI:	
N-1	5
N-2 à N-5	3
<b>Total</b>	<b>max 20</b>

Le seuil minimum à atteindre est fixé à 9 sur 20.

Figure 10 : grille de pondération des critères de sélection (<https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/21864/Vademecum-FEADER.pdf/8f5468d5-134b-4b50-b44c-1e53797dbded>)

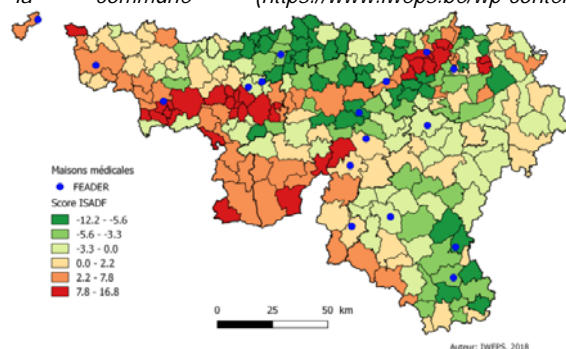
La procédure de sélection est la suivante :

- appels à projets maximum deux fois par an avec une date limite fixée pour la soumission des projets ;
- les projets déposés, qui rencontrent les conditions d'éligibilité, se verront attribuer une cotation au regard de chaque critère de sélection (voir tableau p.118) ;
- le projet est sélectionné si la somme des points obtenus atteint la cote minimum fixée comme seuil dans la limite des budgets disponibles. Les projets n'obtenant pas ce minimum ne reçoivent aucune aide.



Source : AVIQ

Figure 11 : localisation des maisons médicales ayant bénéficié du FEADER en fonction de la densité de médecins généralistes de la commune (<https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2019/05/RR32-PLCP-Van-Tichelen-complet.pdf>)



Source : AVIQ, IWEPS

Figure 12 : localisation des maisons médicales ayant bénéficié du FEADER en fonction de l'Indicateur synthétique d'accès aux droits fondamentaux (ISADF) de la commune (<https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2019/05/RR32-PLCP-Van-Tichelen-complet.pdf>)

- Les PCDR

En matière de financements, il est aussi possible de tabler sur les PCDR, au travers par exemple des maisons rurales ou multiservices, qui permettent a minima d'aménager des locaux à destination de permanences de santé ou de consultations ONE, d'accueil extra-scolaire, etc.

Exemple : reconversion de l'ancienne maison communale en maison multiservices à la Bruyère<sup>12</sup>

L'objectif du projet est de rassembler les services à la population au cœur du village, ce qui est en effet plus pratique du point de vue de l'accessibilité (réduction des déplacements, possibilité de coupler plusieurs courses, utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture). Pour répondre aux besoins locaux (en crèche, services médicaux, poste...) relevés et particulièrement à celui de posséder des locaux bien positionnés, plusieurs pistes d'aménagement ont été évoquées, notamment celle de maintenir une permanence médicale dans un lieu central.



Figure 13 : ancienne maison communale de la Bruyère prochainement reconvertie en maison multiservices  
(<https://odr.labruyere.be/les-projets-du-pcdr-1/fiche-projet-ii-01-anciennemc-jgd.pdf>)

#### 2.1.4 REFERENCES UTILES :

- Appui de la Fédération des Maisons Médicales : la FMM a une structure d'appui qu'il est possible de solliciter lorsqu'on souhaite explorer la faisabilité de développer une structure sur le site dans un nouveau quartier  
<https://www.maisonmedicale.org/-Service-de-developpement-et-d-.html>
- Guide vers de meilleurs soins de santé mentale par la réalisation de circuits et de réseaux de soins  
[https://organesdeconcertation.sante.belgique.be/sites/default/files/documents/interministeriele\\_conferentie\\_volksgezondheid-fr/2010\\_04\\_26\\_guide\\_-\\_bxl\\_fr.pdf](https://organesdeconcertation.sante.belgique.be/sites/default/files/documents/interministeriele_conferentie_volksgezondheid-fr/2010_04_26_guide_-_bxl_fr.pdf)
- Contact Feader : Direction générale opérationnelle des Pouvoirs locaux, de l'Action sociale et de la Santé Direction des Soins ambulatoires, Monsieur Laurent MONT, Directeur. [laurent.mont@spw.wallonie.be](mailto:laurent.mont@spw.wallonie.be)

<sup>12</sup> ODR 'La Bruyère'. Fiche n°II.01. En ligne <https://odr.labruyere.be/les-projets-du-pcdr-1/fiche-projet-ii-01-anciennemc-jgd.pdf>, consulté le 13 novembre 2019.

## 2.2 PALLIER A L'ABSENCE D'EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES PAR LA MISE EN PLACE DE SERVICES



Figure 14 : Logements accompagnés dans le Domaine du Houillon à Thuin

### 2.2.1 FOCUS SUR UN PROJET D'HABITAT-SERVICES POUR PERSONNES AGEES DANS LE DOMAINE DU HOUILLON A THUIN

Dans le cadre de l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Communal Concerté, la SLSP le Foyer de la Haute Sambre a développé un nouveau quartier d'environ 85 logements, grâce à des subsides provenant de la Société Wallonne du Logement. Sur l'ensemble des logements, dix-huit logements ont été spécialement adaptés pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite (15 logements 1 chambre + 3 logements 2 chambres, en rez-de-chaussée d'un immeuble collectif).

Le projet repose sur un partenariat public-public entre le Foyer de la Haute Sambre et le CPAS, visant à louer ces logements au CPAS. Ce dernier s'est donné pour mission de les attribuer à des personnes ou des couples dont l'âge (> à 65 ans) ou la mobilité nécessite un habitat adapté.

#### Une réponse au vieillissement de la population

Comme partout ailleurs en Région Wallonne, la ville de Thuin est soumise au vieillissement de la population, l'idée était dès lors de développer une solution en faveur du maintien à domicile des personnes âgées.

Il est un fait que la maison de repos de 110 lits (55 MR – 55 MRS) gérée par le CPAS ne suffisait pas à faire face aux nombreuses demandes ni même à répondre à tous les besoins des aînés. La solution proposée vise à permettre aux aînés de continuer à vivre de manière indépendante, dans un cadre verdoyant et sécurisé, tout en s'appuyant sur les compétences et services développés au sein du CPAS.

Ainsi, le Domaine du Houillon à Thuin bénéficie de logements adaptés avec une série de services compris dans le prix du loyer (entretien hebdomadaire de l'intérieur du logement, nettoyage des vitres mensuellement, changement, nettoyage et transport des draps par quinzaine, service de courses à domicile chaque quinzaine, accès aux activités de la maison de repos, permanence administrative et logistique, visite mensuelle du coordinateur du projet...). En cas de nécessité, les locataires font librement appel aux prestataires de soins de leur choix (Médecin de famille, infirmières, pédicure et coiffeur à domicile).

#### Les avantages :

- La formule leur permet de garder une vie sociale en participant notamment à diverses activités organisées par la maison de repos (goûters, anniversaires, repas à thème, gymnastique...):
- Elle permet aux aînés/PMR de vivre dans un ensemble de logements en zone semi-rurale à proximité de toutes les commodités ;

- Les services qui y sont proposés garantissent autonomie, sécurité et bien-être aux locataires ;
- L'architecture et la disposition des lieux (terrasses individuelles, espaces verts communs, sentiers de promenade munis de bancs) permettent des moments de convivialité et de repos ;
- Grâce aux logements de plain-pied avec le domaine public, l'espace est praticable en fauteuil roulant.

#### Les inconvénients :

- Les 18 logements PMR font partie d'un ensemble de 85 logements (acquisitifs/locatifs pour des ménages à revenus moyens et, logements sociaux). La mixité entre personnes âgées et familles avec de jeunes enfants a ses limites, et mérite un accompagnement pour assurer une cohabitation optimale ;
- Urbanistiquement, un espace tampon entre les logements et l'espace public aurait peut-être été adéquat, ainsi que plus d'emplacements de parking PMR ;
- Bien qu'assez proche du siège du CPAS pour la fourniture des services, le projet était trop éloigné de la maison de repos pour installer une forme de télévigilance des locataires vers le service soin de la maison de repos.

#### Les difficultés rencontrées

- Une des principales difficultés a été la cohabitation avec les enfants et les jeunes de la cité avoisinante, ce qui a finalement conduit à développer un projet visant à contribuer au « bien vivre » des habitants de la cité des Hauts Trieux et du domaine du Houillon au travers de plusieurs réunions mensuelles et après-midi intergénérationnels au cours desquels jeux anciens et de société ont réuni un groupe d'une quinzaine d'aînés et d'enfants.

#### Recommandations pour développer ce type de projet

- Ce type de projet prend du temps pour se construire. Il est important d'être disponible et à l'écoute des personnes qui intègrent ce nouveau milieu de vie. C'est grâce à leurs remarques, à leurs demandes que pas à pas les choses se mettent en place et que le projet prend forme.

#### 2.2.2 REFERENCES UTILES :

---

- Wallonie Santé - Les services pour personnes âgées en Wallonie  
<http://sante.wallonie.be/sites/default/files/OWS%20WS%205.pdf>
- Innovez dans des formes alternatives de soins aux personnes âgées  
<https://www.inami.fgov.be/fr/themes/qualite-soins/personne-agee/alternatives-agees/Pages/default.aspx>

### 3. RECOMMANDATIONS POUR INTEGRER UN EQUIPEMENT DE SANTE DANS UN NOUVEAU QUARTIER

---

#### Evaluer la pertinence d'intégrer un équipement de santé au sein du quartier

- En se renseignant sur le déficit éventuel de médecins généralistes sur l'entité
- En se renseignant sur les projets (maison médicale, centre de santé...) éventuellement en cours sur la commune.

- En recensant l'offre en équipements et services médicaux (en matière de soins de première ligne et de médecine générale) à proximité du nouveau quartier et en la confrontant à la demande afin d'y répondre le plus adéquatement possible
- En rendant compte des prévisions démographiques tendanciennes à l'échelle communale

#### S'appuyer sur la connaissance communale

- Les communes sont au premier plan pour connaître les besoins de leur population. En effet, les autorités communales ont, plus aisément que la Région, connaissance de l'organisation sociale des quartiers au sein de leur territoire, des phénomènes locaux de précarité et de report de soins. Elles peuvent donc faciliter l'implantation de nouveaux centres là où des besoins se font sentir. En Wallonie, les communes de Liège, Frameries, Charleroi, Libin, Aubange et d'autres se sont impliquées en procurant des locaux et certaines facilités pour les soins de santé.

#### Prendre en compte les spécificités du territoire (urbain, semi-rural, rural) en matière de besoin et d'accès aux soins

- Il est un fait que les grandes agglomérations ou du moins les quartiers situés en milieu urbain disposent d'une situation socio-économique et sanitaire généralement plus favorable que les territoires moins urbanisés. Il importe néanmoins de répondre aux besoins de toutes les populations. En milieu rural, l'innovation sera de mise pour apporter des solutions afin de couvrir une majorité de demandes (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, enfants...) et de s'affranchir des longues distances pour se soigner.

#### Recourir à la créativité pour décloisonner les secteurs de la santé et de l'aménagement du territoire

- Pour l'Organisation Mondiale de la Santé, reconnaître que les niveaux de performance en matière de soins de santé sont principalement liés au système est un premier pas vers l'amélioration tant du déroulement que des issues des soins de santé.<sup>13</sup> Si les différentes sphères du secteur de la santé et du secteur de l'aménagement du territoire, encore fortement cloisonnées aujourd'hui, apprennent à collaborer et explorent ensemble de nouvelles pistes de solutions, cela pourrait profondément contribuer à réorganiser les systèmes de santé.

#### 4. ELEMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

Atelier de projets Tournai. (2019). Projet, Technicité, Inauguration 17 octobre 2019. En ligne <https://atelierdeprojets.tournai.be/projets/technicite/inauguration/>, consulté le 15 novembre 2019.

Be.brussels. (2016). La Région bruxelloise et l'Europe s'associent à Médecins du Monde et Solidarimmo pour venir en aide aux réfugiés. En ligne [https://rudivervoort.brussels/news\\_/la-region-bruxelloise-et-leurope-sassocient-a-medecins-du-monde-et-solidarimmo-pour-venir-en-aide-aux-refugies/](https://rudivervoort.brussels/news_/la-region-bruxelloise-et-leurope-sassocient-a-medecins-du-monde-et-solidarimmo-pour-venir-en-aide-aux-refugies/), consulté le 20 novembre 2019.

Citydev.brussels. (s.d.). CityGate I. En ligne <https://www.citydev.brussels/fr/projets/citygate-i>, consulté le 16 novembre 2019.

<sup>13</sup> HEYMANS, I. (2006). Pourquoi des soins de santé primaires ? *Fédération Maisons Médicales, santé et solidarité*. En ligne <https://www.maisonmedicale.org/Pourquoi-des-soins-de-sante.html>, consulté le 22 novembre 2019.

Code Wallon de l'action sociale et de la santé, 29 septembre 2011. En ligne <http://www.creno.be/wp-content/uploads/2017/05/Code-wallon-action-sociale-et-sante.pdf>, consulté le 11 novembre 2019.

CRéSaM. (2018). Repères pour une politique Wallonne de santé mentale. En ligne [http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2018/06/Repères\\_CRéSaM\\_2018.pdf](http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2018/06/Repères_CRéSaM_2018.pdf), consulté le 22 novembre 2019.

DUJARDIN, A-S. (2019). Intégration d'équipements de santé dans les quartiers : la résidence du Houillon à Thuin. Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 7 novembre 2019 à Namur.

HEYMANS, I. (2006). Pourquoi des soins de santé primaires ? *Fédération Maisons Médicales, santé et solidarité*. En ligne <https://www.maisonmedicale.org/Pourquoi-des-soins-de-sante.html>, consulté le 22 novembre 2019.

INSEE. (2015). Des enjeux différenciés en matière de santé dans les grandes agglomérations. En ligne <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1304129>, consulté le 25 novembre 2019.

IWEPS. (2019). Rapport de recherche n°32 : Maisons médicales: quels impacts sur l'accès aux soins de santé pour les personnes précaires ? En ligne <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2019/05/RR32-PLCP-Van-Tichelen-complet.pdf>, consulté le 14 novembre 2019.

Les services de santé mentale dans la Cité. Actes du colloque organisé par le Centre de référence en santé mentale, CRéSaM, asbl lors de la 1ère semaine de la santé mentale en Wallonie « Santé mentale dans la cité », Charleroi, le 8 octobre 2015. En ligne <http://www.cresam.be/wp-content/uploads/2019/09/Dossier-de-presse-Se-mainne-de-la-santé-mentale-en-Wallonie.pdf>, consulté le 20 novembre 2019.

MARIAGE, O. (2019). Une maison médicale pour mon quartier ? Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 7 novembre 2019 à Namur.

ODR 'La Bruyère'. Fiche n°II.01. En ligne <https://odr.labruyere.be/les-projets-du-pcdr-1/fiche-projet-ii-01-ancien-nemc-jgd.pdf>, consulté le 13 novembre 2019.

Plateforme de concertation en santé mentale de la Province de Luxembourg. Services de Santé Mentale. En ligne <http://www.plateformepsylux.be/ou-sadresser/les-institutions-et-les-reseaux/services-de-sante-mentale/>, consulté le 11 novembre 2019.

SPW. (2016). Cohésion sociale, droits fondamentaux et pauvreté. Guide de bonnes pratiques locales. En ligne <http://cohesionsociale.wallonie.be/sites/default/files/Guide%20BP%20complet.pdf>, p.42, consulté le 20 octobre 2019.

SPW. (2017). Mesure 7.2 : Investissement dans la création, l'amélioration ou le développement d'infrastructures dans le domaine de la santé. *Programme Wallon de Développement Rural 2014-2020*. En ligne <https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/21864/PWDR-13.pdf/4245afad-f063-454b-8d63-3d22fb7db8ad>, consulté le 11 novembre 2019.

SPW. (2019). WAPPS : Plan Wallon de prévention et de promotion de la santé. En ligne <http://sante.wallonie.be/sites/default/files/AVIQ-18-19401-Rapport%20Plan%20W%20Prévention%20dkž%20-%20accessible.pdf>, consulté le 28 octobre 2019.

The Conversation. (2017). Pourquoi la santé doit revisiter sa manière d'innover. En ligne <http://theconversation.com/pourquoi-la-sante-doit-revisiter-sa-maniere-dinnover-71514>, consulté le 25 novembre 2019.

<https://www.reseau-pwdr.be/mesure/72-investissements-dans-la-création-lamélioration-ou-le-développement-dinfrastructures-dans>

## FICHE 2 : DES ÉQUIPEMENTS DE QUARTIER QUI INCITENT À BOUGER... DANS UNE VISION ÉLARGIE ET PRÉVENTIVE DE LA SANTÉ

### 1. LES SOINS DE SANTÉ MAIS PAS QUE...

La qualité des soins ne contribue que pour 30% à la santé de la population. Les 70% restants sont alloués aux déterminants non-médicaux de la santé, c'est-à-dire aux habitudes de vie, facteurs biologiques, facteurs sociaux, économiques, culturels, environnementaux qui influent sur les conditions de vie des individus (éducation, conditions de travail, qualité du logement, accès au sport...), en d'autres termes, tous les facteurs qui améliorent ou détériorent la qualité de vie et ont inmanquablement un rôle à jouer dans la prévention, la promotion de la santé ou encore, la réduction des inégalités.

#### 1.1 AGIR POUR LA SANTÉ DANS TOUTES LES POLITIQUES

Au-delà de leur rôle à jouer en matière d'accès aux soins (soins de première ligne, organisation des hôpitaux, des maisons de repos et de soins...), à l'heure où les compétences en santé sont plus morcelées que jamais suite aux réformes successives de l'état, les communes, de par leur proximité aux citoyens, sont en effet au premier rang pour agir sur les déterminants non-médicaux de la santé et ainsi contribuer à améliorer la qualité de vie et la santé des citoyens et réduire les inégalités.

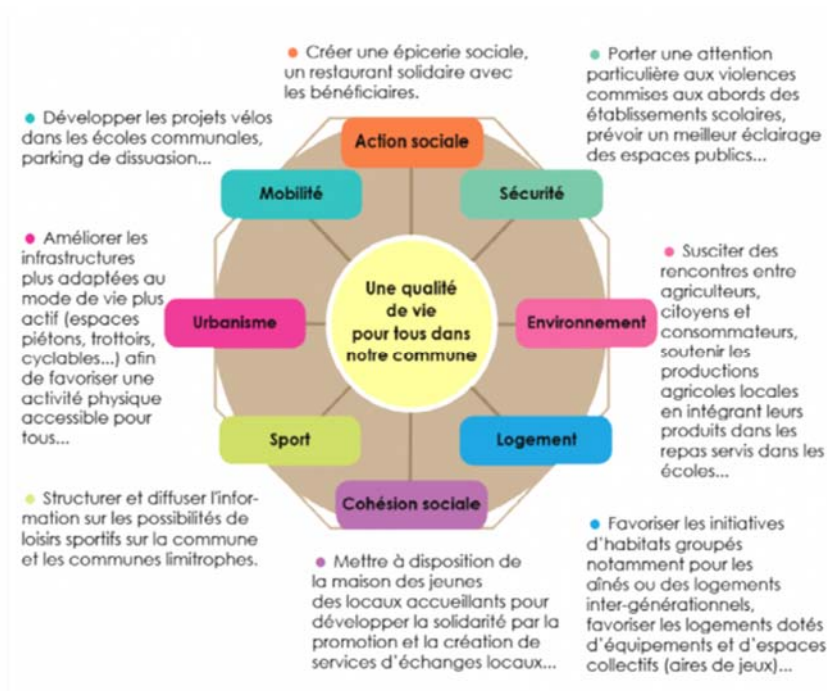


Figure 1 : décliner la santé dans toutes les politiques communales ([https://observatoiresante.hainaut.be/wp-content/uploads/2018/05/2018-10-14\\_Commune\\_envie.pdf](https://observatoiresante.hainaut.be/wp-content/uploads/2018/05/2018-10-14_Commune_envie.pdf))

## 1.2 QUELQUES PRINCIPES D' ACTIONS POUR UNE COMMUNE EN SANTÉ

- Construire son réseau
- Réunir les acteurs du territoire
- Agir pour la santé dans toutes les politiques
- Adopter une approche positive et une politique des petits pas
- Favoriser une approche de territoire transversale
- Réfléchir à la santé sur le long terme
- Privilégier le travail interdisciplinaire
- Identifier les besoins
- Induire une volonté communale
- S'appuyer sur les outils existants

## 1.3 UN EXEMPLE D' APPROCHE TRANSVERSALE EN PROVINCE DU LUXEMBOURG

Dans la commune de Bouillon située au sein d'une province particulièrement concernée par la pénurie annoncée de médecins généralistes, les acteurs locaux se sont interrogés sur les possibilités de transformer leur territoire un lieu de vie porteur de santé, au-delà des soins. Pour ce faire, ils ont mobilisé une série d'outils communaux et transcommunaux (le PCS qui a permis de répertorier les besoins de la population ; le CPAS qui agit en santé au travers du potager social, des repas à domicile avec des produits locaux... ; le PCDN qui encourage le jardinage sans pesticides, la commission d'accompagnement qui soutient la création d'une maison médicale, qui promeut le sport comme vecteur de socialisation, une journée intergénérationnelle et bien d'autres).<sup>14</sup>

## 1.4 RÉFÉRENCES UTILES :

- Les observatoires de la santé provinciaux : un Système d'Information Sanitaire (SIS) doit fournir des données utiles pour aider les politiques et les acteurs de la santé au sens large à prendre des décisions en matière de santé (<http://sante.wallonie.be/?q=sante/observatoire-wallon-de-la-sante>) ;
- Les Services/Centres d'Etudes et de Documentation Sociale provinciaux : ont pour mission de mettre à disposition des travailleurs psycho-médico-sociaux, des étudiants et des enseignants des outils d'information, de documentation et de réflexion ;
- Les "Services d'Analyse des Milieux Intérieurs" (SAMI) provinciaux : sont des services qui se rendent au domicile de personnes souffrant de problèmes de santé liés à la mauvaise qualité de l'air de leur logement, sur demande d'un médecin, afin de donner des conseils pour réduire l'exposition des patients aux différents polluants rencontrés (<https://www.sami.be/>) ;
- La Cellule d'Accompagnement des Professionnels de la Santé en Province de Luxembourg qui vise à :
  - o Encourager l'installation de nouveaux médecins par divers mécanismes
  - o Soutenir les médecins exerçant en province de Luxembourg (appui pour poursuivre leur projet de pratique de groupe par l'octroi d'une bourse pour s'entourer de conseils, coaches et experts)

<sup>14</sup> Les rencontres de la ruralité. (2017). La santé, une compétence communale ! Compte-rendu. En ligne [https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/rr17-er6-sante\\_vf-min.pdf](https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/rr17-er6-sante_vf-min.pdf), consulté le 20 novembre 2019.



