

## **Mémoire de fin d'études : Concevoir des lieux habités adaptés aux besoins des personnes âgées : étude des habitats partagés "Abbeyfield" en Wallonie**

**Auteur :** Guisse, Chloé

**Promoteur(s) :** Courtejoie, Fabienne

**Faculté :** Faculté d'Architecture

**Diplôme :** Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

**Année académique :** 2024-2025

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/24126>

---

### *Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---

# ANNEXES

## 1. Table des annexes

---

Annexe 1 – Guide d’entretien avec les habitants des maisons étudiées

Annexe 2 – Guide d’entretien avec les représentants des maisons étudiées

Annexe 3 – Prospectus de la maison *L’Eau Vive*, fourni par les habitants

Annexe 4 – Article de *La Libre Belgique*, 23 décembre 2014

Annexe 5 – Édito de *La Libre Belgique*, 14 mai 2020

Annexe 6 – Article de *La Libre Belgique Immobilier*, 10 octobre 2019

Annexe 7 – Article de *La Libre Belgique Immobilier*, 10 octobre 2024

Annexe 8 – Plan complet de la maison Jean-Remacle de la Tour

Annexe 9 – Plan complet de la maison *L’Eau Vive*

Thèmes abordés dans l'état de l'art	Sous- thèmes	Questions
Profil		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pouvez-vous vous présenter brièvement ?</li> <li>• Depuis combien de temps travaillez-vous au sein des maisons Abbeyfield ?</li> <li>• Quel est votre rôle exact dans la gestion des maisons Abbeyfield ?</li> <li>• Quelles sont vos principales responsabilités au quotidien ?</li> </ul>
l'éventail des lieux de vie	<i>Le domicile en ménage privé</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selon vous, quels avantages les maisons Abbeyfield offrent-elles par rapport au maintien à domicile des personnes âgées ?</li> </ul>
Besoins spécifiques	<i>Etat de dépendance et autonomie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements individuels sont-ils modulables ou évolutifs pour s'adapter à des besoins changeants, notamment liés à une perte d'autonomie ?</li> <li>• Les espaces communs sont-ils conçus pour encourager les interactions sociales et prévenir l'isolement ?</li> <li>• Quelles dispositions spécifiques ont été mises en place pour répondre aux besoins de résidents confrontés à une perte progressive d'autonomie ?</li> </ul>

Thèmes abordés dans l'état de l'art	Sous- thèmes	Questions
Besoins spécifiques	<i>Sécurité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les résidents se sentent-ils en sécurité physique dans ces habitats ? Quels retours avez-vous à ce sujet ?</li> <li>• Quels éléments ont été intégrés pour réduire les risques de chutes dans les logements individuels ?</li> <li>• Comment les espaces communs (couloirs, escaliers, salons) ont-ils été conçus pour limiter les risques d'accidents ?</li> <li>• Des dispositifs technologiques (alarmes, détecteurs de mouvements, caméras) ont-ils été intégrés dans le bâtiment pour améliorer la sécurité globale ?</li> </ul>
Modèle Abbeyfield	<i>Conception (générale)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qui sont les principaux acteurs impliqués dans la création et la gestion des maisons Abbeyfield ?</li> <li>• Quels sont les principaux critères pris en compte dans la conception des maisons Abbeyfield ?</li> <li>• Comment l'espace est-il adapté pour favoriser la vie en communauté tout en respectant l'intimité des résidents ?</li> </ul>

Thèmes abordés  
dans l'état de l'art

Sous- thèmes

Questions

*Conception  
(générale)*

- Après plusieurs années d'utilisation, estimez-vous que la conception de cette maison répond bien aux besoins des résidents ?
- En quoi l'architecture de la maison contribue-t-elle à créer un sentiment d'appartenance et de "chez soi" pour les résidents ?
- Comment la disposition des espaces communs (salon, salle à manger, cuisine) a-t-elle été pensée pour favoriser les interactions sociales ?

Modèle  
Abbeyfield

*Conception  
(neuve)*

- Pourquoi avez-vous choisi cette ville pour implanter cette maison Abbeyfield ?
- Quels facteurs ont influencé le choix de cet emplacement (proximité des services, accessibilité, besoins démographiques, etc.) ?
- Quelle a été l'implication des résidents ou des parties prenantes dans le processus de conception (consultations, ateliers) ?
- Quels ont été les plus grands défis rencontrés lors de la conception et de la construction de ce bâtiment ?

