

## Habitat des seniors

Vers des formules adaptées aux besoins de chacun

Habitat des personnes vieillissantes :  
les « 10 commandements » ou questions-clés **03**

Logements-supports et avancée en âge :  
concept, exemples et typologie **09**

L'habitat groupé autogéré pour personnes âgées :  
les ambiguïtés du « pouvoir d'être vieux » **16**

Dépendance et habitat durable : apports  
méthodologiques des dépendances précoces **20**



# LA RÉSIDENCE-SERVICES « ENTOUR'ÂGE » À JAMBES :

## Un projet de création de logements publics axé sur les relations sociales entre les futurs résidents<sup>1</sup>

Par Alexandra NAFPLIOTIS\*

Ce projet est né d'une rencontre entre deux institutions qui, comme le souligne l'interview ci-après, ont uni leurs forces afin de créer un projet pilote : la Résidence-services « sociale » de Jambes. Le Foyer Jambois et le CPAS de Namur se sont associés et leur synergie a permis à 40 logements de voir le jour en à peine 4 ans.

Afin d'activer la dynamique générée par ces deux opérateurs publics, le terme « PPPP » ou « Partenariat Public-Public-Privé » a trouvé sa place dans la caractérisation de ce projet. En effet, l'énergie déployée par ce double pouvoir public donne toute sa raison d'être à ce « P » supplémentaire. Ne dit-on pas dans notre plat pays que l'union fait la force ?

### LE PROJET DE LA RÉSIDENCE-SERVICES « ENTOUR'ÂGE », UN DÉFI DE TAILLE !

Après concertation entre le CPAS de Namur et le Foyer Jambois, le programme arrêté est le suivant<sup>2</sup> :

- Construction d'une Résidence-service de 40 logements d'environ 55 m<sup>2</sup> dont 28 pour la SLSP et 12 pour le CPAS ;
- Un espace pour la petite enfance de 100 m<sup>2</sup> pour le CPAS ;
- Deux chambres d'appoint pour le CPAS ;
- Une liaison fonctionnelle entre la Résidence-services (RS) et la Maison de repos et de soins existante (MRS).

Dès la genèse du projet, un seuil de 110.000 euros par logement est déterminé. Le financement du projet est couvert, en partie, par les subventions accordées dans le cadre de l'ancrage communal<sup>3</sup> 2009-2010 pour les 28 logements du Foyer Jambois et par les subventions accordées pour la création d'une Résidence-services



Photomontage du concours, document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

pour les 12 logements du CPAS, le reste étant assuré par des emprunts. Le programme est alors défini : la création de 40 logements publics « 1 chambre » avec un budget de 4.400.000 euros pour les logements et de 600.000 euros pour les équipements complémentaires et les abords. Le montant global de l'opération ne peut dépasser 5.000.000 d'euros, tous frais compris.

Afin de s'inscrire dans le programme, les logements ont été conçus comme des unités d'habitation d'environ 55 m<sup>2</sup> dont la moitié est adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR) et l'autre moitié est adaptable<sup>4</sup>. Ces appartements sont constitués d'un séjour, d'une cuisine équipée, d'une salle de bain, d'un débarras et d'une chambre. La conception de ces unités d'habitation est régie, d'une part, par la législation sur les résidences-services<sup>5</sup> mais, aussi, d'autre part, par la volonté réelle du Foyer Jambois et du CPAS de Namur d'aller au-delà des exigences de la réglementation dans l'optique d'offrir un maximum de confort aux futurs résidents.

Une condition essentielle pour la conception de ce projet était de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment au détriment du budget. Au-delà du simple fait de construire un « immeuble à appartements », le concept architectural se voulait qualitatif. Le projet s'est alors articulé autour de la question des relations sociales entre les habitants, notamment au travers de ses espaces communs et des interactions humaines possibles avec l'« extérieur » mais, également, autour de la notion de développement durable afin de réduire au maximum les charges des futurs occupants qui sont, pour la plupart, en état de précarité. Le défi était donc de taille !



