



Viellissement et sous-occupation des logements

Institut Paris Region (IPR)
Petit déjeuner décideurs-chercheurs
Imaginer et mettre en œuvre la sobriété immobilière

Jean-Marie HALLEUX
Professeur ordinaire
Université de Liège

Muriel DAGRAIN
Chargée de mission Logement
GAL Pays des Condruses

Paris, le 17 septembre 2024

Introduction

▶ La préoccupation territoriale de l'artificialisation comme point de départ

- Proportion importante de personnes vivant dans des logements sous-occupés en Belgique : 59,5 % globalement et 73,5 % pour les plus de 60 ans (données SILC de 2023)
- Offre potentielle à mobiliser... si possible rapidement
- Problématique délicate



Introduction

▶ La préoccupation territoriale de l'artificialisation comme point de départ

- Proportion importante de personnes vivant dans des logements sous-occupés en Belgique : 59,5 % globalement et 73,5 % pour les plus de 60 ans (données SILC de 2023)
- Offre potentielle à mobiliser... si possible rapidement
- Problématique délicate

▶ Structure de l'intervention

- Méconnaissance des solutions alternatives et demande potentielle à activer
- Un exemple de projet pilote

1. Vers une meilleure information

▶ Méconnaissance et demande potentielle à activer



Faculté des Sciences
Département de Géographie
Université de Liège

La sous-occupation des maisons quatre façades chez les personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats
Enquête auprès de la population de Neupré et Chaudfontaine

Mémoire présenté par **Sophie La Mendola**

En vue de l'obtention du grade de Master en Sciences géographiques,
Orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

Promoteur : **Pr. Jean-Marie Halleux**

Président de Jury : Pr. Serge Schmitz
Jury de lecture :
G. Devillet
S. Schmitz

Année académique : 2021-2022
Défense : septembre 2022

- 2200 questionnaires dans des quartiers de « quatre façades » ⇨ 458 réponses (20,8 %)
- Méconnaissance des solutions alternatives : 4 % les connaissent « *bien* » et 18 % « *en ont entendu parler* »

Merci de lire attentivement les définitions suivantes.

LOGEMENT INTERGENERATIONNEL

Logement Kangourou : le senior partage un logement avec un autre ménage (famille, jeune couple...). Cela peut se faire dans le logement du senior par une transformation ou dans le cadre d'une nouvelle construction. L'habitation peut contenir des cellules totalement indépendantes, ou être dotée de parties communes (salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin...) et de parties privatives (chambres, salle de bain...).

Cohabitation intergénérationnelle : le senior continue de vivre dans son logement et une partie de l'habitation est mise à profit pour une cohabitation intergénérationnelle partagée avec un jeune étudiant/travailleur. L'habitation est dotée de parties communes (salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin,...) et parties privatives (chambres, salle de bain...).

Habitat participatif : projet commun à plusieurs ménages souhaitant habiter dans un logement partagé. Le projet est pensé de A à Z par les habitants. Ce type de logement est doté de parties privatives et de parties communes (jardin, potager, atelier, salle de fête...) favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Projet généralement neuf ou de rénovation.

Habitat solidaire : habitat participatif incluant des personnes âgées rencontrant des difficultés financières.

Concept Bimby (Built in my backyard – construire dans mon jardin) : le senior met à profit sa parcelle trop grande afin de permettre la construction d'une autre habitation sur son terrain. Le senior peut continuer d'habiter dans son logement ou occuper la nouvelle construction généralement plus petite.

LOGEMENT MONOGENERATIONNEL

Abbeyfield : habitation partagée exclusivement entre personnes âgées autonomes. Ce type de logement est doté de parties privatives et de parties communes à tous favorisant la solidarité.

Domino : habitation partagée exclusivement entre personnes âgées dépendantes de soins de santé mais souhaitant tout de même conserver une part d'autonomie. Ce type de logement est également doté de parties communes (salon, salle à manger et cuisine) ainsi que de parties privatives. Cet habitat comprend des aides médicales quotidiennes.

LOGEMENT INTERGENERATIONNEL

Logement Kangourou : le senior partage un logement avec un autre ménage (famille, jeune couple...). Cela peut se faire dans le logement du senior par une transformation ou dans le cadre d'une nouvelle construction. L'habitation peut contenir des cellules totalement indépendantes, ou être dotée de parties communes (salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin...) et de parties privatives (chambres, salle de bain...).

