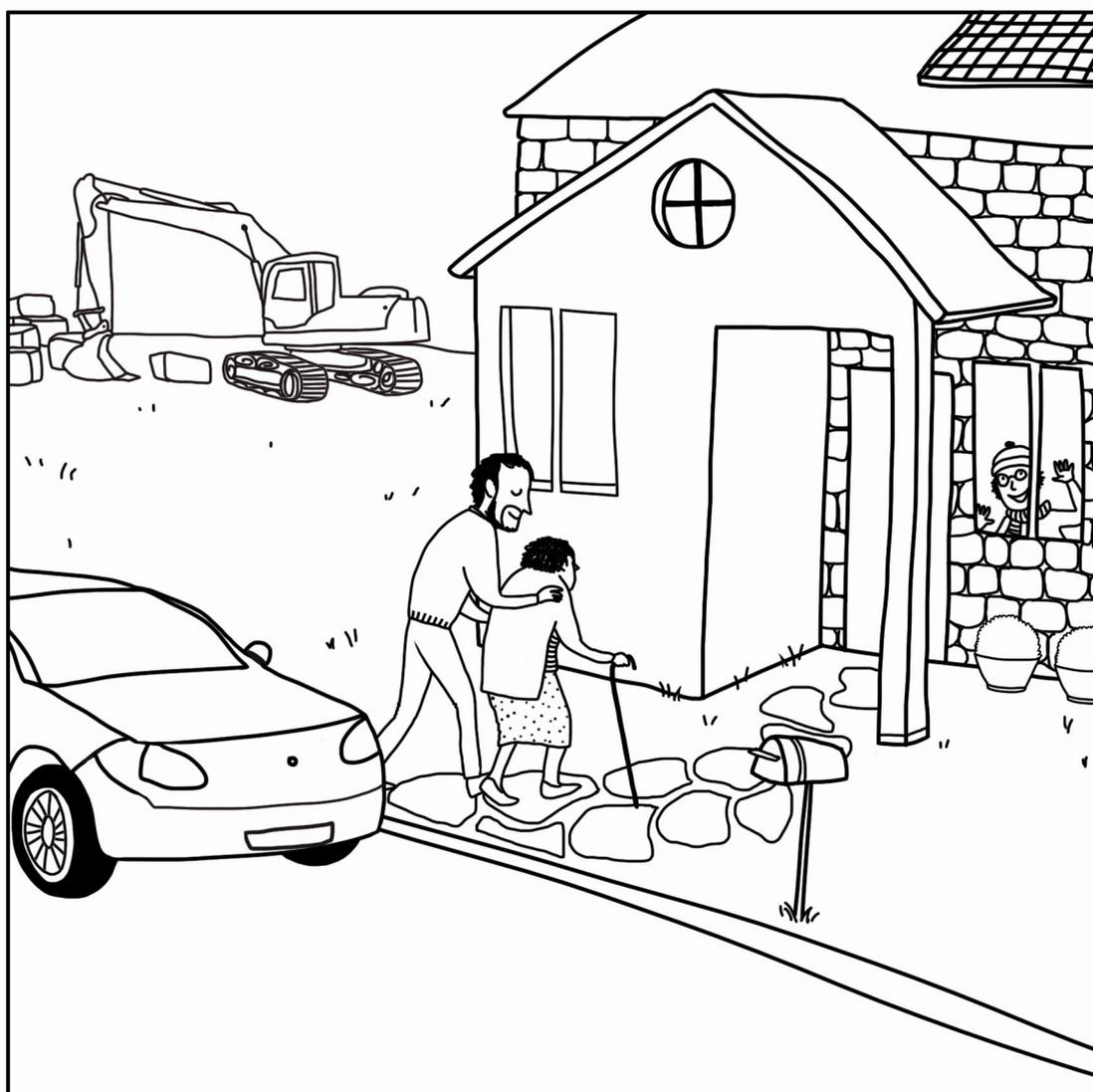


## Logement

*Vers une offre de logement adaptée à nos jeunes et à nos aînés*





## **4 Logement - Vers une offre de logement adaptée à nos jeunes et à nos aînés**

### **4.1 Identification du projet**

#### **4.1.1 Intitulé**

Permettre aux citoyens de notre territoire, actuels et futurs, de trouver des logements locatifs et acquisitifs, adaptés ou adaptables à leurs besoins, tout en soutenant les acteurs locaux de la construction, en stimulant la cohésion sociale, et en valorisant et préservant notre patrimoine, nos ressources naturelles et nos paysages.

#### **4.1.2 Porteur de projet identifié**

Le porteur du projet est l'ASBL GAL Pays des tiges et chavées. Cette fiche est en effet issue d'une réflexion en groupe de travail « logement » organisé par le GAL. Une réunion a également été organisée le 15/01/2015 avec l'ensemble des acteurs du secteur, aussi bien communaux et institutionnels qu'associatifs et privés (28 personnes présentes) afin d'amender et « valider » le contenu de la proposition.