Photomontage du concours, document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

\* Architecte à la Direction des Subsidés aux Opérateurs publics et privés (DSOPP) / SPW-DGO 4

1 L'auteur remercie Monsieur Philippe Dofeyt, président du CPAS de Namur, Monsieur Marc Berghen, directeur-gérant du Foyer Jambois, Monsieur David Flament, architecte au Foyer Jambois et Monsieur Etienne Fronkard, architecte à l'Atelier de l'Arbre d'Or pour les nombreuses informations transmises lors de nos entretiens et l'accueil chaleureux réservé à la rédaction de cet article.

2 Informations indiquées dans le dossier de presse distribué lors de l'ouverture de la Résidence-services les vendredi 24 et samedi 25 octobre 2014.

3 L'ancrage communal est un appel à projet triennal permettant l'obtention de subventions pour la création de logements publics sur le territoire wallon.

4 Dans l'ancrage communal, toute nouvelle construction de logements sociaux doit contenir 30 % au moins de logements adaptés ou adaptables comme le précise l'AGW du 23 mars 2012. Les notions d'adaptabilité et d'accessibilité sont décrites dans l'AGW du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adaptable et au logement adapté.

5 La réglementation en matière de résidences-services et résidences services sociales est régie par le Code wallon de l'Action sociale et de la Santé et par son annexe 121.

# RÈGLEMENTATION APPLICABLE À L'HÉBERGEMENT ET À L'ACCUEIL DES AÎNÉS EN WALLONIE

## Différences entre résidences-services et résidences services sociales

### Résidences-services

Les résidences-services sont définies à l'article 334 du Code de l'Action sociale et de la Santé :

« On entend par :

*1° résident* : l'aîné de soixante ans au moins qui est hébergé ou est accueilli dans un établissement pour aînés ainsi que toute autre personne de moins de soixante ans qui y est hébergée ou est accueillie à titre exceptionnel dans un établissement pour aînés selon les modalités fixées par le Gouvernement.

*2° établissements pour aînés*,

*c) résidence-services* : un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituant un ensemble fonctionnel, géré par une personne physique ou morale, qui, à titre onéreux, offre à ses résidents des logements leur permettant de mener une vie indépendante ainsi que des services auxquels ils peuvent faire librement appel.

On entend par ensemble fonctionnel d'une résidence-services, l'unité architecturale, distincte de toute autre structure éventuellement située sur le même site, qui, bien que pouvant avoir une entrée à rue commune, dispose de voies de circulation horizontales et verticales spécifiques et garantissant aux résidents un accès aisé aux locaux et équipements collectifs, en toute sécurité et sans obstacle pour les personnes à mobilité réduite.

Les locaux, équipements et services collectifs de la résidence-services peuvent également être accessibles à d'autres aînés de soixante ans au moins.

A la condition qu'ils n'en utilisent pas la dénomination, ne sont pas considérés comme résidences-services au sens du présent titre les habitations pour vieux ménages et les centres de services communs qui se fondent respectivement sur l'arrêté du Régent du 2 juillet 1949 et sur le décret de la Communauté française du 30 juin 1982. »

Les normes de fonctionnement spécifiques aux résidences-services ainsi que les procédures de subventionnement sont décrites dans le Code. L'annexe 119 reprend

la réglementation de la protection contre l'incendie et la panique dans les maisons de repos, résidences-services et centres d'accueil pour personnes âgées et, l'annexe 121, les normes applicables aux résidences-services.

La Résidence-services doit être conventionnée avec une Maison de repos ou une Maison de repos et de soins située à moins de vingt kilomètres par voie routière, si elle n'est pas située sur le site d'une Maison de repos ou d'une Maison de repos et de soins et avec un ou plusieurs centres de coordination de l'aide et des soins à domicile.

### Résidences-services sociales

Le projet du Foyer Jambois et du CPAS de Namur est à l'origine de la réflexion menée sur la possibilité de combiner et juxtaposer les réglementations et les subventions en matière de résidences-services et de logements sociaux afin de créer les « résidences-services sociales ».

