



RAPPORT

Le 10 septembre 2022, ENEO et l'association Mémoire Culture et Société organisaient à Sprimont une séance d'information sur le lieu de vie des aînés. Elle a recueilli un vif succès avec la présence de près de 130 participants.

A cette occasion, diverses thématiques ont été abordées par nos invités :

Maître Hugues AMORY, notaire à Louveigné, nous a entretenu du « **viager** ».

Madame VANBERSY pour ABBEYFIELD a présenté « **L'habitat groupé cogéré pour habiter autrement et retrouver des échanges au quotidien !** »

Madame Clara ADLER nous a informés sur les **actions d'HABITAT GROUPE SOLIDAIRE autour des questions de l'habitat.**

Monsieur Gaël HENRY de GENERET (habitat groupé dans le Laveu) nous a fait part de son expérience personnelle en tant qu'occupant.

Monsieur Xavier BERTRAND, responsable commercial et administrateur d'ECO LODGE, nous a présenté sa société, spécialisée dans **la construction d'écoquartiers**, en tant que fabricant d'espaces de vie écologiques, énergétiquement performants et de haute qualité.

Il nous a été donné lecture de l'avis officiel de l'administration de l'urbanisme de Sprimont sur la construction d'habitats légers.

Emilie Gritten, **ergothérapeute à Solival**, nous a donné un aperçu de l'aide qui peut être apportée dans l'aménagement de l'habitat pour personnes âgées.

Enfin, Monsieur Michael SALME, permanent chez ENEO, nous a présenté **l'asbl Senoa (senior observatoire accompagnement habitat)** en mettant notamment des brochures explicatives à disposition du public ; il a également fait le point sur les actions menées par ENEO.

Vous trouverez ci-après un bref compte-rendu des discussions nées autour des tables de conversation.

1. Le viager :

Rapporteur : Michel Beaufays

Les participants ont eu l'occasion d'exposer leur situation familiale personnelle au regard de laquelle Maître AMORY a analysé le bien fondé ou non d'une vente en rente viagère du domicile de chacun.

La motivation la plus courante est celle d'un couple ou d'une personne sans enfant, ou en mauvaise relation avec leurs héritiers ; autant alors profiter de son capital.

Lorsque l'idée de vendre est là, la question à se poser est : Est-ce le bon moment ? La situation est différente selon qu'il y a un ou deux propriétaires.

La rente, c'est la transformation du prix de vente de la maison en une rente. Avant 70 ans, la vente sur rente viagère est compliquée.

A 52 ans, la rente sera faible mais pourrait durer longtemps

A 92 ans, la rente sera élevée mais durera peu de temps.

Plus le vendeur est vieux, plus il y aura d'amateurs pour acheter.

Comment la rente est-elle calculée ? La rente est fonction de la valeur de la maison et de l'espérance de vie du dernier des survivants des vendeurs.

Le raisonnement de l'acquéreur : il fait son calcul sur l'âge du vendeur, il va imaginer que le vendeur ira jusqu'à 100 ans...

Mais la rente peut être limitée dans le temps et donc le paiement peut s'achever avant le décès du vendeur suivant des modalités à fixer dans l'acte de vente.

Il faut également noter que la rente sera moindre si le propriétaire reste dans la maison, se réservant l'usufruit.

Il ne faut toutefois pas confondre la vente en viager et la vente de la nue-propriété d'un immeuble. Dans ce cas le vendeur conserve l'usufruit et prend un statut proche de celui du simple « locataire ».

Il faut savoir que le profil d'un acquéreur en viager est plutôt un profil d'investisseur ; en viager, il est rare que la vente soit une réelle « bonne affaire » ET pour l'acquéreur ET pour le vendeur.

Dans une vente en rente viagère, contrairement à une vente classique, les frais d'agence sont à charge de l'acquéreur.

Le viager, une bonne idée ? Oui peut-être !

N'hésitez pas à consulter votre notaire avant de vous lancer dans ce projet !

2. « L'habitat groupé cogéré pour habiter autrement et retrouver des échanges au quotidien ! »

Rapporteur Marie-Paule LABEYE

Qui est à l'origine d'un projet « Abbeyfield » ?

Soit une commune, soit des associations de quartier, association d'aide aux seniors, soit encore des privés proposent un bâtiment (minimum 10 appartements) proche d'une ligne de bus, d'un centre médical, ... ou envisagent un projet social pour du logement d'ainés et font appel à l'ASBL.

Combien de temps pour créer un habitat groupé ?