- Accompagner les communes désireuses d'instaurer un dialogue avec les médecins généralistes les aider à trouver des solutions à la pénurie

Cellule d'Accompagnement des Professionnels de la Santé

063/21.24.50

caps@province.luxembourg.be

### 1.5 GUIDES PRATIQUES :

---

- Urbanisme et santé – quel rôle pour les collectivités locales ? [http://www.villes-sante.com/wp-content/uploads/Brochure\\_urbanisme\\_sante\\_mai2016.pdf](http://www.villes-sante.com/wp-content/uploads/Brochure_urbanisme_sante_mai2016.pdf)
- Promouvoir l'activité physique et la vie active en ville – Le rôle des autorités locales [http://www.reseau-ville-sante.be/usr/Promouvoir\\_acti\\_physique.pdf](http://www.reseau-ville-sante.be/usr/Promouvoir_acti_physique.pdf)
- Santé et développement durable - Des plans d'action pour les Villes-Santé de l'OMS <http://www.reseau-ville-sante.be/usr/Sante-developpement-durable-S2D.pdf>
- Voir également les autres publications de l'OMS : <http://www.reseau-ville-sante.be/fr/publications/documents-de-l-OMS>

## 2. FOCUS - UN ENVIRONNEMENT QUI INCITE À BOUGER

---

Venu tout droit des Pays-bas, ce concept lancé par le Centre de Connaissance du sport néerlandais vient d'une inquiétude des communes quant à l'obésité et l'absence de mouvement, une motivation de taille qui a conduit au lancement de projets visant à encourager les gens à bouger et pratiquer du sport dans l'espace public.

Chez nous aussi, en Wallonie, les communes ont bien saisi les nombreux enjeux et bienfaits qui sont communs à la gestion des espaces publics et à la pratique sportive. Les acteurs locaux souhaitent développer une meilleure cohésion sociale entre les habitants d'un même lieu en mettant à disposition des lieux de rencontres, de pratique sportive qui contribuent à animer l'espace public et à la mise en place d'un contrôle social.

### 2.1 DES INFRASTRUCTURES SPORTIVES QUI ONT UN RÔLE À JOUER DANS LE DÉVELOPPEMENT D'ESPACES DE QUALITÉ

---

La direction des infrastructures sportives, plus connue sous le nom d'Infrasports, est un service public qui conseille, accompagne et subventionne les communes qui manifestent un intérêt pour le développement d'équipements sportifs dans leurs espaces publics.

**Intégrer des incitants supplémentaires dans l'espace public... oui, mais pas n'importe où !**

La force de persuasion est en général de mise pour convaincre les concepteurs et porteurs de projets d'intégrer des équipements supplémentaires au sein de l'espace public. Espaces multi-sports, modules et engins de fitness urbains, parcours de santé adaptés à tous âges... nécessitent bien entendu une réflexion quant à leur localisation. En effet, développer un espace public sportif de qualité nécessite des études et analyses préalables.

**Critères de développement des équipements ludico/sportifs dans les quartiers**

Il s'agit dans un premier temps de déterminer les besoins de la population afin de voir pourquoi et pour qui développer cet espace public sportif. Les besoins sont analysés sur plusieurs axes : le public cible et son évolution dans le temps, les tranches d'âges visées, le genre, l'évolution démographique, l'implantation la plus judicieuse possible en répertoriant les implantations existantes, les liaisons, l'accessibilité/mobilité (proximité des transports en commun, facilité d'accès via les modes actifs, pour les PMR...), les possibilités de stationnement ainsi que les possibilités d'extension. Il s'agit aussi de prendre en compte les caractéristiques à la fois sociales du public cible et physiques de l'espace disponible ainsi que les questions de temporalité car les profils des usagers varieront au cours de la journée. L'important est de faire preuve de transversalité dans l'élaboration de ces projets. Notons qu'il incombe à l'auteur de projet de prendre contact avec Infraspports à l'entame du projet.

Un enjeu est également de déterminer la zone d'implantation, l'équipement peut être installé en zone urbaine, péri-urbaine ou rurale :<sup>15</sup>

- La zone urbaine est un établissement humain à forte densité de population comportant une infrastructure d'environnement bâti. Les zones urbaines sont créées par urbanisation et sont classées par morphologie urbaine en tant que villes, cités, agglomérations ou banlieues.



Figure 2 : Infrastructure sportive urbaine



Figure 3 : Infrastructure sportive à Namur

- La zone péri-urbaine désigne le processus d'extension des agglomérations urbaines, dans leur périphérie, entraînant une transformation des espaces ruraux.



Figure 4 : Infrastructure péri-urbaine de type skate-park

- La zone rurale englobe l'ensemble de la population, du territoire et des autres ressources des campagnes, c'est-à-dire des zones situées en dehors des grands centres urbanisés (Source : OCDE et Conseil de l'Europe).

<sup>15</sup> Définition donnée par Infraspports.



Figure 5 : Infrastructure sportive à Oneux

Si les infrastructures plus conséquentes viendront plutôt trouver leur place sur les places de quartiers assez vastes, dans les cas où la place se fait rare ou encore, dans les cas où de grandes infrastructures de sport pourraient entrer en conflit avec les prescriptions des lieux, il existe de nombreux autres moyens pour inciter la population à bouger. L'usage du relief, d'arbres ou des œuvres d'art à grimper, de mobilier urbain multifonctionnel... peuvent tout autant y contribuer.

Outre ces questions liées directement à l'infrastructure, il importe de garder à l'esprit que ces équipements pourraient générer certaines nuisances (sonores, fréquentation) et dès lors susciter des craintes auprès des riverains. Ce pourquoi l'équipe pluridisciplinaire d'Infrasports appuie les communes qui souhaitent concrétiser des projets d'infrastructures ludico-sportives via notamment : une série de recommandations à destination des porteurs de projets et de réflexions sur base de leur expérience :

- En ce qui concerne les skateparks, Infrasport recommande d'implanter les équipements à une distance suffisante des habitations pour minimiser les nuisances, à l'abri de la végétation pour des raisons de sécurité, sur des sites éloignés des sites réservés aux enfants et, dans un endroit qui bénéficie d'une bonne visibilité.
- En ce qui concerne l'aménagement d'une plaine de jeux, l'équipe d'Infrasports recommande de répartir les jeux par tranches d'âges, d'installer du mobilier adapté, de laisser la possibilité aux accompagnants de suivre les enfants dans leurs activités par l'intégration d'engins ludico-sportifs pour adultes.

Soulignons enfin qu'il existe un enjeu de mutualisation des outils infrastructurels sportifs et/ou de loisirs sportifs pour tendre à une rationalisation des dépenses tant en construction qu'en gestion et en accès.

### De quels types de subventions parle-t-on ?

Conformément au décret du 25 février 1999 les subventions varient selon le type d'infrastructures :

Selon l'art.3, les investissements susceptibles d'être subventionnés sont :<sup>16</sup>

- 1) la construction, l'extension, la rénovation et l'acquisition des infrastructures sportives suivantes :
  - o les terrains de sports de plein air
  - o les bassins de natation
  - o les salles de sports

<sup>16</sup> Voir Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives et abrogeant l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives. En ligne : [https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-09-juillet-2015\\_n2015203428.html](https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-09-juillet-2015_n2015203428.html)

- les infrastructures ludiques initiant à la pratique du sport
- 2) la construction, l'extension, la rénovation et l'acquisition des bâtiments indispensables à l'utilisation des infrastructures reprises au 1° : les vestiaires, sanitaires et commodités y afférents ; les réserves à matériel ; les locaux techniques et administratifs ; les salles de réunion, de formation et de presse ; les locaux médico-sportifs en ce compris les locaux destinés à la mise en oeuvre de la lutte anti-dopage ; le logement de fonctions ; les tribunes et les gradins ; l'accueil et la billetterie ; la cafétéria
- 3) la construction, l'extension et la rénovation des abords des infrastructures visées aux 1° et 2° : les accès ; les parkings ; les plantations ; le mobilier urbain ; l'éclairage ; les clôtures
- 4) l'acquisition du premier équipement sportif, nécessaire au fonctionnement des infrastructures visées aux points 1° et 2° à l'exclusion du matériel d'entretien
- 5) la réalisation d'installations techniques liées à la sécurité, à l'information et à l'accessibilité des utilisateurs
- 6) la construction, l'extension, la rénovation et l'acquisition d'infrastructures spécifiques d'accueil exclusivement réservées aux sportifs de haut niveau ou à l'éducation du sportif en vue de sa formation pour atteindre le haut niveau, y compris les locaux annexes y afférents
- 7) l'acquisition de l'équipement sportif nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation d'une infrastructure sportive, qu'elle ait fait ou non l'octroi d'un subside, en ce compris le gros matériel d'entretien, à l'exception du premier équipement visé au 4°.

Type	Bénéficiaires	Taux de subvention	Procédure
Les petites infrastructures privées (PIP) : construction, rénovation ou extension ou, acquisition d'une infrastructure sportive < 1.500.000€ HTVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Groupements sportifs constitués en ASBL</li> <li>- ASBL gérant des bâtiments et complexes sportifs appartenant aux pouvoirs locaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investissement inférieur ou égal à 1.500.000 € HTVA et frais d'acte</li> <li>- Maximum de 75% du montant de l'investissement</li> <li>- Le taux est porté à 85% dans le cadre de projets pluri-communaux</li> <li>- Pour les pistes d'athlétismes et ses annexes c'est également 85%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une seule signature ministérielle au stade projet</li> <li>- Les travaux ne peuvent débuter avant la signature ministérielle</li> </ul>
Les petites infrastructures Communales (PIC) : construction, rénovation ou extension, ou acquisition d'une infrastructure sportive < 1.500.000€ HTVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Provinces</li> <li>- Communes</li> <li>- Intercommunales</li> <li>- Régions communales autonomes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Idem.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Idem.</li> </ul>

<p>Les sports de rue (SR) : programme qui est un outil pour ramener les jeunes et moins jeunes vers une pratique sportive en dehors des contraintes du sport organisé, dans les quartiers dépourvus d'infrastructures adéquates. Ce programme reprend une aire multisports 12x24mètres et les annexes que sont les terrains de pétanque, les aires de street workout, les engins de fitness, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Provinces</li> <li>- Communes</li> <li>- Intercommunales</li> <li>- Régies communales autonomes</li> <li>- Sociétés de logement et service public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'investissement doit être égal ou inférieur à 500.000 € HTVA</li> <li>- Maximum de 85% du montant de l'investissement</li> <li>- Attention, ce type de subside requiert l'avis favorable de la DICS (Direction de l'intégration et de la cohésion sociale) pour le volet social et de l'Adeps pour le volet animation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Idem</li> <li>- Si vous bénéficiez de cette subvention, vous devrez vous assurer de la mise en place, pour une période de trois ans, d'un Comité d'accompagnement chargé de l'entretien, de l'animation et de la médiatisation de l'outil de manière à garantir sa viabilité et sa pérennité</li> <li>- Vous devez attendre de recevoir la promesse ferme de subvention avant de commencer les travaux.</li> <li>- Le projet doit respecter le cahier spécial des charges-type et la fiche technique "sport de rue" éditée par Infraspports.</li> </ul>
<p>Les Grandes infrastructures sportives (GIS) : construction, rénovation ou extension ou acquisition d'une infrastructure sportive &gt; 1.500.000€ HTVA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Provinces</li> <li>- Communes</li> <li>- Intercommunales</li> <li>- Régies communales autonomes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'investissement est supérieur à 1.500.000 € HTVA et il bénéficiera de maximum 60% de subside.</li> <li>- Le taux sera porté à 70% dans le cadre de projets pluri-communaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une première signature ministérielle à l'accord de principe (avant-projet)</li> <li>- Une approbation du dossier technique / projet par Infraspports</li> <li>- Une promesse ferme ministérielle sur adjudication</li> <li>- Les travaux ne peuvent débuter avant celle-ci</li> </ul>

### 3. QUELQUES EXEMPLES INSPIRANTS

#### 3.1 DES PLUS PETITES INITIATIVES...

##### Actionner la manivelle pour faire pousser des fleurs à Nantes

Au jardin des plantes à Nantes, petits et grands se bousculent pour faire surgir hors de l'eau les fleurs imaginées par l'artiste Johann Le Guillerm. D'un mouvement cinétique actionné par les passants, elles surgissent et s'éclipsent constamment. Une installation originale et ponctuelle qui ne demande pas des bras d'athlète et qui suscitera pourtant l'expérience du sport à tout visiteur curieux de voir sortir les fleurs du bassin.



Figure 6 : incitation au mouvement à Nantes (images : <https://nantes.maville.com>)

### Des éléments de fitness au jardin Gustave Jacobs à Mons

« Sauvé » de la privatisation grâce à une mobilisation citoyenne, cet espace à la fois jardin public et chemin de traverse bénéficie depuis peu d'instruments de fitness en son sein. Notons que ces dispositifs ont été mis en place dans le cadre de l'appel à projet « Prime vert » subsidié en partie par la Wallonie.



Figure 7 : équipements ludico-sportifs au Jardin Gustave Jacobs à Mons

### 3.2 ...AUX INSTALLATIONS PLUS AMBITIEUSES

#### Un skatepark à Tournai

Né d'un processus participatif incluant notamment un mouvement de jeunes citoyens, le projet a pris forme grâce à un partenariat entre la Ville de Tournai, un collectif de skateurs Tournaisien, une association momentanée entre un bureau d'architecture basé à Marseille (CONSTRUCTO) et un bureau d'architecture Bruxellois (L'ESCAUT). Pour aboutir à une telle infrastructure, les réflexions ont dépassé le cadre de la mise en place d'un équipement sportif et ont intégré des dimensions architecturales, paysagères, urbaines qui ont conduit à la réalisation d'un projet attractif, polyvalent et de qualité. En termes d'accessibilité et d'incitation à bouger, le pari est réussi étant donné qu'enfants, parents, ados, adultes s'adonnent à la pratique sportive au sein de cet espace.



Figure 8 : skate-park à l'ancienne piscine Madame à Tournai (<https://www.visittournai.be/agenda/skatepark-tournai/>)

### Un parc urbain atypique à Copenhague<sup>17</sup>

Au cœur de Copenhague, le parc Superkilen est un véritable modèle du Vivre Ensemble. Long de 750 mètres et divisé en trois espaces distincts, il a vocation au partage de l'espace public par et pour les habitants en vue de revitaliser le quartier cosmopolite de Nørrebro. Aménagements particuliers et mobilier urbain du monde entier cohabitent au sein de l'espace public.

Une des trois zones, recouverte d'un sol en caoutchouc aux multiples tons de rouge, orange et rose est surnommée « Carré Rouge ». Véritable extension de la salle de sport existante, cet espace bordé de bâti aux tons semblables est majoritairement consacré aux sports. Zones pour les skateurs, rings de boxe thaïlandais et autres dispositifs originaux y trouvent leur place. Des aires de jeux pour enfants, des bancs du Brésil, des balançoires irakiennes complètent l'offre ludico-sportive.



Figure 9 : parc Superkilen à Copenhague

### Et pourquoi pas un maillage jeux à Bruxelles ?<sup>18</sup>

Un maillage jeux ? C'est un vaste réseau d'espaces ludiques et sportifs qui, connectés entre eux, pourraient couvrir le territoire en termes d'offre ludico-sportive. Ce projet est né de réflexions sur les besoins des Bruxellois en matière d'équipements ludico-sportifs, sur leur localisation, sur la capacité de l'offre à répondre à la demande (quantité, accessibilité...) qui ont débouché sur une demande de Bruxelles Environnement d'établir un état des lieux qualitatif et quantitatif des plaines de jeux et de sports. L'idée étant de réfléchir à une stratégie en la matière. Les constats (répartition inégale, zones de carences, manque d'espaces de jeux adaptés pour tous, manque d'équipements multifonctionnels, besoin d'espaces de jeux informels...) ont conduit à la mise en place de plusieurs principes qui sous-tendent toute rénovation ou création d'aires de jeux ou de sport :

- Privilégier les quartiers pauvres en infrastructures ludiques ;
- Diversifier les types de plaines de jeux (aventure, nature, sport, thématique spécifique...), augmenter leur potentiel inventif et leur originalité, répondre aux besoins des catégories d'utilisateurs pour lesquelles l'offre est faible ;
- Ouvrir l'espace, ne pas clôturer l'aire de jeux pour augmenter son rayonnement, son intégration dans un environnement plus grand ;
- Veiller à l'intégration paysagère (dans les espaces verts, sur les places...), à disposer des éléments informels qui stimulent le jeu ;
- Intégrer des caractéristiques du paysage (arbre, pente, relief...) dans les zones de jeux formelles ;
- Privilégier la participation des enfants et des riverains lorsque l'aménagement d'une plaine de jeux dans leur quartier est prévue ;
- Travailler sur le terrain avec les contrats de quartier.

<sup>17</sup> Centre-ville en Mouvement (2016). Superkilen, le parc du «Vivre Ensemble» à Copenhague. En ligne <http://www.centre-ville.org/superkilen-le-parc-du-vivre-ensemble-a-copenhague/>, consulté le 23 novembre 2019.

<sup>18</sup> Bruxelles environnement.brussels (2019). Le maillage jeu. En ligne <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/action-de-la-region/les-maillages/le-maillage-jeu>, consulté le 26 novembre 2019.

