

## Création de logements pour les seniors

Fiche n°2.2  
Priorité : lot 2

### 1. Description du projet

#### **Description des aménagements proposés**

L'objectif du projet consiste à activer des projets de construction de logements spécifiquement destinés aux personnes âgées en fonction des opportunités privées ou publiques qui se présenteraient sur le territoire. Ces logements doivent être adaptés aux seniors, c'est-à-dire en rez-de-chaussée, sans marche, permettant une circulation aisée et d'éviter les chutes, proche de services et de facilités, avec cuisine et salle de bain adaptées (douche extra plates avec siège intégré, meubles ergonomiques, etc.), et dont la largeur des couloirs est suffisante.

Une solution peut passer par des logements intergénérationnels. Le logement intergénérationnel est conçu pour accueillir simultanément des locataires jeunes et âgés compte tenu de leurs besoins, en facilitant les interrelations notamment en termes de services (présence, garde d'enfants, courses pour la personne âgée, etc.). Ce type de logement abrite donc simultanément deux unités de logement : l'un familial et l'autre adapté à une personne ou un couple âgé. Le logement intergénérationnel remplit donc plusieurs fonctions :

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

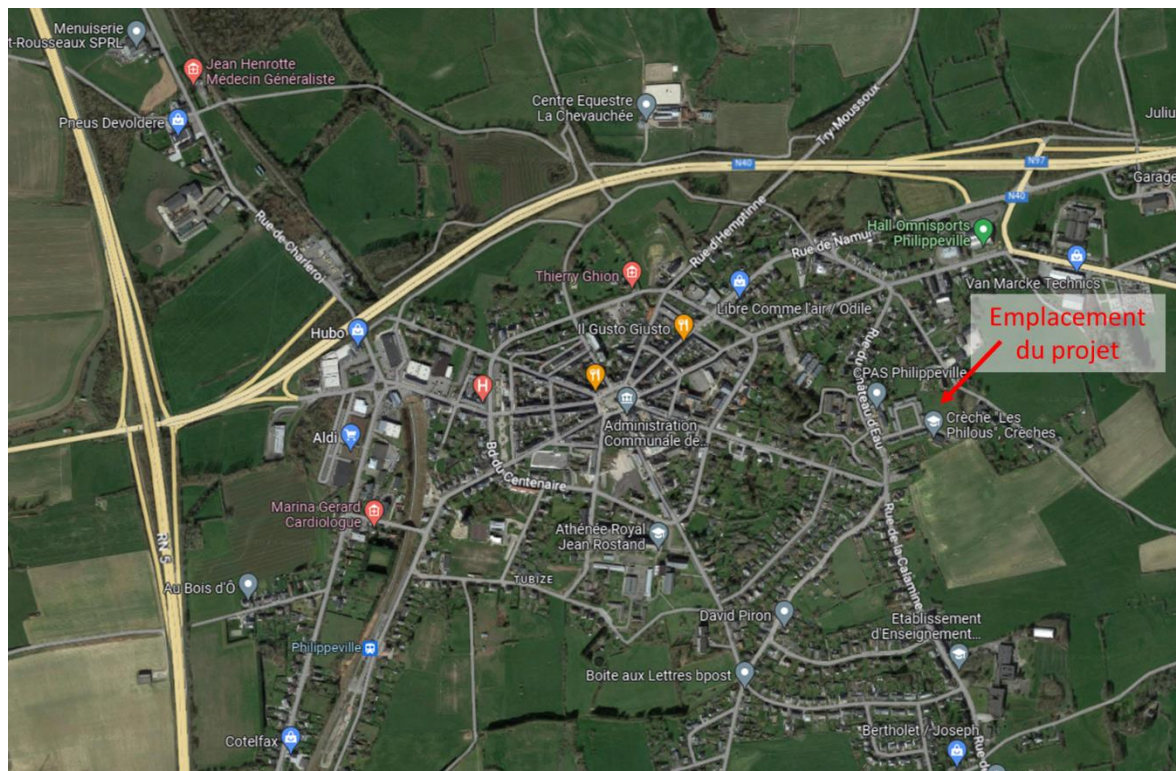
Une parcelle a été proposée par la commune afin de développer ce projet. Il s'agit du terrain situé derrière la résidence Corbigny, cadastré 420Z<sup>2</sup>. A cet endroit, on retrouve de plus le CPAS et une crèche, deux services qui pourront être utiles aux futures résidents des logements tremplins.