Les résidences-services sociales sont donc soumises, d'une part, à la réglementation relative aux résidences-services régie par le Code de l'Action sociale et de la Santé et, d'autre part, par la réglementation relative aux logements sociaux régie par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Comme le précise le Code wallon de l'Action sociale et de la Santé en l'article 404 de sa partie décrétable :

« Au sens du présent titre, on entend par :

*2° « résidence-services »* : résidence-services telle que définie à l'article 334, 2°, c) ;

[1 2°/1] « *résidence-services sociale* » : l'établissement tel que défini à l'article 334, 2°, c), du présent Code, construit en tant que logement social au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 9°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable par un pouvoir local, une régie autonome ou une société de logement de service public, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 23°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et dont la gestion est assurée par un organisme demandeur au sens de l'article 404, 6°, du présent Code.

Les logements de la résidence-services sociale sont destinés à des ménages âgés en état de précarité ou disposant de revenus modestes au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 29° et 30°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

La résidence-services sociale est établie sur le site d'une maison de repos ou d'une maison de repos et de soins. »

Les résidences-services sociales sont donc encadrées par plusieurs textes légaux et seront, en plus de la réglementation relative aux résidences-services, conformes à la réglementation en vigueur pour les logements sociaux (salubrité, financement et accessibilité).

Les logements sont attribués suivant les mêmes règles que le logement social. A ce titre, dans la résidence-services sociale de Jambes par exemple, les loyers sont adaptés aux revenus des locataires et sont destinés en priorité à des locataires des SLSF établies sur le territoire de la ville de Namur. Les candidats sont répartis ensuite sur base de la catégorie de leurs revenus (précaires ou modestes). Une seconde priorité est donnée aux locataires qui libèrent un logement sous-occupé. S'agissant de logements destinés aux personnes à mobilité réduite (PMR), une troisième priorité est donnée aux locataires devant bénéficier d'un logement adapté. Les loyers de ces logements sociaux seront environ moitié moins chers que les loyers les plus fréquemment rencontrés dans les résidences-services.

L'objectif ainsi poursuivi est décrit dans la circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016 en matière de logements, en son point n° 3.3 :

« Le nouveau concept de résidence-services sociales répond à un besoin de logements équipés et sécurisés pour les personnes en légère perte d'autonomie. L'originalité de ce partenariat est de conjuguer le meilleur des législations relatives au logement social et aux résidences-services. En effet, de nombreuses résidences-services voient le jour mais restent trop souvent inaccessibles à des personnes ou ménages à revenus précaires. L'objectif est de permettre à des personnes disposant de faibles revenus d'avoir accès à ce type de logements. »

## MISE EN PLACE DU « PPPP »

Les acteurs du projet sont les suivants<sup>6</sup> :

- Maître de l'ouvrage (ou pouvoir adjudicateur) : Foyer Jambois et Extensions srl
- Assistant du maître de l'ouvrage : COSEP sa
- Maître d'œuvre (ou adjudicataire)<sup>7</sup> : Société momentanée Dherte Istasse - Dherte sa - Bureau d'architecture de l'Atelier de l'Arbre d'Or

Afin de s'assurer de la qualité du projet, le choix du Foyer Jambois s'est porté, non pas sur une adjudication ouverte qui est le mode de passation le plus usité, mais sur un « appel d'offre concours ». L'adjudicataire<sup>7</sup> a été choisi sur la base de trois critères : le montant global des honoraires (30 %), le parti architectural (40 %) et le développement durable (30 %). Ces critères ont donné la possibilité au

pouvoir adjudicateur<sup>8</sup> de choisir un projet qualitatif avec une enveloppe budgétaire définie au départ.

Ce type de procédure demande au maître de l'ouvrage un travail minutieux en amont car les critères doivent être rédigés de manière à bien cadrer et énoncer les besoins tout en laissant une certaine liberté de conception aux différents soumissionnaires. L'équilibre fut difficile à trouver mais ce travail effectué lors de l'élaboration du cahier spécial des charges a été amplement récompensé au final par un projet qualitatif pour une enveloppe budgétaire donnée, sans suppléments ou mauvaises surprises en cours d'étude ou de chantier. Cette manière de procéder est une des possibilités offertes par la réglementation des marchés publics qui permet à la fois un bon rapport qualité-prix et une pleine maîtrise du budget pour le pouvoir adjudicateur.