#### **4.1.3 Bénéficiaire de la subvention et opérateur de terrain**

L'ASBL GAL Pays des tiges et chavées est à la fois bénéficiaire de la subvention et opérateur de terrain.

#### **4.1.4 Partenaires**

Comme indiqué ci-avant, plusieurs partenaires sont pressentis et d'ores et déjà impliqués dans la rédaction de cette fiche projet :

##### **Partenaire privilégié :**

##### Cluster éco-construction

Le cluster éco-construction est un vaste réseau dynamique rassemblant divers experts de la construction et de la rénovation à tous les échelons de la filière: des architectes aux auteurs de projets et centres de recherches ou hautes écoles en passant par les constructeurs (bâtiments publics et privés, habitations, ...), les entreprises actives dans le secteur de la rénovation écologique, les fabricants et fournisseurs de matériaux, des bureaux d'études et entreprises. Le cluster vise à favoriser un habitat qui soit respectueux de notre environnement et celui des générations futures, tout en offrant un maximum de confort aux occupants. Cela implique notamment de favoriser des choix urbanistiques et architecturaux qui privilégient la lumière naturelle, intègrent des principes bioclimatiques, garantissent une bonne isolation thermique de toute l'enveloppe du bâtiment en respectant la législation en vigueur, d'utiliser des techniques de construction qui nécessitent plutôt de la main d'œuvre que d'importantes quantités d'énergie, de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et/ou des combustibles peu polluants, d'utiliser des matériaux 'écologiques' ou 'naturels' qui consomment peu d'énergie pour leur fabrication, leur transport et leur mise en œuvre. Les membres du cluster respectent une charte défendant les principes de l'éco-construction.

Riche de son réseau et de l'expertise technique de ce dernier, le cluster éco-construction a réalisé ou réalise, au niveau local ou européen de nombreux projets de bâtiments privés ou publics, respectant ses principes. Il a participé à des projets européens tels INATER, BatiD<sup>2</sup>, Réemploi, Greenov,... Il a acquis une réelle expertise dans la formation en éco-construction incluant la mise en œuvre de



produits naturels tels que le bois, chanvre,... Ces formations incluent des visites de chantiers issues de son réseau. Il appuie également la réalisation de projets en la matière pour différents types d'opérateurs et la réalisation d'outils de communication (notamment, dans le cadre du GAL Racines Ressources). Plusieurs de ses membres et salariés ont contribué également au développement du Salon Bois et Habitat, un de premiers salons belges de la construction durable.

C'est particulièrement dans le cadre des activités liées aux acteurs de la construction et de la rénovation visés dans le présent projet que l'expertise de ce partenaire est sollicitée.

#### **Autres partenaires :**

- Les communes d'Assesse, Gesves et Ohey :
  - o Echevinats du Logement
  - o Services Logement
  - o Services Urbanisme
  - o Conseil Consultatif des Aînés et groupes de travail « aînés »
  - o CCATM
  - o CPAS
  - o Conseiller en énergie (Gesves-Ohey)
  - o Plan de Cohésion Sociale de Gesves
- Le département Développement Durable du SPW
- La DGO4 (département du logement)
- La DGO5 (département des aînés)
- Société Wallonne du Logement
- La Plate-forme « Bien vivre chez soi »
- AIS Andenne
- Logis Andennais
- Foyer Jambois
- Fonds du Logement des familles nombreuses
- Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation
- Habitat et Participation
- Habitat et Humanisme
- CREDAL
- New Villages
- ACRF (notamment les Mamies-boomeuses)
- Fondation Rurale de Wallonie (FRW)
- Espace Environnement
- Architectes et entrepreneurs locaux de la construction/rénovation
  - o Réseau d'indépendants (notamment la Guilde des Gesvois Entreprenants et le Réseau des Indépendants Oheytois)



#### 4.1.5 Administration fonctionnelle pressentie

DGO4 (la DGO5 sera associée au suivi du projet : participation aux Comités de projets, etc.)

#### 4.2 Objectifs à atteindre

Les objectifs du projet peuvent se décliner suivant les publics ciblés :

- Les acteurs de la rénovation et de la construction :
  - o Mieux valoriser et échanger leurs compétences en matière de rénovation/construction durable de logements, valorisant les ressources du territoire et permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.
  - o Participer au développement d'un habitat local et durable et répondant aux besoins présents et futurs des citoyens, en s'informant sur les formes de logement innovantes et en accompagnant les communes dans le développement de projets de ce type.
- Les administrations et autorités communales :
  - o Harmoniser et échanger des bonnes pratiques en matière de règles relatives à l'aménagement du territoire et l'urbanisme.
  - o Appuyer les administrations communales dans le soutien aux acteurs de la filière de la rénovation et de la construction, et aux citoyens, en veillant au respect du patrimoine et à l'amélioration de la cohésion sociale et de la résilience des citoyens. Pour ce faire, il faut envisager la durabilité des habitations des citoyens en facilitant la mise en œuvre, pour les publics plus fragiles, de nouvelles formes d' "habiter" plus en adéquation avec leurs besoins et moyens.
- Les citoyens, actuels et futurs
  - o Sensibiliser les citoyens à la construction/rénovation durable et aux nouvelles formes d'habitat / d'habiter.
  - o Répondre aux besoins des jeunes ou ménages de petite taille pour qu'ils puissent disposer de logements créatifs et innovants adaptés à leurs revenus (tant à l'achat qu'au fonctionnement).
  - o Répondre aux besoins des aînés pour qu'ils puissent disposer de logements adaptés à leurs besoins spécifiques (santé, cohésion sociale).
  - o Faciliter la création de nouveaux logements intergénérationnels ou tout autre mode d' "habiter" favorisant l'échange et la solidarité.

