

Les Échos du Logement

Numéro 2-2016 – Avril 2016

Habitat des seniors

Vers des formules adaptées aux besoins de chacun



Logement

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



Wallonie

SPW | Éditions

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

Un projet de création de logements publics axé sur les relations sociales entre les futurs résidents¹

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'acter 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 petit 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 obtenu est le suivant² :

- Construction d'une Résidence-service de 40 logements d'environ 55 m² dont 28 pour la SLSP et 12 pour le CPAS ;
- Un espace pour la petite enfance de 100 m² 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 communal³ 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 m² dont la moitié est adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR) et l'autre moitié est adaptable⁴. Ces appartements sont constitués d'un séjour, d'une cuisine équipée, d'une salle de bain, d'un débord et d'une chambre. La conception de ces unités d'habitation est régie, d'une part, par la législation sur les résidences-services⁵ 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 Services aux Opérateurs publics et privés (DSOPP) / SPA/960 4

¹ L'auteur remercie Monsieur Philippe Defeyt, président du CPAS de Namur, Monsieur Marc Berghen, directeur-gérant du Foyer Jambois, Monsieur David Flament, architecte au Foyer Jambois et Monsieur Etienne Fassiot, 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 lancé 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 définies dans l'AGW du 15 mai 2014 relatif au logement accessible, au logement adapté et au logement adapté.

⁵ La réglementation en matière de résidences-services et résidences services sociaux 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

Differences 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^o *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^o *établissements pour aînés*.

c) *résidence-services* : un ou plusieurs bâtiments, quelle qu'en soit la dénomination, constituent 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 Jembois 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 décrétale :

« Au sens du présent titre, on entend par :

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

{ 1 2^o/1 « *résidence-services sociale* » : l'établissement tel que défini à l'article 334, 2^o, c), du présent Code, construit en tant que logement social au sens de l'article 1^o, 9^o, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable par un pouvoir local, une règle autonome ou une société de logement de service public, au sens de l'article 1^o, 23^o, 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^o, 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^o, 29^o et 30^o, 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 Jembois par exemple, les loyers sont adoptés aux revenus des locataires et sont destinés en priorité à des locataires des SLSP 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 le 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 suivants⁶ :

- Maître de l'ouvrage (ou pouvoir adjudicateur) : Foyer Jumbois et Extensions srl
- Assistant du maître de l'ouvrage : COSEP sa
- Maître d'œuvre (ou adjudicataire) : Société momentanée Dherre Istasse - Dhene 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 Jumbois 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 » 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 adjudicateur⁷ 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 codier 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 soumissionnaires⁸, 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 Jumbois 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 mérite 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 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.





Entrée de la Résidence-services © Serge Brison



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 Chardonnelets », était propriété du CPAS et le site était donc défini dès le départ. C'est donc dans le parti architectural et les choix opérés

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 adjudicatrice 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 « masterplan » a été effectuée par rapport au contexte urbain. De manière plus locale, la mobilité a été étudiée et, plus particulièrement, la mobilité douce, les déplacements 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 générée par ce type de démarche apporte donc un gain indéniable.

Comme souligné ci-dessus, 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 » renforçant le front bâti jusqu'à la



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 Chardonnarets ». 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 Brisson

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 cloître © Serge Brisson



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.



