

Benchmark habitat intergénérationnel

Contexte :

En 2024 et 2025, à la demande du Brabant wallon, l'IGEAT (Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire de l'ULB) a mené une étude concernant les différents profils et besoins des personnes âgées en Brabant wallon. Il en ressort quatre enjeux principaux : encourager l'anticipation au vieillissement ; garantir une offre en logement abordable pour les personnes âgées locataires ; maintenir de façon proactive les liens sociaux avec les personnes âgées en situation de fragilité ; développer l'offre en maisons de repos et de soins ainsi qu'en résidences publiques.

Environ 85.000 personnes de plus de 65 ans vivent aujourd'hui en Brabant wallon, cela représente 21% de sa population. A l'horizon 2040, ces chiffres devraient augmenter pour atteindre environ 115.000 personnes, soit 27% de la population du Brabant wallon.

Afin de répondre à ces enjeux, le Brabant wallon réalise un travail d'identification de bonnes pratiques, qu'il s'agisse de projets ou d'actions. Et, plus particulièrement, en ce qui concerne l'enjeu de garantir une offre en logement abordable aux personnes âgées non-propriétaires, le Brabant wallon travaille sur la recherche de projets intergénérationnels qui pourraient être développés notamment via l'Agence de Promotion immobilière du Brabant wallon (APIBW). En effet, l'habitat intergénérationnel peut se décliner sous de multiples formes (nous y reviendrons plus bas) et y vivre ou l'envisager est une forme d'anticipation au vieillissement. Ce type d'habitat peut être géré par un acteur public et/ou social, ce qui induit une accessibilité financière pour les personnes âgées locataires. Aussi, il est évident que la proximité entre plusieurs générations, bien qu'elle ne les garantisse pas, facilite les interactions entre ces générations et participe au maintien des liens sociaux avec les personnes âgées.

Qu'est-ce qu'un habitat intergénérationnel ?

Il n'existe pas de définition unique de l'habitat intergénérationnel. Le code du logement bruxellois le définit de la manière suivante : « *L'habitat intergénérationnel est un immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type.* » Le code du logement wallon ne définit pas l'habitat intergénérationnel. Cependant, il pourrait faire partie de la catégorie de l'habitat solidaire définit tel qu'un « *logement disposant d'au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière.* » Le site officiel de l'information pour les personnes âgées du gouvernement français mentionne « *un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes*

générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets. »

Il en existe de multiples formes, tantôt encadrées par une charte ou une convention entre les habitants, tantôt restant à l'état d'intention ne se reflétant pas en pratique. Dans le cadre de notre analyse, nous définissons l'habitat intergénérationnel comme un logement ou un groupe de logements dans lequel plusieurs générations habitent et interagissent de manière plus ou moins marquée. Cela va d'une initiative à petite échelle entre deux personnes dans une maison – sans qu'il n'y ait d'implication externe – à l'organisation de tout un village via un ou plusieurs gestionnaires partenaires.

Méthode :

La recherche a été effectuée principalement via la consultation de sites internet mais aussi via des contacts téléphoniques, échanges de mails et visites sur sites. Au cours de nos différentes recherches et consultations, nous avons pu identifier trois échelles d'habitat intergénérationnel : le logement, l'immeuble et le quartier/village intergénérationnel.

Sur cette base, nous avons sélectionné des exemples d'habitats intergénérationnels de chacune de ces échelles et de formes différentes que nous avons analysés selon la structure suivante :

- Présentation et philosophie générale
- Situation géographique
- Description des logements, superficie, coût
- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)
- Facteurs de réussite, difficultés
- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.
- Lien avec projet APIBW

1. Logement intergénérationnel :

Le logement intergénérationnel « individuel » dont une partie est dédiée à une autre personne n'est pas divisé en deux propriétés. Un logement intergénérationnel se présente comme une habitation où peuvent vivre des personnes de générations différentes. Leur cohabitation est généralement basée sur la dimension de contact, d'échange de services et sur la solidarité intergénérationnelle. Ce type de concept vise une pluralité de situations, entre personnes d'une même famille ou non, où tantôt un aîné accueille une personne plus jeune, tantôt une famille accueille un aîné.

L'une des contraintes majeures en cas de domiciliation ou de notion d'habitation habituelle est la perte du statut d'isolé/avec charge de famille pour les personnes bénéficiant d'un revenu de remplacement ou d'une allocation sociale (revenu d'intégration sociale, chômage, mutuelle, GRAPA, handicap). L'ASBL Habitat et participation¹ a réalisé une fiche à ce sujet et met en évidence que les règles concernant le taux « isolé » pour une personne bénéficiant de la GRAPA (Garantie de Revenus Aux Personnes Agées) sont le plus contraignantes ; seule l'éventuelle reconnaissance du statut d'isolé par l'administration communale sur base d'un projet solidaire étant envisageable.

Aussi, seul un exemple général, le modèle « 1Toit2Âges » de cohabitation sénior/étudiant sera analysé. En effet, le caractère spontané et les freins socio-financiers nous ont conduit à ne pas explorer davantage cette catégorie.

¹ <https://www.habitat-groupe.be/odhg/wp-content/uploads/2022/06/fiche-domiciliation-en-habitat-partage.pdf>

Logement du type ASBL 1toit2âges²

- Présentation et philosophie générale

Présence, sécurité et échange sont les mots clé du projet de logement intergénérationnel proposé par 1Toit2Ages. L'association, qui compte une antenne à Louvain-la-Neuve, met en contact des personnes de plus de 50 ans qui vivent généralement seules dans une grande maison et des étudiants qui cherchent un logement durant leurs études.

Nous prenons ici l'exemple de Marie, 78 ans et Lucas, 21 ans. Marie vivait seule dans son appartement trois chambres à Louvain-la-Neuve et, bien qu'elle soit autonome, elle se sentait parfois isolée, surtout le soir. Lucas, étudiant à l'UCLouvain, cherchait un logement abordable à proximité de l'université mais les loyers des kots étaient trop élevés pour lui.

- Situation géographique

Bruxelles et Wallonie. Dans le cas de Marie et Lucas, Louvain-la-Neuve-Centre.

- Description des logements, superficie, coût

Logement disposant d'une chambre d'au moins 10m² et disposant d'un accès à la cuisine et à une salle de bain au minimum. L'étudiant paie soit 180€/mois pour la formule « services », assurant une présence le soir et la nuit et rendant quelques services à la personne qui l'accueille ; soit 300€/mois pour une formule classique, c'est-à-dire le paiement d'un loyer pour l'occupation de la chambre.

Comme indiqué plus haut, il s'agit dans le cas de Marie et Lucas d'un appartement 3 chambres. Lucas paye 180€ par mois en échange de services décrits ci-dessous.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

C'est l'association qui crée les binômes et qui se charge de la convention d'occupation du logement. « Je rencontre les seniors et les étudiants et je me charge du matching, sur base de leurs profils respectifs et grâce à mon expérience dans le social, indique Delphine Janus. Je veille à ce qu'étudiants et seniors partagent des centres d'intérêt, des loisirs, ou une langue étrangère pour les étudiants Erasmus ». L'équipe de l'ASBL est composée de profils divers : juriste, assistant social, journaliste, neuropsychologue, économiste, etc.