Les actions menées, en particulier avec les aînés, seront évidemment privilégiées dans les noyaux d'habitat.

#### 4.3 Objectifs de la stratégie auxquels il contribue

Le projet s'inscrit dans la stratégie en répondant de manière très claire aux besoins du territoire en matière de logement durable et adapté pour les jeunes ménages et les personnes âgées.

Ce projet vise d'une part à valoriser et stimuler l'économie productive locale, en permettant la structuration d'une filière des acteurs de la construction et en leur permettant de développer leurs connaissances et leurs compétences. Il vise également à préserver les qualités ou aménités territoriales qui constituent les facteurs d'attractivité résidentielle du territoire. Enfin ce projet vise à favoriser plus d'équité sociale au sein de ce territoire soumis à diverses pressions, dont celle sur le marché du travail et celle sur celui du foncier et de l'immobilier, afin de participer à la gestion du risque de dualisation sociale, conséquence des effets pervers de la périurbanisation.



Ce projet permet donc de contribuer à la stratégie territoriale définie en permettant :

- de maintenir et valoriser une forme de bien-être des habitants, en préservant le caractère rural du territoire tout en répondant aux enjeux du 21e siècle (démographie, énergie, aménagement du territoire,...) et en restant attentif à la situation des ménages les plus fragiles sur le plan socio-économique.
- de permettre au territoire de rester un territoire riche et fier de son cadre de vie favorisant le développement endogène et durable ancré dans notre ruralité condruzienne, malgré la pression démographique et urbanistique

#### **4.3.1 Liens avec les autres fiches du PDS**

- Forêts : la valorisation du bois feuillu local dans la construction visée dans la fiche forêts correspond aux objectifs poursuivis par le présent projet de favoriser un habitat durable. Des activités seront développées conjointement entre les deux projets comme un Week-End du logement durable ou des visites de chantier destinées aux professionnels de la construction.
- Action sociale : l'acquisition d'un logement adapté représente une forme de stabilisation importante pour des personnes fragilisées. Des liens doivent clairement être établis entre les deux fiches.

### **4.4 Description du contexte**

#### **4.4.1 Eléments de diagnostic**

Plusieurs éléments du diagnostic permettent d'étayer le besoin du territoire en matière de logement adaptés à nos jeunes et à nos aînés.

#### **Population**

- De manière générale, les trois communes du GAL connaissent une augmentation relative de la population plus importante que dans la province de Namur et dans la Région wallonne, ce qui s'explique par le phénomène de périurbanisation autour de Namur, d'où une forte pression immobilière forte.
- Cet apport de nouvelle population venant de l'extérieur demande une attention particulière au niveau de l'intégration des nouveaux habitants et de leur sensibilisation au monde agricole et au caractère rural des trois communes.
- Les trois communes présentent une répartition de la population par tranches d'âges fort semblable, avec 27% des habitants dans la tranche 0-19 ans, 60% des habitants entre 20 et 64 ans et 13% des habitants de 65 ans et plus. D'ici quelques années, on peut donc s'attendre à une forte augmentation de la population de plus de 60 ans.

#### **Type de logement**

- 7087 logements sur le territoire du GAL en 2012, dont les trois quarts sont répartis dans les communes d'Assesse et de Gesves.
- Faible offre de logements publics, avec seulement 15 logements publics à Assesse en 2010, 39 logements publics à Gesves en 2013 et 27 à Ohey en 2013. Cela correspond à peine à 1% du nombre de logements total, soit 10 fois moins que les 10% de logements publics recommandés par la Région wallonne.