De plus, en lien avec la fiche projet 2.1, des logements tremplins pourraient prendre place sur cette même parcelle, créant ainsi un ensemble de logements intergénérationnels. La fiche 2.3 prévoit de plus la création de jardins et potagers partagés sur la parcelle voisine, qui contribuera à la convivialité du quartier.

Ces nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans leur environnement bâti et non bâti. L'implantation, l'intégration au relief, les gabarits et les matériaux seront choisis de manière à assurer une continuité avec les bâtiments du quartier et à participer à la qualité de l'espace-rue. La concrétisation de ce type de logements dans le cas de nouvelles constructions est souvent plus facile

lors de projets d'urbanisation (les anciens lotissements) car le promoteur privé peut en assurer une partie du financement.

## Description du site dans son état actuel



Le terrain se situe à l'est de la ville de Philippeville, à environ 800 m par la route (10 minutes à pied) de la place d'Armes. Il est situé à l'arrière de la rue du Château d'Eau, dans la résidence Corbigny, en face

de la crèche « les Philous ». A l'heure actuelle, ce terrain est uniquement composé d'une surface enherbée.





*Reportage photos (DR(EA)<sup>2</sup>M)*

Ce terrain appartenant au CPAS, il faudra préalablement une décision du CPAS pour octroyer des droits à la Commune sur ces terrains

D'un point de vue juridique, un SOL (schéma d'orientation local) réalisé en 2000 couvre la zone. Celui-ci destine le périmètre en partie à de la zone d'espace vert, de la zone de recul, et de la zone de construction résidentielle. Le projet devra donc déroger à ce SOL.

A noter que la réalité de terrain déroge déjà à ce schéma puisque la construction de la voirie permettant de relier la résidence Corbigny à la rue de Merlemont est impossible au vu des constructions s'étant implantées le long de la rue de Merlemont.



Schéma d'Orientation Local (BEP)

## 2. Justification du projet

Comme dans de nombreuses communes wallonnes, Philippeville connaît un vieillissement progressif de sa population, phénomène encore plus marqué dans la commune qu'à l'échelle de la région (âge moyen de 43,6 contre 41,8 ans en 2022).

Cette tendance entraîne un changement dans le besoin en logement de la commune (nécessité de logements plus petits et adaptés). En effet, sans ce type de logement adaptés, certains seniors peuvent arriver à la nécessité de déménager hors de leur village car il devient trop difficile pour eux d'y rester vivre.

Au vu des demandes de projets immobiliers privés qui ont lieu sur le territoire, ceux-ci, dont l'intérêt et l'impact doivent être à chaque fois validés, peuvent représenter une opportunité pour développer des partenariats public-privé via l'activation de charges d'urbanisme qui permettent le financement entre autres, de ce type de logements.

Les effets attendus sont :

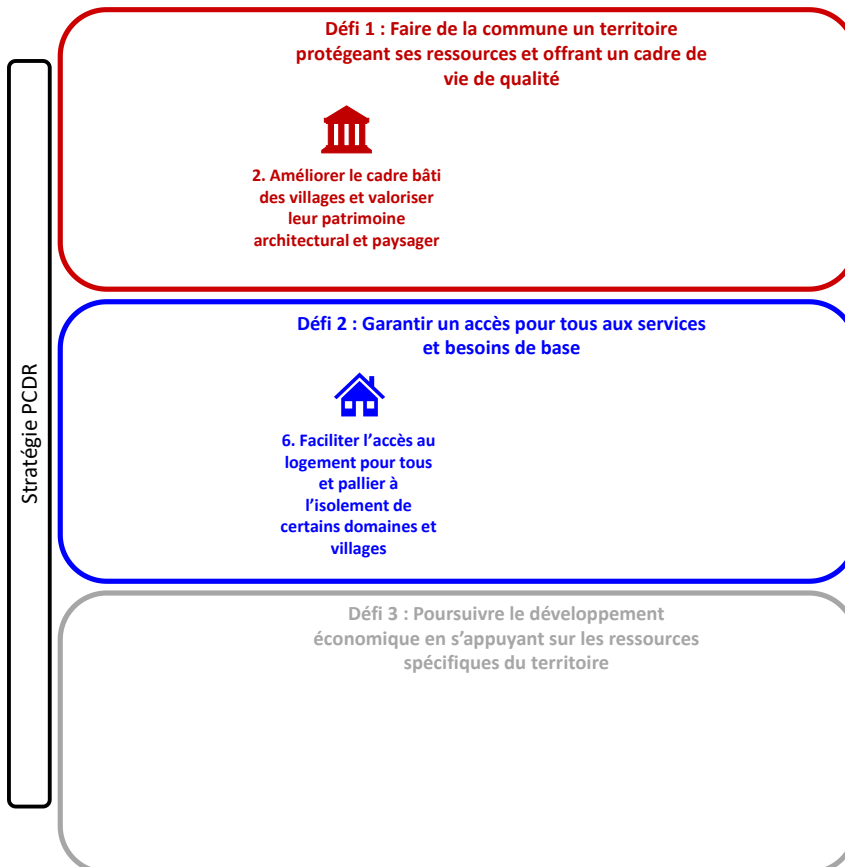
- Augmentation de la diversité de l'offre en logements
- Augmentation de la cohésion sociale
- Maintien d'une diversité sociale
- Soutien au pouvoir d'achat
- Rénovation du patrimoine