---

#### 4. GUIDES PRATIQUES :

---

- IRDS – Aménagement, cadre de vie et pratique de l'activité sportive – Novembre 2018 : [https://www.irds-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/IRDS/Publications/etude\\_urbanisme/amenagement\\_sportif\\_irds.pdf](https://www.irds-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/IRDS/Publications/etude_urbanisme/amenagement_sportif_irds.pdf)
- « Étude pour le redéveloppement des aires ludiques et sportives en Région bruxelloise », IBGE, 2009 (BRAT sprl, Kind & Samenleving vzw)

---

#### 5. RÉFÉRENCES UTILES :

---

- Infrasports :  
Directrice : Chantal JACOBS  
Tél : 081/77.27.26  
Mail :chantal.jacobs@spw.wallonie.be

---

#### 6. RECOMMANDATIONS :

---

- Favoriser les espaces vides, sans usage prédéfini, non dédiés à la pratique sportive. Pour implanter des équipements favorables à une pratique sportive « spontanée », les espaces à rechercher seront ouverts : espaces verts, places, délaissés... qui laisseront aux citoyens la liberté de se les approprier pour pratiquer du sport ou non ;
- Pour viser des équipements sportifs intégrés à la vie de quartier qui, en plus d'inciter les habitants à bouger, auront la faculté de générer du lien social, des rencontres, des échanges... il importe de concevoir des espaces sportifs ouverts à une diversité de pratiques où tout un chacun pourrait se mettre en mouvement en fonction de ses attentes ;
- Recourir à des équipements polyvalents permettra d'inciter à une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du quartier. Par « équipements polyvalents » on entend des équipements qui limitent les déplacements et favorisent la mutualisation (d'espaces, de locaux...) ;
- Aménager l'espace public et concevoir des équipements ludico-sportifs nécessite aussi de prendre en compte les rythmes de vie, la modularité dans le temps. Par exemple, les activités de plein air saisonnières, plus proches de l'activité de loisir que de l'activité sportive mais qui incitent néanmoins adultes et enfants à se mettre en mouvement, laissant ainsi de côté leurs pratiques sédentaires. (Il peut s'agir des patinoires en hiver, de l'installation de jeux sur la place du quartier, de parcours ludiques...) ;
- Tout en pensant à la solidité et à la facilité d'entretien, il est préférable de recourir à du mobilier urbain multifonctionnel en choisissant des équipements qui peuvent s'adosser à plusieurs usages plutôt que d'opter uniquement pour des équipements qui imposent des usages ;
- Jouer avec l'usager de l'espace public en lui donnant des défis peut inciter les enfants et les jeunes à se dépasser tant physiquement que mentalement ;
- Garantir l'appropriation des équipements de manière autonome par tous les publics, y compris les publics plus fragiles, en pensant les espaces comme appropriables par chacun à son rythme et à son niveau ;
- Toujours garder à l'esprit que la mobilité active est une alternative non négligeable pour les citoyens en déficit d'exercice physique. En matière de santé publique, inciter à la pratique de la



- marche à pied ou du vélo sont des enjeux tout aussi importants que celui de développer des espaces ludico-sportifs dans les quartiers ;
- Enfin rappelons l'importance d'agir en faveur d'une équité de genre dans la pratique de l'activité physique dans l'espace public.

## 7. SOURCES :

Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives et abrogeant l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 relatif aux subventions octroyées à certains investissements en matière d'infrastructures sportives. En ligne : [https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-09-juillet-2015\\_n2015203428.html](https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-09-juillet-2015_n2015203428.html)

Bruxelles environnement.brussels (2019). Le maillage jeu. En ligne <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/action-de-la-region/les-maillages/le-maillage-jeu>, consulté le 26 novembre 2019.

Centre-ville en Mouvement (2016). Superkilen, le parc du «Vivre Ensemble» à Copenhague. En ligne <http://www.centre-ville.org/superkilen-le-parc-du-vivre-ensemble-a-copenhague/>, consulté le 23 novembre 2019.

CHANE-HUNE, L. (2018). Comment diversifier l'offre sportive dans les espaces publics urbains ? Sciences du vivant. En ligne <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01895287/document>

INFRASPORTS. (2019). Infrasports. Intervention lors du séminaire CPDT/Quartiers Nouveaux le 7 novembre 2019 à Namur.

Les rencontres de la ruralité. (2017). La santé, une compétence communale ! Compte-rendu. En ligne [https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/rr17-er6-sante\\_vf-min.pdf](https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/rr17-er6-sante_vf-min.pdf), consulté le 20 novembre 2019.

Observatoire de la santé du Hainaut. (2018). On a tous « commune » envie de santé. Intégrer la santé dans toutes les politiques, c'est possible ! En ligne [https://observatoiresante.hainaut.be/wp-content/uploads/2018/05/2018-10-14\\_Commune\\_envie.pdf](https://observatoiresante.hainaut.be/wp-content/uploads/2018/05/2018-10-14_Commune_envie.pdf), consulté le 27 novembre 2019.

ROUPIN, O. (2019). Tournai : autour de son nouveau skate-park. *Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport*, 30, 23-25.

VANDERSTEDE, W. (2019). L'espace public incite à bouger. *Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport*, 30, 20-22.

VERSTRAETE, P. (2019). Sport de proximité à Gand. *Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport*, 30, 26-29.

DUPLAT, A. (2019). Infrasports. *Cahier Espace Public - Dossier Infrastructures de sport*, 30, 31-33..

## FICHE 3 : LES MILIEUX D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE : METTRE EN PLACE UNE INFRASTRUCTURE ADAPTÉE DANS UN NOUVEAU QUARTIER

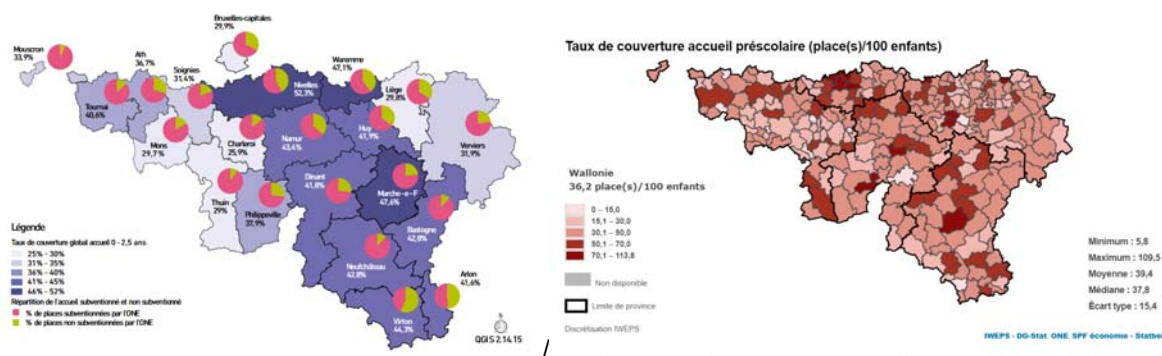
### 1. CONTEXTE : DES BESOINS IMPORTANTS EN WALLONIE, UNE NOUVELLE LÉGISLATION RÉGISSANT LE SECTEUR

Un nouveau quartier sort de terre ; de nombreux logements neufs vont probablement accueillir une part non négligeable de jeunes familles, plus encore si l'offre unifamiliale acquisitive y est développée.

Les besoins nouveaux en matière de garde d'enfants qui en découlent viennent s'ajouter aux éventuelles carences locales préexistantes de l'offre pour la petite enfance. Ce secteur fait face en effet à deux enjeux principaux en Wallonie : le déficit de places à combler et leur accessibilité pour les familles.

#### Cartographie des taux de couverture en Wallonie

Cartographie du taux de couverture en termes de nombre de places par arrondissement administratif en Fédération Wallonie-Bruxelles



Les arrondissements de Liège, Charleroi, Thuin et Mons sont les plus mal équipés, avec des taux de couverture (nombre de places d'accueil/nombre d'enfants jusque 2,5 ans) inférieurs à 30 %. Viennent ensuite Soignies et Verviers, qui dépassent à peine ce pourcentage. Les arrondissements situés sur l'axe Bruxelles-Luxembourg se défendent mieux. Pour faire face à l'importance des besoins, le Plan Cigogne III de l'ONE (sorti en novembre 2013) porte sur la création de 14.849 places d'ici 2022, dont 12.337 places subventionnées. Après un appel pluriannuel lancé en 2014, des appels ont été relancés en 2016 pour les provinces du Hainaut et de Liège, en situation de manque plus avéré et de déficit d'initiatives. Ces appels sont clôturés. Les dates de lancement du prochain appel à projets (volet 3-2019-2022) ne sont pas encore connues.

Pour plus de détails, voir : <https://www.one.be/professionnel/milieu-daccueil/plan-cigogne-3/appels-a-projets/>

Une nouvelle législation sur les milieux d'accueil vient d'être mise en place, qui simplifie les types d'établissements de type collectif (se déclinant actuellement en crèches, préguardiennats, maisons communales d'accueil de l'enfance, maisons d'enfants et haltes-accueil) et de type familial (accueillants autonomes et conventionnés, services d'accueil (SAEC)...), les répartissant désormais en trois grandes catégories : crèches (14 enfants ou plus), (co)accueillants d'enfants indépendants (5 ou 10 enfants maximum), et services d'accueil d'enfants (36 enfants ou plus, travaillant sur plusieurs lieux d'accueil de 5 ou 10 enfants maximum). Aujourd'hui comme auparavant, toutes les infrastructures d'accueil, subventionnées ou non, doivent être autorisées par l'ONE. L'étape de l'agrément est supprimée par la nouvelle législation. L'entrée en vigueur de la nouvelle législation pour les milieux d'accueil nouveaux à créer est prévue pour le 01.01.2020.

## 2. LES DIFFÉRENTES FORMES D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE RECONNUES PAR L'ONE (AVANT RÉFORME)

Type	Nom	Subvention ONE	Spécificités
Milieu d'accueil de type collectif (≥ 9 enfants)	Crèche	oui	0-3 ans, 18-48 places
	Crèche parentale	oui	0-3 ans, 9-14 places, 1,5 ETP parents sur min. 3,5
	Préguardiennat	oui	1,5 à 3 ans, lien école maternelle
	Maison communale d'accueil de l'enfance (MCAE)	oui	0-6 ans, 12-24 places Convention avec la commune
	Maison d'enfants	non	0-6 ans, 9-24 places
	Halte accueil	non	0-6 ans, accueil à la demande
Milieu d'accueil de type familial	(co)accueillant conventionné	oui	à domicile, convention SAEC, barème ONE
	(co) accueillant autonome	non	Indépendant à domicile, pas de barème

Les différentes formes d'accueil de la petite enfance reconnues par l'ONE (*après réforme*)

Type	Définition	Subvention ONE
Crèches (≥ 14 enfants)	milieux d'accueil de la petite enfance organisés pour prendre en charge, dans un lieu d'accueil, un minimum de 14 enfants présents simultanément encadrés par une équipe	oui
Services d'accueil d'enfants (≥ 36 places)	milieux d'accueil organisés pour prendre en charge, dans plusieurs lieux d'accueil, un maximum par lieu d'accueil de 5 ou 10 enfants présents simultanément encadrés respectivement soit par une personne soit par une équipe (sous statut salarié)	oui
(Co)accueillant(e)s d'enfants indépendant(e)s	milieux d'accueil organisés pour prendre en charge, dans un lieu d'accueil, un maximum de 5 ou 10 enfants présents simultanément encadrés respectivement par une ou deux personne(s) exerçant sous statut indépendant	oui

### 3. LE FINANCEMENT DES MILIEUX D'ACCUEIL

L'étude de faisabilité d'un milieu d'accueil, outre l'étude des besoins, doit faire la clarté sur les investissements nécessaires, les fonds mobilisables, les coûts et recettes de fonctionnement du futur service. Nous présentons ci-après différents types de financements mobilisables pour la mise en place d'un milieu d'accueil : subventions, investissements privés, charges d'urbanisme.

#### Les subventions publiques

Des subventions de l'ONE sont mobilisables pour des opérateurs qui seront par le fait-même conventionnés et soumis à un barème<sup>19</sup> relatif au tarif à appliquer. Ces subventions concernent le fonctionnement, qui peut également faire l'objet d'aides à l'emploi (APE). D'autres subventions existent pour les infrastructures, accessibles via le SPW (DGO5 pour les associations et les CPAS gestionnaires, et DGO1 pour les communes et les intercommunales). La réforme des milieux d'accueil de l'ONE vise à améliorer l'accessibilité en organisant trois niveaux de subventionnement (croissance du subside en fonction du niveau d'accessibilité). Le tableau présente les possibilités de financement actuelles (au 01.12.2019). Vu la réforme, l'évolution de la situation est à suivre sur le site [www.one.be](http://www.one.be).

	<b>Financement fonctionnement : ONE</b>
Qui ?	Les milieux d'accueil publics ou associatifs de type collectif (crèches, préguardiennats, MCAE) et l'accueil familial conventionné
Quoi ?	Actuellement, pour les crèches et préguardiennats, le salaire du personnel de base est assuré par l'ONE. Pour les MCAE et les SAEC les conditions sont différentes. Au 01.01.2020 s'appliquera un nouveau régime de financement, de niveau 0, 1,2 ou 3.
Conditions	<p>Disposer de l'autorisation de l'ONE</p> <p>Répondre aux normes de l'ONE, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en matière d'espace, une surface intérieure minimale de 6 m<sup>2</sup> au sol par place d'accueil ( 4m<sup>2</sup> minimum pour l'espace activités intérieures et repas, et 2m<sup>2</sup> minimum pour l'espace sommeil-repos).</li> <li>• respect du barème ONE pour les établissements subventionnés :</li> <li>• normes d'encadrement et de formation du personnel</li> </ul> <p>Agrément (va disparaître)</p> <p>Etre retenu dans la programmation suite à un appel à projet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmation pluri-annuelle depuis 2014 : coordination ONE(fonctionnement)-Wallonie(infrastructures) via un dossier unique</li> <li>• Relance spécifique pour le Hainaut et Liège, en déficit plus accentué</li> </ul>
Références légales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 27 février 2003 portant réglementation générale des milieux d'accueil.</li> <li>- Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 17 décembre 2003 fixant le code de qualité</li> </ul>

<sup>19</sup> [https://www.one.be/fileadmin/user\\_upload/siteone/PRO/Milieux\\_accueil/Documentation/bareme\\_PFP\\_2019.pdf](https://www.one.be/fileadmin/user_upload/siteone/PRO/Milieux_accueil/Documentation/bareme_PFP_2019.pdf)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du ... septembre 2007 portant approbation des modalités fixées par l'Office de la Naissance et de l'Enfance en vertu de l'article 18 de l'Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 27 février 2003 (dit Arrêté Infrastructures)</li> <li>- Règlement de l'Office de la Naissance et de l'Enfance relatif à l'autorisation d'accueil, du 25 janvier 2017</li> </ul>
Pour plus de renseignements	<p><a href="http://www.one.be">www.one.be</a>  guichet d'information :  guichet.info@one.be  <a href="mailto:cigogne3.info@one.be">cigogne3.info@one.be</a> 02/542.14.56.  les coordinateurs accueil présents dans les administrations subrégionales :  asr.province@one.be</p>
	<b>Financement fonctionnement : aides régionales à l'emploi (APE)</b>
Qui ?	employeurs du secteur non marchand, des pouvoirs locaux et de l'enseignement
Quoi ?	<p>Le salaire du personnel de base est assuré par l'ONE. Cependant, pour offrir un accueil de qualité, il est indispensable d'engager du personnel supplémentaire. L'aide APE est alors mobilisable. Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une aide annuelle visant à subsidier partiellement la rémunération de travailleurs. (points APE ; en 2019, la valeur d'un point APE est de 3114,85€.)</li> <li>- une réduction importante des cotisations patronales de sécurité sociale</li> <li>- une indexation automatique de la subvention selon l'évolution de l'indice des prix</li> </ul>
Conditions	<p>L'aide APE est octroyée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour une durée déterminée de 3 mois minimum à 3 ans maximum aux pouvoirs locaux</li> <li>- pour une durée déterminée ou indéterminée au secteur non-marchand.</li> </ul>
Références légales	<p><a href="#">Décret du 25 avril 2002</a>  <a href="#">Arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2002</a></p>
Pour plus de renseignements	<p>SPW – Département de l'emploi et de la formation professionnelle- direction de la promotion de l'emploi  <a href="https://emploi.wallonie.be/home/aides-a-lemploi/APE.html">https://emploi.wallonie.be/home/aides-a-lemploi/APE.html</a>  Courriel générique - APE-PTP - mail : <a href="mailto:ape-ptp@spw.wallonie.be">ape-ptp@spw.wallonie.be</a> - tél. : Permanence téléphonique : 081/33.43.51 - fax : 081/33.43.22</p>

<b>Financement infrastructures : SPW</b>	
Qui ?	opérateurs non commerciaux (donc le gestionnaire de la crèche maître d'ouvrage ou acquéreur du bâtiment, pas le promoteur privé)  milieux d'accueil de type collectif subventionnés par l'O.N.E.
Quoi ?	achat (60% valeur vénale bâtiment, déduction faite du terrain), construction, agrandissement, transformation, grosses réparations, équipement et premier ameublement
Références légales	Arrêté du 8 juillet 1983 (mod. 27 juin 1996) réglant pour la Communauté française l'octroi de subventions pour l'achat ou la construction de bâtiments en vue de l'installation de crèches, pouponnières, maisons maternelles et centres d'accueil, ainsi que pour l'agrandissement, la transformation, les grosses réparations, l'équipement et le premier ameublement de ces immeubles.
Pour plus de renseignements	<p>Pour les crèches associatives et de CPAS :</p> <p>SPW Action sociale – Cellule Infrastructures crèches Avenue Gouverneur Bovesse 100 5000 Namur ir. Marie-Agnès Leblanc 081/327.299 marieagnes.leblanc@spw.wallonie.be</p> <p>Pour les crèches communales :</p> <p>via le Fonds d'investissement des communes (actuellement 2019-2021)</p> <p>SPW Mobilité et infrastructures – DGO1 Département des Infrastructures Subsidées, direction des bâtiments</p> <p>Isabelle JADOT, Directrice 081/77.33.62 Boulevard du Nord, 8, 5000 - NAMUR isabelle.jadot@spw.wallonie.be</p>

A côté de ces subventions, d'autres possibilités de financement existent, bien que moins usitées actuellement :

#### L'intervention d'entreprises dans le financement de crèches

Le plan Sema (Synergie employeurs milieux d'accueil), lié au plan Cigogne, vise à permettre aux employeurs d'offrir à leurs travailleurs l'assurance d'obtenir une place dans une crèche, à un tarif proportionnel à leurs revenus. Il permet soit de réserver des places d'accueil dans des structures agréées - subventionnées ou non par l'Office de la naissance et de l'enfance (ONE) - soit d'en créer. Des aides sont octroyées aux employeurs via une déductibilité fiscale de 33 % sur l'impôt des sociétés. Une place réservée aux travailleurs leur coûte 3 000 euros bruts par an. En 2015, douze ans après son lancement par la Communauté française, le plan Sema n'avait permis de créer ou réserver que 60 places en Wallonie. Le système s'est peu développé en raison de lourdeurs administratives, d'un coût restant élevé pour les employeurs et d'une méfiance syndicale. Certains employeurs ont de plus décidé de ne pas poursuivre leur financement après la convention obligatoire de deux ans.

*Exemple : les bâtiments du magasin de prêt à porter **Caméléon à Woluwé**, terminés en 2009, comprennent un espace de vente, des bureaux et espaces de stockage, mais également une crèche communale. Destinée aux enfants des résidents de la commune de Woluwe Saint Lambert, la crèche, initialement créée avec l'aide du programme Sema, réservait 5 places aux travailleurs de l'entreprise, ce qui offrait un gain de temps appréciable au personnel. Elle est actuellement gérée par une ASBL communale, l'asbl Kangourou.*

#### L'intervention d'investisseurs privés

Les procédures de mise en place de crèches communales durent des années (appels d'offres, approbation du conseil communal...) et les budgets que l'ONE alloue dans des provinces en déficit marqué de crèches comme Liège et le Hainaut ne sont pas entièrement utilisés, les initiatives manquant à l'appel. Certaines communes n'ont en effet pas les moyens de financer les constructions (ou du moins les 40 % restant à leur charge) et les partenariats publics-privé sont rares, leur intervention étant inhabituelle dans ce secteur (contrairement à celui des maisons de repos). Or concrètement, le secteur privé peut investir dans la construction d'un bâtiment qu'il n'exploitera pas lui-même, mais louera à un exploitant (la commune) moyennant un contrat de bail à long terme.

*Exemple : Dans le cas de la crèche établie à **Evere au-dessus du magasin Decathlon**, le promoteur a pris toute l'opération en charge, sans devoir passer par les procédures de marché public, avec le même architecte et le même entrepreneur que le magasin. En six mois, tout était réalisé. Le promoteur a donc financé les murs de la structure d'accueil puis établi un contrat de location sur le long terme avec la commune. La commune exploitante bénéficie des subventions de l'ONE, et la crèche en respecte le barème, gage d'une meilleure accessibilité au public.*

On peut également concevoir de constituer un **Special Purpose Vehicle (SPV)** destiné à recueillir les financements des partenaires investisseurs et bancaires (apport de foncier, participations...). Cette entité prendra en charge l'investissement initial et louera le bien construit à l'exploitant via un bail emphytéotique. Il faut savoir que certains investisseurs privés ont pour objet d'intervenir dans le secteur des équipements publics<sup>20</sup>. Un projet de crèche peut également faire l'objet d'un financement participatif (crowdfunding).