Thèmes abordés  
dans l'état de l'art

Sous- thèmes

Questions

Modèle  
Abbeyfield

*Conception  
(neuve)*

- Comment avez-vous équilibré les besoins fonctionnels des résidents (accessibilité, confort, sécurité) avec les exigences esthétiques du projet ?
- Quelle importance a été accordée à l'harmonie entre l'aspect extérieur du bâtiment et son intégration dans le contexte urbain ou rural environnant ?
- Dans le cadre du développement de cette maison, a-t-on d'abord constitué le groupe de résidents ou la maison elle-même ? Les deux processus se déroulent-ils simultanément ?
- La maison a-t-elle été conçue pour encourager les interactions avec la communauté locale (espaces ouverts, accès aux services, événements communautaires) ?
- La maison a-t-elle été conçue de manière à pouvoir évoluer avec le temps et les besoins des résidents (ajout d'espaces, adaptation aux technologies futures, etc.) ?

Thèmes abordés  
dans l'état de l'art

## Sous- thèmes

## Questions

Modèle  
Abbeyfield*Conception  
(rénovation)*

- Quels défis majeurs avez-vous rencontrés pour transformer un bâtiment ancien en maison Abbeyfield ?
- Quelles concessions ont dû être faites en raison des contraintes liées à l'existant (structure, matériaux, espace) ?
- Comment l'aménagement a-t-il été adapté pour respecter les normes actuelles d'accessibilité et de sécurité pour les personnes âgées ?
- L'histoire ou l'identité du bâtiment a-t-elle influencé le design final ? Si oui, comment avez-vous concilié patrimoine et ergonomie ?
- Comment avez-vous équilibré la préservation des caractéristiques historiques du bâtiment et les besoins modernes des résidents ?
- Quelles parties du bâtiment original avez-vous souhaité conserver pour préserver son caractère historique ou esthétique ?
- Les espaces communs ont-ils été conçus à partir de pièces déjà existantes ? Si oui, comment ont-ils été adaptés ?

Thèmes abordés dans l'état de l'art			Sous- thèmes	Questions
R E P R E S E N T A N T S	Modèle Abbeyfield		<i>Conception (rénovation)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception des appartements individuels a-t-elle été influencée par la structure préexistante du bâtiment (dimensions, agencement) ?</li> <li>Quelles solutions ont été mises en place pour améliorer le confort thermique du bâtiment, souvent déficient dans les structures anciennes ?</li> </ul>
			<i>Motivations</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selon votre expérience, quelles sont les principales raisons qui poussent les nouveaux résidents à intégrer une maison Abbeyfield ?</li> </ul>
			<i>Critiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelles sont, selon vous, les principales critiques adressées au modèle Abbeyfield ? Comment y répondez-vous ?</li> <li>Quels types de tensions sont les plus fréquents dans ce cadre de vie (aménagement des espaces communs, différences de rythmes de vie, bruit, etc.)</li> </ul>



Thèmes abordés  
dans l'état de l'art

## Sous- thèmes

## Questions

## Profil

- Quel âge avez-vous ?
- Depuis combien de temps vivez-vous dans une maison Abbeyfield ?
- Où viviez-vous avant de rejoindre cette résidence ?
- Pouvez-vous préciser votre situation familiale (en couple, marié, veuf, ...) ?

*Etat de  
dépendance et  
autonomie*

- Avez-vous l'impression de maintenir un bon niveau d'indépendance ?

*Sécurité*Besoins  
spécifiques

- Avez-vous remarqué des aménagements spécifiques qui réduisent les risques de chute ou d'accidents dans les espaces privés et communs ?
- Les couloirs, escaliers ou ascenseurs sont-ils adaptés pour garantir votre sécurité lors de vos déplacements dans le bâtiment ?
- Pensez-vous que les risques de chutes ou d'autres accidents sont pris en compte de manière suffisante dans l'aménagement des espaces communs ici ?
- Quelles différences percevez-vous entre votre ancien lieu de vie et la maison Abbeyfield en termes de sécurité ?