Bénéficiant de la formule services, Lucas paie donc un loyer de 180€ et s'engage à être présent plusieurs soirs par semaine, partager des repas et discuter avec Marie et l'aide ponctuellement pour utiliser son smartphone et faire quelques courses plus lourdes.

- Facteurs de réussite, difficultés

En Brabant wallon, l'association compte 75 binômes convaincus. L'expérience a même été ouverte aux familles avec de jeunes enfants et aux maisons de repos. Nos Tayons, la résidence du CPAS de Nivelles, accueille trois étudiantes qui consacrent 5 heures par semaine à la vie de

² <https://www.brabantwallon.be/actualites/ils-font-le-bw-75-binomes-intergenerationnels-en?u=f03e2f6733ac461b8f3c6ad2719dec01>

la maison de repos (jeux, lecture, promenade). L'accompagnement des binômes par l'ASBL est un atout indéniable et permet de résoudre de nombreuses situations qui auraient pu mener à la fin de la cohabitation sans accompagnement professionnel.

L'ASBL a bien joué son rôle de « matching » en ce qui concerne Marie et Lucas. Marie étant une personne attentionnée et ravie de partager les bons plats qu'elle prépare avec Lucas qui est un jeune homme calme mais pas timide, ravi de pouvoir échanger avec Marie.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

Les recettes de l'ASBL sont composées à 56 % des frais d'adhésion, 21 % de subsides 8 % de dons et 12 % d'aides à l'emploi ; le reste résultant des diverses facturations d'assurances, d'entretien et de services.

- Lien avec projet APIBW

L'APIBW aurait un intérêt à s'inspirer de ce modèle pour sa partie accompagnement des binômes ou s'associer à une ASBL spécialisée dont l'équipe est formée au soutien au vivre ensemble et à la composition de binômes en fonction des attentes et besoins de chaque partie. Cependant, la mise en location de biens avec la condition pour une personne âgée d'y accueillir un étudiant semble peu pertinente puisque ce principe fonctionne lorsqu'il permet à une personne âgée de rester chez elle. En effet, le fait de devoir déménager annule l'intérêt de la personne âgée alors que l'intérêt des deux parties est indispensable. Ceci est confirmé par Madame Claire De Keratem, directrice de l'ASBL 1Toit2âges qui nous a indiqué que la demande de personnes âgées pour intégrer un nouveau logement était minime et ne concernait presque qu'exclusivement des personnes non-propriétaires d'un logement. L'immobilité résidentielle des personnes propriétaires de leur logement a également été objectivée dans une étude sur les profils de ménages selon les types de logements en Brabant wallon, menée par l'IGEAT, à la demande de la Province du Brabant wallon.

2. Immeuble intergénérationnel

Un immeuble intergénérationnel est un lieu de vie regroupant différentes générations (jeunes, familles, seniors) dans un même bâtiment, favorisant l'entraide, le lien social et le partage d'espaces communs, tout en garantissant l'intimité de chacun via des logements indépendants. Cela va de la maison séparée en deux logements, communément appelée « habitat kangourou » à l'immeuble à appartements de plusieurs étages. Les trois premiers exemples d'habitats présentés dans cette catégorie sont des habitats kangourou.

Un quatrième exemple – des habitats kangourou gérés par une agence immobilière sociale à Louvain-la-Neuve – n'a pu être analysé, faute d'obtention d'informations suffisantes. Cependant, lors de notre visite et enquête auprès des habitants, nous avons constaté que ceux-ci n'étaient pas au courant qu'ils vivaient dans un habitat kangourou ou au sein d'un projet intergénérationnel.

Habitat kangourou – APL « A toi mon toit »³



- Présentation et philosophie générale

« A toi mon toit » est une Association de Promotion du Logement (APL). Il s'agit d'un organisme à finalité sociale qui accompagne les personnes disposant de faibles revenus dans leurs problématiques liées au logement. Nous nous intéressons plus particulièrement à l'habitat kangourou intergénérationnel et interculturel de l'association qui accueille une personne âgée et une famille – dans ce cas ci – de personnes ayant obtenu le statut de réfugié, le temps pour elle de pouvoir s'installer dans sa nouvelle ville (3 ans maximum).

- Situation géographique

Chaussée de Bruxelles, 47 à 7800 Ath. Situé sur une grande chaussée desservie par les transports en commun, l'habitat se situe à moins de 500 mètres d'un grand nombre de magasins alimentaires et non-alimentaires ainsi qu'à distance de marche de la gare de Ath et de son centre urbain équipé de différents services.

- Description des logements, superficie, coût

Il s'agit d'une maison unifamiliale transformée en 2 logements distincts dits « kangourou ». Ainsi, au rez-de-chaussée se trouve un logement d'une chambre pour une ou deux personnes alors qu'aux étages, un logement de trois grandes chambres est à disposition d'une famille.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

Les habitants disposent d'une buanderie et d'un jardin commun, avec une partie potagère accessible à d'autres personnes n'habitant pas les lieux. L'association propose un accompagnement social individuel et collectif. D'une part pour accompagner chacun dans ses difficultés – soutien au maintien à domicile pour l'une, soutien à l'intégration pour l'autre – et d'une manière collective afin de faciliter et encourager l'esprit solidaire et collectif de l'habitat.

³ <https://www.atoimontoit.be/athchbruxelles/> + <https://www.rtb.be/article/habitat-kangourou-partager-echanger-s-entraider-a-ath-martine-et-evelyne-veillent-l-une-sur-l-autre-11519993>

- Facteurs de réussite, difficultés

La volonté des personnes de faire partie d'un habitat solidaire et l'accompagnement de l'association sont des facteurs de réussite indispensables. La situation géographique du logement en est un autre. En revanche, l'aspect provisoire de l'installation d'une famille peut être source de difficulté puisqu'une toute nouvelle relation est à reconstruire quand une nouvelle famille arrive.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

L'association a reçu la maison de la part d'une donatrice.

- Lien avec projet APIBW

Le modèle locatif à loyer social ou modéré, la proximité des commerces et les services d'accompagnement des habitants par des professionnels est à souligner. L'intérêt des deux parties (personne âgée en quête de liens sociaux et parent célibataire actif) est démontré et indispensable. Ce type de projet à petite échelle représente cependant un modèle économique qui n'est pas rentable et/ou dépendant de dons ou de subventions et n'est donc pas recommandé pour l'APIBW.

Habitats kangourou du projet Wow d'Eaglestone⁴

- Présentation et philosophie générale

Quatre fois deux appartements dits « kangourou » dont seul le couloir d'entrée est en copropriété. Ces appartements font partie du projet WoW d'Eaglestone qui regroupe des appartements individuels, des habitats groupés, de maisons unifamiliales, des commerces et un espace de bureaux.



⁴ <https://www.wowbyeaglestone.be/>

- Situation géographique

Boulevard Henri Rolin, 2 à 1410 Waterloo. Situé au centre de Waterloo et de ses nombreuses offres de services, à proximité immédiate de la Chaussée de Bruxelles et du Parc communal Jules Descampe.