<sup>20</sup> Par exemple Inclusio ([www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)), dont le portefeuille d'actifs immobiliers comprendra à terme une majorité d'immeubles de logement et 20% d'équipements collectifs.



## L'instauration de charges d'urbanisme

Les autorités peuvent soumettre la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à la réalisation de charges d'urbanisme par le demandeur : cession de terrains, aménagement de routes, espaces publics et bâtiments à usage de service public (crèches, écoles...) peuvent ainsi matérialiser une contribution privée aux infrastructures nécessitées par le développement de l'urbanisation. En Wallonie, les contributions financières sont exclues dans ce cadre ; il doit s'agir d'actes et travaux réalisés par le demandeur. Dispositif intéressant pour financer les équipements, les charges d'urbanisme ne sont toutefois pas exemptes d'effets pervers : imposer la construction de routes, crèches voire écoles engendre un coût supplémentaire qui aura très probablement des répercussions sur le prix des logements. C'est donc dans les territoires faisant l'objet de pression immobilière et de nombreux projets de développement que le dispositif trouvera le plus naturellement à s'appliquer, alors que dans des espaces peu convoités par le secteur privé, les pouvoirs publics tentent d'agir sur l'attractivité des lieux en mettant en place eux-mêmes les infrastructures nécessaires à leur développement<sup>21</sup>. L'utilisation du dispositif des charges d'urbanisme pour la création d'équipements suppose que la gestion de ceux-ci ainsi que leurs coûts de personnel et de fonctionnement soient prévus et assurés par ailleurs, par exemple par la commune à qui ils sont rétrocédés. Le procédé suppose également un arbitrage dans l'affectation des charges d'urbanisme, la commune pouvant choisir, en fonction de sa perception des besoins, entre la réalisation d'infrastructures et d'équipements, la mise à disposition de logements à coût modéré, la mise en place de mesures de protection de l'environnement, etc.

Deux exemples récents de recours aux charges d'urbanisme pour mettre en place des crèches :



*A Nivelles, une crèche de 36 places a été ouverte en 2016 dans le nouveau quartier du **Petit Baulers**, conçu par Matexi et BW Promo il y a 15 ans et qui s'est fortement développé depuis 2010. La moyenne d'âge est particulièrement basse dans cette zone, la population étant composée de nombreux jeunes ménages et des logements supplémentaires étant encore attendus. La crèche a été construite et entièrement équipée par les promoteurs dans le cadre des charges d'urbanisme imposées par la ville. C'est le Centre de la petite Enfance de Nivelles (ASBL) qui gère les lieux. Tous les Nivellois peuvent prétendre à une place dans l'établissement et pas uniquement les habitants du quartier.*

<sup>21</sup> Ainsi en va-t-il du dispositif de revitalisation urbaine.



*Autre exemple, le quartier des Aulnées à Soignies, projet de 564 logements en 4 phases porté par le promoteur Delzelle SA, a fait l'objet de charges d'urbanisme imposées par la commune, comme tout projet immobilier à Soignies à partir de 4 logements. La commune réalise le calcul d'un montant de référence selon la surface du projet sur base de 60 euros par m<sup>2</sup> hors cave, grenier et garage. Les charges de la première phase permettront notamment la construction d'une crèche, d'un Agoraspace et d'une plaine de jeux, pour un montant total de 3,5 millions d'euros. Dans la troisième phase, 400 m<sup>2</sup> de salles communautaires seront remis à la Ville. Leur affectation précise sera décidée en fonction des besoins qui apparaîtront dans 15 ans. (Source : La dernière heure, novembre 2019)*

#### 4. RECOMMANDATIONS EN VUE DE L'INSTALLATION D'UNE CRÈCHE DANS UN NOUVEAU QUARTIER :

##### 1. Tenir compte du taux de couverture communal et des besoins spécifiques liés à la taille du nouveau projet résidentiel

Il s'agit d'appréhender les besoins liés au nouveau développement immobilier, tout comme la nécessité de places d'accueil supplémentaires à l'échelle du quartier et de la commune (voir taux de couverture par commune), en tenant compte de l'emplacement des milieux d'accueil existants, leur capacité et leur taux de fréquentation...

**Un exemple de prise en compte des nouveaux besoins liés aux développements immobiliers : l'imposition de crèches dans les projets de logement menés par Citydev en Région de Bruxelles-Capitale**

*Selon le contrat de gestion de Citydev.Brussels (acteur de la promotion publique en Région de Bruxelles-Capitale), tout nouveau développement de plus de 50 logements est soumis à l'imposition de créer un milieu d'accueil de l'enfance (crèche, halte-garderie...). Neuf opérations récentes (logements et projets mixtes) comportent l'implantation d'une crèche, le plus souvent communale, située au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements (ou éventuellement sur deux niveaux). Pour le promoteur, sollicité dans le cadre d'un marché de promotion incluant l'aménagement de la crèche, l'existence d'un contrat préalable avec la commune pour l'achat de l'équipement est un facteur de limitation des risques. Ceci nécessite un travail de partenariat préalable des équipes de Citydev avec la commune afin de préparer et formaliser la collaboration. Les espaces de rez-de-chaussée, généralement moins prisés pour les logements, offrent un emplacement idéal pour des affectations de ce type.*

*Ainsi le nouveau quartier durable Tivoli, situé à Laeken, comporte deux crèches de 62 places chacune.*



## 2. Examiner la faisabilité et la viabilité du projet

- Rechercher des porteurs de projet publics, associatifs ou privés et prendre contact à cet effet avec la commune.
- Faire appel à l'expertise de l'ONE : un « coordinateur accueil » (au sein de chaque administration subrégionale) a pour mission d'aider les porteurs de projet à bien les analyser et à en évaluer la pertinence et la faisabilité. Il veille également à la conformité de la structure au regard des législations, des réglementations et des normes en vigueur. Les accueillants autonomes, non subventionnés, peuvent quant à eux faire appel à un « agent conseil » de l'ONE. Ils orientent les candidats dans l'élaboration de leur projet et émettent un avis en vue de la délivrance de l'autorisation.
- Réaliser un plan financier : il s'agit de l'analyse financière du projet. Ce plan vise à formuler des objectifs clairs et précis, à réunir les moyens nécessaires à la concrétisation du projet, à mesurer les risques inhérents à celui-ci et à constituer un plan d'action. Cet exercice permet donc d'évaluer la viabilité du projet, en ciblant les différents postes relatifs à la création et au fonctionnement du milieu d'accueil. Si la crèche est subventionnée, le montant payé par les parents est calculé sur base des revenus nets du ménage (se renseigner sur la moyenne socio-économique de la population locale). Hormis les possibilités des aides régionales à l'emploi, la contribution des parents représente souvent la seule rentrée financière du milieu d'accueil non subventionné, couvrant en général les frais de fonctionnement et de rémunération du personnel. Le montant à demander pour la participation des parents doit tenir compte, d'une part, de la viabilité financière du milieu d'accueil et d'autre part, de la moyenne socioéconomique de la population locale.
- Respecter les conditions et normes de l'ONE/ des pouvoirs subsidiaires.

## 3. Points d'attention pour le lieu d'implantation d'une crèche

Il importe entre autres de tenir compte des aspects suivants :

- l'accessibilité de la crèche : proximité du domicile ou du lieu de travail des familles, des voies de communication et transports en commun, facilités de parking pour permettre aux parents de prendre le temps de s'arrêter et d'aménager une séparation progressive avec l'enfant, d'échanger avec le personnel
- la proximité d'autres structures collectives et services permettant une mutualisation de locaux, de services administratifs, l'échange d'expériences et les collaborations (voir ci-après la dimension intergénérationnelle)
- la qualité environnementale (qualité de l'air, espaces verts, absence de nuisances sonores...)

#### 4. Penser à la dimension intergénérationnelle

Différents projets de quartier comportent également une maison de repos ou résidence-service. Etant donné la richesse des apports mutuels entre enfants et personnes âgées, il est intéressant, grâce à une proximité spatiale si possible, de favoriser les synergies potentielles entre les deux types d'établissement, même s'ils restent chacun centrés avant tout sur leur public privilégié. La mise en place d'un jardin partagé entre les deux institutions, comme expérimenté à Tourcoing (voir ci-dessous), offre un espace d'interactions privilégié.

##### Exemple : le jardin des orchidées à Tourcoing

*Cette crèche, née en 2012, est issue de la rencontre entre la directrice d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes), qui rêvait d'une telle structure à dimension intergénérationnelle, avec la fondatrice d'un réseau de crèches « Rigolo comme la vie ». La crèche de 22 places a été érigée dans le jardin de la maison de repos. La gestion du jardin se fait à coûts partagés entre les deux établissements. La concrétisation du projet sous forme d'institutions distinctes permet de respecter les rythmes de chacun et de ne pas être de façon permanente en présence l'un de l'autre. Le personnel doit également être à l'aise avec ce caractère intergénérationnel. Ces conditions remplies, des moments d'échange très bénéfiques sont mis en place lors d'activités hebdomadaires communes. Les équipes, motivées, mettent en place des activités pouvant convenir aux deux générations. Les uns apprennent des compétences tandis que les autres tentent de les conserver. Les personnes âgées retirent beaucoup de joie de la présence de petits pleins de vie, peuvent leur consacrer du temps, leur transmettre des savoirs, leur lire des histoires...*

Contact : Laurence Six, Rigolo comme la vie, [lsix@rigolocommelavie.fr](mailto:lsix@rigolocommelavie.fr), 0033 6 07 03 87 37



##### Exemple : le Balloir à Liège

*Le Balloir rassemble sur le même site une maison de repos, une résidence-services, mais aussi une crèche et une maison d'enfants placés par le juge. Le mercredi offre un moment privilégié de rencontres pour un repas et des activités communes entre ces différents publics. Des fêtes sont également organisées pour rassembler les habitants du site.*

Contact : [cathy.fraikin@leballoir.be](mailto:cathy.fraikin@leballoir.be)

## 5. RÉFÉRENCES UTILES :

- <https://www.one.be>
  - ONE, 6 clés pour ouvrir son milieu d'accueil, 2016 [https://www.one.be/fileadmin/user\\_upload/si-teone/PRO/Brochures/6\\_cles\\_pour\\_ouvrir\\_milac\\_2016.pdf](https://www.one.be/fileadmin/user_upload/si-teone/PRO/Brochures/6_cles_pour_ouvrir_milac_2016.pdf)
  - ONE, devenir accueillant autonome, guide pratique pour la création d'un milieu d'accueil familial non conventionné, version02/2018  
[https://www.one.be/fileadmin/user\\_upload/si-teone/PRO/Brochures/Devenir\\_Accueillant\\_autonome\\_mars\\_2019.pdf](https://www.one.be/fileadmin/user_upload/si-teone/PRO/Brochures/Devenir_Accueillant_autonome_mars_2019.pdf)
- Liens reprenant les premières informations sur la réforme des milieux d'accueil qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- Note sur les qualifications : <https://www.one.be/public/detailarticle/news/nouvelles-formations-initiales-a-partir-du-1er-janvier-2020-un-changement-progressif/>
  - Vidéo d'information : <https://www.one.be/public/detailarticle/news/reforme-des-milieux-daccueil-one-reste-a-lecoute-des-professionnels-et-des-parents/>

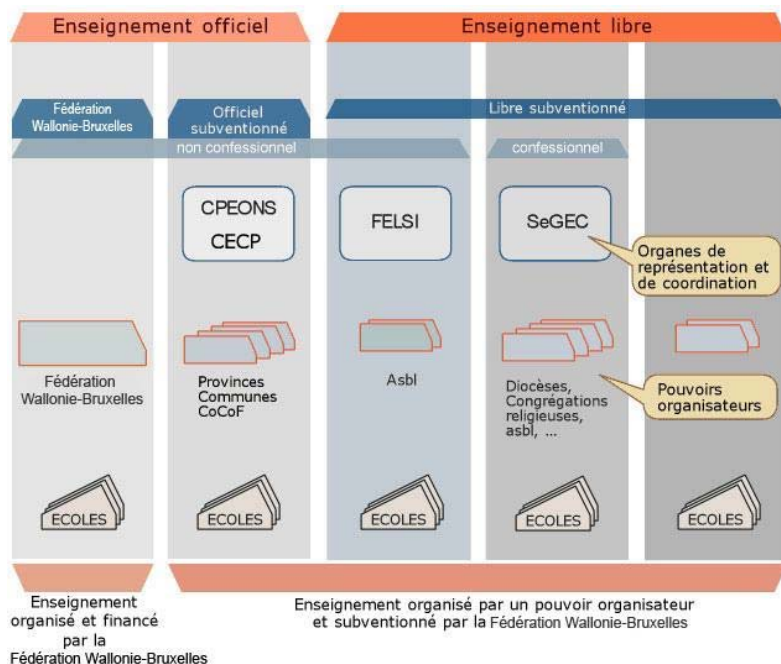
## FICHE 4 : ACCUEILLIR UN ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE AU SEIN D'UN NOUVEAU QUARTIER

La mise en place d'un nouveau quartier suppose d'estimer la population en âge scolaire susceptible de venir y habiter, de faire le bilan des besoins locaux non rencontrés, y compris en matière d'écoles, et de prendre contact avec les éventuels porteurs de projet d'équipement, dont la commune. Si un manque d'infrastructures scolaires pour les années à venir est mis en lumière et que les disponibilités de terrain le permettent, la question de l'installation d'une école dans le quartier pourra faire l'objet d'une étude plus approfondie. Aborder ce type de question suppose de se familiariser quelque peu avec le fonctionnement du secteur, régi par la Fédération Wallonie-Bruxelles.

### 1. QUELQUES NOTIONS DE BASE : L'ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ENSEIGNEMENT

#### 1.1 QUI PORTE LES PROJETS D'ÉCOLE ?

Le pouvoir organisateur d'un établissement d'enseignement est l'autorité, la ou les personne(s) physique(s) ou morale(s), publique(s) ou privée(s), qui en assume(nt) la responsabilité. Les pouvoirs organisateurs sont soit officiels (publics), par exemple la Fédération Wallonie-Bruxelles, les provinces, les villes et communes, soit libres (privés) : des associations (asbl ou autres) confessionnelles ou non confessionnelles.



## 1.2 QUELLES SONT LES CONDITIONS D'OUVERTURE D'UNE ÉCOLE :

Les écoles fondamentales sont soumises par la Fédération Wallonie-Bruxelles à des conditions d'ouverture tenant compte de leur distance par rapport aux autres écoles ou implantations du même réseau et du même niveau d'enseignement (pas moins de 2 ou 3 km selon les densités de population communales). Par ailleurs, des normes de population scolaire minimale, variant également selon les densités et l'année de création, sont à atteindre par la nouvelle école.

Une nouvelle école ou implantation isolée peut donc être créée aux conditions suivantes :

- 1. Être située à au moins 2 km de toute autre implantation ou école du même réseau, organisée sur le territoire de la même commune

Une dérogation à la condition de distance d'au moins 2 km peut être accordée par le Gouvernement, lorsque les écoles et implantations existantes sur le territoire de la commune sont dans l'impossibilité d'accueillir des élèves supplémentaires et qu'au moins une des 2 conditions suivantes est remplie :

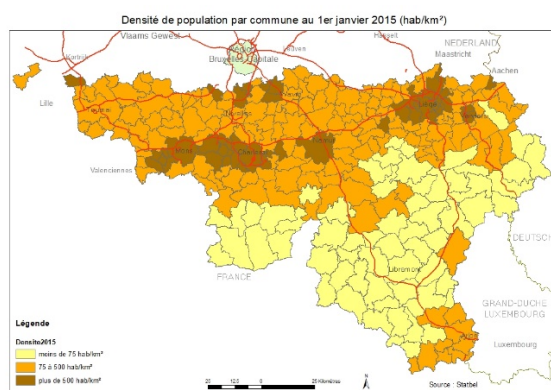
- 1. La population scolaire maternelle et primaire totale de l'ensemble des écoles situées sur le territoire de la commune, tous réseaux confondus, a augmenté d'au moins 10%, au moment de la demande de dérogation, par rapport à la situation au 15 janvier 5 ans auparavant, et la croissance de cette population scolaire a été maintenue de manière continue au cours des 3 années scolaires précédant la demande.
- 2. La population totale de la commune a augmenté d'au moins 15%, au moment de la demande de dérogation, par rapport à la situation 10 ans auparavant.

- 2. Atteindre les minima de population scolaire précisés dans le tableau suivant.

### Minima de population scolaire à atteindre pour ouvrir une école

	Communes de moins de 75 hab/km <sup>2</sup>	Communes de 75 à 500 hab/km <sup>2</sup>	Communes de plus de 500 hab/km <sup>2</sup>
Année de création	25	37	50
2 <sup>ème</sup> année	40	60	80
3 <sup>ème</sup> année	55	82	110
4 <sup>ème</sup> à 7 <sup>ème</sup> année	70	105	140

La carte ci-après permet de se faire une idée des territoires concernés par les différentes catégories de densité conditionnant les minima de population scolaire attendus.



## 2. LE FINANCEMENT DES NOUVELLES ÉCOLES EN FÉDÉRATION WALLONIE BRUXELLES

La Fédération Wallonie-Bruxelles (Service des infrastructures scolaires) peut intervenir financièrement dans les investissements réalisés dans les établissements qui sont, soit organisés, soit subventionnés par elle. Les mécanismes d'intervention de la Fédération diffèrent en fonction du réseau d'enseignement dont relève l'établissement scolaire.

	<b>Enseignement officiel subventionné</b>
Programme traditionnel	Service général des infrastructures scolaires subventionnées
Qui finance ?	Fonds des bâtiments scolaires de l'enseignement officiel subventionné
Quoi ?	à concurrence de 60 %, l'achat, la construction, les travaux de modernisation, d'agrandissement et d'aménagement, ainsi que le premier équipement, de bâtiments
Conditions	<p>Ces travaux ne peuvent être exécutés que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cadre de la survie ou du subventionnement de ces établissements</li> <li>- pour la création ou l'admission aux subventions de nouveaux établissements pour lesquels est prouvé le besoin en nouvelles constructions ou extensions en raison de la non-disponibilité dans une aire géographique déterminée, de bâtiments ou d'infrastructures existants créés en tout ou en partie à charge de la Fédération.</li> </ul> <p>C'est le Ministre de tutelle qui décide de l'opportunité des subventions. Celles-ci sont en outre facultatives.</p>
Qui finance ?	<p>DIPRS</p> <p>Fonds de garantie des bâtiments scolaires</p>
Quoi ?	Il est possible de solliciter auprès du <u>fonds de garantie</u> , pour les 40 % du montant des travaux qui ne sont pas pris en charge par le programme traditionnel, une subvention en intérêt égale à la différence entre 1,25 % et le taux d'intérêt à payer pour l'emprunt qui serait contracté.
Références légales	Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française
	<b>Enseignement libre subventionné</b>
Qui finance?	<p>DIPRS</p> <p>Fonds de garantie des bâtiments scolaires</p>
Quoi ?	<p>Le Fonds de Garantie a pour objectif de fournir une aide aux Pouvoirs Organisateurs pour financer (rénovation, construction, achat) leurs bâtiments scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'octroi de la garantie de remboursement en capital en tant que de caution solidaire, intérêt et accessoires des prêts contractés en vue du financement de l'achat, de la construction, des travaux d'aménagement, de modernisation et d'agrandissement, ainsi que le premier équipement des bâtiments</li> <li>- l'octroi d'une subvention en intérêt qui couvre les intérêts dépassant un taux de 1,25 %, le solde des intérêts restant à charge du Pouvoir Organisateur.</li> </ul>



Conditions	<p>L'emprunt ne peut être garanti que pour une durée maximale de 30 ans. De plus, à la durée de l'emprunt doit correspondre une durée de droit réel équivalente à cette durée + 10 ans.</p> <p>Les travaux proposés au Fonds de Garantie doivent respecter des normes financières et physiques<sup>22</sup>. Ces normes sont reprises dans l'arrêté du 6 février 2014.</p> <p>Le coût HTVA de toute nouvelle construction (hors démolitions et hors abords)/m<sup>2</sup> brut de nouvelles surfaces (sous-sol compris) ne doit pas dépasser un seuil défini.</p>
Références légales	<p>Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française</p> <p>Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 6 février 2014 fixant les règles qui déterminent le besoin en constructions nouvelles ou extensions et les normes physiques et financières pour les bâtiments scolaires, internats et centres psycho-médico-sociaux (<a href="https://www.galilex.cfwb.be/document/pdf/40232_000.pdf">https://www.galilex.cfwb.be/document/pdf/40232_000.pdf</a>)</p>
	<b>Tous types d'enseignement</b>
Programme de création de places	Un fonds, créé en 2018, est doté annuellement de 20 millions d'euros affectés au moyen d'appels à projets.
Qui finance ?	Fonds de création de places dans les bâtiments scolaires de l'enseignement obligatoire.