- Les sociétés de logements sociaux actives sur le territoire du GAL sont le Foyer jambois (Assesse), les Logis andennais (Gesves et Ohey).
- L'agence immobilière sociale active sur le territoire est l' AIS Andenne-Ciney (Assesse et Ohey). Elle regroupe plusieurs autres communes (absence d'une agence immobilière sociale locale).
- Les trois communes sont concernées par un manque de logements sur le marché locatif à des prix abordables, ainsi qu'un manque de logements adaptés aux nouvelles structures familiales : personnes seules, familles monoparentales, familles recomposées et personnes âgées.
- Les personnes âgées souhaitent généralement rester dans leur village, à proximité de leurs connaissances et de leur famille. Cependant, leur logement est souvent trop grand pour leurs besoins et les services et commerces de proximité ne sont pas nombreux.
- A Gesves et Ohey, la moitié des bâtiments datent d'avant 1919. Les nouvelles maisons construites sont majoritairement des maisons à quatre façades. Cet état de fait ne facilite pas les économies d'énergie. Notons toutefois que la rénovation de la Pichelotte (Gesves) a permis de créer un exemple en matière énergétique par l'installation d'une chaudière à bois. A Ohey, la mise en place d'un réseau de chaleur fonctionnant à partir d'une chaudière à bois pour les bâtiments communaux et les bâtiments voisins est prévue dans une fiche-projet du PCDR à court terme.

### **Prix des logements**

- Suivant la tendance générale à la Région wallonne depuis le début des années 1990, l'augmentation du prix moyen des habitations a connu une franche accélération depuis le milieu des années '90 sur le territoire du GAL. Cette tendance à l'augmentation des prix a été quelque peu ralentie à cause de la crise financière et économique qui touche nos pays depuis la fin de l'année 2008. Une des conséquences de la hausse du prix de l'immobilier est la difficulté de l'accès au logement pour les plus bas revenus.
- Ainsi, le prix moyen d'une maison d'habitation ordinaire dépasse la moyenne wallonne et est en constante augmentation depuis les années 1990, atteignant 185 000 à Assesse, 182 000 à Gesves et 155 000 à Ohey en 2010 (contre 139 000 en Région wallonne).
- Le prix des villas, bungalows et maisons de campagne reste toutefois plus faible que la moyenne wallonne, avec 202 000 à Assesse, 190 000 à Gesves et 205 000 à Ohey contre 255 000 en Région wallonne. Le prix des terrains reste également plus faible avec une moyenne de 37€/m<sup>2</sup> contre 47€/m<sup>2</sup> en Wallonie.
- La pression immobilière qui se développe en couronne autour de Namur atteint aujourd'hui Ohey, où les prix restent cependant moins élevés que dans les premières couronnes namuroises (Gesves et Assesse)

### **Emplois et secteurs d'activités**

- En 2012, les trois communes regroupaient 2243 postes de travail salariés au sein de 385 établissements. La moitié de ces postes de travail se trouvent à Assesse, le tiers à Gesves et le solde à Ohey.
- Le secteur d'activité le plus représenté est le secteur tertiaire (services), avec 1 584 postes répartis dans 264 entreprises, soit 71% des postes. Le secteur secondaire (industrie et construction) offre 627 postes, dont près de la moitié sont situés à Assesse. Finalement, le secteur primaire (agriculture, sylviculture et pêche) comprend 32 postes pour 21 entreprises.



- Les trois communes abritaient 2071 indépendants en 2012 : 784 à Assesse, 761 à Gesves et 526 à Ohey. Ce nombre est relativement important comparé à la population du territoire du GAL : cela correspond à 11 indépendants pour 100 habitants en 2012, alors que la moyenne est de 7 indépendants pour 100 habitants en Région wallonne. De plus, le nombre d'indépendants dans les trois commune (2071 en 2012) est quasiment équivalent au nombre de postes de travail salariés (2 243 en 2012).
- Des initiatives ont été mises en place dans les trois communes pour créer des réseaux entre ces indépendants.

#### **4.4.2 Etapes préparatoires**

Comme indiqué ci-avant, ce projet est né d'une réflexion en groupe de travail « logement » organisé par le GAL en perspective de la programmation 2014-2020. La réunion a été organisée le 30/04/2014 en soirée, afin de permettre à un maximum de personnes d'y prendre part. 14 personnes étaient présentes (citoyens et/ou acteurs du territoire). 10 autres personnes se sont excusées, mais ont pu réagir après la réunion, sur base du compte-rendu.

Plusieurs idées ont émergé de cette première réunion plénière. Des échanges avec la FRW notamment ont ensuite permis d'étayer ces différentes propositions, faisant des liens avec les PCDR des 3 communes.

Une fois le projet discuté et validé par l'Assemblée Générale du GAL, deux réunions ont ensuite été organisées avec les échevins du logement des communes d'Assesse, Gesves et Ohey afin de poursuivre les réflexions, et préparer une table ronde avec l'ensemble des acteurs concernés. Tous les partenaires cités ci avant y ont été conviés. La plupart ont répondu présents, d'autres se sont excusés, mais ont marqué un intérêt pour le projet.

Cette table ronde Logement a donc été organisée le 15/01/15 et a réuni 28 personnes : représentants des communes (Echevins du Logement, Présidents de CPAS, responsables des Services Logement et Urbanisme, Conseil Consultatif des Aînés, Présidents des CCATM, Conseiller en énergie), représentants d'institutions (AIS Andenne , Logis Andennais, Foyer Jambois, New Villages, ACRF, FRW, Espace Environnement, SAW-b), un architecte et deux entrepreneurs locaux.