- Description des logements, superficie, coût

Appartements de deux ou trois chambres (71 – 118m²) associés à un studio (42m²) dont le couloir d'entrée est en copropriété.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

/

- Facteurs de réussite, difficultés

Les logement dits « kangourou » n'ont pas eu le succès escompté. Une seule des 4 unités a été vendue dans cet esprit. Les autres ont été vendus sans lien entre les propriétaires.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

/

- Lien avec projet APIBW

Il est probable que le caractère luxueux des habitations et l'absence d'accompagnement et d'animation soient à l'origine du manque d'intérêt pour les offres de logements dits « kangourou ». Il semble peu opportun pour l'APIBW de développer un projet immobilier sans lui donner un caractère abordable financièrement et sans soutien à la vie en communauté par des professionnels. Le marché acquisitif ne semble pas adapté aux projets intergénérationnels.

Maison 11 Vallon du Brocsous

- Présentation et philosophie générale

Maison construite pour accueillir 2 ménages dans l'esprit maison « kangourou » dans un nouveau quartier résidentiel « Le Vallon du Brocsous ».

- Situation géographique

Avenue Del Copette à 1325 Chaumont Gistoux. Quartier exclusivement résidentiel proche des grands axes N25 et E411 mais isolé des commerces et services.

- Description des logements, superficie, coût

Maison de 268m² disposant de 2 accès séparés et ayant une buanderie en commun. Le logement principal est composé de quatre chambres, deux salles de bain, un garage et un carport. La plus petite unité dispose d'une chambre, une salle de bain et de ses propres séjour et cuisine. Son prix était d'environ 500 000€ en 2020.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

/

- Facteurs de réussite, difficultés

Le propriétaire ayant refusé de répondre à nos questions lorsque nous nous sommes rendus sur place, ni le promoteur ni l'agence immobilière n'ont pu confirmer que la maison a bien été achetée avec en vue d'en faire un habitat intergénérationnel. Le témoignage sans certitude d'une voisine laisse entendre que la maison n'a pas été achetée en vue d'en faire un habitat kangourou mais il n'est pas possible de le confirmer.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

Promoteur immobilier : E.T.I. Construct. Le quartier a été construit sur une ancienne parcelle agricole inscrite en zone habitable. Permis de lotir pour 16 habitations avec obligation de construire un bassin d'orage et de raccorder les habitations aux égouts.

- Lien avec projet APIBW

Si le modèle précédent (WoW Waterloo) représentait un immeuble de plusieurs logements, il n'a pas été possible de confirmer qu'un projet à plus petite échelle rencontre plus de succès. Il est probable qu'un projet de maison intergénérationnelle, unique au sein d'un quartier d'habitations unifamiliales et isolé des commerces et services soit peu relevant pour l'APIBW. De plus, le marché ne semble pas adapté aux projets intergénérationnels.

La maison Mivelaz⁵



- Présentation et philosophie générale

Pour la bonne compréhension de cette analyse, nous définissons ici le concept de Logement ADapté avec Accompagnement (LADA). Selon le site officiel de l'état de Vaud⁶, un LADA « est un appartement indépendant dans lequel des prestations médico-sociales sont dispensées. Ce type de logement est formellement reconnu par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) à travers la conclusion d'une convention et il est conçu pour permettre aux seniors ou personnes en situation de handicap de vivre à domicile. Un accompagnement visant à assurer la sécurité des personnes, à fournir l'assistance dont elles ont besoin, à favoriser la vie sociale au sein de l'immeuble afin d'éviter leur isolement, tout en garantissant le respect de leur indépendance. Ces prestations sont garanties par un professionnel présent » (référente de maison).

La maison Mivelaz est un projet-pilote de LADA, qui est une structure publique intermédiaire entre la vie à domicile soutenue par les visites du CMS (Centre Médico-Social) et l'EMS (Etablissement Médico-Social qui s'apparente aux maisons de repos et de soins). Étant donné la volonté de la référente de maison et par l'enthousiasme de l'équipe de 12 bénévoles, la maison Mivelaz est ouverte au quartier : elle accueille des personnes extérieures pour certaines activités et les habitants y font des sorties collectives.

- Situation géographique

La maison Mivelaz est très bien située dans la ville de Lausanne (Canton de Vaud, Suisse). Elle est desservie par des transports en commun, profite de 27 magasins de proximité, de services (poste), d'un parc, etc.

⁵ « Logements seniors - Des exemples intéressants » Marie-Caroline VANDERMEER

⁶ <https://www.vd.ch/sante-soins-et-handicap/vivre-a-domicile/lada-logements-adaptes-avec-accompagnement>

- Description des logements, superficie, coût

La maison Mivelaz est un ensemble de 39 logements locatifs qui accueillent des personnes âgées (isolées ou en couple) et cinq familles avec enfants dont celles de la concierge et de la référente de maison. Du fait de la présence de ces familles, la maison Mivelaz est intergénérationnelle.

L'édifice se fond dans son contexte. La morphologie de la maison est celle d'une villa urbaine entourée de verdure. Le gabarit et le régime des ouvertures et des balcons sont similaires à ceux des édifices voisins plus anciens.

Le loyer est de 850 CHF plus entre 154 (isolé) et 250 CHF (couple) pour l'encadrement sécuritaire. Cela représente de 915 à 1000€.

Le coût du logement est similaire à celui d'un autre logement subventionné (accessible à des personnes à rentrées limitées). Toutefois les habitants doivent payer un supplément, généralement compensé par des 'prestations complémentaires', à Pro Senectute pour l'encadrement sécuritaire. Cet encadrement comprend l'accès aux activités, l'usufruit du centre de rencontre, le salaire de la référente, le service secutel (système suisse de télésecours), ... Les frais ne sont cependant pas couverts par ces suppléments et Pro Senectute paie la différence.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

La maison Mivelaz comprend des espaces collectifs dont un centre de rencontre qui est au cœur du projet. Y sont servis les repas 3 fois par semaine ; ces repas étant ouverts aux habitants extérieurs. Il y a également un salon de soins esthétiques pour coiffeuse et pédicure et une buanderie.

Les jardins extérieurs se déclinent en partie potagère, partie jeu, partie barbecue. Ils sont distribués autour du bâtiment et des jardins privés.

L'encadrement est assuré par :

- La référente de maison. Elle est aussi responsable de l'animation du centre de rencontre.

Cette personne doit être bien choisie, formée et soutenue. La référente veille sur les habitants. Si quelqu'un ne descend pas elle monte voir si tout va bien. Si quelqu'un ne va pas bien et se laisse aller, elle intervient. La référente est en communication structurée avec le CMS qui donne des informations sur les médications et les visites. Deux réunions annuelles sont organisées au CMS avec la référente et les infirmiers. La référente travaille à 60% mais fait des heures supplémentaires et du bénévolat. Une fois par mois, la référente, peut se confier à un superviseur car le soutien aux personnes qui aident les personnes âgées est important. « Pour bien faire son travail, il faut être bien soi-même. »

- La concierge. Elle dépend de la gérance et a en charge la dimension physique du projet.

La référente et la concierge vivent sur place avec leur famille.

A côté de la référente et de la concierge d'autres personnes participent au bon équilibre de la maison :

- Les 12 bénévoles. Agés entre 55 et 88 ans, ils habitent le quartier et proviennent de différents backgrounds professionnels ;
- Les familles qui habitent la maison ont un engagement moral d'aide aux personnes âgées,
- Les familles des habitants participent suivant leur éloignement ;
- Des aides ménagères ou de soins sont apportées par le CMS ou par des services privés. Les services d'aide à domicile sont facilités par le rassemblement des personnes et par la communication avec la référente ;
- Des habitants endossent des responsabilités (notamment quand la référente est en vacances).