<sup>22</sup> [https://www.galilex.cfwb.be/document/pdf/40232\\_000.pdf](https://www.galilex.cfwb.be/document/pdf/40232_000.pdf)

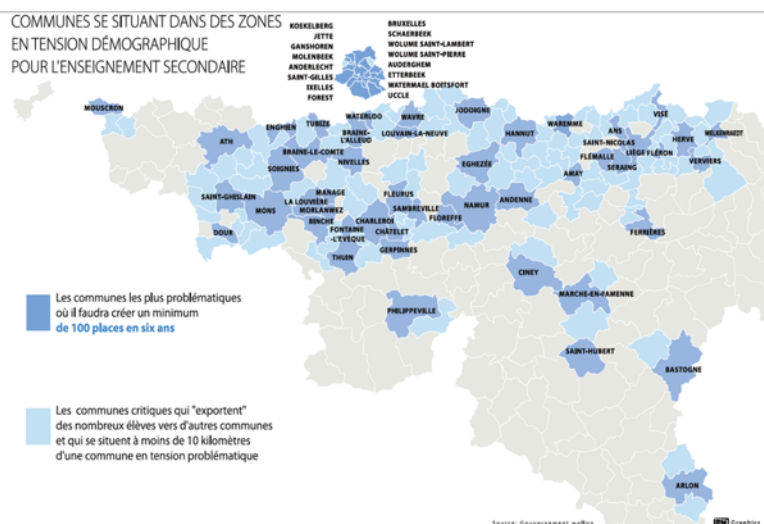
Pour une implantation d'enseignement maternel ou primaire, la surface brute maximale autorisée est fixée comme suit : 1° implantations avec moins de 72 élèves. Le nombre total de mètres carrés est attribué par tranches d'élèves suivantes : a) moins de 26 élèves 260 m<sup>2</sup>; b) de 26 à 44 élèves 375 m<sup>2</sup>; c) de 45 à 56 élèves 505 m<sup>2</sup>; d) de 57 à 65 élèves..... 615 m<sup>2</sup>; e) de 66 à 71 élèves..... 705 m<sup>2</sup>; 2° implantations avec 72 élèves ou plus. Le nombre total de mètres carrés est attribué par élève supplémentaire, selon la formule suivante : a) de 72 à 165 élèves : 795 + 7,9 x (nombre d'élèves - 71); b) de 166 à 349 élèves : 1 565 + 6,9 x (nombre d'élèves - 165); c) 350 élèves ou plus : 2 900 + 6,3 x (nombre d'élèves - 349).

Pour une implantation d'enseignement secondaire, la surface brute maximale de l'enveloppe pédagogique et de services visée à l'article 10 est fixée comme suit : 1° de 1 à 100 élèves : 1 400 m<sup>2</sup>; 2° 101 à 200 : 1 400 + 8,5 x (nombre d'élèves - 100); 3° 201 à 300 : 2 250 + 7,5 x (nombre d'élèves - 200); 4° 301 à 400 : 3 000 + 6,5 x (nombre d'élèves - 300); 5° 401 à 500 : 3 650 + 6 x (nombre d'élèves - 400); 6° 501 à 600 : 4 250 + 5,5 x (nombre d'élèves - 500); 7° à partir de 601 : nombre d'élèves x 8.

<p>Quoi ?</p>	<p>100 % des projets sélectionnés dans le cadre de l'appel à projets du Gouvernement.</p> <p>Ces moyens servent à assurer un financement à hauteur de maximum 100% des projets visant à renforcer rapidement la capacité d'accueil soit par l'extension ou la reconfiguration d'une infrastructure scolaire existante soit par l'achat et l'aménagement d'un bâtiment ou d'un terrain qui n'était pas à usage scolaire en vue de l'affecter à l'enseignement.</p>
<p>Conditions</p>	<p>Ces projets doivent concerner des établissements situés dans des zones ou partie de zone d'enseignement en tension démographique précisées dans les listes établies par le Gouvernement.</p> <p>Ils doivent comporter au moins 25 places.</p> <p>Respect des normes physiques et financières reprises dans l'arrêté du 6 février 2014.</p> <p>Critères de priorisation 2019 (appel clôturé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1° le coût par place créée, pondéré par 3 éléments : a) le taux de croissance de la population scolarisée dans la zone ou partie de zone concernée pour l'ordinaire, ou dans la zone d'enseignement concernée pour le spécialisé; b) le délai de mise en œuvre, correspondant à l'année scolaire d'ouverture du projet ; c) le nombre de places à créer.</li> <li>- 2° l'intérêt pédagogique des projets par rapport : a) à l'adéquation aux besoins des différents niveaux, sections, formes ou types d'enseignement par rapport à l'offre scolaire existante ; b) au caractère innovant du projet pédagogique.</li> <li>- 3° la qualité architecturale du projet par rapport à : a) l'équilibre entre les espaces réservés à l'enseignement et les autres espaces ; b) l'efficacité énergétique des bâtiments ; c) la possibilité de mutualisation des espaces intérieurs et/ou extérieurs pouvant être utilisés à des fonctions autres qu'uniquement scolaires; d) l'existence, pour l'enseignement ordinaire uniquement, d'aménagements permettant de rendre le bâtiment inclusif et accessible aux élèves porteurs d'un handicap.</li> <li>- 4° la situation géographique de l'école par rapport à : a) l'accessibilité, en particulier par les transports en commun et au moyen d'une mobilité douce; b) l'insertion dans l'environnement urbanistique ; c) l'offre scolaire existante et par rapport aux autres projets de création de places.</li> </ul>
<p>Références lé-gales</p>	<p>Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française</p> <p>Circulaire 6887 du 12/11/2018 de la Fédération Wallonie-Bruxelles : Appel à projets pour la création de nouvelles places dans des zones ou partie de zone d'enseignement en tension démographique déterminées par le Gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles en sa séance du 03 octobre 2018</p>

[http://enseignement.be/index.php?page=26823&do\\_id=7131](http://enseignement.be/index.php?page=26823&do_id=7131)

Voici à titre d'exemple la cartographie des zones en tension démographique pour l'enseignement secondaire :



Les financements complémentaires pour créer de nouvelles places dans l'enseignement secondaire sont concentrés dans ces zones dites « en tension démographique », qui devront accueillir 9107 places supplémentaires en Wallonie entre 2018 et 2024 pour répondre aux enjeux démographiques.

### 3. LES MARCHÉS PUBLICS RELATIFS À LA CRÉATION D'ÉCOLES : DIFFÉRENTES ÉTAPES

Différents marchés publics successifs peuvent être lancés et attribués dans le cadre de projets de construction, de rénovation ou de création d'établissements scolaires. Traditionnellement, en Belgique, il y a d'abord passation d'un marché de services relatif à la conception architecturale et, ensuite, après obtention du permis d'urbanisme, le lancement d'un marché de travaux. On constate toutefois ces dernières années, que la formule du marché de conception-réalisation (autrement dit Design and Build) est à présent couramment utilisée par de nombreux pouvoirs adjudicateurs.

#### Marchés publics de services relatifs aux études de définition – diagnostic – master plan

Afin de déterminer la localisation optimale du projet sur un site, une étude de définition ou master-plan est préconisée. Cette étape permet de concevoir le projet en tenant compte de son intégration et de ses relations avec son environnement. La définition du programme architectural de l'école, qui constituera la base du cahier des charges pour une mission de conception architecturale peut également être prévue dans cette étape.

### Marché public de services relatif à la conception architecturale

Une fois le programme architectural défini, il convient de désigner le bureau d'architecture qui sera chargé notamment : de concevoir les esquisses du projet, les plans détaillés du projet final, de gérer la demande de permis d'urbanisme, de rédiger la partie technique du marché de travaux, de suivre l'exécution des travaux. Il s'agit du marché de services relatif à la conception architecturale du projet. Dans le cahier spécial des charges, le maître d'ouvrage donne toutes les informations utiles concernant les contours du projet envisagé. Il y renseigne les données relatives au maître d'ouvrage, au site concerné, aux dimensions estimées du projet, à la pédagogie envisagée, aux locaux et aux fonctions souhaitées et aux missions qui incomberont à l'architecte. Il annexe le programme du ou des bâtiments envisagés, avec une estimation du nombre de locaux et des surfaces nécessaires.

### Marché public de travaux

Une fois le permis d'urbanisme délivré, la commande des travaux peut être lancée. Il s'agit du marché public des travaux. Cette étape est destinée à désigner l'entreprise qui sera en charge de l'exécution du chantier. La rédaction de la partie technique du cahier des charges du marché de travaux est en général assurée par l'architecte (marché public de conception architecturale). L'architecte accompagne le maître d'ouvrage pendant l'exécution des travaux et la réception provisoire et définitive du projet.

### Marché public de conception réalisation

Un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques une mission portant à la fois sur l'établissement des études (conception architecturale) et l'exécution des travaux (réalisation).



## 4. LE RECOURS AUX CHARGES D'URBANISME POUR CONTRIBUER AU FINANCEMENT D'UNE ÉCOLE

La construction d'écoles ou la cession ou la réservation de terrains à cet effet peuvent être imposées comme charges d'urbanisme lors d'une demande de permis pour un projet immobilier d'ampleur.

*A Nivelles, qui fait partie des zones en tension démographique, les élus se sont prononcés sur la création d'une nouvelle école sur le site du Val de Thines qui accueillera un nouveau quartier. La Ville pourrait mettre 70 ares à disposition, et le promoteur ajouterait 30 ares au titre de charges d'urbanisme. L'école devrait faire partie de la deuxième phase de ce développement qui en comporte cinq.*

*A Lasne, un local pour l'école de musique dans le Clos du Vignoble a été obtenu par le biais de charges d'urbanisme. Celles-ci sont généralement imposées aux promoteurs lors de gros projets immobiliers et peuvent porter sur un local polyvalent, des logements ...*

*A Anderlecht, le nouveau quartier « Citydockx » s'organise sur un terrain de 5,4 ha libre de toute occupation à proximité du canal et abritera une mixité de fonctions : des logements, une résidence-services, une maison de repos, une école, des espaces verts, un commerce, de l'Horeca et une surface pour entreprises. Le terrain de 5,4 ha, a été acquis en 2011 par Atenor, et dépollué. La première phase réalisée, comporte des logements, la maison de repos, la résidence-services et la surface pour entreprises. Sans oublier l'école primaire pour 500 élèves réalisée comme charges d'urbanisme. L'école a fait l'objet d'un concours d'architecture avec la collaboration du Bouwmeester de la Région bruxelloise. La phase suivante comporte des logements conventionnés avec Citydev et des surfaces de production avec des logements aux étages.*



## 5. L'IMPLICATION DES PARENTS DANS UN PROJET D'ÉCOLE POUR UN NOUVEAU QUARTIER

Certaines écoles, notamment relevant de la pédagogie active, sont issues de l'acharnement de porteurs de projet issus d'un groupe de parents. Cela peut représenter une chance pour un quartier où on souhaite développer l'implication citoyenne.

### Exemple de l'école du quartier de la Sucrierie à Genappe.

*C'est dans les couloirs d'une école primaire à pédagogie active du Brabant Wallon que le projet démarre. Un groupe de parents, dans l'incertitude quant aux possibilités de poursuite du cursus scolaire de leurs enfants dans la même pédagogie en raison de l'absence d'école s'est lancé dans ce défi un peu fou de créer une école secondaire pour combler le manque d'offre dans la région. Au hasard de l'information relayée par les réseaux sociaux, d'autres parents d'autres écoles primaires à pédagogie active rejoignent l'équipe. Des contacts sont pris avec les écoles naissantes de la FELSI (réseau libre non-confessionnel) à Bruxelles telles que l'Ecole Active et De L'Autre Côté de l'Ecole pour bénéficier de leur expérience. Première gageure : trouver une localisation. Les voilà donc partis frapper aux portes des différentes administrations communales du centre-ouest du Brabant Wallon. Et la Commune de Genappe répond positivement. Les négociations démarrent et s'orientent vers le site de l'ancienne sucrierie en voie de réhabilitation. S'en suivent des heures de réunions et tergiversations pour peaufiner le projet. La construction de l'école sera cofinancée par les parents au prorata de leurs revenus. On se trouve dans un nouveau schéma collaboratif qui permet de donner du sens à une communauté ; ce type de démarchel intègre la dimension de partage et de coopération, qu'il s'agisse d'écoles, d'alimentation, d'équipements...*

## 6. RECOMMANDATIONS

Evaluer la pertinence d'aménager une nouvelle école en tenant compte des normes et directives de la FWB

Pour ce faire :

- Se renseigner sur les manques de places éventuels ou prévisibles par rapport à la capacité scolaire actuelle de la commune (et des communes proches) et aux projets déjà programmés + leur calendrier de réalisation
- Se renseigner également sur les projets de construction et d'agrandissement éventuels de la commune ou du réseau libre. Des opérateurs sont-ils en recherche de terrains pour lancer un projet (sans oublier les écoles à pédagogie active) ?
- Faire un repérage des écoles situées à proximité du nouveau quartier et calculer leur distance par rapport à celui-ci. Si le quartier se situe à moins de 2 km d'une école fondamentale, il ne pourrait s'agir que d'une école d'un autre réseau que celui de l'école déjà présente.
- Estimer le nombre d'enfants en âge de fréquenter l'enseignement fondamental susceptibles d'habiter le nouveau quartier et de venir grossir la population scolaire communale. Le cas échéant, élargir le calcul aux autres projets immobiliers résidentiels d'importance prévus sur le territoire. Prendre en compte également les prévisions démographiques tendancielles à l'échelle communale. Si le nombre d'enfants attendus dépasse de loin les capacités de l'offre existante, la question mérite d'être posée. Se référer au minima de population scolaire nécessaires pour ouvrir une école (voir tableau p.148).

Evaluer l'adaptation du site à l'accueil d'une nouvelle école

On examinera notamment les aspects suivants :

- Accessibilité des lieux, y compris par les transports en commun et les modes doux
- Organisation du quartier et de son environnement proche permettant de supporter les nuisances éventuelles dues aux déplacements de et vers l'école
- Capacité du réseau de voiries à absorber les flux
- Environnement sain
- ...

Favoriser le partage d'équipements publics entre l'école et la ville



Le partage d'équipements et d'espaces entre l'école et le quartier présente des opportunités pour l'un et l'autre. Voici ce qu'en dit le guide « Mon école, un espace de qualité », publié par Perspective Brussels<sup>23</sup> :

*« En effet, l'école peut trouver dans le quartier des opportunités pour le développement de sa mission éducative, tant en termes d'espace disponible qu'en termes d'apports pédagogiques. L'école ouverte sur le quartier peut aussi devenir un réel levier de développement urbain. »*

***L'offre d'équipements publics et espaces dans le quartier :***

*« Les équipements et espaces publics du quartier permettent parfois de pallier un manque d'espace sur le site scolaire lui-même. Les piscines ou les bibliothèques publiques sont par exemple régulièrement fréquentées par les écoles. Des places ou des parcs sont parfois utilisés comme cour de récréation ou pour les cours d'éducation physique. Certains équipements ou espaces sont fréquentés de manière plus occasionnelle, au gré des activités pédagogiques, comme les musées. L'espace public peut aussi devenir un support pédagogique pour aborder certains thèmes spécifiques comme le patrimoine, l'environnement (biodiversité, gestion de l'eau ou déchets) ou encore la mobilité et la sécurité routière. Indirectement, l'utilisation d'espaces et d'équipements collectifs extérieurs au site scolaire permet aux élèves de connaître et d'expérimenter le quartier et la ville ; elle développe ainsi l'autonomie physique et sociale de l'enfant. »*

Il est donc important de prévoir une bonne communication entre l'école et les espaces sportifs ou culturels du quartier qui seront fréquentés par les élèves.

***L'ouverture de l'école aux habitants du quartier :***

*« L'école peut ouvrir certains espaces en dehors des horaires scolaires à un public extérieur à l'école. L'école devient alors un équipement collectif au service d'un public plus large que la population scolaire, ce qui contribue à son intégration dans le quartier... L'ouverture de l'école nécessite toutefois certaines conditions spatiales permettant un accès à l'école depuis l'espace public et la fermeture de certaines parties non accessibles à un public extérieur à l'école. Elle requiert aussi des modes de gestion adaptés reposant sur des accords et partenariats qui garantissent le respect mutuel, le bon entretien et la surveillance des infrastructures utilisées. »*

Divers exemples existent en matière de mutualisation d'équipements, ce qui permet de renforcer les équipements collectifs au service du quartier : l'ouverture de parkings, de salles de spectacle, de réfectoires, l'utilisation de salles de sports ou autres pour des cours du soir ou du W-E ouverts à tous, l'accueil d'événements sur le parvis de l'école...

---

<sup>23</sup> « Mon école, un espace de qualité », guide pour l'enseignement fondamental, Perspective Brussels (Collectif Ipé et +research), 2018

*Le cas particulier des cours de récréation :*

Les cours de récréation, peuvent participer au maillage vert du quartier, tout en offrant un territoire appropriable, ne fût-ce que temporairement, pour les habitants. L'ouverture de cours de récréation en dehors du temps scolaire nécessite un aménagement adapté, et n'est pas exempte d'un certain nombre de difficultés. L'expérience bruxelloise relayée par la Cellule Ecoles de Perspective Brussels témoigne de la meilleure réussite de moments d'ouverture encadrés par une association par rapport à une ouverture tout public sans encadrement où la cour de récréation serait assimilée à un espace public comme un autre. Autrement dit, des moyens humains sont souvent nécessaires. On peut imaginer par exemple que les gardiens de parc soient sollicités pour permettre des moments d'ouverture surveillés. A Montréal, toutes les cours de récréation sont ouvertes. A Paris, le programme « cours oasis » inclut le réaménagement des cours d'école dans une stratégie de résilience. Il s'agit de transformer les cours des écoles et collèges en îlots de fraîcheur avec la participation des communautés éducatives tout en ouvrant ces espaces sur le quartier :

*Pour faire face au changement climatique entraînant des vagues de chaleur, les cours des écoles et des collèges ont été identifiées comme des leviers importants : elles représentent plus de 70 hectares de surface et sont réparties de manière homogène sur le territoire. Ces espaces asphaltés et imperméables, participent massivement à l'effet d'îlot de chaleur urbain. De plus, ils sont fermés au public le week-end, alors même que Paris manque d'espaces de convivialité, rafraîchis et accessibles à tous.*

*Face à ces enjeux, il s'agit de proposer des cours d'écoles plus végétales, avec des matériaux plus naturels, moins d'asphalte et dont les sols sont davantage perméables.*

- *remplacement des surfaces asphaltées par des matériaux innovants, perméables et adaptés aux fortes chaleurs, ainsi que des zones de pleine terre ;*
- *renforcement de la végétalisation : arbres, murs et toits végétalisés, jardins et potagers pédagogiques*
- *création de zones ombragées, végétales ou artificielles ;*
- *installation de fontaines et jeux d'eau.*





« Les espaces publics qui entourent l'école constituent des espaces d'interactions intenses entre les acteurs de l'école et du quartier. Ils doivent pouvoir accueillir à la fois les différents modes de déplacement – avec une priorité accordée aux modes actifs (piétons et vélos) – mais aussi accueillir d'autres usages au bénéfice des acteurs scolaires comme la rencontre, la détente, le jeu. Les espaces publics aux abords de l'école constituent un environnement important pour le quotidien des enfants qui doivent pouvoir y trouver les conditions de bien-être et de sécurité adaptées : éclairage suffisant, bonnes conditions de propreté, possibilité de s'abriter de la pluie, etc. Ces espaces publics vivent au rythme des horaires scolaires avec une intensité d'occupation forte dans les plages de temps étroites des entrées et sorties d'école. Ils doivent donc s'adapter aux usages générés par l'école, sans exclure ou privatiser, tout en assurant une cohérence d'aménagement par rapport à l'espace public environnant. L'espace public situé devant l'entrée du site scolaire, le « parvis » concentre plus particulièrement ces enjeux. »

Certaines questions pratiques permettent de vérifier l'adéquation des aménagements escomptés aux modes doux, par exemple :

**Adaptation aux piétons :** L'aménagement des espaces publics favorise-t-il l'accessibilité et le confort des cheminements piétons, en ce compris les personnes à mobilité réduite (PMR) : revêtements mobilier urbain judicieusement placé, bordures abaissées et traversées de plain-pied ? Les traversées piétonnes s'élargissent-elles à hauteur du parvis de l'école ? (minimum 3 mètres de large pour un régime de vitesse inférieur à 60 km/h, 4 m le long des grands axes).