Cohabitation intergénérationnelle : le senior continue de vivre dans son logement et une partie de l'habitation est mise à profit pour une cohabitation intergénérationnelle partagée avec un jeune étudiant/travailleur. L'habitation est dotée de parties communes (salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin,...) et parties privatives (chambres, salle de bain...).

Habitat participatif : projet commun à plusieurs ménages souhaitant habiter dans un logement partagé. Le projet est pensé de A à Z par les habitants. Ce type de logement est doté de parties privatives et de parties communes (jardin, potager, atelier, salle de fête...) favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Projet généralement neuf ou de rénovation.

Habitat solidaire : habitat participatif incluant des personnes âgées rencontrant des difficultés financières.

Concept Bimby (Built in my backyard – construire dans mon jardin) : le senior met à profit sa parcelle trop grande afin de permettre la construction d'une autre habitation sur son terrain. Le senior peut continuer d'habiter dans son logement ou occuper la nouvelle construction généralement plus petite.

LOGEMENT MONOGENERATIONNEL

Abbeyfield : habitation partagée exclusivement entre personnes âgées autonomes. Ce type de logement est doté de parties privatives et de parties communes à tous favorisant la solidarité.

Domino : habitation partagée exclusivement entre personnes âgées dépendantes de soins de santé mais souhaitant tout de même conserver une part d'autonomie. Ce type de logement est également doté de parties communes (salon, salle à manger et cuisine) ainsi que de parties privatives. Cet habitat comprend des aides médicales quotidiennes.

Merci de lire attentivement les définitions suivantes.

LOGEMENT INTERGENERATIONNEL

Logement Kangourou : le senior partage un logement avec un autre ménage (famille, jeune couple...). Cela peut se faire dans le logement du senior par une transformation ou dans le cadre d'une nouvelle construction. L'habitation peut contenir des cellules totalement indépendantes, ou être dotée de parties communes (salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin...) et de parties privatives (chambres, salle de bain...).

Cohabitation intergénérationnelle : le senior continue de vivre dans son logement et une partie de l'habitation est mise à profit pour une cohabitation intergénérationnelle partagée avec un jeune étudiant/travailleur. L'habitation est dotée de parties communes (salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, jardin,...) et parties privatives (chambres, salle de bain...).

Habitat participatif : projet commun à plusieurs ménages souhaitant habiter dans un logement partagé. Le projet est pensé de A à Z par les habitants. Ce type de logement est doté de parties privatives et de parties communes (jardin, potager, atelier, salle de fête...) favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Projet généralement neuf ou de rénovation.

Habitat solidaire : habitat participatif incluant des personnes âgées rencontrant des difficultés financières.

Concept Bimby (Built in my backyard – construire dans mon jardin) : le senior met à profit sa parcelle trop grande afin de permettre la construction d'une autre habitation sur son terrain. Le senior peut continuer d'habiter dans son logement ou occuper la nouvelle construction généralement plus petite.

LOGEMENT MONOGENERATIONNEL

Abbeyfield : habitation partagée exclusivement entre personnes âgées autonomes. Ce type de logement est doté de parties privatives et de parties communes à tous favorisant la solidarité.

Domino : habitation partagée exclusivement entre personnes âgées dépendantes de soins de santé mais souhaitant tout de même conserver une part d'autonomie. Ce type de logement est également doté de parties communes (salon, salle à manger et cuisine) ainsi que de parties privatives. Cet habitat comprend des aides médicales quotidiennes.

1. Vers une meilleure information

▶ Méconnaissance et demande potentielle à activer



Faculté des Sciences
Département de Géographie
Université de Liège

La sous-occupation des maisons quatre façades chez les personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats
Enquête auprès de la population de Neupré et Chaudfontaine

Mémoire présenté par **Sophie La Mendola**

En vue de l'obtention du grade de Master en Sciences géographiques,
Orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