Les personnes âgées sont indépendantes et chacun participe comme il l'entend aux activités proposées. L'entraide et la dynamique entre les habitants est bonne. Les habitants se sentent en sécurité car ils savent qu'en cas de nécessité, la référente de maison est là pour les écouter et les aider. Des services professionnels d'aide et de soins sont organisés avec le CMS le plus proche et/ou avec les personnes qui officiaient avant le déménagement de la personne.

- Facteurs de réussite, difficultés

Présence du personnel, proximité des transports en commun et services.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

/

- Lien avec projet APIBW

Importance de la localisation et de l'accompagnement du projet.

L'APIBW pourrait s'inspirer ce modèle et notamment du concept de référente de maison et de concierge. Cet exemple démontre que le marché locatif est mieux adapté aux projets intergénérationnels.

Pass-âges – habitat intergénérationnel



<https://cltb.be/projet/calico/>

<https://www.youtube.com/watch?v=DUT2Qg3vM88>

<https://www.facebook.com/watch/?v=195538995127397> (vidéo présentation CALICO)

- Présentation et philosophie générale

Selon l'ASBL, « *Pass-âges est un habitat intergénérationnel de 10 familles s'inscrivant dans le projet CALICO et situé 65 rue du Delta à 1190 Forest. L'originalité du projet Pass-âges est d'articuler sur un même lieu le début et la fin de vie au sein d'un habitat groupé.* » CALICO pour Care and Living in Community (« prendre soin des autres et vivre en communauté »), est un modèle d'immeuble offrant une mixité générationnelle et sociale en interaction avec le quartier. Outre l'habitat pass-âges, l'immeuble CALICO accueille l'habitat Angela.D – dédié aux femmes isolées ou en famille monoparentale – et l'habitat Community Land Trust Bruxelles (CLTB), qui propose des logements abordables pour des publics à revenus limités, selon un modèle de location ou d'acquisition via le Fonds du logement dissociant foncier et bâti, notamment via la coopérative immobilière sociale Fair Ground Brussels.

Plus particulièrement, l'ASBL Pass-âges développe un projet reliant la naissance, la vie et la mort au sein de la coopérative d'habitats. La location, avec ou sans AIS, implique un bénévole de 5 à 20 heures par semaine dans les espaces du projet, dédiés à la « maison de naissance » et/ou à la « maison de mourance ».

- Situation géographique

Quartier Saint-Denis, à deux pas du Parc Duden dans la commune de Forest en Région bruxelloise. Rue du Delta, 65 à 1190 Forest

- Description des logements, superficie, coût



<https://cltb.be/wp-content/uploads/sites/17/2024/07/CALICO-Recommandation-Report-1-min.pdf> p.20

L'habitat groupé est composé de 10 ménages socialement, économiquement et culturellement mixtes répartis dans 4 appartements de 3 chambres, 2 appartements de 2 chambres et 4 appartements d'une chambre.

Les habitants, à la fois coopérateurs et locataires, achètent des parts de la coopérative (30% de la valeur du bien) et paient un loyer de l'ordre de 1.100€ hors charges communes et consommation personnelle.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

Les habitants de l'habitat groupé disposent d'un jardin collectif ouvert sur le quartier, lieu-dit « penthouse » équipé d'un espace de vie avec cuisine et terrasse pour favoriser les contacts et organiser les activités ainsi que d'un appartement collectif pour accueillir des personnes externes à l'habitat. En outre, deux espaces sont dédiés, respectivement, au recueillement et à l'expression artistique.

L'association EVAbxl soutient le fonctionnement solidaire de l'habitat groupé via différentes animations (activités du quotidien comme la cuisine, l'entretien du potager collectif etc.) et la formation des habitants aux notions d'intelligence collective notamment.

L'habitat groupé dispose également d'une maison de naissance⁷ et d'une maison de mourance⁸. La 1^{ère} propose un accompagnement professionnel complété par le soutien des habitants-bénévoles, pour un accouchement extrahospitalier. Ce sont donc des personnes externes à l'habitat (femme seule ou famille), qui peuvent choisir ce lieu pour l'accouchement et l'accompagnement lors des 1ers jours, ceci dans l'optique du partage avec la communauté existante. La maison de mourance, elle, accueille « *toute personne adulte en soin palliatif. Elles sont accueillies soit pour un séjour de fin de vie, soit pour un séjour de répit.* » Les personnes accueillies dans la maison de mourance et leurs aidants-proches sont considérés comme des invités par les habitants de l'habitat groupé.

- Facteurs de réussite, difficultés

Si l'architecture du bâtiment a été pensée pour une construction efficace, tant en termes de coût qu'en termes de temps ainsi que pour favoriser la vie en communauté, cette dernière ne va pas de soi. Avec l'accompagnement de l'association EVAbxl, les habitants sont sensibilisés aux différentes formes de solidarité, à la tenue de réunions, à l'intelligence collective, etc. L'ensemble du projet repose sur la volonté des habitants à s'entraider, à donner ce qu'ils ont d'autre que de l'argent. Il s'agit donc d'un engagement important, qui demande du temps et de l'énergie. D'après l'article de Catherine Joie pour le magazine « axelle », le fait que le public touché soit principalement des femmes seules et des mères célibataires est un facteur de réussite. En effet, toujours selon l'article, ces personnes sont les plus à même de s'investir dans un projet collectif et de solidarité. Le projet se trouve également à proximité du Parc Duden, des transports en commun et des commerces.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

Le projet CALICO, dont fait partie l'habitat intergénérationnel Pass-âges, a reçu un cofinancement du fonds Européen FEDER dans le cadre de l'appel à projets « Actions Innovatrices Urbaines ». La commune et le CPAS de Forest, l'agence immobilière sociale

⁷ <https://www.pass-ages.be/maisondenaissance/>

⁸ <https://www.pass-ages.be/fran%C3%A7ais/maison-de-mourance/>

Logement Pour Tous, l'association Diogènes et la coopérative immobilière à finalité sociale Fair Ground Brussels sont les partenaires directement associés de l'initiative.

- Lien avec projet APIBW

Ce modèle est une preuve que l'habitat intergénérationnel peut être intégré à un autre projet plus global et mixte au niveau socioculturel. L'APIBW pourrait s'en inspirer afin de proposer un immeuble adapté aux besoins des différents publics visés et combiner des logements à visée sociale avec des logements rentables pour l'agence.

Cet exemple indique également que la collaboration entre les pouvoirs publics locaux et régionaux, des gestionnaires immobiliers sociaux et des associations compétentes en soutien à la vie en communauté est possible et fonctionne. L'APIBW pourrait s'associer aux communes du Brabant wallon ainsi qu'aux différentes agences immobilières sociales et société de logements publics actives au sein de la province. Cet exemple démontre également que le marché locatif est mieux adapté aux projets intergénérationnels.