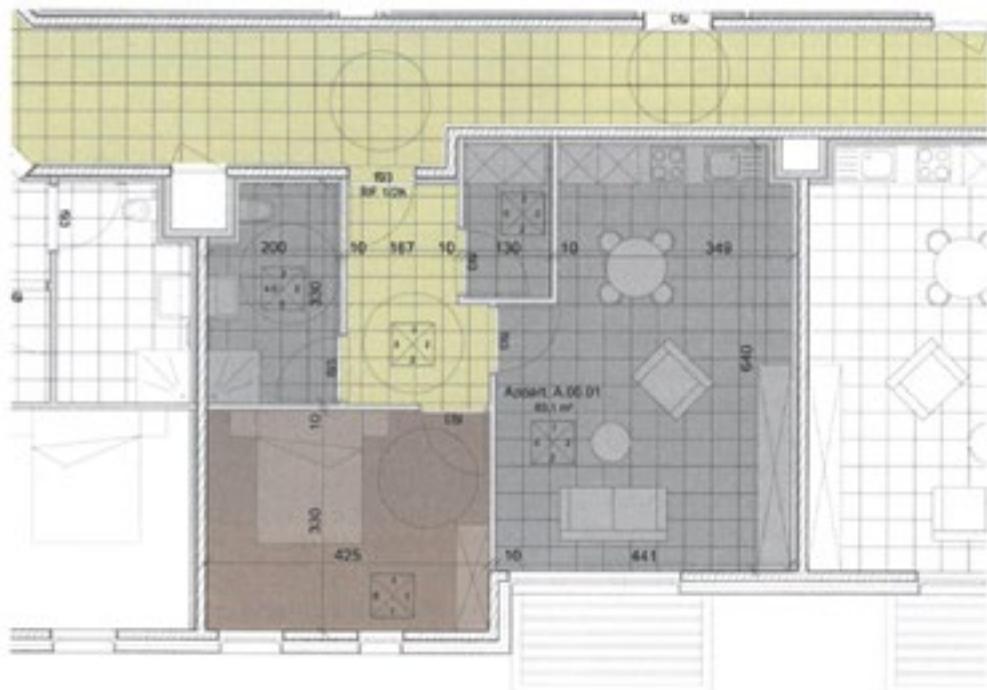
Plan d'un logement type 17

CONCEPTION ET REALISATION D'UNE RESIDENCE SERVICES A JAMBES

AMENAGEMENT ET REVETEMENTS



Echelle : 1/50e



Plan d'un logement-type, phase « concours », document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

Plan du rez-de-chaussée 18

CONCEPTION ET REALISATION D'UNE RESIDENCE SERVICES A JAMBES



(Cfr. plan échelle 1/100e joint à l'offre)

B

ECHELLE 1/250

Plan du rez-de-chaussée, phase « concours », document d'archive de l'Atelier de l'Arbre d'Or

COMMENT SE VIT L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT ?

Le bâtiment est constitué d'appartements d'environ 55 m². L'efficacité de la distribution des pièces autour d'une zone centrale permet de maximiser les surfaces allouées aux espaces de vie par rapport aux circulations et de consacrer une part plus importante du budget à ces espaces.

Outre la liaison fonctionnelle du rez-de-chaussée, les chambres sont réparties le long d'un « parcours intérieur central » qui n'est pas uniquement fonctionnel comme peut l'être un couloir dans un immeuble à appartements mais qui se veut déambulatoire. La circulation intérieure des résidents est la colonne vertébrale du projet, une « rue » intérieure.

Dans le bâtiment, une dictation de ce « parcours intérieur », transformé en salon, permet aux joueurs de cartes invités de se rencontrer. Plusieurs habitants s'y rejoignent régulièrement. A chaque étage, chaque zone de circulation mène à une grande terrasse couverte d'une pergola. Les deux grandes terrasses aux étages offrent une zone extérieure ombragée aux résidents et donnent sur les toitures végétalisées des volumes secondaires du bâtiment afin d'augmenter l'impression d'être entouré d'espaces verts. Celles-ci deviennent un élément fort du projet et permettent aux habitants d'en profiter pleinement.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Avant de se lancer dans des techniques sophistiquées, il est important de penser à des châssis performants et à une bonne

isolation de l'enveloppe extérieure. Le bâtiment atteint les performances « basse énergie » avec un K égal à 25.

Les choix en matière de techniques spéciales se sont orientés vers une ventilation double-flux avec un réglage propre pour chaque appartement, des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et deux citernes d'eau de pluie de 10.000 litres chacune dont l'eau est récupérée pour les sanitaires et l'arrosage des potagers.

Comme souligné dans la première partie de l'article, le choix d'implantation des volumes s'est effectué de manière à profiter au maximum des apports en énergie solaire. Cette approche révèle, encore une fois, à quel point des choix opérés avec minutie, qui ne demandent pas d'investissements financiers supplémentaires, peuvent apporter une valeur ajoutée au projet.

La réflexion globale sur l'intégration du projet dans son environnement bâti s'est aussi porté sur l'aménagement des abords du bâtiment. La partie « avant », menant à l'entrée du bâtiment, est conçue comme une promenade depuis l'espace public. Une partie plus en retrait est consacrée à la cour de la maison d'accueil de la petite enfance qui reste visible des occupants de cette partie du bâtiment. La partie « arrière » est aménagée comme un jardin avec un parcours ponctué de pommiers qui, tous d'essences différentes, permettent aux habitants de profiter de la différence de saveurs. Une partie de ce jardin est consacrée aux potagers, subdivisés en petites parcelles attribuées à chaque logement.