Thèmes abordés dans l'état de l'art	Sous- thèmes	Questions
l'éventail des lieux de vie	<i>Le domicile en ménage privé</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Votre ancien logement était-il adapté à vos besoins (mobilité réduite, sécurité, etc.) ? Si non, quels types d'adaptations auriez-vous souhaité avoir ?</li> <li>• Avant de rejoindre une maison Abbeyfield, aviez-vous l'intention de rester dans votre logement actuel le plus longtemps possible ?</li> <li>• Qu'est-ce qui vous motivait à vouloir y rester ?</li> </ul>
Modèle Abbeyfield	<i>Conception (générale)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participez-vous aux activités ouvertes aux visiteurs extérieurs, et ces espaces vous semblent-ils bien conçus pour accueillir la communauté environnante ?</li> <li>• Estimez-vous que l'emplacement de votre maison Abbeyfield facilite vos interactions avec le quartier environnant ?</li> <li>• Êtes-vous satisfait de l'accessibilité et de la qualité des services situés à proximité, tels que les commerces, les transports ou autres infrastructures ?</li> <li>• Les dimensions et aménagements de votre appartement (40 m<sup>2</sup>) sont-ils adaptés à vos besoins quotidiens ? Si non, quels ajustements souhaiteriez-vous ?</li> </ul>

Thèmes abordés  
dans l'état de l'art

## Sous- thèmes

## Questions

Modèle  
Abbeyfield*Conception  
(générale)*

- Les espaces communs (salon, cuisine, buanderie) sont-ils suffisamment confortables et fonctionnels pour vos interactions avec les autres résidents ?
- Les lieux communautaires vous semblent-ils accessibles et adaptés à vos besoins physiques ?
- Votre logement vous permet-il de vous sentir chez vous grâce à la possibilité de le personnaliser (apporter vos propres meubles, agencer les espaces) ?

*Conception  
(rénovation)*

- Avez-vous rencontré des limitations dues à l'ancienneté du bâtiment (accessibilité, confort thermique, etc.) ?

*Conception  
(neuve)*

- Trouvez-vous que l'aménagement correspond à vos attentes en termes de modernité et de confort ?
- Avez-vous eu l'opportunité de collaborer avec les architectes pour concevoir des espaces qui répondent à vos besoins ?

Thèmes abordés  
dans l'état de l'art

Sous- thèmes

Questions

*Motivations*

- Quelles ont été vos principales motivations pour choisir de vivre dans une maison Abbeyfield plutôt que dans une autre forme d'hébergement ?
- Qu'est-ce qui vous a poussé à choisir cette maison en particulier plutôt qu'une autre ?

*Critiques*

- Avez-vous des critiques ou des suggestions concernant l'organisation ou les services proposés dans votre maison Abbeyfield ?
- Avez- vous rencontré des difficultés ou des tensions dans la cohabitation avec d'autres résidents ? Si oui, quels en étaient les motifs ?

Modèle  
Abbeyfield

## Annexe 3 – Prospectus de la maison L'Eau Vive, fourni par les habitants



**VIVRE CHEZ SOI...  
HABITER ENSEMBLE**

**ASBL « L'EAU VIVE »**

**MAISON ABBEYFIELD DE  
COUTHUIN**



**Abbeyfield**  
en Wallonie



**Qui sommes-nous?**

Une maison Abbeyfield est un habitat groupé participatif réunissant une dizaine d'ainés capables d'une vie autonome et indépendante, qui décident d'y fixer leur domicile et d'organiser leur mode de vie selon les principes de la charte Abbeyfield.

Les habitants sont membres de l'association sans but lucratif (asbl) dont ils assurent ensemble la gestion avec le soutien de volontaires. Ils prennent les dispositions nécessaires pour assurer leur sécurité et répondre à leurs besoins.

Grâce à l'entraide, ils évitent l'isolement tout en gardant leur vie privée.



**VIVRE ENSEMBLE TOUT EN GARDANT SON INDÉPENDANCE, CELA FAIT TOUTE LA DIFFÉRENCE!**

*Vous avez envie d'une vie plus conviviale ? Vous désirez combattre votre solitude tout en gardant votre indépendance et vous aimez les contacts sociaux ?*

*L'habitat groupé participatif et locatif "Abbeyfield" est la réponse que vous cherchez!*

*Un habitat groupé idéal pour les seniors actifs, qui ont la volonté de s'autogérer.*

*Abbeyfield est à la fois un concept d'habitat groupé et un mouvement de volontaires dans un cadre de vie épanouissant.*

**Nos objectifs:**

Une maison Abbeyfield est un habitat groupé où chacun est « chez lui » et vit avec d'autres dans un « chez nous » ouvert sur son quartier...