La résidence du Moulin



- Présentation et philosophie générale

La résidence du Moulin est un immeuble à appartements sociaux et adaptés aux PMR, réservés aux personnes de plus de 65 ans autonomes, gérés par le service de l'aide au maintien à domicile du CPAS d'Ottignies-LLN. Il ne s'agit donc pas d'un immeuble intergénérationnel mais rien n'empêche de s'inspirer du modèle et d'en adapter les conditions d'accès. La philosophie générale de la résidence est que chacun puisse bénéficier d'un logement privatif à moindre coût tout en participant/bénéficiant d'un esprit de communauté au travers des animations et de l'entraide entre habitants. Comme évoqué ci-dessus, l'une des conditions d'accès est d'être autonome car aucun service médical ni d'aide à domicile n'est organisé au sein de la résidence. Notons tout de même que les habitants ont un accès privilégié aux aides à domiciles proposées par le CPAS d'Ottignies-LLN.

- Situation géographique

Rue du Moulin, 23 à 1340 Ottignies-LLN. Située à proximité immédiate du Cœur de Ville d'Ottignies et de ses nombreuses offres de service et HORECA ainsi que d'un centre commercial, la Résidence du Moulin se situe à distance de marche d'un axe desservi par les transports en commun et à 1300 mètres de la gare SNCB et TEC.

- Description des logements, superficie, coût

L'immeuble est composé de 6 appartements, d'une superficie de 50m² (1 chambre), équipés d'une petite terrasse et de 24 studios de 30m² et 27m² (+ terrasse). Le loyer des appartements est de minimum 600€ hors charges tandis que le loyer des studios débute à 400€ hors charges.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

Les habitants ont accès à la buanderie communautaire, fonctionnant avec un système de jetons, ainsi qu'à une salle polyvalente. Celle-ci accueille la plupart des activités proposées par l'animatrice engagée à mi-temps (~18.000€/an). Avant les inondations de 2021, les habitants avaient également accès à un restaurant communautaire dans lequel étaient distribués les repas à domicile du CPAS. Il était également possible d'y apporter son propre repas ou simplement de s'y rassembler. Un concierge vit sur place et signale tout problème rencontré

par les habitants au CPAS. Des ouvriers du CPAS et certains prestataires externes (par ex. ascenseur) assurent la maintenance de l'immeuble. En 2024, les ouvriers communaux ont presté 377 heures dédiées à la maintenance de la résidence, ce qui représente un coût de 8.200€. La prestation de tiers a coûté 27.000€ en 2024.



Marché de Noël organisé dans la salle polyvalente de la résidence⁹.

- Facteurs de réussite, difficultés

L'un des grands facteurs de réussite est la localisation de la résidence, au sein du lieu-dit « Cœur de Ville » de la commune d'Ottignies, à proximité immédiate du centre commercial du Douaire, de nombreux prestataires de services et culturels et de lignes de transports en commun (TEC, SNCB Ottignies). L'autre grand facteur de réussite est la présence du personnel d'animation, facilitateur de contacts entre habitants et garant de vie sociale de l'immeuble. Ces éléments, ajoutés à l'esprit d'entraide entre habitants de la résidence, permettent de retarder - voire d'éviter – un éventuel déménagement en institution de type maison de repos.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

Immeuble géré par le CPAS d'Ottignies-LLN.

- Lien avec projet APIBW

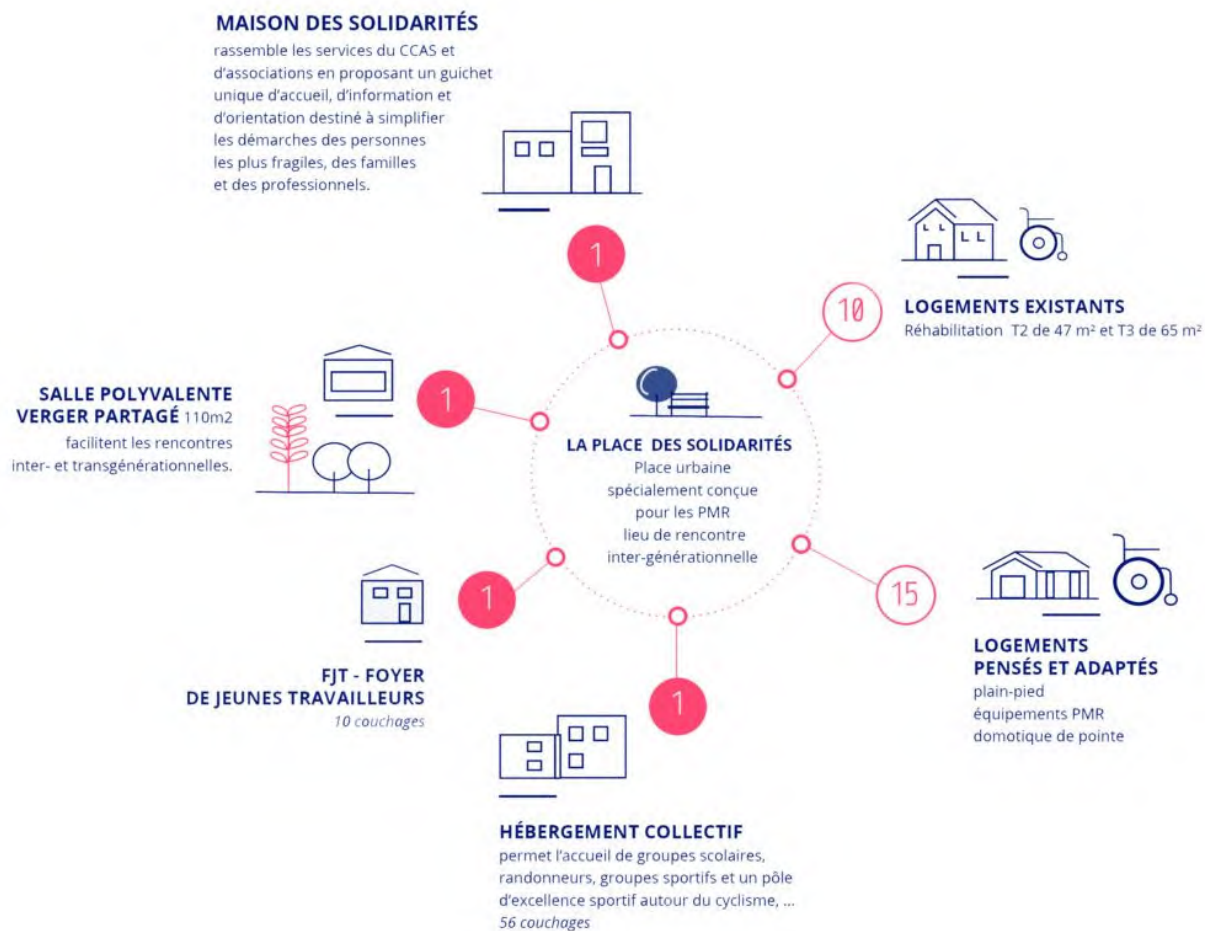
L'APIBW pourrait adapter ce modèle afin de le rendre intergénérationnel. En effet, l'accès locatif à un logement moins cher est un besoin qui concerne toutes les générations. Il semble cohérent et pertinent de proposer des logements à moindre coût tant à des seniors qu'à d'autres personnes à faibles revenus, familles monoparentales, adultes en situation de handicap « léger », etc. Ceci n'empêchant pas de promouvoir la mixité sociale et de proposer certains logements au prix du marché, permettant au passage d'équilibrer le budget du projet.