**Adaptation aux cyclistes :** les revêtements sont-ils en bon état ? ; Y a-t-il des « goulottes » pour les vélos aux escaliers ? Les cheminements cyclistes sont-ils agréables ? L'aménagement des espaces publics garantit-il la sécurité des cyclistes : aménagement adapté à la fonction, au statut de la voirie et au volume de trafic ; visibilité ; lisibilité des itinéraires ; signalétique routière appropriée et inflexion du trottoir au niveau du parvis ? Le site de l'école comprend-il des parkings vélo (trottinettes et autres nouveaux types d'engins de déplacement) en suffisance pour les élèves et le personnel ? Sont-ils sécurisés et couverts (50 % minimum) ? Y a-t-il des parkings vélo sécurisés et situés hors trottoirs pour les parents et visiteurs ?

## 7. RÉFÉRENCES UTILES

- sur l'organisation du système scolaire et son financement
  - Décret (modifié) du 05.02.1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non universitaire organisé ou subventionné par la Communauté Française
  - Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 6 février 2014 fixant les règles qui déterminent le besoin en constructions nouvelles ou extensions et les normes physiques et financières pour les bâtiments scolaires, internats et centres psycho-médico-sociaux ([https://www.gallilex.cfwb.be/document/pdf/40232\\_000.pdf](https://www.gallilex.cfwb.be/document/pdf/40232_000.pdf))
- sur l'aménagement d'écoles en général
  - « Mon école, un espace de qualité », guide pour l'enseignement fondamental, Perspective Brussels (Collectif Ipé et +research), 2018
- sur les abords d'écoles :
  - <https://webshop.bivv.be/frontend/files/products/pdf/4c475dd66679257bb545cb3dc7171c66/30-abords-ecole.pdf>
- sur le transport scolaire :
  - <http://mobilite.wallonie.be/je-suis/un-citoyen/en-bus-tram-ou-metro/services-et-solutions/transport-scolaire.html>

Décret du Gouvernement wallon du 1<sup>er</sup> avril 2004 relatif au transport et aux plans de déplacements scolaires

<https://wallex.wallonie.be/contents/acts/7/7843/1.html?doc=2755&rev=2101-52>

## 8. CONTACTS

- **Fédération Wallonie-Bruxelles, Direction générale des Infrastructures**  
Mathurin SMOOS, Directeur général Tél : 02/4133138  
Boulevard Léopold II , 44 1080 Bruxelles  
[mathurin.smoos\(at\)cfwb.be](mailto:mathurin.smoos(at)cfwb.be)
- **Service général des infrastructures scolaires subventionnées**  
Odile DEMILIE, Directrice générale adjointe Tél : 02/413.25.97  
[info.sgips\(at\)cfwb.be](mailto:info.sgips(at)cfwb.be)
- **Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service de Liège** Tél : 042549833  
[fabian.losange\(at\)cfwb.be](mailto:fabian.losange(at)cfwb.be)
- **Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service de Namur et Luxembourg**  
Tél : 081/825105 [veronique.delheusy\(at\)cfwb.be](mailto:veronique.delheusy(at)cfwb.be)
- **Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service du Hainaut** Tél : 065/555586 [sylvie.rogien\(at\)cfwb.be](mailto:sylvie.rogien(at)cfwb.be)
- **Service général des Infrastructures scolaires subventionnées - Service de Bruxelles-Brabant wallon** Tél : 02/4132766 [barbara.dartsch\(at\)cfwb.be](mailto:barbara.dartsch(at)cfwb.be)

La majorité des pouvoirs organisateurs de l'enseignement subventionné adhèrent à une fédération de pouvoirs organisateurs ("*Organe de représentation et de coordination*") qui les représente auprès du Gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Enseignement officiel	Enseignement libre
<p>CECP - Conseil de l'enseignement des communes et provinces</p> <p>Le CECP est l'organe représentant les pouvoirs publics subventionnés (communes, provinces) organisant un enseignement fondamental ordinaire ou spécialisé (maternel et primaire), un enseignement secondaire spécialisé et un enseignement secondaire artistique à horaire réduit.</p> <p><i>Contact</i> avenue des Gaulois 32 1040 BRUXELLES Tel: 02/736.89.74 - Fax: 02/733 76 20 Site: <a href="http://www.cecp.be/">http://www.cecp.be/</a></p>	<p>FELSI - Fédération des Etablissements Libres Subventionnés Indépendants</p> <p>C'est l'organe représentant les pouvoirs organisateurs d'enseignement libre subventionné de caractère non confessionnel.</p> <p><i>Contact</i> Avenue Jupiter, 180 1190 BRUXELLES Tel: 02/527.37.92 - Fax: 02/527.37.91 Site: <a href="http://www.felsi.eu">http://www.felsi.eu</a></p>

<p><b>CPEONS - Conseil des Pouvoirs organisateurs de l'Enseignement officiel neutre subventionné</b></p> <p>C'est l'organe représentant les pouvoirs publics subventionnés qui organisent des établissements scolaires de l'enseignement secondaire, supérieur, de promotion sociale et des centres Psycho-Médico-Sociaux .</p> <p><i>Contact</i> rue des Minimes 87 1000 BRUXELLES Tel: 02/504.09.10 - Fax: 02/504.09.38 Site: <a href="http://www.cpeons.be/">http://www.cpeons.be/</a></p>	<p><b>SeGEC - Secrétariat Général de l'Enseignement Catholique</b></p> <p>Le SeGEC est l'organe de représentation et de coordination des pouvoirs organisateurs de l'enseignement libre catholique en Communauté française (et aussi en Communauté germanophone).</p> <p><i>Contact</i> Avenue E. Mounier,100 - 1200 BRUXELLES Tel: 02/256.70.11 - Fax: 02/256.70.12 Site: <a href="http://enseignement.catholique.be">http://enseignement.catholique.be</a></p>
---	--

## **4. MISE EN PAGE DES FICHES**

### **4.1 MOBILITE ALTERNATIVE**

Le troisième séminaire d'accompagnement du cluster des Quartiers Nouveaux portait sur le thème de la mobilité alternative. Ce thème a fait l'objet de 6 fiches rédigées en 2018. En 2019, comme énoncé dans le cahier des charges, ces fiches ont fait l'objet d'une dernière relecture et d'une mise en page par le CREAT en vue de leur publication sur le site. Pour rappel, les fiches mises en page figurent en annexe 3.

### **4.2 INSERTION D'ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES**

Le quatrième séminaire d'accompagnement du cluster des Quartiers Nouveaux traitait quant à lui de la thématique de l'insertion d'activités socio-économiques dans les quartiers. Quatre fiches ont été rédigées en 2018 pour approfondir le sujet. De la même manière que pour les fiches concernant la mobilité alternative, ces fiches ont fait l'objet en 2019 d'une relecture finale et d'une mise en page par le CREAT en vue de leur publication sur le site. Les fiches mises en page figurent en annexe 6.

## **5. SITE INTERNET**

### **5.1 ENVOI MENSUEL**

Le travail de la CPDT avait notamment pour objectif d'alimenter le site web des Quartiers Nouveaux. La CPDT a transmis mensuellement aux services de la DGO4 un recueil d'informations pour le site pouvant comprendre cinq types d'information :

- des publications (ouvrages scientifiques ou de vulgarisation) ;
- des événements (colloques, soirées d'information, formation, ...) ;
- des expériences/bonnes pratiques, soit des initiatives mises en place dans d'autres communes wallonnes ou à l'étranger ;
- des vidéos en lien avec les thématiques concernées ;
- le cas échéant, des appels à projet de la Région wallonne ou autres institutions ouvrant la voie à une subvention.

Ces informations touchent prioritairement aux thématiques approfondies dans le cadre des séminaires organisés en 2017 (agriculture urbaine et participation citoyenne), 2018 (mobilités alternatives) et 2019 (mixité sociale et intergénérationnelle, les équipements de santé et l'offre éducative).

Un envoi a été effectué mensuellement de janvier à octobre 2019. Suite au changement de politique, l'administration a mis fin à la production mensuelle d'un nouveau contenu pour le site.

Les relevés pour le site transmis en 2019 font l'objet de l'annexe 7.

La CPDT procédait en outre à l'encodage des événements sur le site après validation du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie (DGO4).

**Actualités - Tweet Quartiers**

Wallonie territoire @walloniaterr

Nouveaux cartes archéologiques disponibles sur l'application de consultation des données de Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie. Cette carte vous servira, entre autres, pour toute demande de permis d'urbanisme

#si #y #025 #f #B #Wallonia

**Evénements - Agenda**

Jun 2019

Lun	Mar	Mer	Jeu	Ven	Sam	Dim
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

**Evénement(s) du mois :**

- Printemps des territoires. Construire ensemble les territoires de demain. 08-06-2019
- Ville fertile 15-06-2019
- Salon de l'habitat groupé et innovant à Bruxelles 16-06-2019
- Dans ma rue : Vici de nouveaux quartiers en BW 22-06-2019

**Actualité**

- Les trottinettes électriques en location débarquent à Liège !
- Nouvelles lignes de bus rapide pour les navetteurs. Une opportunité pour les QN ?
- L'agriculture urbaine dans les écoquartiers
- Quartiers Nouveaux dans Espace-vie (Espace-vie 290, avril 2019)

Ce qui est visible en premier lieu lorsque l'on atteint le site « Quartiers Nouveaux »

Les événements (précédé par un calendrier récapitulatif)

Lien direct sur les pages « Participation citoyenne » et « Agriculture urbaine »

Les actualités

## 5.2 EVALUATION DU SITE INTERNET

La fréquentation du site internet est évaluée sur base des statistiques renseignées par M. Cuvelier et ses services. Les données renseignées (voir annexes 8a et 8b) consistent en un état des lieux des fréquentations des pages du site internet des Quartiers nouveaux sur base des données :

**Du mois de mai et d'un focus plus précis sur la période du 1 au 20 mai :**

- « Pages vues » : La colonne « pages vues » renseigne le nombre de fois qu'une page a été visitée. **Les données ne renseignent donc pas le nombre de personnes qui ont visité le site internet mais le nombre de vues.** Au mois de mai (entre le 1<sup>er</sup> et le 21 mai), la page d'accueil du site des Quartiers Nouveaux a été vue 269 fois.
- « Entrée » : c'est la page par laquelle une personne est directement arrivée sur le site. En d'autres termes, le chiffre indique le nombre de fois qu'une recherche a été réalisée depuis un moteur de recherche comme 'Google', le site internet « quartiers nouveaux » arrivant en première position. Dans le cas du mois de mai, les internautes ont cliqué 170 fois sur le lien.
- « Sortie » : c'est la page par laquelle le visiteur a quitté le site internet. Il s'agit donc d'une personne qui a quitté le site internet des Quartiers Nouveaux par un lien contenu sur ce site l'emmenant vers un autre site internet. Dans le cas du mois de mai, cette situation s'est produite 104 fois.

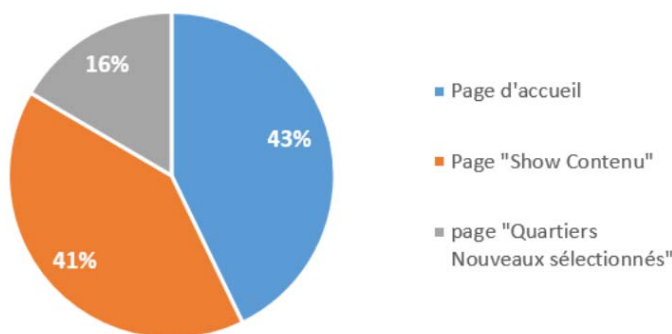
**Exemple d'interprétation des données** : En mai, la page d'accueil a été visitée 280 fois dont 170 fois directement, soit sans passer par une page intermédiaire. En d'autres termes, cela signifie que la dénomination « Quartiers Nouveaux » a été inscrite dans un moteur de recherche type 'Google', permettant l'accès à cette page d'accueil. Les statistiques renseignent le nombre de vues d'une page mais pas le nombre d'utilisateurs différents.

### Quelles sont les pages les plus visitées ?

Sur le mois de mai, un classement des pages les plus visitées peut être établi.

- La page d'accueil du site est le point d'entrée principal et donc, la plus visitée à raison de 269 vues.
- Le second type de page le plus visité concerne celles montrant du contenu directement affichable à partir de la page d'accueil (255 vues), en cliquant sur un lien elles s'ouvrent dans une fenêtre de ce type :

Quelles sont les pages les plus visitées ?  
(mai 2019)





- La troisième page est la page « quartiers nouveaux sélectionnés » (104 vues).

Dans les données statistiques obtenues pour le mois de mai, il n'y a pas de renseignements sur la fréquentation des pages thématiques, ce qui nous empêche ici de constater le gain ou la déperdition du nombre de visites entre la page d'accueil et les pages thématiques. Aucune information non plus sur le chemin d'accès vers ces pages.



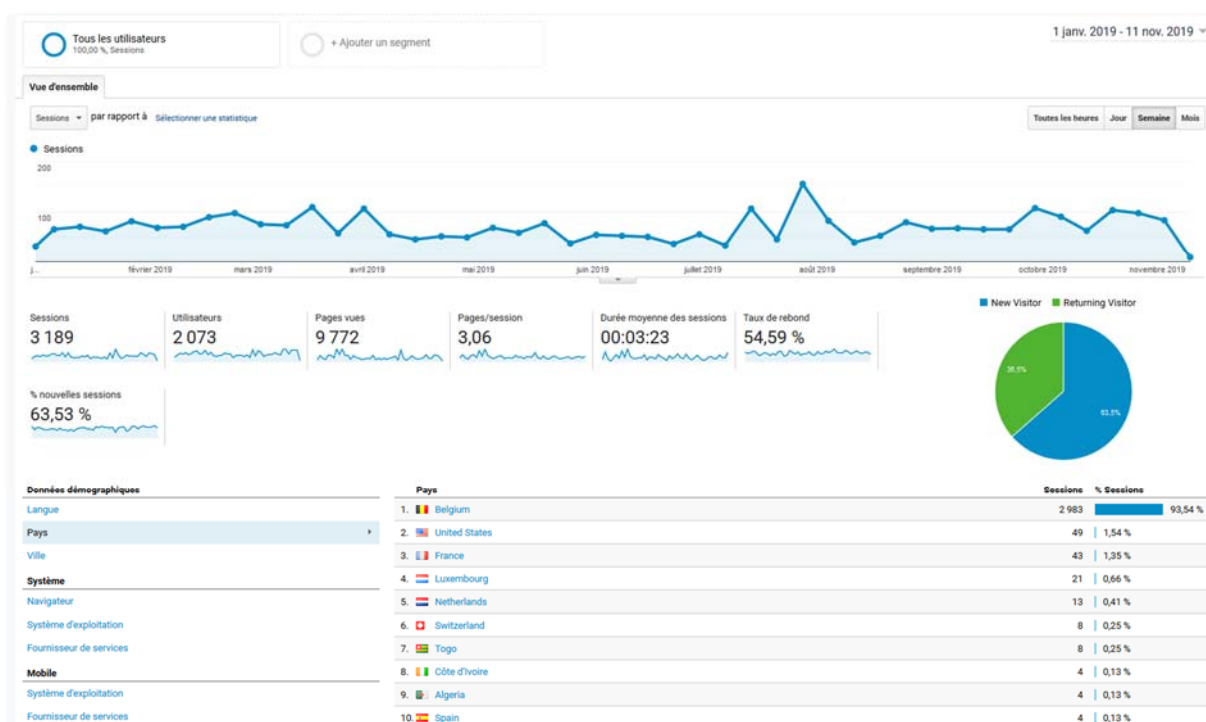
## Vue synthétique de la fréquentation du site pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 11 novembre 2019 :

Sur la vue synthétique ci-dessous, nous pouvons constater des pics de fréquentation entre les mois de mars et avril ainsi qu'entre les mois de juillet et août (plus de 100 sessions). Une fréquentation plus importante (sessions plus nombreuses) sur l'ensemble des mois d'octobre et de novembre a été enregistrée.

Si 63,5% des visiteurs avaient déjà fréquenté le site Quartiers Nouveaux auparavant, 36,5% de nouveaux visiteurs ont été enregistrés sur la période prise en compte.

Sur cette intervalle, ont été comptabilisés :

- 3189 sessions
- 2073 utilisateurs
- 9772 pages vues
- Une consultation moyenne de 3,06 pages par session
- Une durée moyenne de session de 00:03:23



## 6. NEWSLETTER

**Sur la forme**, vu les résultats issus des statistiques 2017 et 2018, il avait été proposé en 2018 d'adapter la transmission des informations. Comme le site internet était peu fréquenté, outre un travail de graphisme/mise en forme du site, un autre canal, tel qu'une newsletter a été mis en place en octobre 2018. La deuxième newsletter trimestrielle des Quartiers Nouveaux a été envoyée le 5 avril 2019 au public habituellement visé par les séminaires.

**Sur le fond**, la CPDT a décidé de cibler la newsletter du 5 avril 2019 sur la thématique du séminaire du 15 mai 2019, c'est-à-dire sur la mixité sociale et intergénérationnelle, afin de profiter d'un effet d'annonce par le biais de ce canal.

Comme convenu en 2018, la CPDT devait être attentive à ce que la newsletter ne déforce pas le site internet des Quartiers Nouveaux. Pour ce faire, elle veille à intégrer différents renvois au site internet des Quartiers Nouveaux dans les différentes rubriques de la newsletter. Cette dernière newsletter intitulée « Quartiers Nouveaux – Newsletter Avril 2019 » a été structurée de la manière suivante :

- **« De nouvelles thématiques à l'honneur pour 2019 »** : cette rubrique rappelle les thématiques abordées en 2017 et en 2018 et présente les thématiques qui seront abordées au cours de l'année 2019, à savoir la mixité sociale et intergénérationnelle et, les équipements de santé et l'offre éducative.
- **« Quoi de neuf sur le site des Quartiers Nouveaux ? »** : quelques focus sur les ressources disponibles : l'annonce du séminaire du 15 mai 2019, le lien vers le calendrier des événements à venir sur le site des Quartiers Nouveaux et, une actualité à la une concernant l'insertion d'activités socio-économiques dans les Quartiers Nouveaux, accompagnée d'un lien menant vers les publications concernant la même thématique et d'un autre lien menant vers les anciennes actualités.
- **« On vous conseille... »** : cette rubrique présente une sélection de documentation intéressante pour les lecteurs, toujours en rapport avec les thématiques abordées sur le site « Quartiers Nouveaux ». La documentation portait cette fois sur la mixité sociale et intergénérationnelle, soit :
  - o Une vidéo portant sur « A toi mon toit : un outil de promotion de l'habitat partagé », qui est un service développé par l'asbl Compagnons ;
  - o Un dossier de synthèse sur la mixité dans l'habitat publié par 'Les Echos du Logement'.



QUARTIERS NOUVEAUX

En partenariat avec la direction générale opérationnelle en charge de l'aménagement du territoire (DGO4), la [Conférence Permanente du Développement Territorial \(CPDT\)](#) organise des séminaires, publie des fiches pratiques et alimente régulièrement le site internet des Quartiers Nouveaux sur des événements, des initiatives et des projets dont vous pourriez vous inspirer dans le cadre de la conception de vos quartiers. La newsletter permet de relayer auprès de vous ces informations et leur mise en ligne.

## De nouvelles thématiques à l'honneur pour 2019

Chers membres du cluster des Quartiers Nouveaux,  
Chers abonnés,

Après les thématiques de [l'agriculture urbaine](#) et de [la participation citoyenne](#) en 2017, les thématiques de la [mobilité alternative](#) et de [l'insertion d'activités socio-économiques](#) dans les Quartiers Nouveaux en 2018...