L'objectif de la réunion était de les tenir informés des réflexions issues du groupe de travail logement auquel certains avaient participé, de leur présenter le projet et de prendre acte de leurs remarques, suggestions et propositions d'amendement. L'idée était également de les mobiliser comme partenaire en amont de la mise en œuvre du projet.

 Annexe 15 : PV table ronde Logement du 15/01/2015

### **4.5 Publics cibles concernés et impact sur le territoire**

#### **4.5.1 Publics cibles**

3 publics sont visés prioritairement :

- Les acteurs de la rénovation et de la construction présents sur le territoire ;
- Les administrations et autorités communales ;
- Les citoyens, actuels et futurs (plutôt jeunes ménages, familles monoparentales ou recomposées et personnes âgées « précarisées », chacun avec leurs besoins bien spécifiques).

#### **4.5.2 Impact sur le territoire**

L'impact sur le territoire sera de différents ordres :

- Diversification de l'offre de logements (prix et qualité);



- Sensibilisation des différents publics cibles aux alternatives en termes d'habitat durable, adaptés à leurs besoins présents et futurs, et renforçant la cohésion sociale ;
- Structuration et soutien de la filière rénovation / construction et sensibilisation / appui à la formation en matière d'habitat durable et de logement adapté aux besoins du public-cible ;
- Harmonisation et complémentarité des visions communales de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ; renforcement de leurs compétences / facilitation à l'innovation en matière de projets de logement et soutien à la population.

## 4.6 Actions prévues

Les actions prévues sont déclinées par public cible et par grands objectifs tels que décrits ci-avant. Plusieurs éléments sont repris à titre de proposition et devront probablement être affinés en cours de programmation suivant les demandes spécifiques.

### 4.6.1 Les acteurs de la rénovation et de la construction

**Résultat attendu 1 :** Les acteurs de la rénovation et de la construction s'organisent, échangent leurs compétences, valorisent les ressources naturelles pour mieux soutenir et développer leur emploi et répondre aux besoins présents et futurs des citoyens

- Mieux valoriser et échanger leurs compétences en matière de rénovation/construction de logements, valorisant nos ressources
  - o Favoriser le réseautage et l'échange de bonnes pratiques
  - o Recueillir les attentes et décliner les actions en fonction (ex : formations spécifiques)
  - o Dynamiser les réseaux d'indépendants liés à la construction et à la rénovation, voire créer un club d'entreprise spécifique de type grappe (travailler avec la Guilde des Gesvois Entrepreneurs et le Réseau des Indépendants Oheytois)
  - o Structurer et faire connaître la filière auprès des citoyens (foires commerciales et salons, évènements locaux)
  - o Organiser des visites de chantiers pour les professionnels et les particuliers
  - o Organiser des chantiers collectifs / démonstrations (utilisation de ressources locales), type chantiers-écoles
  - o Organiser un concours d'architectes sur le logement adaptable aînés / jeunes
- Participer au développement d'un habitat local et durable et répondant aux besoins présents et futurs des citoyens
  - o Organiser des actions d'information, de sensibilisation, de formation, etc. aussi bien à destination des élus, que des techniciens et des autres professionnels du secteur.  
Exemples de thématiques :
    - Connaissance et préservation du patrimoine bâti
    - Construction / rénovation durable
    - Nouvelles formes d'habiter
    - Importance de penser les logements comme modulables dès leur conception
    - Marchés publics (clauses environnementales)
    - Formations PMR et logements adaptables
    - Valorisation du bois dans la construction / rénovation
    - Valorisation et gestion des déchets
    - Valorisation de productions agricoles (sous produits) dans des bâtiments (énergie)



- Etc.
- Organiser des visites de bonnes pratiques développées en-dehors du territoire
- Rénover durablement de l'habitat local, en créant des logements intergénérationnels ou autres formes d' "habiter", stimulant la cohésion sociale et la solidarité

#### 4.6.2 Les administrations et autorités communales

**Résultat attendu 2** : Les administrations et autorités communales disposent des outils leur permettant de soutenir les acteurs de la filière de la rénovation et de la construction et les citoyens âgés et jeunes en particulier dans leurs besoins présents et futurs en veillant au respect du patrimoine et à l'amélioration de la cohésion sociale