⁹ <https://www.lavenir.net/regions/brabantwallon/ottignies-louvain-la-neuve/2023/12/06/ottignies-louvain-la-neuve-des-realizations-maison-au-marche-de-noel-de-la-residence-du-moulin-HQARDIZRD5CXHNUEAA4ATJSJDA/>

3. Quartier/village intergénérationnel

Il s'agit d'un quartier ou un village regroupant différentes formes de logements (individuels ou groupés) permettant d'accueillir plusieurs générations et dans lequel des espaces partagés sont mis à disposition des habitants et/ou des animations sont proposées afin de susciter une dynamique de quartier, de partage, d'entraide, ...

Village intergénérationnel de Lanvaux



- Présentation et philosophie générale :

Pensé comme un véritable village au cœur de la ville, le Village intergénérationnel de Lanvaux est un lieu unique, adapté au bien vivre ensemble, inclusif du fait de sa structure et son organisation, et convivial dans son utilisation.

Pour Agora Services, gestionnaire du village, la mixité, l'innovation et le développement territorial durable sont les piliers de leur fonctionnement. Il ne s'agit, en effet, pas simplement de mélanger jeunes et seniors mais bien de favoriser leur rencontre et de créer une dynamique dont chacun tire un avantage. Les besoins des publics accueillis sont évidemment différents et une attention particulière est portée à ceux-ci. Par exemple, des bandes led à détection de mouvements équipent les logements pour seniors afin de limiter le risque de chute de ceux-ci lorsqu'ils se lèvent la nuit. Enfin, le développement territorial durable ne s'entend pas seulement à propos de l'écologie mais aussi à la conception de logements qui ne seront pas obsolètes dans les années à venir. C'est-à-dire que d'une part, ils répondent à des enjeux (logements abordables pour tous et en particulier les jeunes et les seniors) qui vont durer dans le temps et d'autre part, ces logements pourront facilement être réaménagés en fonction des demandes de la population touchée.

- Situation géographique

Situé à quelques minutes à pied du centre-ville de Grand-Champ (Vannes-Morbihan-Bretagne-France) et de ses commerces. Rue des Hortensias, 12 à 56390 Grand-Champ France

- Description des logements, superficie, coût

Le village propose 25 maisons individuelles de plain-pied destinées aux seniors dont 15 sont aménagées aux normes PMR. En outre, 10 studios meublés (12-13m²) ainsi qu'une cuisine collective sont destinés aux jeunes pour un loyer de 350€ par mois. Enfin, 7 hébergements collectifs de 6 lits chacun sont à disposition des groupes touristiques ou sportifs en stage dans la région (23€/nuit/personne).

Le village a été construit sur une ancienne friche médico-sociale appartenant à un bailleur social. Les charges ont été réparties entre la municipalité qui a rénové les bâtiments les plus récents tandis que le bailleur social a reconstruit la moitié du site afin de proposer 15 pavillons neufs et adaptés aux normes PMR et aux besoins quotidiens des locataires.

- Lieux et services communautaires (ETP si personnel)

La Maison des solidarités a été installée dans le bâtiment de l'ancien EHPAD (maison de repos), regroupant en un guichet unique tous les services à domicile, les associations actives sur le territoire. C'est à cet endroit que sont installés les bureaux d'Agora Services, acteur expérimenté en gestion d'habitations pour jeunes et pour seniors. Leur mission principale est de faire en sorte que le projet intergénérationnel soit concret et ne reste pas à l'état de projet. Ceci au travers de multiples activités et animations dans les différents lieux de rencontre du village (place, salle polyvalente, salle de réunion, jardin du village).

- Facteurs de réussite, difficultés

Collaboration entre acteurs spécialisés dans leur domaine : municipalité, gestionnaire de logements pour personnes jeunes et âgées, animation et lieux de rencontre, proximité directe des services d'aide à domicile, proximité du centre-ville.

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

Municipalité et CCAS de Grand-champ et bailleur social Bretagne Sud habitat.

- Lien avec projet APIBW

L'APIBW pourrait éventuellement développer un projet de quartier intergénérationnel. Ce modèle démontre que l'agence pourrait utiliser son expérience et revalorisation de friches, en collaboration avec une administration communale. Le caractère social du projet semble viable grâce à la diversité des publics accueillis. Une nouvelle fois, le marché locatif, la disponibilité d'espaces de rencontre et la collaboration avec des acteurs spécialisés dans l'animation intergénérationnelle et l'accueil de publics jeunes, groupes et personnes âgées sont vivement recommandés.

Le Clos des Vignes – Village intergénérationnel



<https://www.service-domicile-clermont.fr/clos-des-vignes.html>

- Présentation et philosophie générale

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Clermont-Ferrand a mis à contribution l'ensemble de ses services (technique, finances, social...) de la construction jusqu'à la location des logements et l'animation du village. En outre, le CCAS propose des services en vue du maintien à domicile des personnes âgées dont les habitants du village peuvent bénéficier. La philosophie du village est de promouvoir la solidarité entre les personnes âgées et les familles et étudiants tout en préservant l'autonomie de chacun.

- Situation géographique

Boulevard Daniel Mayer, 1 à 63100 Clermont-Ferrand, France. Le village est situé à proximité des grands axes desservis par les transports en commun ainsi que des différents commerces et services qu'une métropole universitaire peut offrir.

- Description des logements, superficie, coût

Le village est composé de 40 logements dont 30 sont dédiés aux personnes âgées tandis que 10 sont réservés aux familles et étudiants. La moitié des logements offre une superficie de 42m² dont une chambre tandis que l'autre moitié offre une superficie de 62 ou 65m² dont 2 chambres. Ces logements, gérés par le CCAS, sont proposés à un tarif social, en fonction des ressources dont les candidats disposent.

- Organisation : animation, lieux et services communautaires (ETP si personnel)

Niché au cœur d'un parc verduré, le village dispose également d'une maison commune et d'un grand parvis. L'animatrice, qui vit au sein du village et dont le rôle est essentiel pour assurer le lien entre les habitants, bénéficie de l'appui du service animation du CCAS et est en lien avec son service du logement qui assure la gestion locative et la maintenance des lieux. Diverses activités¹⁰ sont proposées telles que la gymnastique physique et intellectuelle, des jeux de société, sorties restaurant, ateliers cuisine, parties de pétanque, ateliers jardinage, ateliers bricolage, ateliers tricot-couture, etc. Des sorties en groupe sont également organisées.

- Facteurs de réussite, difficultés

Les logements adaptés, les lieux de partage et la présence permanente de l'animatrice forment un atout indéniable pour le village. Le village ayant été inauguré juste avant l'épidémie de Covid19, les liens entre les habitants ont été très forts dès le départ et la dynamique ne s'est pas estompée depuis. D'après l'Union nationale des centres communaux d'action sociale (UNCCAS)¹¹, une enquête de satisfaction est en cours dont les premiers résultats indiquent que personne ne s'est senti isolé au sein le village.

L'accès aisé aux commerces et services d'une métropole d'environ 150.000 habitants est également une grande force, tant pour les personnes âgées que pour les familles et étudiants.