Dans un souci d'optimiser les relations avec l'extérieur, autre la présence de la maison d'accueil de la petite enfance ou

rez-de-chaussée, la possibilité est laissée à la maison de quartier, toute proche, de profiter également du jardin, des potagers et de la salle polyvalente afin de maximiser les possibilités d'échanges et d'interactions entre la Résidence-services et le quartier.

ET DE CONCLURE...

Il est ici primordial de souligner l'importance accordée à l'aspect environnemental, que ce soit sous la forme d'économies d'énergie ou d'intégration du bâtiment dans le contexte urbain et « humain ». La portée de tels projets est beaucoup plus riche lorsqu'ils sont pensés dans leur globalité, comme une portion de ville, une « portion de vie ».

Le budget ne permettait pas de créer de grands gestes architecturaux ou de relever des défis structurels. L'enjeu n'était pas de créer l'événement ou de concevoir une architecture qui aurait permis de redynamiser un centre-ville. Ce n'était pas simplement une question budgétaire mais, aussi, une question de choix et de justesse entre la conception architecturale et la destination du bâtiment.

Afin de clôturer cet article, citons ces quelques mots qui reflètent bien le projet « Entour'âge » : « L'art de la simplicité. Dans un monde d'excès, simplifier sa vie, c'est l'enrichir »¹⁰.

Cela vaut également pour l'architecture...

10. Titre du livre de Dominique Loiseau, *L'art de la simplicité*, France Inter, Paris, 2008.



Vue d'ensemble depuis le jardin ombragé © Serge Brisson

« CONSTRUISSONS UNE LÉGISLATION QUI PERMET AUX GENS DE RESPIRER »

Entretien avec Philippe DEFETY* et Marc BERGHEN**

En complément de l'article très détaillé relatif à la création de la première Résidence-services sociale à Jambes, nous avons souhaité recueillir le point de vue des deux porteurs du projet en élargissant le cadre d'analyse aux différents enjeux liés à l'hébergement des seniors.

Quelle est la place de la Résidence-services dans le paysage wallon de l'hébergement pour les seniors ?

PhD. Au niveau de la politique sociale, il faut ouvrir le champ des possibles. En ce qui concerne les aînés, nous ne sommes plus dans un modèle binaire (le domicile ou la Maison de repos) ni linéaire où on passe, dans un ordre supposé constant, d'une situation à l'autre (domicile, hospitalisation, révalidation, convalescence, Maison de repos). Il peut y avoir des allers et retours entre structures. La Résidence-services est donc une possibilité – encore peu développée – parmi d'autres. Je pense et j'espère que ce type de structure va gagner en importance lorsque l'Assurance Autonomie vera le jour¹. Le but de l'assurance sera de permettre aux personnes en perte d'autonomie de rester chez elles. Il faut avoir une vision large du « chez soi », cela peut être le logement où on a habité longtemps, comme cela peut être un nouveau logement. Dans certains cas, assurer l'autonomie de la personne sera de lui proposer un logement sécurisé et adapté dans une Résidence-services.

MB. La Résidence-services sociale visait à créer un nouveau maillon – absent jusqu'à présent – dans l'éventail des possibilités.

Pouvez-vous nous en dire plus sur la façon dont le projet de résidence-service sociale est né ?

PhD. Le projet est né de la conjonction d'une réflexion et d'une double opportunité.

La réflexion : il manque de solutions de logement pour les personnes à bas revenu. Ces personnes vieillissent comme les autres. Celles qui ont la chance d'être logées dans un logement social ne le quittent pas facilement, même si, comme d'autres, elles pourraient profiter du confort et de la sécurité apportés par une Résidence-services. Ces personnes, comme les autres personnes à petits revenus, ne peuvent en effet s'offrir un logement dans une résidence-services vu les loyers pratiqués (le plus souvent au-delà de 900 €/mois).