Cependant, dans ce type de marché, les soumissionnaires<sup>9</sup>, composés d'équipes pluridisciplinaires, doivent remettre une offre avec un projet déjà très élaboré, ce qui leur demande une quantité de travail importante sans être certains de remporter le marché. Le Foyer Jambois a donc choisi de prévoir des compensations dont les montants sont dégressifs en fonction du classement des offres. Il faut être conscient que ce type de marché est intéressant à partir du moment où tous les acteurs jouent le jeu de l'équilibre entre le maître de l'ouvrage, l'entreprise et l'architecte ! Tout travail mène salaire...

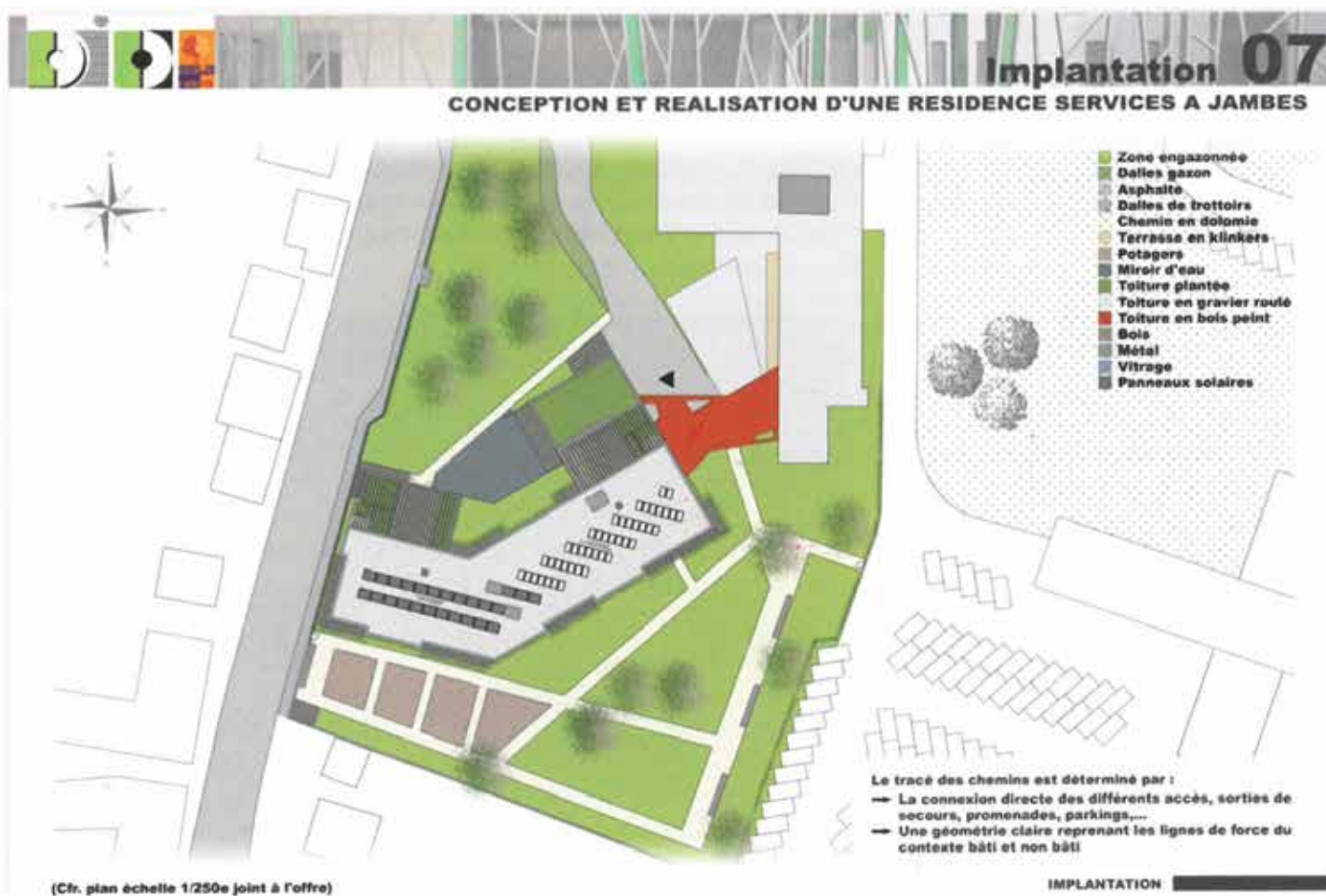
Dans ce cas-ci, les trois acteurs du projet ont joué le jeu tout au long de l'étude et de l'exécution du projet et la confiance est restée intacte du début jusqu'à la fin du chantier. Les différents intervenants ont œuvré afin de relever ce défi et de respecter le budget. Tous ont agi dans ce but commun.