¹⁰ <https://www.silvereco.fr/inclusion-des-aines-la-ville-de-clermont-ferrand-repond-aux-enjeux-du-vieillissement-de-la-population-et-promeut-le-lien-social-avec-le-clos-des-vignes/>

¹¹ <https://www.unccas.org/le-clos-des-vignes-un-village-intergenerationnel>

- Budget annuel, financement, promoteur, charge d'urbanisme, etc.

Maîtrise d'ouvrage, maintenance, gestion locative et animation par le CCAS de Clairemont-Ferrand.

- Lien avec projet APIBW

Si la collaboration avec une administration communale et des associations s'est révélée indispensable dans les exemples précédents, ce modèle-ci suppose que l'APIBW, à condition de compléter ses compétences, pourrait développer un projet intergénérationnel locatif de A à Z, de la maîtrise d'ouvrage à la gestion du quotidien. Cependant, la collaboration avec d'autres acteurs semble être la solution la plus réaliste en ce qui concerne l'APIBW.

Tableau récapitulatif

Projet	Échelle	Localisation	Type de logements / coûts	Organisation & accompagnement	Facteurs de réussite	Difficultés / limites	Enseignements pour l'APIBW
1Toit2Âges	Logement	Bruxelles + Wallonie	Location Chambre ≥10 m² chez le senior ; 180 € (services) ou 300 € / mois	Matching, conventions, suivi par une ASBL spécialisée	Accompagnement professionnel, flexibilité, faible coût	Dépend fortement de l'engagement individuel ; freins administratifs (statuts sociaux)	Modèle pertinent pour l'accompagnement social, à mutualiser avec des projets immobiliers
APL "À toi mon toit"	Immeuble (habitat kangourou)	Ath	Location Maison divisée en 2 logements distincts	Accompagnement social individuel et collectif par l'APL	Localisation centrale, accompagnement, projet solidaire clair	Temporalité limitée des familles accueillies	Importance du suivi social et de la localisation
WoW – Eaglestone	Immeuble	Waterloo	Vente Appartements + studio (71–118 m² + 42 m²)	Aucun	Qualité architecturale, localisation	Prix élevés, absence d'accompagnement → échec du concept	Un projet intergénérationnel sans volet social est peu pertinent + marché acquisitif pas adapté
Maison Vallon du Brocsous	Immeuble (habitat kangourou)	Chaumont-Gistoux	Vente Maison 268 m² – ~500.000 €	Aucun	Qualité architecturale	Isolement, coût élevé, absence de projet intergénérationnel avéré	Projet peu reproductible et peu adapté au logement abordable + marché acquisitif pas adapté
Maison Mivelaz	Immeuble	Lausanne (Suisse)	39 logements seniors + 5 familles ; ~915–1.000 € / mois	Référente de maison, concierge, bénévoles, CMS	Forte présence humaine, mixité, ouverture au quartier	Coût de fonctionnement élevé, modèle institutionnel	Importance cruciale de l'animation et de la localisation
Pass-âges (CALICO)	Immeuble / habitat groupé	Forest	Location Appartements 1–3 chambres	Animation EVAbxl, bénévolat, espaces dédiés	Projet social fort, architecture adaptée, ancrage local	Engagement très exigeant pour les habitants	Intégration possible dans un projet mixte et partenarial
Résidence du Moulin	Immeuble (non intergénérationnel)	Ottignies-LLN	Location Studios (400 €) & appartements (600 €)	Animatrice, concierge, CPAS	Localisation centrale, animation, esprit communautaire	Public limité aux +65 ans autonomes	Modèle facilement adaptable à l'intergénérationnel
Village de Lanvaux	Village	Grand-Champ (France)	Location Maisons PMR, studios jeunes (350 €), hébergements collectifs	Gestionnaire dédié, animations, maison des solidarités	Partenariats solides, diversité des publics, services sur site	Complexité de coordination	Intérêt pour projets de requalification de friches
Clos des Vignes	Village	Clermont-Ferrand (France)	Location 40 logements sociaux (42–65 m²)	Animatrice résidente, CCAS (gestion complète)	Présence permanente, forte dynamique collective	Modèle lourd en gestion publique	Modèle "clé en main" si compétences internes renforcées

Conclusion de l'analyse :

Au regard du vieillissement marqué de la population du Brabant wallon et des dynamiques observées dans les projets analysés, le logement intergénérationnel ne peut être envisagé comme une simple forme d'habitat innovante, mais comme un outil structurant de réponse partielle aux enjeux provinciaux d'anticipation du vieillissement, de garantir une offre de logements abordables pour les personnes âgées locataires et le maintien des liens sociaux.

Cette analyse montre d'abord que l'habitat intergénérationnel ne se résume pas à une forme bâtie (logement, immeuble ou quartier), mais repose avant tout sur un projet social structuré. Les exemples les plus concluants — qu'ils soient de petite ou de grande échelle — combinent systématiquement plusieurs éléments clés : une localisation proche des services et des transports, des logements financièrement accessibles, et surtout un accompagnement humain professionnel (animation, médiation, soutien au vivre-ensemble). À l'inverse, les projets dépourvus d'animation, trop coûteux ou mal situés peinent à susciter l'adhésion ou à générer de véritables dynamiques intergénérationnelles.

Ensuite, l'analyse met en évidence que la mixité générationnelle ne va pas de soi. Elle demande un engagement clair des habitants, un cadre explicite (charte, convention, bénévolat, règles de vie) et un soutien continu pour prévenir les tensions et maintenir le lien social dans la durée. Les projets les plus ambitieux, comme les habitats groupés ou les villages intergénérationnels, démontrent que cette mixité peut devenir une réelle force — à condition d'être accompagnée par des acteurs compétents et reconnus dans le champ social.

Comment envisager l'habitat intergénérationnel en Brabant wallon

Dans ce contexte, il devrait d'abord être conçu comme un **levier d'anticipation du vieillissement**, en proposant des solutions résidentielles accessibles, évolutives et intégrées dans leur environnement. L'habitat intergénérationnel permet en effet aux personnes âgées de se projeter dans des cadres de vie sécurisants, favorisant leur autonomie tout en retardant, voire en évitant, une entrée en institution.

Ensuite, il constitue une réponse pertinente à la nécessité de **garantir une offre de logements abordables** pour les personnes âgées locataires. Les expériences étudiées montrent que les modèles locatifs, combinés à une mixité des publics et à des formes de mutualisation, permettent de proposer des logements financièrement accessibles tout en assurant une certaine pérennité économique. L'enjeu est ici de développer une offre adaptée aux réalités socio-économiques locales, en particulier pour les personnes âgées non-propriétaires.

Enfin, l'habitat intergénérationnel doit être envisagé comme **un outil actif de maintien et de renforcement des liens sociaux**, notamment pour les personnes âgées en situation de fragilité. Toutefois, l'analyse met en évidence que ces liens ne se créent pas spontanément : ils nécessitent un cadre structuré, des espaces de rencontre identifiés et, surtout, un accompagnement humain permettant de faire vivre la dynamique collective dans la durée.

Ainsi, en Brabant wallon, l'habitat intergénérationnel devrait être pensé comme un projet global, articulant logement abordable, accompagnement social et ancrage territorial. À ces conditions, il peut devenir un véritable levier de prévention de l'isolement, de soutien à

l'autonomie et de renforcement de la cohésion sociale, répondant de manière concrète et transversale aux enjeux du vieillissement de la population.