Il faut en moyenne 5 ans pour créer une maison. Une séance publique est organisée pour recevoir les premières informations.

4 maisons (Lixhe, en province de Liège, Couthuin, Perwelz, Namur (une cinquième est en construction à Fosse-la-Ville) sont actuellement gérées par l'ASBL, subsidiée par le fonds wallon du logement.

Quels sont les avantages ?

Alternative moins chère à une résidence service. On reste responsable, autonome (concept de la sociocratie).

Qui est concerné par ce type de logement ?

Ne sont concernés par ce type de logement que des personnes isolées, à partir de 60 ans, en théorie.

Comment se présente une maison Abbeyfield ?

Une maison ABBEYFIELD comprend au minimum 10 appartements comprenant chacun une pièce de vie, un espace cuisine, une salle de bain équipée (38-39 m² à 54-55 m²) et une chambre à coucher.

Chaque locataire vient avec ses meubles.

La maison comprend également un hébergement (pour permettre à la famille ou à des amis de rendre visite aux locataires), une grande salle commune, une buanderie, des espaces extérieurs...

Comment s'effectue la gestion ?

C'est ensemble, en réunion hebdomadaire que les décisions se prennent. On ne vous met jamais dehors. On cherche le consensus. Si besoin, la coordinatrice et 2 assistantes sociales peuvent apporter une aide occasionnelle. Chaque résident aura son tour comme leadership, pour une durée de 3 mois.

Chaque résident paie un loyer, ainsi qu'une provision pour les charges communes.

Comment s'organise la vie communautaire ?

La vie communautaire : une image éclairante : Un appartement « Abbeyfield » c'est confortable à l'image d'un pull en laine, qui tient chaud, mais qui gratte un peu.

A l'arrivée, il est nécessaire d'être autonome, c'est-à-dire que le locataire ne dépend pas des autres résidents. Si la personne a besoin d'aide, elle aura mis des choses en place (infirmière, kiné, taxi social...) pour rester autonome.

La solidarité est primordiale. Ainsi, quand une personne est malade, l'aide s'organise à l'initiative des locataires.

Le « pot locatif » : une somme mensuelle forfaitaire de 30 à 50 € est versée au « pot locatif » pour payer le propriétaire quand une personne change de logement (hospitalisation p. ex...). Les locataires cherchent chaque fois des solutions pour maintenir le bien vivre ensemble.

3. Habitat groupé solidaire, autour des questions de l'habitat.

Rapporteur Didier Loyens

Se lancer dans la construction d'un projet d'habitat groupé solidaire c'est cohabiter, se mettre ensemble pour acheter, construire, rénover ou louer. Accéder à des surfaces plus grandes, mieux situées. Mais surtout créer un esprit de coopération. Partager des espaces, des objets, des machines, du temps, des services, de la détente. Voisiner en amitié !

Vivre ensemble tout en protégeant les intérêts personnels est aujourd'hui tout à fait possible. Habitat Groupé Solidaire donne les outils pour y arriver : monter son projet, avec qui ?, les fondamentaux des bonnes relations, les approches contemporaines du groupe et les ressentis individuels, l'équilibre entre l'intimité et le collectif.

L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'auto-gestion (la prise en charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée). Il existe autant de formes d'habitats groupés que d'habitants qui les composent. Toutefois nous retrouvons très souvent des liens de solidarité et une vision durable et écologique de l'habitat.

4. Habitat groupé privé : expérience.

Rapporteur : Jacqueline Baudinet

L'habitat groupé du Laveu, rue Chauve-Souris 79 à Liège, a été le sujet d'échange sur cette thématique. Il y a 13 appartements de 1 à 4 chambres

Origine du projet

Quelques personnes de plus de 65 ans ont désiré réfléchir à un habitat groupé, puis elles ont étendu leur projet à un habitat intergénérationnel si bien que le nombre de logements à construire a triplé.

Les habitants « promoteurs » ont entamé une réflexion sur les valeurs qu'ils partageaient et ont rédigé une charte. Ensuite, ils ont cherché un terrain et un architecte.

Le groupe s'est progressivement élargi. Il y a 2/3 de propriétaires et 1/3 de locataires.

Certaines personnes ont investi de l'argent dans l'achat sans désirer y habiter pour soutenir le projet. Actuellement un propriétaire prête gratuitement le logement à une famille ukrainienne.

Statut

Les habitants ont créé 3 organisations :

Une fondation qui possède le terrain (point de vue juridique)

Une co-propriété classique

Une association de fait gérée par le principe de la sociocratie.