Promoteur : **Pr. Jean-Marie Halleux**

Président de Jury : Pr. Serge Schmitz
Jury de lecture :
G. Devillet
S. Schmitz

Année académique : 2021-2022
Défense : septembre 2022

- 2200 questionnaires et 458 réponses (20,8 %) dans des quartiers de « quatre façades »
- Méconnaissance des solutions alternatives : 4 % les connaissent « *bien* » et 18 % « *en ont entendu parler* »
- L'information fait passer le taux de « **Volonté du maintien dans sa maison** » de 79 % à 43 % !
⇒ Des efforts d'informations peu coûteux devraient permettre une libération substantielle de l'offre !
- Information précoce pour les groupes d'âge des 50-70 ans

2. Un exemple de projet pilote

▣ Le contexte

- Groupe d'Action Locale (GAL – LEADER)

Territoire étendu : 15 communes



Anthignes, Clavier, Ferrières,
Hamoir, Marchin, Modave,
Nandrin, Ouffet, Tinlot



Coeur de Condruz

Assesse, Ciney, Gesves,
Hamois, Havelange, Ohey



2. Un exemple de projet pilote

▣ Le contexte

- Groupe d'Action Locale (GAL – LEADER)
- Problématique de l'accès au logement et sensibilité à la question de l'artificialisation
- Focus sur le logement kangourou chez le senior

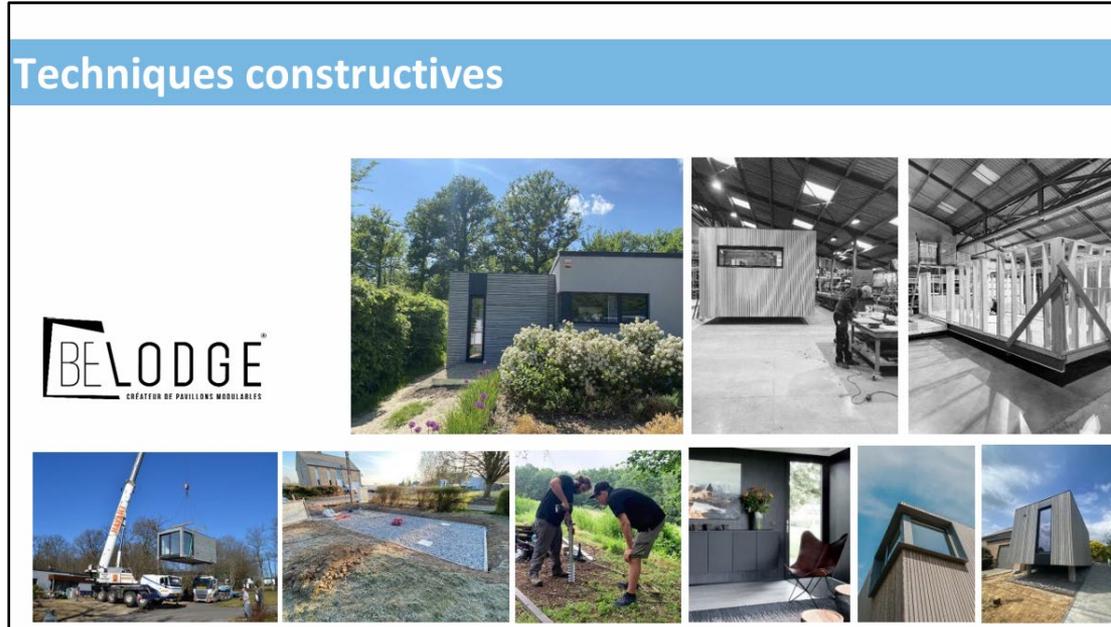
**Loger ensemble,
chacun chez soi!**



2. Un exemple de projet pilote

▣ Intelligence collective et approche participative

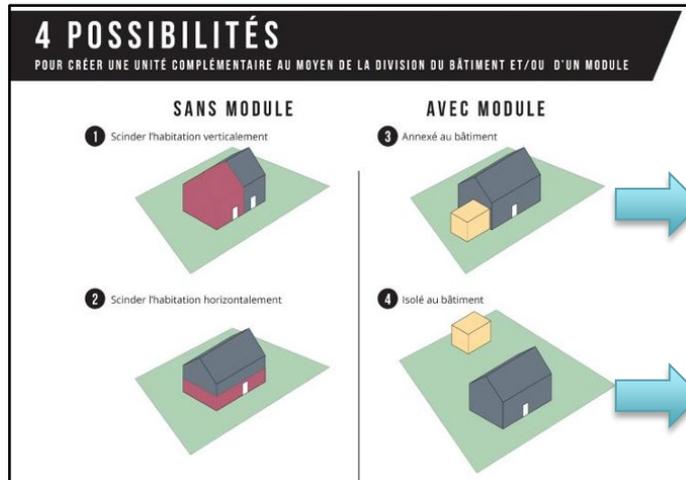
- Groupes de travail avec des habitants (onze ménages ont proposé leur logement comme cas d'études), les communes, des experts en construction et en finance
- Implication de la société BELODGE (pavillons modulables)