Les publics visés par l'habitat intergénérationnel :

L'habitat intergénérationnel s'adresse à une diversité de publics complémentaires :

Au cœur du dispositif se trouvent les personnes âgées, qu'elles soient autonomes, isolées, à revenus modestes ou en situation de fragilité légère. Pour elles, ce type d'habitat permet de rompre l'isolement, de se maintenir à domicile plus longtemps et de bénéficier d'un environnement sécurisant et vivant.

Autour de ce public central gravitent d'autres profils. Les jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, y trouvent un accès à un logement abordable ainsi qu'un cadre de vie stable, tout en apportant une présence rassurante et une dynamique quotidienne. Les familles, notamment monoparentales, bénéficient d'un environnement sécurisant et d'un réseau de proximité favorisant l'entraide, tout en contribuant à la vie collective et à la mixité générationnelle. Les personnes en situation de vulnérabilité sociale accèdent quant à elles à un logement et à une forme d'intégration sociale, tout en participant à la diversité et à la richesse du projet collectif.

Ainsi, l'habitat intergénérationnel repose sur une mixité organisée où chaque profil trouve un intérêt spécifique tout en contribuant à l'équilibre global. Cette complémentarité permet de répondre de manière intégrée aux défis du vieillissement, de l'accès au logement et du maintien des liens sociaux.

L'habitat intergénérationnel en Brabant wallon

Au regard des enjeux identifiés, l'habitat intergénérationnel en Brabant wallon peut prendre la forme d'un logement « individuel » de type UnToit2Âges qui favorise le maintien à domicile de la personne âgée qui accueille un étudiant chez elle par la nature solidaire du projet (présence, services, etc.) ; elle permet à la personne qui accueille d'obtenir un petit complément de revenu tout en permettant à un jeune d'occuper un logement à moindre coût durant ses études et favorise inévitablement les liens sociaux entre les habitants.

L'habitat intergénérationnel en Brabant wallon peut également prendre la forme d'un immeuble intergénérationnel qui permet aux personnes âgées d'y rester plus longtemps et de retarder, voire d'éviter le déménagement en maison de repos grâce à la nature adaptée à l'évolution des besoins de la personne due à son vieillissement ; il permet la mixité de logements tant dans leur conception (studio, petit appartement, grand logement, etc.) que dans leur coût locatif (loyer social, loyer modéré, loyer conforme au marché) et favorise le maintien des liens sociaux grâce à la dynamique insufflée par un service professionnel d'animation et aux espaces prévus à cet effet.

Conclusion pour l'APIBW

Au regard du vieillissement accéléré de la population du Brabant wallon et de l'enjeu important de personnes âgées locataires à revenus modestes, l'habitat intergénérationnel représente une opportunité réelle pour l'APIBW, à condition d'inclure certains critères.

L'analyse des projets étudiés permet d'identifier **quatre critères déterminants de réussite**, qui devraient constituer la colonne vertébrale de toute initiative portée par l'APIBW :

Localisation en centralité urbaine ou villageoise

Marché locatif plutôt que le marché acquisitif

Lieux de rencontre structurants et animation professionnelle

Taille critique de 15 à 40 logements

1. Une localisation en centralité urbaine ou villageoise

La réussite des projets les plus convaincants repose systématiquement sur une implantation en **cœur de ville ou de village**, à proximité immédiate des commerces, services, transports en commun et équipements collectifs.

Une localisation excentrée fragilise le projet en accentuant la dépendance à la voiture, l'isolement et la perte d'autonomie des personnes âgées.

Pour l'APIBW, cela implique de privilégier :

- Des terrains situés en zone de centralité reconnue ;
- Des opérations de requalification urbaine ;
- Des partenariats avec les communes pour intégrer ces projets dans leur stratégie de revitalisation.

L'habitat intergénérationnel n'est pas seulement un bâtiment : c'est un lieu de vie intégré.

2. Le marché locatif plutôt que le marché acquisitif

Les projets analysés démontrent clairement que **le marché acquisitif est peu adapté** aux dynamiques intergénérationnelles :

- Prix d'achat trop élevés, faible migration résidentielle des personnes propriétaires ;
- Absence d'engagement collectif ;
- Difficulté à structurer une animation durable car elle dépend de la volonté des propriétaires ;
- Faible souplesse dans la gestion des publics due aux éventuels changements de propriétaires.

À l'inverse, le **marché locatif** offre la possibilité d'organiser :

- Une accessibilité financière ;
- Une plus grande mixité sociale ;
- Une capacité d'adaptation des profils dans le temps ;
- Un levier de gestion permettant d'inscrire le projet dans la durée.

Pour l'APIBW, acteur public, le modèle locatif permet également :

- D'assurer un équilibre économique via une mixité de loyers ;
- De conserver une maîtrise sur l'attribution des logements et la pérennité du projet intergénérationnel ;
- D'intégrer des conditions liées à la participation à la vie collective.

Le modèle locatif apparaît donc comme la condition structurelle de viabilité.

3. Des lieux de rencontre structurants et une animation professionnelle

La mixité générationnelle ne produit pas spontanément du lien social.

Les projets qui fonctionnent disposent systématiquement :

- D'espaces collectifs identifiés (salle polyvalente, jardin partagé, cuisine commune, maison de quartier, etc.) ;
- D'un référent, animateur, coordinateur et/ou concierge ;
- D'un cadre clair (charte, règlement, engagement).

L'animation n'est pas un "supplément" : elle est un investissement indispensable. Elle garantit :

- La prévention des conflits ;
- La mise en relation des habitants ;
- La continuité du projet malgré les départs et arrivées ;
- La lutte contre l'isolement.

Pour l'APIBW, cela implique d'intégrer dès la conception :

- Un espace collectif dimensionné ;
- Un budget d'animation ;
- Un partenariat avec une association ou un acteur spécialisé.

Sans animation, l'intergénérationnel reste théorique.

4. Une taille critique de 15 à 40 logements

Les projets trop petits manquent de masse critique et sont économiquement fragiles. Les projets trop grands deviennent complexes à gérer et perdent leur dimension conviviale.

L'analyse fait apparaître qu'une **échelle intermédiaire de 15 à 40 logements** constitue un équilibre pertinent :

- Masse suffisante pour financer une animation ;
- Diversité générationnelle réelle ;
- Mutualisation des coûts ;
- Gouvernance encore humaine et maîtrisable ;
- Rentabilité compatible avec les objectifs d'un promoteur public.

Cette taille permet d'intégrer :

- Une proportion significative de logements pour séniors ;
- Des logements pour familles, jeunes ou publics fragilisés ;
- Éventuellement quelques unités à loyer plus élevé pour équilibrer l'opération.

Modèle recommandé pour l'APIBW

Au regard de ces éléments, le modèle le plus pertinent pour l'APIBW serait :

- Un immeuble locatif intergénérationnel de 15 à 40 logements ;
- Situé en centralité urbaine ou villageoise ;
- Intégrant des espaces collectifs attractifs ;
- Structuré autour d'un dispositif d'animation professionnelle, référente de maison et/ou concierge ;
- Développé en partenariat avec les communes, CPAS et AIS ;
- Combinant logements à vocation sociale et logements au prix du marché équilibrant le modèle économique.