L'opportunité : en 2009, le Foyer Jambois disposait des financements nécessaires pour construire 28 logements sociaux tandis que le CPAS de Namur avait la possibilité de créer des logements en résidence-services. AvecJacqueline Chenois, alors Président du Foyer Jambois, nous avons décidé de fusionner les deux projets. Nous avons pensé intéressant de développer une résidence-services sociale prenant ce qu'il y a de mieux dans les deux démarches et législations : des loyers abordables, fixés en fonction des revenus, et en lieu de vie confortable et sécurisant pour des personnes vieillissantes, mais encore valides et autonomes.

La conjonction des deux projets n'a pas ralenti la mise en œuvre ; que du contraire, l'association des forces en présence a vraiment permis de lever les barrières et de mener le projet à bien en un temps record.

MB. On était face à une concertation constructive entre les présidents du CPAS et de la société de logements. Entre la prise de décision des organes de gestion des deux opérateurs et la mise à disposition des logements, on ne compte que 4 ans, ce qui est exceptionnel quand on connaît les délais de réalisation de certains chantiers publics.

Comment s'est déroulée la gestion du projet ?

MB. C'est le Foyer Jambois qui a pris en charge la maîtrise d'œuvre en collaboration avec le CPAS. Une fois que la réception provisoire a eu lieu, la gestion du bâtiment sur les plans technique, social et administratif a été reprise par le CPAS.

Comment le CPAS a-t-il « absorbé » la gestion de cette nouvelle structure de 40 logements ?

PhD. Il est important de comprendre que, dans une Résidence-services, les soins réguliers ne sont pas assurés par les infirmier(ères) ou aide-soignant(e)s de la Maison de repos. Ils sont à la charge du résident qui utilisera le système qui lui convient le mieux (infirmière libérale, service de soins...). Par contre, un des services offerts par la Résidence-services est de pouvoir faire appel à un(e) infirmier(ère) de la Maison de repos en cas d'urgence. Nous ne devions donc pas prévoir un service d'infirmérie en permanence pour la Résidence-services. Nous n'avons pas engagé de personnel supplémentaire.

Au démarrage, on s'est vite rendu compte que les 48 nouveaux occupants (32 personnes seules et 8 couples) avaient mal perçu ce qui fait la spécificité de la Résidence-service par rapport à une Maison de repos, à savoir que seuls les soins d'urgence sont pris en charge. Et il faut donc reconnaître que les appels intempestifs vers l'infirmerie ont été très nombreux. Cela tient certainement au profil plus mixte des occupants de cette Résidence-service par rapport à d'autres établissements de ce type. Nous aurions sans doute dû faire preuve de plus de pédagogie au moment de l'arrivée des nouveaux occupants.

MB. Cela s'explique aussi par le fait que nous sommes au début du projet et que 40 unités ont été occupées en une seule fois par des personnes aux profils différents et aux parcours parfois difficiles qui ne se connaissaient pas. Alors que dans le logement public, l'accompagnement social est une composante parmi d'autres de notre gestion locative

* Président du CPAS de Namur.

** Directeur-gérant du Foyer Jambois.

¹ Le gouvernement wallon a récemment octroyé le principe d'une Assurance Autonomie obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017. Elle permettra à toute personne confrontée à une perte d'autonomie de bénéficier de multiples services à domicile pour pouvoir rester plus longtemps chez elle (Ndr).

depuis de nombreuses années², c'est quelque chose qu'il a fallu mettre en place progressivement au niveau de cette Résidence-services.

PhD. Au-delà de l'accompagnement social stricto sensu, nous sommes particulièrement attentifs à l'animation de la résidence. Certaines activités conviviales se sont déjà mises en place à l'initiative des occupants. Une partie d'entre eux se retrouvent quotidiennement au restaurant de la Maison de repos, plusieurs résidents se sont portés volontaires pour l'accueil d'enfants, d'autres proposent des activités (jeux, bibliothèque...). Autant de choses que nous n'avions pas nécessairement prévues. Certains de nos résidents ont pu reconstituer un réseau social depuis leur arrivée et nous souhaiterions développer cette dynamique via l'affectation d'un animateur à la résidence.

Quelle est votre perception quant aux besoins des seniors en matière de logement et...