- Harmoniser et favoriser l'échange de bonnes pratiques en matière de prescriptions relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme entre les 3 communes partenaires.
  - Alimenter une réflexion transcommunale sur l'aménagement du territoire, l'urbanisme et les besoins des citoyens.
  - Coordonner de manière objective une ligne de conduite en matière d'aménagement du territoire, à l'échelle transcommunale, en s'inscrivant dans les outils existants et qui servent de référence pour encadrer le développement de l'habitat.
  - Créer des lieux d'échanges de bonnes pratiques et d'expériences en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, entre les communes (inter-CCATM, réunion de réseau d'indépendants, etc.).
  - Préserver le cadre rural exceptionnel de nos 3 communes.
  - Amener une réponse à des besoins auxquels les responsables logements communaux ne peuvent répondre, notamment sur les nouveaux types d'habitats (formes de logement innovantes), sur des dossiers complexes nécessitant une étude préalable et une formation particulière, sur des dossiers de division de logements, etc. Concrètement, réaliser des outils réglementaires communaux favorisant l'habitat innovant.
  - Identifier les projets potentiels dans les communes (notamment dans les 3 PCDR) et identifier les complémentarités et les synergies, notamment sur le site de la Pichelotte à Gesves, des terrains communaux à Ohey et de la nouvelle ZACC à Assesse.
- Soutenir les acteurs de la filière de la rénovation et de la construction, et les citoyens, en veillant au respect du patrimoine et à l'amélioration de la cohésion sociale et de la résilience des citoyens.
  - Renforcer les services existants (guichet logement) à disposition des citoyens pour faire la promotion des pratiques innovantes en matière de logement.
  - Promouvoir l'utilisation de bois locaux dans la construction et dans la rénovation dans le respect des prescriptions existantes.
  - appui à la prise en compte des enjeux économiques, environnementaux et sociaux dans les marchés publics
- Faciliter la mise en œuvre, pour les publics plus fragiles, de nouvelles formes d' "habiter" plus en adéquation avec leurs besoins et moyens.
  - Développer le logement social, en partenariat avec l'Agence Immobilière Sociale, en promouvant les formes d'habitat améliorant la cohésion sociale.
  - Favoriser la création de logements « tremplin ».



- Organiser des séances d'information à destination des locataires sociaux sur les économies d'énergie.

#### 4.6.3 Les citoyens, actuels et futurs

**Résultat attendu 3:** Les citoyens sont sensibilisés et disposent d'outils pilotes leur permettant de disposer ou d'élaborer des projets de logements adaptés à leurs besoins présents et futurs leur permettant de vivre harmonieusement et en solidarité sur notre territoire

- Sensibiliser les citoyens à la construction/rénovation durable et aux nouvelles formes d'habitat / d'habiter
  - Organiser des visites de terrains d'expériences innovantes.
  - Organiser des visites de chantiers pour les particuliers.
  - Organiser des formations pour les éco-rénovateurs.
  - Organiser des visites de quartier pour recueillir les attentes (en collaboration avec le Plan de Cohésion Sociale de Gesves).
  - Organiser des actions de sensibilisation grand public. Exemple : WE du Logement Durable ou WE du Petit Habitat Local et Durable (liste de chantiers/maisons ouvertes).
  - Rédiger de manière participative et diffuser une charte de convivialité sur l'accueil des nouveaux habitants, insistant sur les prescriptions urbanistiques et le mode de vie en milieu rural.
  - Organiser des animations intergénérationnelles autour du « vivre ensemble ».
  - Organiser des animations jeunes et enfants autour de l'habitat et du logement.
- Répondre aux besoins des jeunes ou ménages de petite taille pour qu'ils puissent disposer de logements, locatifs et acquisitifs, créatifs et innovants, adaptés à leurs revenus (tant à l'achat / la location qu'au fonctionnement).
  - Rechercher et capitaliser les bonnes pratiques en matière de petit habitat durable et modulable.
  - Renforcer les services existants (guichet logement) à disposition des citoyens pour faire la promotion des pratiques innovantes en matière de logement.
  - Aider les citoyens à trouver un logement, tant sur le marché locatif qu'acquisitif.
  - Diffuser les possibilités de recours aux structures de soutien à la création et/ou à la gestion de logements publics.
- Répondre aux besoins des aînés pour qu'ils puissent disposer de logements adaptés à leurs besoins spécifiques (santé, cohésion sociale).
  - Faciliter le maintien à la maison des personnes âgées désireuses de continuer à vivre chez elles le plus longtemps possible, en collaboration avec les services existants tels que ceux proposés par nos partenaires (ADMR, SPAF, ACRF, etc.).
  - Collaborer avec des ergothérapeutes pour les projets de logements adaptés aux aînés.
  - Organiser des rencontres transcommunales des Groupes de Travail Aînés et Commissions Consultatives des Aînés.
  - Organiser des actions de sensibilisation aux besoins des personnes âgées, telle qu'une exposition photo « Vivre bien chez soi » par exemple.



- Créer de nouveaux logements intergénérationnels ou favorisant la cohésion sociale et la solidarité.
  - o Inventorier les grands bâtiments de type fermettes condruziennes sous/non utilisés
  - o Proposer aux propriétaires (personnes âgées vivant seule) un projet de scission de leur bâtiment et les accompagner dans le projet, depuis la prise de décision jusqu'au suivi des travaux
  - o Mettre en œuvre et suivre plusieurs projets de scission de bâtiment (montage du dossier, appels d'offres, suivi du chantier, accompagnement juridique, etc.)
  - o Rechercher des solutions innovantes pour financer ces travaux de scission de bâtiments (coopératives, citoyens, publics et/ou privés, AIS,...), avec récupération de l'investissement réalisé sur les premières années de loyer
  - o Encourager par ce biais le contrôle des loyers et donc la lutte contre la spéculation immobilière
  - o Induire dans ces projets une dynamique intergénérationnelle (1 toit, 2 âges) ou toute autre forme d'habiter encourageant la cohésion sociale.