Qui sont les habitants ?

La population se répartit comme suit : une moitié entre 30 et 45 ans et une moitié de plus de 65 ans .

Le coût :

Un appartement moyen a coûté 400.000 € à l'achat.

Il faut compter 950 € pour un bel appartement.

Certains participants à la discussion se sont étonnés du prix et ont manifesté une certaine déception.

Mais tous les habitats groupés ne proposent pas des logements d'un tel standing.

Organisation interne :

Les habitants ont constitué une cellule de répartition des tâches et certains ont constitué un groupe de sélection des futurs habitants.

Une autre cellule s'occupe de l'entretien des lieux communs.

Pour de petites décisions on ne réunit pas tout le monde, de petits groupes s'organisent et prennent les décisions.

Le fait que de nombreux habitants soient propriétaires du logement qu'ils occupent a débouché sur la réflexion de la succession en cas de décès.

Comment choisir de nouveaux habitants ?

Les « candidats » habitants rencontrent les habitants et une discussion sur les valeurs est entamée, après quoi les anciens évaluent la capacité des nouveaux à s'intégrer dans le projet et après discussion une décision est prise quant à l'admission.

Ils ont décidé de créer des lieux communs : 100 mètres carrés de salle polyvalente, le préau, le local vélo et le jardin.

Il n'y a pas de moments en commun déterminés, ils se retrouvent spontanément, ils ont créé un groupe WhatsApp et communiquent par ce canal le désir de se retrouver autour d'un barbecue ou toute autre activité.

Les décisions se prennent sous le principe de la sociocratie, une réunion est organisée toutes les deux semaines, l'ordre du jour est communiqué et les décisions sont prises au consentement : « je suis d'accord, je ne suis pas d'accord, je consens ». Chaque personne possède une voix et les habitants se sont formés à la communication non violente pour faciliter les échanges. Il n'y a pas de hiérarchie.

Témoignage :

Le jeune propriétaire présent a expliqué son choix par rapport à un habitat intergénérationnel. Il a vécu toute son enfance proche de ses grands-parents et voulait retrouver ces relations pour ses enfants. Il explique que les enfants bénéficient d'un environnement bienveillant, qu'ils jouent beaucoup ensemble et qu'ils découvrent toute la richesse de relations avec leurs aînés.

Il est évident que l'habitat groupé offre des avantages mais qu'il faut investir une certaine énergie dans les rapports humains.

5. Ecolodge, présente le WALDCUBE, un espace de vie écologique.

Rapporteur : Sylvie Garray

Le Wal Cube n'est pas une tiny house.

Le Wal Cube est un habitat de petite à moyenne taille : 8 modèles qui vont de 25 à 110 m² utiles.

2 des 8 modèles sont avec toit en pente. Les modèles proposés sont majoritairement de plain pied.

Construction écologique à 98 %.

Bardage en Douglas, possibilité d'avoir un bardage en chêne (mais c'est un supplément).

Isolation en paille compressée.

Très bonne isolation acoustique et thermique.

Chassis triple vitrage, bois fabriqué en Belgique. Une casquette sur les baies vitrées pour éviter une surchauffe.

Le bois va griser, il ne faut pas l'entretenir, au bout de 4, 5 ans, il va arriver à maturité.

Chauffage : le fait d'y vivre (notre chaleur) et d'y utiliser des appareils électriques (ordi, prendre une douche ...) émettent des calories qui chauffent déjà la maison, on ne chauffe presque pas.

Point de vue énergétique, le WaldCube est très performant : 44 m² = équivalent de 70 litres de mazout par an.

On conseille d'installer une VMC (ventilation mécanique contrôlée) si on veut garder tout fermé pour que le chauffage soit le plus performant possible.

D'office, on est QZen, « passif » dans certains cas (en fonction de l'orientation, du type de chauffage, de chauffage, d'éclairage, de ventilation).

Les différents modules peuvent être associés entre eux.

Si l'on souhaite annexer un waldcube à une maison existante, il faudra prévoir un sas entre les 2 parties (le waldcube doit respirer).

Dans le cadre d'une zone d'habitat permanent, il pourrait être considéré comme habitat léger, car il répond à aux moins 3 des 7 critères de l'habitat léger.

URBANISME

Un permis d'urbanisme est INDISPENSABLE.

Le refus ou l'acceptation dépend de la commune, cela dépend surtout du caractère du terrain.