MB. L'attente des seniors est claire : un logement confortable, adapté, sécurisé et abordable financièrement pour les personnes ayant de faibles revenus. Quand les personnes entrent dans un logement qui est adapté à leurs besoins physiologiques, ils apprennent à vieillir avec le confort du logement ; cette appropriation est impossible si le logement est inadapté dès le départ. Je plaide depuis longtemps pour que l'AWIPH intervienne lors de la conception de nos logements. Malheureusement, actuellement l'intervention ne peut avoir lieu qu'une fois le logement créé et le locataire désigné, ce qui peut nous amener à devoir démolir certains aménagements.

PhD. On peut espérer que cela change avec la mise en place de l'Agence wallonne pour une Vie de Qualité (AVIQ)³ au cours de cette année. J'ajoute que l'on voit de plus en plus de logements qui vieillissent très mal. Avant de songer aux structures d'hébergement de type résidences-services, il faut d'abord agir sur l'adaptation des logements. L'immense majorité des personnes âgées restent chez elles. A l'heure actuelle, seules 5,8 % des personnes de plus de 60 ans vivent en maison de repos ou en MRS où l'âge moyen est de plus de 83 ans⁴.

MB. La politique des mutations peut permettre de répondre aux besoins de nos locataires en matière de logements adaptés. Lorsqu'on crée de nouveaux logements publics, on passe en revue les locataires qui seraient susceptibles de libérer un logement sous-occupé pour venir s'y installer.

PhD. Le fait que la Résidence-services sociale allait permettre, par le jeu des mutations, de libérer des logements sous-occupés dans le parc public constitue d'ailleurs une motivation dès la conception du projet. Je suis d'ailleurs favorable à un plan associant les ministères du Logement et de l'Action sociale visant la création de résidences-services sociales. Compte tenu des taux de subventionnement, il est moins cher de construire des résidences-services que de construire des logements publics et cela permet de libérer des logements dans le parc public.

MB. L'important est de mettre les gens à la bonne place compte tenu de leur situation physiologique. Concrètement, les 28 locataires venant des SISp namuroises libèrent 28 logements qui pourront être attribués à des personnes/ménages en attente d'un logement social dont

- 4 appartements 3 chambres
- 15 appartements 2 chambres
- 9 appartements 1 chambre

... la diversification des formules d'hébergement ?

PhD. Toutes les formules sont intéressantes car elles vont à chaque fois s'intéresser à des publics différents. Quand ils sont supportés par les pouvoirs publics, il faut être attentif à ce que ces différents types de logement restent financièrement accessibles. Il y a également la question quantitative. Si on aurait 5 nouvelles résidences-services sociales à Namur, elles trouveraient preneurs mais encore faut-il pouvoir les financer !

MB. Les réponses publiques en matière de logement se sont diversifiées ces dernières années : logements sociaux, de transit, moyens, à loyer d'équilibre, ... Chaque type de logement public répond à une demande. La création de logements publics pour les seniors, quelle qu'en soit la formule, participe à cette diversification. On voit poindre des initiatives intéressantes ça et là comme la création d'une résidence Abbeyfield à Perwez⁵ à l'initiative de la SISp « Notre Maison ». Je me réjouis de voir comme cette expérience va évoluer dans les années à venir afin d'éventuellement m'en inspirer.

PhD. L'essentiel est de ne pas être rigoriste en matière de modèles. Une Résidence-services, qu'elle soit sociale ou pas, doit se concevoir en fonction de son environnement et des choix des porteurs du projet. Il est nécessaire de disposer d'une législation claire – par exemple, qui protège les résidents contre les abus ou leur donne accès à un habitat décant – mais construisons une législation qui permet aux gens de respirer !

Propos recueillis par Sébastien Fontaine

2 Voir l'interview de Laurence Di Nuccio, Coordinateur du dispositif en lien avec les différents sociaux au sein de la Direction de la Gestion locative et de l'Action sociale à la Société wallonne du Logement (SWD) dans le numéro 3/2015 des Echos du Logement (Ndlr).

3 La nouvelle Agence wallonne de la Santé, de la Protection sociale, du Handicap et des Familles issue de la réforme de l'Etat (Ndlr).

4 « Les wallons et wallonnes en Maisons de repos et de soins (MRS), Données et analyses », Institut pour un Développement durable (Iddis 2014).

5 Voir en regard l'entretien avec Nicolas Corlier, Directeur général de la SISp « Notre Maison » qui est l'origine de la création d'une Maison Abbeyfield à Perwez (Ndlr).