6 Informations indiquées dans le dossier de presse distribué lors de l'ouverture de la Résidence-services les vendredi 24 et samedi 25 octobre 2014.

7 L'« adjudicataire » est le terme utilisé pour définir le « maître d'œuvre » en matière de marchés publics.

8 Le « Pouvoir adjudicateur » est le terme utilisé pour définir le « Maître de l'ouvrage » en matière de marchés publics.

9 Le terme « soumissionnaires » est utilisé pour définir, en matière de marchés publics, les différentes entreprises qui remettent une offre suite à la mise en concurrence du projet.



Plan d'implantation, phase « concours », document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or



Entrée de la Résidence-services © Serge Brison

en matière d'économie d'énergie que se trouvait l'enjeu du projet.

En ce qui concerne l'étude urbanistique, la démarche de l'équipe adjudicataire a été, de prime abord, d'avoir une approche globale du site par rapport à son environnement. Une analyse du site, à travers l'élaboration d'un « master-plan » a été effectuée par rapport au contexte urbain. De manière plus locale, la mobilité a été étudiée et, plus particulièrement, la mobilité douce, les cheminements piétons ou vélos, le parcours à partir des aires de stationnement, etc. Une fois le plan d'ensemble réalisé, le choix de l'implantation du bâtiment sur le site s'est fait de manière à optimiser l'orientation de l'immeuble, les vues vers l'extérieur et à éviter les nuisances de la rue jouxtant le bâtiment.

L'intégration du bâtiment à l'échelle de la ville puis à l'échelle du site a été un élément déterminant dans le choix de l'équipe par le pouvoir adjudicateur. Ce travail d'intégration, qui semble anodin mais assez unique pour être souligné, est plutôt l'exception. Avoir une approche basée sur une réflexion globale avec une vision d'ensemble forte n'engage pas de surcoûts en terme budgétaire mais demande simplement une étude plus aboutie en amont. L'aspect qualitatif généré par ce type de démarche apporte donc un gain indéniable.

Comme souligné ci-avant, le parti urbanistique résulte d'une réflexion globale sur les relations entre le site et son environnement proche et lointain. Le gabarit du bâtiment résulte de la même approche d'intégration par rapport au site et au contexte bâti. La Résidence-services a été implantée dans le prolongement de la Maison de repos, en fond de parcelle, puis, en formant un « L » referme le front bâti jusqu'à la



Détail de l'entrée de la Résidence-services © Atelier de l'Arbre d'Or

### QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DU PROJET QUI A ÉTÉ SÉLECTIONNÉ PAR LE JURY ?

Dans le cahier des charges, faut-il le rappeler, le budget était fixé à l'avance à 5 millions d'euros tous frais compris pour la création de 40 logements avec les équipements complémentaires et l'aménagement des abords. Le terrain, jouxtant la Maison de repos « Les Chardonnerets », était propriété du CPAS et le site était donc défini dès le départ. C'est donc dans le parti architectural et les choix opérés



Détail de l'entrée de la Résidence-services © Atelier de l'Arbre d'Or



Volumétrie et jeu de traitement de façades © Serge Brison

rue. La « liaison fonctionnelle », en rouge sur le plan, relie l'ancien et le nouveau bâtiment.