Un architecte peut vous aider à défendre votre projet auprès de la commune (coût 250 euros, sans garantie).

Pour la commune de Sprimont, l'administration conseille de prendre rendez-vous avec le service d'urbanisme préalablement au démarrage d'un projet.

LES ETAPES

Une étude de sol préalable

Installation des pieux en acier galvanisé. Les pieux galvanisés système canadien techno pieux, ils construisent sur des lacs, ça ne bouge pas. Le tout est de garder 40/45 cm de vide ventilé.

6 à 8 semaines de préfabrication

2 jours de livraison (placement à l'aide d'une grue). Prévoir 4 m de large pour le passage de la grue ou envisager la possibilité de passer au dessus d'un bâtiment existant.

ASSURANCE

Résistance au feu 30 min, c'est beaucoup plus long que les maisons traditionnelles avec des produits chimiques qui prennent feu.

L'assurance ne peut pas vous dire que c'est plus cher parce que c'est en bois; Il ne faut pas accepter de sur-prime.

PRIX

1500 euros par m2 utile = prix nu

Habitation 1 ou 2 personne(s) : 48 m2, on tourne autour de 110 000 euros hors TVA + frais d'architecte + les frais de livraison + aménagements intérieurs.

Pour 48 m2 fini avec tous les frais (sans meuble) prévoir 150 000 (160 000 euros).

Eco-quartier

Actuellement, 2 projets : Hannut et Yvoir. Ce sont des entrepreneurs qui ont acheté les terrains et font construire plusieurs waldcube.

Possibilité que des citoyens se réunissent et achètent un terrain pour un projet d'éco-quartier.

Visites possibles au mois de novembre via demande sur le site <https://waldcube.be>

6. L'aménagement de l'habitat pour les personnes âgées.

Rapporteur : Jacques Pirard

Qu'est-ce que Solival ?

Solival est une ASBL (reconnue par l'AVIQ - Agence pour une Vie de Qualité) en région Wallonne
L'AVIQ reconnaît les handicaps jusque 65 ans ; après 65 ans, les frais sont à charge des patients)

Solival a pour mission de favoriser l'autonomie et la qualité de vie au domicile de tout individu.
Elle couvre l'ensemble de la Région wallonne et de la Région bruxelloise.

Solival propose ainsi gratuitement à toute personne en perte d'autonomie et à son entourage (que vous soyez membres ou non-membres de la mutualité chrétienne) de l'information, des conseils et/ou la visite à votre domicile d'un de leurs ergothérapeutes.

Celui-ci vous procure l'information nécessaire et peut analyser votre domicile. Il évalue alors les différents obstacles que vous rencontrez au sein de votre domicile et élabore de manière personnalisée une série de recommandations et propositions.

Les propositions peuvent être de ré-aménager ou de transformer votre domicile mais aussi, de vous équiper en matériel adapté et aides techniques qui vous conviennent : couverts adaptés, aides pour s'habiller, barres d'appui ... Les aides techniques étant des outils, des ustensiles, des objets destinés à compenser un geste devenu difficile ou impossible à réaliser.

Solival est donc un service de conseils en aménagement de domicile entièrement gratuit et sans objectif commercial ; ce service fait aussi du prêt de matériel à l'essai, et cherche des solutions financièrement en rapport avec les revenus des personnes demanderesse.

Qui peut être intéressé par des adaptations du logement ?

Toute personne atteinte de pathologie invalidante (physique ou mentale) (par exemple : prévention des pertes d'équilibre et des chutes).

Le bénéficiaire ne doit pas nécessairement être handicapé : on peut agir en vue du vieillissement.

Quelles sont les interventions possibles ?

Des aménagements sont susceptibles d'être apportés en divers endroits de la maison ou de l'appartement.

Salle de bain : aménagement de la baignoire (accès facilité) ; remplacement de la baignoire par une douche (italienne) ; tapis antidérapant efficace ; barres d'appui...

Escaliers : main courante ; siège monte-escalier (presque toujours possible).

WC : surélévation , barres d'appui.

Proposition de télévigilance.

Vitatel est une entité à finalité sociale active dans le domaine de la télé-assistance. Elle œuvre dans le cadre de l'aide et des soins à domicile.

La télé assistance existe avec détecteur de chutes (C.S.C.)

Pour rester en forme !

Solival peut vous informer et vous conseiller sur des séances de gymnastique, marche, aquagym, tai chi, yoga... mais encore vous orienter vers des groupes afin de rétablir ou d'entretenir des contacts sociaux, effectuer du bénévolat, participer à des séances de revalidation à Esneux, Fraiture ...