**En résumé, le GAL prévoit l'engagement d'un « facilitateur logement transcommunal »** en charge de mener à bien ce projet et mettre en place les actions prévues durant 4 ans. Sa mission consistera principalement à :

- Capitaliser et diffuser les bonnes pratiques en matière d'habitat durable, modulable et stimulant la cohésion sociale.
- Soutenir le réseautage des acteurs locaux de la rénovation et de la construction, favoriser l'échange de bonnes pratiques, structurer la filière et la faire connaître auprès des citoyens.
- Harmoniser et favoriser l'échange de bonnes pratiques en matière de règles relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, entre les 3 communes partenaires.
- Amener une réponse à des besoins auxquels les responsables logements communaux ne peuvent actuellement pas répondre, notamment sur les dossiers de scission de bâtiments et autres projets intergénérationnels.
- Sensibiliser les citoyens à la construction/rénovation durable et aux nouvelles formes d'habitat / d'habiter.
- Créer de nouveaux logements intergénérationnels en menant à bien des projets de scission de bâtiments notamment.

L'accent se portera principalement sur la mutualisation de compétences pour la création de nouveaux logements, adaptés aux besoins des citoyens (surtout les jeunes et les aînés) et modulables/adaptables. Une attention particulière sera portée sur les projets et des vade-mecum déjà existants afin de s'inspirer des bonnes pratiques en la matière. L'objectif poursuivi est bien de développer, à l'échelle locale, de nouveaux logements et des nouvelles formes d'habiter, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de terrain actif sur le territoire.

#### **4.7 Plan de financement et échéancier des dépenses**

Le plan financier prévoit l'engagement d'un chargé de mission à 1/2 temps pendant 4 ans. Un budget est alloué au partenaire pour les postes suivants :

- Journées de rencontres et de formation du secteur de la construction ;
- Accompagnement à la création ou l'adhésion à un club d'entreprises ;



- La création d'outils de sensibilisation à l'habitat durable.

Un poste de « Actions projet » comprend l'ensemble des dépenses liées à la mise en œuvre des actions prévues dans le projet.

#### Recherche de fonds additionnels :

Les fonds nécessaires liés à la création de logements adaptés aux aînés et aux jeunes (construction ou rénovation) ne sont pas repris dans le budget du projet. Ces fonds devront être mobilisés par ailleurs, notamment via des collaborations avec l'Agence Immobilière Sociale.

Logement	Total	FEADER (38,7%)	Wallonie (51,3%)	Part locale (10%)
Personnel	110.000	42.570	56.430	11.000
Fonctionnement	15.400	5.960	7.900	1.540
Partenaires	6.500	2.516	3.335	650
Actions projet	43.700	16.912	22.418	4.370
Consultance	0	0	0	0
Promotion	5.000	1.935	2.565	500
Investissement	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>180.600</b>	<b>69.892</b>	<b>92.648</b>	<b>18.060</b>

Logement	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Personnel	110.000	0	13.750	27.500	27.500	27.500	13.750
Fonctionnement	15.400	0	1.925	3.850	3.850	3.850	1.925
Partenaires	6.500	0	813	1.625	1.625	1.625	813
Actions projet	43.700	0	5.463	10.925	10.925	10.925	5.463
Consultance	0						
Promotion	5.000	0	625	1.250	1.250	1.250	625
Investissement	0						
<b>TOTAL</b>	<b>180.600</b>	<b>0</b>	<b>22.575</b>	<b>45.150</b>	<b>45.150</b>	<b>45.150</b>	<b>22.575</b>

Logement	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
Personnel												
Fonctionnement												
Partenaires												
Actions projet												
Consultance												
Promotion												
Investissement												

Logement	2015		2016		2017		2018		2019		2020		TOTAL	
	FEADER	Wallonie	FEADER	Wallonie	FEADER	Wallonie	FEADER	Wallonie	FEADER	Wallonie	FEADER	Wallonie	FEADER	Wallonie
Personnel	0	0	5.321	7.054	10.643	14.108	10.643	14.108	10.643	14.108	5.321	7.054	42.570	56.430
Fonctionnement	0	0	745	988	1.490	1.975	1.490	1.975	1.490	1.975	745	988	5.960	7.900
Partenaires	0	0	314	417	629	834	629	834	629	834	314	417	2.516	3.335
Actions projet	0	0	2.114	2.802	4.228	5.605	4.228	5.605	4.228	5.605	2.114	2.802	16.912	22.418
Consultance														
Promotion	0	0	242	321	484	641	484	641	484	641	242	321	1.935	2.565
Investissement														
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.737</b>	<b>11.581</b>	<b>17.473</b>	<b>23.162</b>	<b>17.473</b>	<b>23.162</b>	<b>17.473</b>	<b>23.162</b>	<b>8.737</b>	<b>11.581</b>	<b>69.892</b>	<b>92.648</b>