2. Un exemple de projet pilote

▣ Intelligence collective et approche participative

- Groupes de travail avec des habitants (onze ménages ont proposé leur logement comme cas d'études), les communes, des experts en construction et en finance
- Implication de la société BELODGE (pavillons modulables)
- Grandes variabilités des situations personnelles (**1. Dimension sociologique**) mais quatre possibilités types



Module accolé et communiquant avec chambre et douche (26 m²) ou logement complet de 50 m²

Module autonome avec logement complet (50 m²)

2. Un exemple de projet pilote

▶ Intelligence collective et approche participative

- Groupes de travail avec des habitants (onze ménages ont proposé leur logement comme cas d'études), les communes, des experts en construction et en finance
- Implication de la société BELODGE (pavillons modulables)
- Grandes variabilités des situations personnelles (**1. Dimension sociologique**) mais quatre possibilités types
- Étude spécifique sur les aspects architecturaux (**2. Dimension technique**) : financement d'études techniques pour trois candidats : estimations de 100'000 à 150'000 euros (2022) ⇒ Blocage au regard des sources de financement traditionnels

2. Un exemple de projet pilote

▶ Comment trouver les 100'000 à 150'000 euros ?

- Étude « Financité » (ONG finance citoyenne) (**3. Dimension financière**)
- Benchmark (Bimby)
- Mécanismes alternatifs de prêt (prêt sans remboursement...), vente en viager solidaire (coopérative ou établissement public), démembrement du droit de propriété (droit de superficie...)

▶ Au final, un bilan mitigé

- Plus simple si le senior quitte, mais politiques en faveur du maintien
- Trouver des solutions aux blocages financiers nécessiterait des modifications législatives
- Nécessité d'encadrer les candidats ⇔ Nouveau métier

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



LOGER ENSEMBLE

Chacun chez soi

Ajouter un module préfabriqué
et diviser son logement
Guide de bonnes pratiques
architecturales et urbanistiques



<https://logement.wallonie.be/fr/publication/les-echos-du-logement-130>

LOGER ENSEMBLE CHACUN CHEZ SOI !

UN PROJET PILOTE, INNOVANT ET SOLIDAIRE

Par **Muriel Dagrain**
Chargée de mission Logement au GAL Cœur
de Condroz, au GAL Pays des Tiges et Chavées
et au GAL Pays des Condruses
et **Chantal Courard**
Chargée de mission « Bien vieillir » au GAL Pays
des Condruses

Ajouter une construction modulaire à un logement existant en vue de créer un logement adapté au senior et ainsi permettre la division du reste du bâtiment pour un ménage supplémentaire. Voilà le projet pilote, innovant et solidaire mené par les Groupes d'Action locale (GAL) Pays des Condruses, Pays des Tiges et Chavées et Cœur de Condroz. La recherche est soutenue par des études de faisabilité sur des cas concrets.



Amorce © Belodge

Muriel Dagrain

Chargée de mission Logement

Parc naturel Cœur de Condroz - muriel.dagrain@coeurdecondroz.be

GAL Pays des Condruses - muriel.dagrain@galcondruses.be

+32 (0) 474 41 78 90



Parc naturel

**CŒUR DE
CONDROZ**

GAL
Condruses
GROUPE D'ACTION LOCALE



Merci pour votre attention

Viellissement et sous-occupation des logements

Institut Paris Region (IPR)
Petit déjeuner décideurs-chercheurs
Imaginer et mettre en œuvre la sobriété immobilière

Jean-Marie HALLEUX
Professeur ordinaire
Université de Liège

Muriel DAGRAIN
Chargée de mission Logement
GAL Pays des Condruses

Paris, le 17 septembre 2024