En 2019, la recherche « Quartiers Nouveaux » alimentera la réflexion sur la conception et le montage des projets de Quartiers Nouveaux au travers de deux nouveaux thèmes :

### • La mixité sociale et intergénérationnelle

Le référentiel a pour ambition de promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle dans les nouveaux quartiers en prévoyant une offre de logements diversifiée et en favorisant les interactions sociales. A quelle échelle envisager la mixité et notamment l'insertion dans le quartier de logements abordables ? Quels partenariats mettre en place dans ce but ? Comment créer des quartiers agréables à vivre pour les jeunes comme pour les aînés et favoriser la solidarité entre générations ? Le séminaire sur le sujet mettra l'accent sur des expériences réussies.

### • Les équipements de santé et l'offre éducative

Parmi les équipements encouragés dans les quartiers nouveaux figurent les services médicaux de proximité, l'offre scolaire et éducative et...

[Lire la suite](#)

## Quoi de neuf sur [le site](#) des Quartiers Nouveaux ?

Le site internet des Quartiers Nouveaux a été restructuré afin d'y faciliter la navigation. Nous travaillons activement à son actualisation. Nous espérons qu'il puisse vous donner entière satisfaction dans les plus brefs délais.

Quelques focus sur les ressources disponibles...



### Séminaires

!/! Prochain séminaire le 15 mai

Les Quartiers Nouveaux doivent être pensés pour rencontrer les défis actuels et futurs de notre région, parmi lesquels figurent clairement le vieillissement de la population et le manque de logements abordables... [Lire la suite](#)

Le prochain séminaire réservé aux membres du cluster Quartiers Nouveaux est prévu le matin du 15 mai 2019 au Centre L'Illon à Namur. Il sera justement consacré à la mixité sociale et intergénérationnelle...

À vos agendas !



### Événements

Nous cibons pour vous les colloques, formations et autres événements susceptibles de vous intéresser. Rendez-vous sur notre [calendrier des événements](#) pour plus d'informations.

## Des actualités

Une actu à la une qui revient sur notre séminaire de novembre 2018 consacré à l'insertion d'activités socio-économiques dans les Quartiers Nouveaux... [En savoir plus](#)  
(Onglets : Documentation > Publications > Livres)

En cas de soucis cliquez [ici](#).



D'autres publications concernant la même thématique se trouvent [ici](#).

Retrouvez aussi toutes nos anciennes actualités susceptibles de vous intéresser [ici](#).

## On vous conseille...



### À toi mon toit : un outil de promotion de l'habitat partagé

A toi mon toit est un service de l'asbl Compagnons qui a mis sur pied un **modèle d'habitat groupé intergénérationnel et social**.

Active à Mons depuis 2011, l'association se tourne aujourd'hui vers Ath et Chièvres pour développer des services similaires.

Annick Depraetere, la coordinatrice, explique les projets proposés par l'association. Des **projets de logements innovants**, notamment d'habitat groupé, qui nécessitent la **participation des habitants** pour s'approprier les lieux, répondre aux différents besoins du groupe et mettre la main à la pâte... [Vers la vidéo](#)

(Onglets : Documentation > Vidéos)

En cas de soucis cliquez [ici](#).



### Un dossier de synthèse sur la mixité dans l'habitat

Ce numéro met à l'honneur la **thématique de la mixité sociale** dans le domaine de la **politique du Logement**.

Au travers de cette publication, Les Echos du Logement proposent de contribuer à la réflexion au travers de **débats sur le sujet**. Promoteurs, politiques, experts, mandataires... tous ont été mobilisés pour proposer des articles de fond ou des entretiens pour alimenter cette revue.... [Vers le document électronique](#)

(Onglets : Documentation > Publications > Documents électroniques)

En cas de soucis cliquez [ici](#).

Pour une expérience optimale de notre site web, nous vous conseillons d'utiliser les navigateurs Google Chrome ou Firefox.

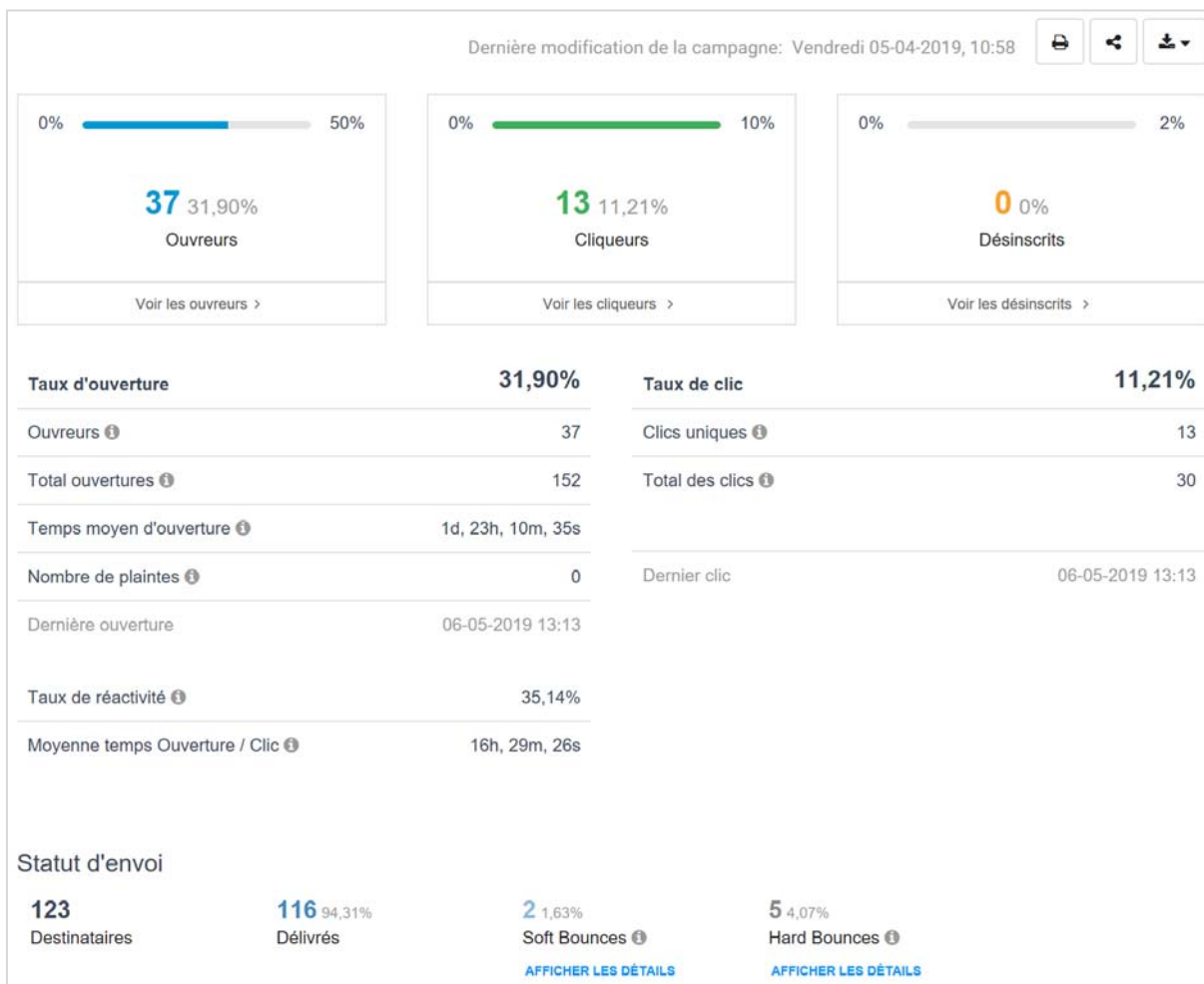


« Depuis le 25 mai 2018, le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) nous impose, en notre qualité de responsable de traitements, d'obtenir votre accord à recevoir notre invitation annuelle au colloque. Les données à caractère personnel que nous possédons (nom, prénom, adresse e-mail, lieu de travail éventuel) sont collectées et traitées uniquement dans le but de vous inviter à nos colloques. Elles sont traitées conformément à la législation applicable et au Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. Les données à caractère personnel que nous traitons ne sont jamais transmises à des tiers. Des mesures de sécurité appropriées ont été mises en place pour garantir une utilisation conforme des données à caractère personnel aux finalités pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que pour éviter toute perte, usage abusif ou altération des informations reçues. Vous disposez d'un droit d'accès, d'un droit de correction et d'un droit d'effacement. Pour exercer ces droits ou pour toute question concernant vos données, contactez-nous à l'adresse email suivante : [cpdt.qn@gmail.com](mailto:cpdt.qn@gmail.com)

[Se désinscrire](#)

© 2019 Quartiers Nouveaux

**Au niveau de la mesure de l'impact de la newsletter**, la figure ci-dessous reprend une synthèse des statistiques concernant les interactions générées par celle-ci (taux d'ouverture et taux de clic). La newsletter a été ouverte par 31,90% des contacts et, pour les ouvreurs, le taux de clic sur les liens disponibles dans la newsletter est de 11,21%. A ce jour, aucun contact ne s'est désinscrit.



La deuxième newsletter intitulée « Quartiers Nouveaux – Newsletter Août 2019 » a quant à elle été structurée de la manière suivante :

- **« Des fiches thématiques à votre disposition »** : cette rubrique rappelle l'intérêt et la présence des fiches thématiques élaborées en 2017 et en 2018.
- **« Quoi de neuf sur le site des Quartiers Nouveaux ? »** : quelques focus sur les ressources disponibles : les rubriques séminaires, événements et documentation avec un retour sur le séminaire du 15 mai 2019, le lien vers le calendrier des événements à venir sur le site des Quartiers Nouveaux et, une actualité à la une concernant la sortie du nouveau référentiel produit par la CPDT dans le cadre d'une recherche menée en 2018 et 2019, référentiel intitulé « Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire ». Un lien permet au lecteur d'accéder à la suite du contenu sur le site quartiers nouveaux, un bouton permet de télécharger le référentiel et un dernier lien mène vers les anciennes actualités.

- « **On vous conseille...** » : cette dernière partie de la newsletter présente une sélection de dossiers en rapport avec les thématiques Quartiers Nouveaux et que l'équipe de recherche a jugés intéressants pour les lecteurs :
  - o Un dossier intitulé « Réinventer » les villes, effet de mode ou vraie transformation ? » : cette publication propose un décryptage des nouvelles formes de consultation et dresse quelques pistes potentielles pour les futurs utilisateurs de ces méthodes.
  - o Le n°125 Les Echos du Logement : un dossier sur la politique du logement, les enjeux et questionnements d'hier et de demain en Wallonie.



En partenariat avec le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, [la Conférence Permanente du Développement Territorial \(CPDT\)](#) organise des séminaires, publie des fiches pratiques et alimente régulièrement le site internet des Quartiers Nouveaux sur des événements, des initiatives et des projets dont vous pourriez vous inspirer dans le cadre de la conception de vos quartiers. La newsletter permet de relayer auprès de vous ces informations et leur mise en ligne.

## Des fiches thématiques à votre disposition

Chers membres du cluster des Quartiers Nouveaux,  
Chers abonné(e)s,

Depuis 2017, la recherche « Quartiers Nouveaux » a exploré une série de thématiques : [la participation citoyenne](#), [l'agriculture urbaine](#), [la mobilité alternative](#), [l'insertion d'activités socio-économiques](#). En complément aux séminaires organisés et à la documentation partagée sur le site, des fiches ont été réalisées. Elles ont pour objectif d'alimenter la réflexion sur la conception et le montage des projets de Quartiers Nouveaux au travers des thématiques abordées. Les fiches se veulent les plus **opérationnelles** possible, proposant entre autres de nombreuses **réflexions, recommandations, acteurs-clés et bonnes pratiques** :

- [Fiches sur la participation citoyenne](#)
- [Fiches sur l'agriculture urbaine](#)
- [Fiches sur la mobilité alternative](#)
- [Fiches sur l'insertion d'activités socio-économiques](#)

Actuellement, de nouvelles fiches thématiques sont en cours de rédaction en vue d'approfondir les deux nouvelles **thématiques de l'année 2019** :

- **La mixité sociale et intergénérationnelle**
- **Les équipements de santé et l'offre éducative**

## Quoi de neuf sur [le site](#) des Quartiers Nouveaux ?

Quelques focus sur les **ressources disponibles** pour chaque thématique...



### Séminaires

Vidéos, réseautage, présentations, sont les différentes rubriques que recouvre **l'onglet « séminaire »** de chacune des thématiques (agriculture urbaine, participation citoyenne, mobilité alternative, l'insertion d'activités socio-économiques, la mixité sociale et intergénérationnelle...).

Le dernier séminaire réservé aux Membres du cluster Quartiers Nouveaux a eu lieu le **15 mai 2019 au Centre L'Illon à Namur**. Il était consacré à la mixité sociale et intergénérationnelle... retrouvez dès à présent les **présentations** des intervenants sur le site des Quartiers Nouveaux.

(Onglets : Cluster > Mixité sociale et intergénérationnelle > Séminaire > Présentations)



### Événements

Tous les mois, nous cibons pour vous les colloques, formations, visites et autres événements susceptibles de vous intéresser. Rendez-vous sur notre [calendrier des événements](#) pour plus d'informations sur les mois à venir.

### Documentation

A la recherche de bonnes pratiques, de publications, de vidéos... ? Jetez un œil à **l'onglet « documentation »**. De nombreuses informations sont disponibles pour chacune des thématiques abordées dans le cadre de la recherche « Quartiers Nouveaux ».

## Des actualités

À la une : résultat d'une recherche CPDT 2018-2019, un nouvel outil wallon fraîchement publié...



### Référentiel

Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire

Le référentiel 'Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire' complète la gamme des outils wallons d'aide à la conception de projets urbanistiques. Cet outil s'applique aux contextes urbains, ruraux et périurbains pour des projets de quartiers nouveaux d'une superficie comprise entre 2 et 15 hectares. Il est destiné aux porteurs et auteurs de projets privés et publics, aux décideurs et autorités ainsi qu'aux citoyens et associations désireux de s'investir dans le débat urbanistique.

Ce référentiel énonce des **ambitions, objectifs et leviers**... [Lire la suite](#)

[Télécharger le référentiel](#)

Retrouvez aussi **toutes nos anciennes actualités** susceptibles de vous intéresser [ici](#).

On vous conseille...



“Réinventer” les villes : Effet de mode ou vraie transformation ?

Un **partage de réflexions** de nos voisins français, sur les effets des **appels à projets urbains innovants (APUI)**, une méthode venue bousculer les codes de la fabrique urbaine sur un court laps de temps.

À partir du cas « Inventons la Métropole du Grand Paris », la recherche met en exergue la diversité des usages par les collectivités et les aménageurs de ces appels à projets.

Cette publication propose un **décryptage** des **nouvelles formes de consultation** et dresse quelques **pièces potentielles** pour les futurs utilisateurs de ces méthodes.

(Onglets : [Actualités](#))

Publication



Un dossier sur la politique du logement, les enjeux et questionnements d’hier et de demain en Wallonie

**Dernières avancées** en matière de politique du logement, **moments charnières** dans le domaine, **nouvelles problématiques** individuelles et collectives du logement, **perspectives et évolutions à privilégier** pour les acteurs du secteur... sont autant d’aspects abordés dans ce numéro des Échos du Logement.

Ces éléments sont évidemment en lien, de près ou de loin, avec les thématiques explorées par la recherche Quartiers Nouveaux. Ce numéro aborde notamment l’essor des **AiB** et celui des **occupations temporaires**.

(Onglets : [Actualités](#))

Dossier

Pour une expérience optimale de notre site web, nous vous conseillons d'utiliser les navigateurs Google Chrome ou Firefox.



[Conférence Permanente du Développement Territorial](#)



[SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie](#)

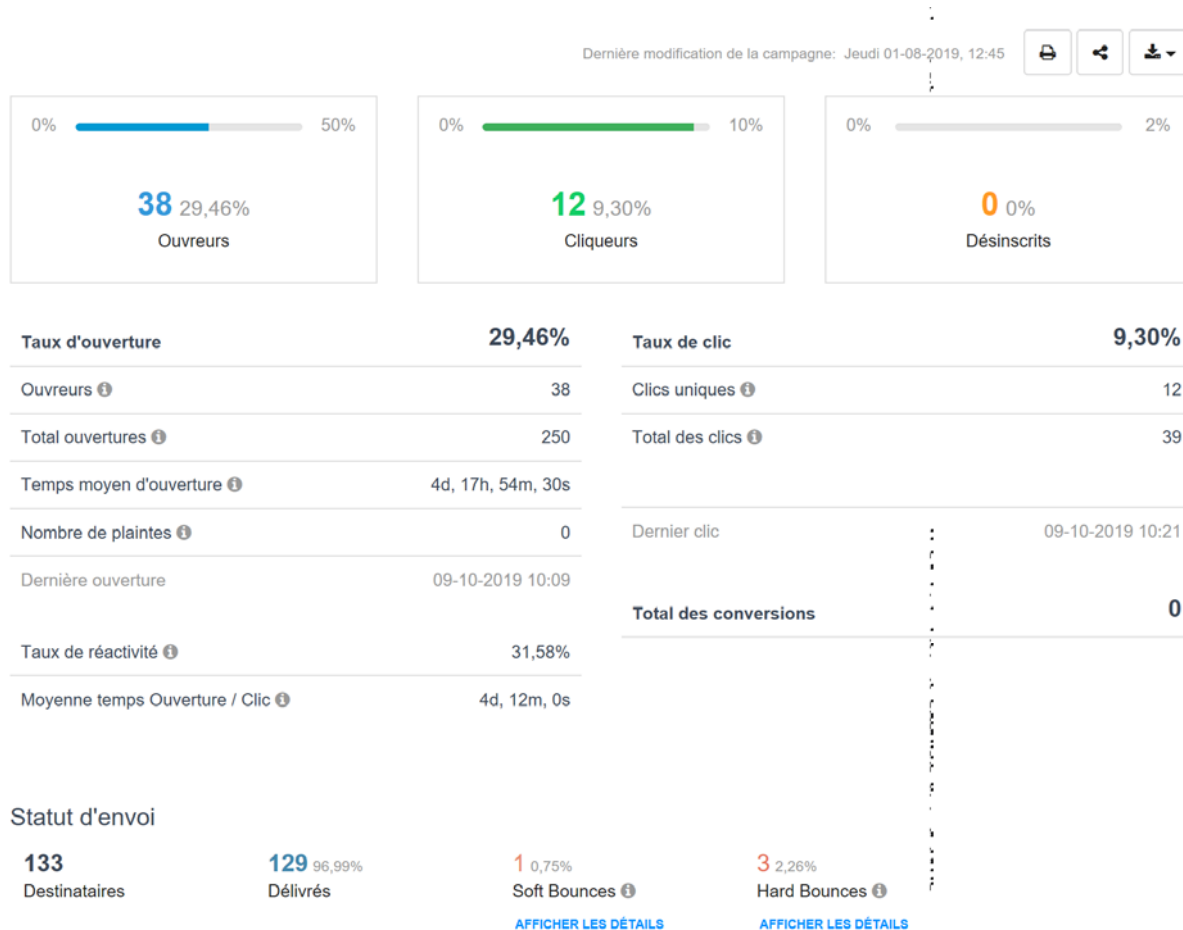


« Depuis le 25 mai 2018, le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) nous impose, en notre qualité de responsable de traitements, d’obtenir votre accord à recevoir notre invitation annuelle au colloque. Les données à caractère personnel que nous possédons (nom prénom, adresse e-mail, lieu de travail éventuel) sont collectées et traitées uniquement dans le but de vous inviter à nos colloques. Elles sont traitées conformément à la législation applicable et au Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l’égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. Les données à caractère personnel que nous traitons ne sont jamais transmises à des tiers. Des mesures de sécurité appropriées ont été mises en place pour garantir une utilisation conforme des données à caractère personnel aux finalités pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que pour éviter toute perte, usage abusif ou altération des informations reçues. Vous disposez d’un droit d’accès, d’un droit de correction et d’un droit d’effacement. Pour exercer ces droits ou pour toute question concernant vos données, contactez-nous à l’adresse email suivante [cpdt.qn@gmail.com](mailto:cpdt.qn@gmail.com) »

[Se désinscrire](#)

© 2019 Quartiers Nouveaux

En ce qui concerne la mesure de l'impact de la newsletter, la figure ci-dessous reprend une synthèse des statistiques concernant les interactions générées par celle-ci (taux d'ouverture et taux de clic). La newsletter a été ouverte par 29,46% des contacts et, pour les ouvreurs, le taux de clic sur les liens disponibles dans la newsletter est de 9,30%. Aucune désinscription n'a été constatée.