Le corps du bâtiment est constitué d'un volume principal sur trois niveaux, rez-de-chaussée compris, et fait face à un élargissement de la rue en composant un front bâti, n'occasionnant pas de gêne directe. L'avancée du bâtiment, en vis-à-vis proche par rapport à la voirie, est constituée de volumes secondaires sur deux niveaux, rez-de-chaussée compris. Le but a été de préserver les vues actuelles depuis la Maison de repos existante mais, aussi, d'ouvrir la Résidence-services sur les deux grands espaces verts en créant une zone « avant » et une zone « arrière ».

Au niveau du parti architectural, le projet sélectionné lors du concours apportait une option organisationnelle forte en ce qui concerne la liaison fonctionnelle avec la MRS « Les Chardonnerets ». Cet espace a été pensé pour être un lieu de rencontre intergénérationnel. En effet, en plus d'être l'entrée principale de la Résidence-services, il lie la Maison de repos existante, la salle polyvalente (ouverte à l'extérieur), l'espace d'accueil pour la petite enfance et les espaces extérieurs aménagés.

Afin d'être en accord avec le concept du projet qui est d'articuler les différents espaces à partir des relations sociales entre les futurs habitants, l'ensemble des espaces communs est ponctué de lieux de convivialité que sont :

- une salle « Comme chez soi » permettant aux résidents d'accueillir leurs proches dans un salon de réception aménagé pour 5 ou 6 personnes ;
- une salle polyvalente avec une grande cuisine équipée et une cloison phonique mobile permettant de diviser la pièce en deux salles distinctes si cela s'avérait nécessaire ;
- une salle de remise en forme ;
- une buanderie commune ;
- des espaces communs aménagés ayant fait l'objet d'une « étude couleur » ;
- deux grandes terrasses équipées de pergolas permettant aux résidents de profiter de l'extérieur ;
- des espaces de convivialité équipés de fauteuils et de tables et conçus comme une promenade intérieure ;
- l'aménagement des abords avec un chemin piétonnier dans un espace vert aménagé de bancs, d'un verger et d'un potager (avec une parcelle par résident).

La zone d'entrée est conçue comme un geste architectural fort, un appel vers l'intérieur. Cette entrée crée l'événement entre deux bâtiments plus sobres. Cet élément fédérateur, rassemblant toutes les fonctions communes, est conçu comme un espace public, une « placette » soulignée par des bancs.



Volumétrie et jeu de traitement de façades © Serge Brison

### QUELS ONT ÉTÉ LES CHOIX OPÉRÉS PAR L'ENTREPRISE ET L'ARCHITECTE AFIN DE RESPECTER L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE ALLOUÉE À CE PROJET ?

Outre l'entrée, le rez-de-chaussée est conçu avec des châssis particuliers qui rappellent la forêt, en total mimétisme avec la nature. Les colonnes sont obliques et intégrées aux châssis. Ce geste, plus « organique », c'est-à-dire, dans le jargon architectural, faisant plutôt référence aux formes naturelles, supporte un volume simple.

Dans un réel souci de respecter le budget, la volumétrie de la Résidence-services est sobre et sans artifices. Les volumes sont rythmés par un jeu d'avancées et de retraits, ponctués par les ouvertures, les balcons, les brise-soleil ou les terrasses et leurs claustras. La toiture du volume principal est recouverte de panneaux solaires. Les matériaux, simples et sobres, ont été choisis essentiellement pour leurs performances en matière énergétique.

Une particularité du projet en termes de gestion des coûts est qu'un « vide technique » court sous le couloir de circulation du rez-de-chaussée. Combiné à la position judicieuse des gaines, cela permet de désencombrer les espaces de faux-plafond. Une hauteur sous plafond est donc ainsi rendue plus généreuse et propice à la qualité des couloirs qui sont également conjugués en espaces de rencontres.

Le choix décisif a été d'accentuer les éléments forts du projet, les espaces où l'on veut créer un événement et, ce, de manière ponctuelle. Ce n'est donc pas un projet uniquement fonctionnel où tous les choix architecturaux



Détail d'un claustra © Serge Brison



Détail d'un brise-soleil © Atelier de l'Arbre d'Or

ont été posés dans un souci d'économie et de rentabilité maximale. Ce projet, à taille humaine, a surtout été orienté sur les relations sociales entre les futurs résidents et les espaces communs.