Lien avec d'autres fiches-projets :

- Fiche 1.3 – Rénovation et mise en valeur du patrimoine bâti

- Fiche 2.1 – Création de logements tremplins pour les jeunes
- Fiche 3.12 – Mise en place d’actions par ou pour les jeunes

### 3. Lien à la stratégie du PCDR



#### 4. Impacts du projet sur le développement durable

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable	Social et culturel	Environnement	Économique
Augmentation de la diversité de l'offre en logements	X		X
Augmentation de la cohésion sociale	X		
Maintien d'une diversité sociale	X		
Soutien au pouvoir d'achat	X		X
Rénovation du patrimoine	X		

#### 5. Localisation et statut

Fiche d'identité du projet	
Nom et adresse	Résidence Corbigny
Périmètre d'intervention	Parcelle cadastrée 420 Z <sup>2</sup>
Intégration du projet dans son environnement direct	<p><b>Intégration fonctionnelle</b> Le projet vise la réalisation de ce type de logement soit dans des projets de restauration de bâtiments patrimoniaux existants, soit au sein d'une infrastructure collective dans l'optique de mutualiser les équipements, soit au sein de nouveaux projets d'urbanisation dans une optique de diversité fonctionnelle</p> <p><b>Intégration architecturale et paysagère</b> Élément à étudier lors de la mise en œuvre de chaque projet</p> <p><b>Intégration culturelle/économique/sociale</b> Le projet vise justement à diversifier l'offre en logement dans l'optique de maintenir et d'attirer sur le territoire les jeunes ménages actifs.</p>
Cadre légal	Le terrain est repris en ZACC au plan de secteur. Un SOL couvre la zone.
Statut de propriété	Propriété publique

## 6. Parties prenantes, porteurs de projet

### Porteurs du projet :

- L'administration communale
- Les propriétaires concernés
- Les promoteurs immobiliers concernés

### Parties prenantes :

- La CLDR
- Le CPAS
- Le fond du Logement de Wallonie

### Pistes de financement :

- Le Fonds du Logement de Wallonie
- Les promoteurs privés
- Les propriétaires privés
- Le SPW – Développement Rural
- La commune

## 7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche
  - Aucun projet précis n'est à ce stade identifié mais plusieurs opportunités existent réellement
  
- État du dossier
  - Sans objet
  
- Programme des travaux
  - **Phase 1** : Identification des opportunités réelles
  - **Phase 2** : Détermination des aménagements en fonction des besoins
  - **Phase 2** : Adjudication des travaux à réaliser
  - **Phase 3** : Réalisation des travaux
  - **Phase 4** : Suivi et entretien
  
- Démarches administratives à réaliser
  - **Démarche n°1** : Achat des parcelles/bâtiments et/ou organisation du partenariat public/privé
  - **Démarche n°2** : Ouverture marché public en vue de la désignation d'un auteur de projet
  - **Démarche n°3** : Désignation du ou des auteurs de projets
  - **Démarche n°4** : Ouverture marché public de travaux – élaboration d'un cahier des clauses techniques particulières
  - **Démarche n°5** : Adjudication d'un entrepreneur pour la réalisation des travaux
  
- Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé
  - Etablissement d'un contrat avec et/ou entre les occupants
  - Etablissement de convention avec les propriétaires/promoteurs privés
  - Contrôle des travaux en cours de réalisation et à la fin
  - Mise en place de garanties locatives



## 8. Évaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)

**Indicateurs de réalisation** (Comment saura-t-on que le projet a bien été mis en œuvre ?)

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Rénovation/construction	1 logement réalisé par an en moyenne	Photos de l'inauguration

▪ **Indicateurs de résultat** (Quels sont les effets du projet ?)

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Diversité des logements	5% de logements destinés aux seniors pour tous nouveaux logements construits/rénovés sur la commune	Rapport annuel du service urbanisme