La dernière newsletter de l'année envoyée en octobre « Quartiers Nouveaux – Newsletter Octobre 2019 » se présentait de la manière suivante :

- **« En route pour explorer la dernière thématique de l'année »** : cette rubrique rappelle la date du dernier séminaire et le focus sur la thématique des équipements de santé, éducatifs et pour la petite enfance.
- **« Quoi de neuf sur le site des Quartiers Nouveaux ? »** : quelques focus sur les ressources disponibles notamment au niveau des rubriques documentation et événements avec un focus sur un événement tout à fait en lien avec le dernier séminaire : « Créer sa maison médicale : les clés pour se lancer ». Pour le mois d'octobre, l'actualité à la une est la sortie d'un nouvel outil wallon : le vademecum produit par la CPDT dans le cadre d'une subvention 2018-2019. Un bouton a été ajouté et permet au lecteur de télécharger la publication. Un lien mène vers les anciennes actualités disponibles sur le site quartiers nouveaux.



- « **On vous conseille...** » : une sélection de trois dossiers en rapport avec la thématique des équipements de santé, de l'offre éducative et pour la petite enfance :
  - o Un dossier intitulé « Réorganiser le social-santé à Bruxelles » : cette publication propose un décryptage des nouvelles formes de consultation et dresse quelques pistes potentielles pour les futurs utilisateurs de ces méthodes.
  - o Un dossier sur l'urbanisme et les aménagements favorables à la santé.
  - o Le guide de l'ONE : « 6 clés pour ouvrir son milieu d'accueil » partagé en attirant l'attention du lecteur sur la potentielle actualisation de ce guide par l'ONE prochainement en raison de changements législatifs récents (nouveau décret entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019).



QUARTIERS NOUVEAUX

En partenariat avec le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie, [la Conférence Permanente du Développement Territorial \(CPDT\)](#) organise des séminaires, publie des fiches pratiques et alimente régulièrement le site internet des Quartiers Nouveaux sur des événements, des initiatives et des projets dont vous pourriez vous inspirer dans le cadre de la conception de vos quartiers. La newsletter permet de relayer auprès de vous ces informations et leur mise en ligne.

## En route pour explorer la dernière thématique de l'année !

!!\ A vos agendas : prochain séminaire le 7 novembre à Namur ! Il devient urgent de s'inscrire...

Chers membres du cluster des Quartiers Nouveaux,  
Chers abonnés,

Parmi les équipements encouragés dans les quartiers nouveaux figurent les [services médicaux de proximité, l'offre éducative et l'offre liée à la petite enfance](#). Comment travailler avec ces secteurs et connaître les acteurs concernés, les modes de fonctionnement (maillage territorial, financement, contraintes d'implantation...) afin de prévoir des projets adaptés ? Le [prochain séminaire](#) réservé aux membres du cluster Quartiers Nouveaux abordera ces différents aspects. Celui-ci est prévu [le matin du 7 novembre 2019 au Centre l'Illon à Namur](#).

Chers membres du cluster, n'oubliez pas de vous y inscrire.

Notez aussi que : comme pour les thématiques traitées précédemment dans le cadre de la recherche, [des fiches pratiques](#) seront réalisées en complément au séminaire et à la documentation partagée sur le site internet des Quartiers Nouveaux.

Inscriptions au séminaire



## Quoi de neuf sur [le site](#) des Quartiers Nouveaux ?

Séminaires, événements, documentation, actualités... [les différentes rubriques](#) sont mises à jour régulièrement... jetez un oeil sur le contenu ajouté récemment.



### Documentation

Vous cherchez :  
Des bonnes pratiques ?  
Des publications ?  
Des vidéos ...[sur une thématique particulière](#) ?

Véritable source d'informations, [un onglet « documentation »](#) est disponible pour [chaque thématique](#) abordée dans le cadre de la recherche Quartiers Nouveaux.



### Événements

Les colloques, formations, visites et autres événements susceptibles de vous intéresser durant le [mois de novembre 2019](#) sont en ligne !

En lien avec notre dernière thématique de ce mois-ci :

Séance d'information : ["Créer sa maison médiale : les clés pour ce lancer"](#) organisée le mardi 19 novembre 2019 de 20h00 à 22h00 à Marche-en-Famenne.

Rendez-vous sur notre [calendrier des événements](#) pour en savoir plus !

## Des actualités

A la une : résultat d'une recherche CPDT débutée en 2018 et achevée au printemps 2019, nous vous présentons [un nouvel outil wallon mis à votre disposition](#) !



### Vade-mecum

#### Aménager les espaces publics wallons

Concepteurs, aménageurs, gestionnaires, décideurs, citoyens intéressés par la qualité de l'espace public ? Ce vade-mecum est pour vous !

Le vade-mecum des espaces publics wallons vise à contribuer à une [culture commune de l'espace public](#). Il ambitionne de fournir un outil ancré dans la réalité wallonne et encourageant la transversalité des savoirs et des compétences.

Il se veut un [outil guidant la conception](#), aidant à arbitrer les intérêts et équilibrer les besoins tout en offrant pas de solutions "prêt à l'emploi".

Ce guide aborde tant les processus d'élaboration des espaces que les résultats en termes d'aménagement.

Envie d'en savoir plus ? ]

Téléchargez le vade-mecum

Retrouvez aussi [toutes nos anciennes actualités](#) susceptibles de vous intéresser [ici](#).

On vous conseille...

Une fois n'est pas coutume, nous avons sélectionné pour vous quelques dossiers jugés intéressants au regard des thématiques abordées dans les Quartiers Nouveaux. Débats, réflexions, bonnes pratiques au sujet de la santé et de l'offre pour la petite enfance sont à découvrir ci-dessous.



**"Réorganiser le social-santé à Bruxelles"**

Explorer le système de santé et d'aide sociale québécois, découvrir les formes variées de « multi-agrement » présentes à Bruxelles, questionner les forces et les faiblesses des structures contemporaines, explorer les pistes pour dépasser les logiques financières traditionnelles et les logiques institutionnelles... voici un dossier de nos voisins Bruxellois qui ouvre le débat !

(Onglets : Équipements de santé, offre éducative et pour la petite enfance > Documentation > Publications > Documents électroniques > Réorganiser le social-santé à Bruxelles)

[Dossier](#)



**Un dossier sur l'urbanisme et les aménagements favorables à la santé.**

Cette publication met en avant les leviers pratiques et les espaces institutionnels disponibles pour que les acteurs de tous les secteurs concernés puissent entrer en action et viser un environnement ainsi qu'un urbanisme favorables à la santé.

Intégrer la santé dans l'urbanisme et l'aménagement, réduire les inégalités sociales de santé, questionner la santé et les échelles territoriales, aménager des espaces publics favorables à la santé... tels sont quelques-uns des grands enjeux traités dans ce dossier.

(Onglets : Équipements de santé, offre éducative et pour la petite enfance > Documentation > Publications > Documents électroniques > Urbanisme et aménagements favorables à la santé)

[Dossier](#)



**"6 clés pour ouvrir son milieu d'accueil"**

Ce guide pratique (qui sera bientôt actualisé en raison de changements législatifs récents) s'adresse aux porteurs de projets publics et privés. Il est destiné à clarifier la législation et la réglementation en vigueur, dans un souci de simplicité, de lisibilité et d'accessibilité à tous.

Il s'agit très concrètement d'un outil d'aide au développement de votre projet pour l'accueil de la petite enfance. Les démarches nécessaires au lancement et au bon fonctionnement de votre projet vont être présentées par l'intermédiaire de six clés (1. un aperçu général de l'ONE, 2. un panorama des milieux d'accueil autorisés, agréés et subventionnés, 3. les différents métiers, 4. les étapes préparatoires à l'élaboration du projet, 5. les étapes administratives, 6. le plan financier).

["voir le nouveau décret entré en vigueur le 1er septembre 2019. Plus d'infos ici."](#)

(Onglets : Équipements de santé, offre éducative et pour la petite enfance > Documentation > Publications > Documents électroniques > Guide pratique de l'ONE : 6 clés pour ouvrir un milieu d'accueil)

[Guide pratique](#)

Pour une expérience optimale de notre site web, nous vous conseillons d'utiliser les navigateurs Google Chrome ou Firefox.



Conférence Permanente du Développement Territorial



SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie

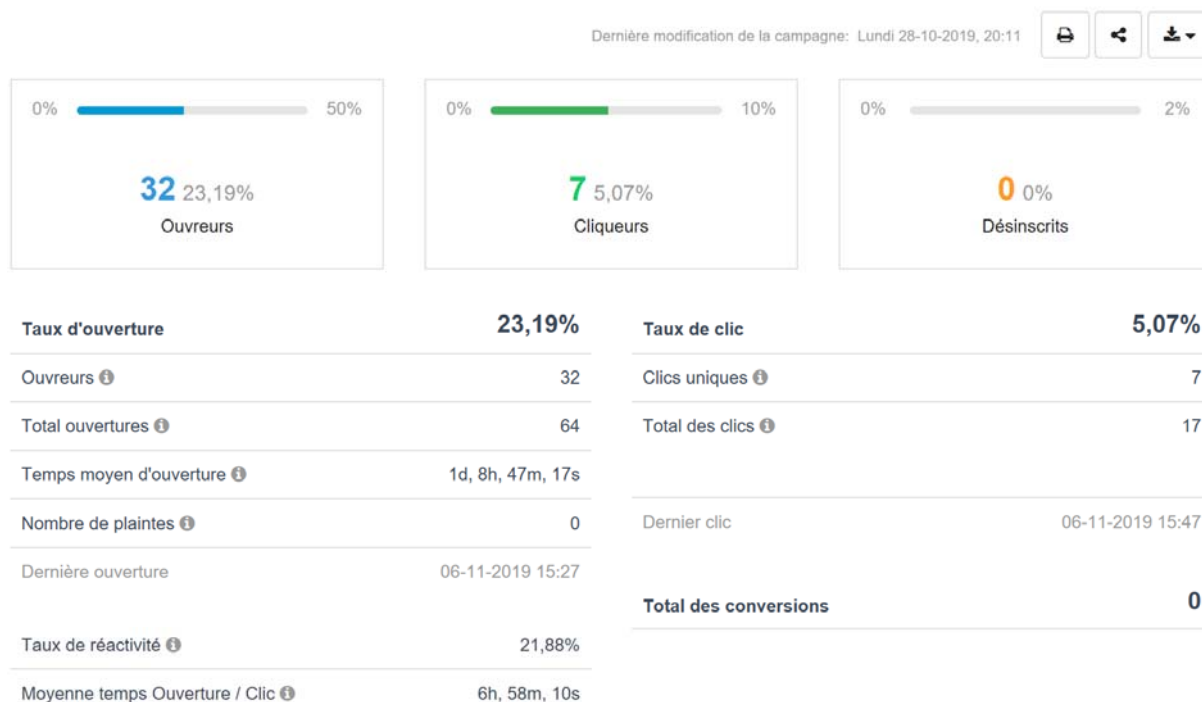


Depuis le 25 mai 2018, le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) nous impose, en notre qualité de responsable de traitements, d'obtenir votre accord à recevoir notre invitation annuelle au colloque. Les données à caractère personnel que nous possédons (non rénom, adresse e-mail, lieu de travail éventuel) sont collectées et traitées uniquement dans le but de vous inviter à nos colloques. Elles sont traitées conformément à la législation applicable et au Règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE. Les données à caractère personnel que nous traitons ne sont jamais transmises à des tiers. Des mesures de sécurité appropriées ont été mises en place pour garantir une utilisation conforme des données à caractère personnel aux finalités pour lesquelles elles ont été collectées afin que pour éviter toute perte, usage abusif ou altération des informations reçues. Vous disposez d'un droit d'accès, d'un droit de correction et d'un droit d'effacement. Pour exercer ces droits ou pour toute question concernant vos données, contactez-nous à l'adresse email suivante [cpdt.qn@gmail.com](mailto:cpdt.qn@gmail.com)

[Se désinscrire](#)

© 2019 Quartiers Nouveaux

**Les interactions générées par cette newsletter sont les suivantes :** la newsletter a été ouverte par 23,19% des contacts et, pour les ouvreurs, le taux de clic sur les liens disponibles dans la newsletter est de 5,07%.



## Statut d'envoi

<b>140</b> Destinataires	<b>138</b> 98,57% Délivrés	<b>2</b> 1,43% Soft Bounces	<b>0</b> 0% Hard Bounces
-----------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------------

[AFFICHER LES DÉTAILS](#)

En conclusion, nous avons pu constater un taux d'ouverture moyen de 28,18% sur l'ensemble de l'année et un taux de clic moyen de 8,52% au cours de l'année 2019.

Pour nuancer ces constats chiffrés, notons que lors de campagnes d'e-mailing de ce type, il est fréquent que l'e-mail atterrisse dans le dossier traitant le 'courrier indésirable' du destinataire. Toutefois, si le destinataire ouvre tout de même l'e-mail depuis ce dossier, il n'est pas pour autant comptabilisé en tant qu' « ouvrier » sur la plateforme de communication sendinblue. Autrement dit, au-delà des chiffres affichés sur la plateforme, il persiste une inconnue quant au nombre réel d'ouvriers de la newsletter.

À la lecture des statistiques et en tenant compte des limites de l'outil de communication, nous supposons que la newsletter a tout de même permis de rediriger quelques personnes vers le site Quartiers Nouveaux et vers les contenus proposés.

## 7. CONCLUSION

En résumé, la première partie de l'année a été essentiellement consacrée :

- à la définition du cahier des charges avec le comité d'accompagnement ;
- au travail sur la thématique de la mixité sociale et intergénérationnelle : la recherche documentaire, la conception et l'organisation du séminaire (avec l'appui technique de la cellule Events), la rédaction du compte-rendu et de quatre fiches thématiques ;
- à la recherche et à la transmission mensuelle d'informations utiles pour alimenter le site internet des quartiers nouveaux (événements, publications, expériences intéressantes pour les acteurs de terrain) et à l'encodage des événements après validation ;
- à la rédaction et à l'envoi de la newsletter trimestrielle du mois d'avril ;
- à la mise en page des fiches 'mobilité alternative' ;
- à la rédaction du rapport intermédiaire.

La seconde partie de l'année a ciblé les aspects suivants :

- travail sur la thématique du deuxième séminaire : « les équipements de santé et l'offre éducative » : analyse documentaire, conception et organisation du séminaire de novembre, rédaction du compte-rendu et des fiches pratiques ;
- mise en page des fiches 2018 consacrées à l'insertion d'activités socio-économiques dans les QN ;
- rédaction et envoi des newsletters trimestrielles du mois d'août et du mois d'octobre ;
- élaboration de posters sur la recherche en vue du colloque CPDT du 10 décembre 2019 ;
- rédaction du rapport final ;

En guise de conclusion sur la démarche poursuivie et les deux thématiques approfondies cette année, voici les posters qui seront édités à l'occasion du colloque :



# APPUI AUX QUARTIERS NOUVEAUX (1/3)

RECHERCHE

## Un processus engagé depuis 2014

- 2014-2015 Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers (CPDT)
- 2015 Publication du référentiel des Quartiers Nouveaux
- 2015-2016 Appel à manifestation d'intérêt & sélection des projets – 18/10/16 : 1ère rencontre du Réseau des QN
- 2017 Accompagnement sur les thèmes de l'agriculture urbaine et de la participation citoyenne (CPDT). 10 Quartiers Nouveaux
- 2018 Accompagnement sur les thèmes de la mobilité alternative et des partenariats socioéconomiques (CPDT). 14 Quartiers Nouveaux
- 2019 Accompagnement sur les thèmes de la mixité sociale et intergénérationnelle et des équipements (santé, offre éducative et pour la petite enfance) (CPDT). 14 Quartiers Nouveaux

## un appui aux Quartiers Nouveaux par la CPDT

- 1 Alimenter et optimiser les réflexions** du cluster des Quartiers Nouveaux rassemblant les acteurs des QN
- 2 Croiser les approches, développer un réseau de savoirs et d'acteurs** pour aider à la concrétisation des projets de quartiers

## Des outils complémentaires

Plus de 20  
fiches pratiques



→ Les fiches sont disponibles sur  
le site **Quartiers Nouveaux**  
[http://lampsqw.wallonie.be/dgo4/site\\_qn/](http://lampsqw.wallonie.be/dgo4/site_qn/)  
Et prochainement sur  
le site de la CPDT  
<https://cpdt.wallonie.be/>

Deux séminaires  
annuels



Une newsletter et une alimentation mensuelle  
du site régional des Quartiers Nouveaux



BERGER C., HAROU R.,  
SOUS LA DIRECTION DE Y. HANIN (CREAT-UCLouvain)

lepur

CREAT

ULB  
IGEAT



## | Développer une mixité sociale et intergénérationnelle dans les quartiers |

Thématique 2019

La mixité est ici entendue comme une cohabitation harmonieuse entre groupes sociaux de conditions socio-économiques et d'âges différents, permettant l'émergence de solidarités.

### Différents moyens de mise en œuvre

- **La diversité du parc de logements, réservant une place au logement abordable, adaptable et adapté**, ce qui suppose :
  - un rôle moteur du foncier public
  - des partenariats avec des opérateurs tels que les AIS, les SLSP, les CPAS, les APL, le Fonds du logement, des investisseurs immobiliers à vocation sociale
  
- **Des formes nouvelles d'habitat plus abordables et solidaires** :
  - Community Land Trust, séparant la propriété du sol, attribuée au trust, de celle du logement pour permettre à des ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété,
  - habitats groupés solidaires et/ou intergénérationnels
  - colocations publiques ou privées



- **L'aménagement des espaces publics** dans une optique d'ouverture à tous et de convivialité
- **La mise en place d'équipements et lieux de rencontre** facilitant la vie quotidienne
- **La mise en place d'une ingénierie sociale** en vue de développer les liens, de faciliter l'émergence de services mutualisés

BERGER C., HAROU R.,  
SOUS LA DIRECTION DE Y. HANIN (CREAT-UCLouvain)






**| Les équipements de santé, l’offre éducative et pour la petite enfance |**

Thématique 2019

**Répondre aux besoins nouveaux ou non rencontrés**

L’aménagement d’un nouveau quartier implique un apport d’habitants accroissant les besoins en équipements collectifs ; c’est l’occasion de mettre en place des services répondant aux besoins nouveaux et préexistants. Le défi est d’en faire un facteur d’attractivité pour le nouveau quartier et un facteur d’acceptabilité pour les riverains.

**Mutualiser, décloisonner : une piste à suivre pour les aménagements !**



Ouvrir l'école et ses équipements sur le quartier



Promouvoir la rencontre entre les générations

**S’informer sur les politiques sectorielles en matière de services...**

Créer de nouveaux services suppose de connaître les types d’infrastructures existant dans les différents secteurs, les acteurs susceptibles de les initier, les aspects de programmation territoriale et les possibilités de financement de ces secteurs. Passage obligé donc par les politiques publiques y relatives :

	Territorialisation besoins/programmation (selon les autorités en charge de ces équipements)	Subventions mobilisables
Crèches (opérateurs non commerciaux)	Taux de couverture inférieurs Liège/Hainaut + appels à projet spécifiques	Fonctionnement : ONE (+ autorisation), APE Infrastructures : SPW
Ecoles fondamentales	Ouverture nouvelle implantation ou école possible si <ul style="list-style-type: none"> <li>+ de 2 ou 3 km d’une autre implantation ou école du même réseau et du même niveau</li> <li>respect normes de population scolaire minimale</li> </ul>	Fonctionnement et bâtiments : FWB (taux variable selon le réseau)
Ecoles secondaires	Zones « en tension démographique » (9107 places supplémentaires en Wallonie entre 2018 et 2024)	Fonctionnement et bâtiments : FWB (taux variable selon le réseau)
Médecins généralistes	Communes en pénurie de médecins (AVIQ)	Primes à l’installation dans communes en pénurie + accompagnement (AVIQ)
Associations de santé intégrées (maisons médicales)	Pas de programmation territoriale actuellement	Fonctionnement, personnel : SPW AVIQ (+ agrément) Infrastructures (en milieu rural) : Feader-PWDR 2014-2020
Services de santé mentale	Objectif d’au moins un SSM par 50.000 habitants et par arrondissement administratif	Fonctionnement, personnel : SPW- DGO5 (+ agrément)
Locaux décentralisés pour permanences de santé	Initiatives locales	Maisons de village multiservices (SPW DGO3/DR) Maisons de quartier (SPW DGO4/RU) Personnel (Plans de Cohésion Sociale, partenariats)

**...sans toutefois oublier les possibilités offertes par le partenariat public-privé**

BERGER C., HAROU R.,  
SOUS LA DIRECTION DE Y. HANIN (CREAT-UCLouvain)