## 4.8 Indicateurs de moyens, de réalisation, de résultats et d'impact

Indicateurs de moyens	Objectif
Moyens financiers (dépenses publiques en euros)	180.600
Moyens humains (en ETP annuel cumulé)	2
Indicateurs de réalisation et de résultats	Objectif
Organisation de rencontres entre acteurs du secteur de la construction	5
<i>Nombre d'acteurs participants (cumulé)</i>	100
Création d'un club entreprise ou adhésion à un club existant	1
<i>Nombre d'entreprises adhérentes</i>	10
Organisation de visite de projets d'habitat durable/adaptable extérieurs au territoire	2
<i>Nombre de participants (cumulé)</i>	20
Organisation d'un chantier collectif matériaux durables	1
<i>Nombre de participants</i>	10
Organisation d'un concours d'architecture adaptable	1
<i>Nombre de participants</i>	5
Création d'outils de sensibilisation grand public et participation à des événements promo	3
<i>Nombre de personnes sensibilisées</i>	2000
<i>Nombre d'évènements</i>	3
Appui à des projets communaux intergénérationnels	3
<i>Nombre de bénéficiaires</i>	60
Organisation d'Inter-CCATM	3
<i>Nombre de participants (cumulé)</i>	90
Réalisation d'une brochure à destination des candidats constructeurs/rénovateurs	1
<i>Nombre de brochures diffusées</i>	100
Réalisation d'un inventaire des logements adaptables	1
Suivi de projets d'adaptation de logements	6
<i>Nombre de bénéficiaires</i>	24
Organisation d'animations pour aînés autour de l'Habitat	6
<i>Nombre de participants (cumulé)</i>	120
Organisation de l'Expo "Bien Vivre chez Soi"	1
<i>Nombre de visiteurs</i>	500
Organisation de voyages d'étude habitats innovants	3
<i>Nombre de participants (cumulé)</i>	45
Indicateurs d'impact	
Les acteurs de la construction et de la rénovation disposent des outils et sont sensibilisés à l'introduction de ressources naturelles du territoire dans leurs projets de construction/rénovation	
Les acteurs de la construction et de la rénovation disposent de la formation et des outils pour intégrer dans leurs projets les besoins spécifiques des aînés et jeunes de notre territoire.	
Les administrations communales disposent d'outils réglementaires communs permettant de faciliter la mise en œuvre de logements durables et adaptés aux aînés et jeunes de notre territoire	
Les administrations communales disposent d'outils de sensibilisation à l'habitat durable et adaptés aux besoins des aînés et jeunes pour les nouveaux candidats à la construction / rénovation	
Les administrations communales ont élaboré des projets de logements sur leurs terrains communaux disposant de logements permettant de répondre aux besoins des jeunes et des aînés tout en soutenant	
Des citoyens aînés et jeunes disposent à titre pilote d'exemples de projets de logements innovants répondant à leurs besoins	
Les citoyens ont été sensibilisés, disposent de l'information et connaissent les acteurs de la rénovation et de la construction de leur territoire leur permettant d'élaborer des projets de logements durables et	



#### **4.9 Caractère innovant du projet**

L'adaptation des logements aux contraintes des jeunes, des familles mono-parentales et des aînés représente en soi une orientation tout à fait innovante. De manière générale, ces éléments ne sont pas pris en compte dans les projets de logements. Or ils répondent aux évolutions actuelles de notre société. Le présent projet considère le logement sous un nouvel angle.

Une caractéristique particulière du projet réside dans le fait qu'il est étroitement lié à d'autres structures existantes comme une Agence Immobilière Sociale et d'autres plans de financements tels que les PCDR des 3 communes. Le projet n'existe pas seul, il représente un levier permettant d'activer des investissements dans des projets de logements adaptés aux jeunes et aux aînés.

Le fait qu'il cible différents publics (les acteurs de la construction, les administrations communales et les habitants) représente également une approche novatrice qui permettra d'améliorer les résultats du projet.

La création d'un réseau d'indépendants de la construction sur le territoire inscrit également ces acteurs dans une nouvelle dynamique, favorisant les échanges et la professionnalisation du secteur de la construction durable.

#### **4.10 Pérennité du projet**

Les liens étroits existant entre le projet et plusieurs fiches des PCDR des 3 communes représentent un gage certain de pérennité. En effet, les projets initiés répondant clairement aux politiques de développement des 3 communes seront intégrés et pérennisés au sein des communes.

Le partenariat avec des structures institutionnelles permettra également de pérenniser les actions.

Le projet vise aussi à professionnaliser les acteurs de la construction et de l'aménagement du territoire en matière de logement adapté et durable. Ces différents acteurs, mieux formés au terme du projet, pourront de manière autonome répondre aux besoins de logements des jeunes et des aînés.

Le réseau d'indépendants sera formalisé afin d'assurer son autonomisation.