Lors de cette séance d'information du 10 septembre, de nombreuses personnes ont déjà pris contact avec la représentante de Solival pour envisager des cas particuliers et des solutions individuelles.

7. ENEO – SENOAH

Rapporteur : Michael Salm

Peu importe votre logement, il est important de garder un **réseau social et des activités physiques, et pourquoi pas s'engager dans le volontariat qui vous plaît.**

Dans ce contexte, Eneo, un mouvement par et pour les aînés, présente ses principales missions :

- **encourager la participation et l'engagement des aînés dans la vie sociale, culturelle, économique et politique,**
- promouvoir **la prise de responsabilités des aînés** par le biais de l'action collective dans le but de les associer à la construction d'un monde plus juste,

- développer et animer **un réseau associatif démocratique et participatif** porteur de solidarité et générateur d'une meilleure qualité de vie,
- **représenter ses membres et les accompagner** dans la défense de leurs droits dans un esprit de dialogue intergénérationnel,
- **lutter contre toute forme de discrimination** à l'égard des personnes âgées,
- prendre et **appuyer toute initiative** visant une véritable promotion de l'autonomie et du bien-être physique, mental et social des aînés.

S'il faut réfléchir, anticiper, il ne faut pas aller trop vite pour changer de logement, mais avoir des repères de choix en fonction de signaux d'alarme : les ateliers « senoah » peuvent vous accompagner dans la réflexion.

Parmi les points de réflexion, les participants à la table de discussion ont notamment retenu :

- Rester chez soi permet de prolonger son autonomie en acceptant de se faire aider pour réduire les risques trop importants, ou adapter son mode de vie.
- Choisir le bon logement, celui qui convient et se faire accompagner par un **service indépendant qui n'a pas d'intérêt: Senoah peut fournir des accompagnements individuels et familiaux, conseils juridiques...**
- Bien se renseigner sur le fondement / les valeurs de la maison de repos dans laquelle on envisage de s'installer, qu'elle soit privée ou associative. Attention aux investisseurs immobiliers.
- Quel serait l'intérêt d'accueillir un jeune chez soi ?
- Dans le choix d'un logement communautaire, quid en cas de perte de mobilité, ...jusque quand puis-je rester ?
- Les familles qui deviennent « aidant-proche » peuvent éprouver, elles aussi des difficultés à apporter tout le soutien nécessaire. Il peut être fait appel à un organisme : **asbl aidants proches.**
- Des services d'aide à domicile existent et peuvent permettre de rester chez soi très longtemps à condition que la famille soit prête à coordonner un minimum (cf Solival)⁹.
- Dans une situation de couple ou l'un est en perte d'autonomie et pas l'autre, la résidence service peut être un bon compromis.

Coordonnées des intervenants

Etude du notaire Hugues AMORY :
04/360.01.40 hugues.amory@belnot.be

ABBEYFIELD EN WALLONIE asbl -
abbeyfield.en.wallonie@gmail.com
+32 483/462.291, Fabienne Vanbersy

HABITAT GROUPE SOLIDAIRE

c.adler@habitat-participation.be
010/45.06.04
Avenue de la Toison d'Or 72,
1060 Saint-Gilles

ECO LODGE

www.waldcube.be
xavier.bertrand@waldcube.be
tél :0479 93 81 23

ERGOTHERAPEUTE Emilie Gritten

tél. +32 (0)78 15 15 00
Mail emilie.gritten@mc.be
www.solival.be

SENOAH asbl

Tél : 081/22.85.98
Www.senoah.be
Mail: info@senoah.be

ENEO Régionale de Liège

Place du XX Août 38 - 4000 Liège - Web : www.eneo.be
04/221 74 46

Remerciements :

Cette information sur le lieu de vie des aînés a vu le jour sous l'impulsion d'Eneo Aywaille et du Mouvement Citoyen de Sprimont. Elle a pu être réalisée grâce à la collaboration active de Jacqueline Baudinet, Jeanine Lesuisse, Kathleen Delannoy, Stéphane Watte, Michael Salme et Michel Beaufays avec le concours de l'association « Mémoire Culture et Société. Nos remerciements vont également aux différents intervenants cités ci-dessus ainsi qu'à nos rapporteurs, Sylvie Garray, Marie-Paule Labeye, Jacques Pirard, Didier Loyens. Un merci particulier à Didier Borman et Jean-Pierre Durieux pour l'animation musicale.