Ses objectifs:

- ◊ l'épanouissement personnel,
- ◊ une convivialité « citoyenne »
- ◊ la solidarité
- ◊ Un projet de vie pour chacun et chacune.

Chaque maison est indépendante mais est membre de l'asbl "Abbeyfield en Wallonie" qui :

- ◊ promeut la création de nouvelles maisons
- ◊ soutient leur développement
- ◊ Assure la cohérence du mouvement et du concept.



**AJOUTONS DE LA VIE AUX ANNÉES... ET PAS SEULEMENT DES ANNÉES À LA VIE!**

**Notre maison:**

La maison se compose de 10 appartements privés (45 à 55 m²) accessibles PMR comprenant chacun une pièce de vie, une chambre séparée, une salle de bain et une petite cuisine équipée.

La vie communautaire se décline dans le jardin et dans les pièces partagées : Une grande pièce commune, un salon, une salle à manger, une cuisine super équipée, une chambre d'amis ainsi qu'une grande terrasse accueillent les habitants à différents moments de la journée.




**VIVRE ENSEMBLE TOUT EN GARDANT SON INDÉPENDANCE, CELA FAIT TOUTE LA DIFFÉRENCE!**

*Vous avez envie d'une vie plus conviviale ? Vous désirez combattre votre solitude tout en gardant votre indépendance et vous aimez les contacts sociaux ?*

*L'habitat groupé participatif et locatif "Abbeyfield" est la réponse que vous cherchez!*

*Un habitat groupé idéal pour les seniors actifs, qui ont la volonté de s'autogérer.*

*Abbeyfield est à la fois un concept d'habitat groupé et un mouvement de volontaires dans un cadre de vie épanouissant.*



**Où nous trouver:**

Rue des Fermes, 2a  
4218 COUTHUIN

**Nous contacter:**

0483 46 22 91  
abbeyfield.en.wallonie@gmail.com

**www.abbeyfield.be**





## Des habitants co-optés

Vivre en communauté ne s'improvise pas, c'est un autre art de vivre. Certaines personnes ne sont résolument pas faites pour ce genre d'habitat groupé. Il faut aussi que les personnalités s'accordent comme les instruments d'un orchestre pour que l'harmonie règne au sein de la maison. La sélection des habitants est donc une étape importante dans la constitution de ces maisons Abbeyfield.

### Co-optation et médiateur

Comment sont sélectionnés les co-habitants ? « Les co-habitants se choisissent par co-optation. Ces maisons regroupent entre 7 et 10 personnes du troisième et quatrième âge qui doivent être autonomes et en bonne santé. Chaque maison a un visage différent selon les habitants », reconnaît Chantal Couvreur. Et que faire si une Tatïe Danielle vient mettre son grain de fiel dans une de ces maisons ? La vie en communauté n'est pas toujours facile et il faut pouvoir dégager des intérêts communs à tous les habitants. Dans les cas de conflits, les habitants peuvent faire appel à un médiateur qui viendra calmer les désaccords. « Chaque maison dispose d'un accompagnateur bénévole pour tous les aspects comptables et techniques. Parfois un habitant reconnaît que cette formule ne lui convient pas. Dans ce cas, il peut quitter l'ASBL et il sera remplacé par un nouveau co-habitant qui sera à nouveau co-opté par les autres résidents », ajoute Chantal Couvreur. Comment se crée une nouvelle

maison ? « Nous donnons des conférences dans différents coins de Belgique. Ensuite, nous lançons des inscriptions et nous organisons des réunions entre 7 et 10 personnes pour voir avec elles si elles peuvent créer une communauté de vie. Nous ne dépassons jamais 10 personnes pour des questions d'intendance : cuisiner pour plus de 10 personnes devient fastidieux ! », avoue Chantal Couvreur. Il faut chaque fois trouver des endroits adéquats. Actuellement, quatre maisons sont disponibles en Belgique et plusieurs projets d'implantation sont prévus dans le Brabant Wallon et dans une commune bruxelloise.

Ces maisons n'ont pas pour vocation de remplacer les maisons de repos et de soins. Ce sont des espaces de vie innovants. Il y a peu d'innovations qui concernent les aînés. Or, avec le vieillissement de la population, ces initiatives devraient être encouragées. « Nous comptons toujours sur l'Etat pour assurer notre avenir, mais, ici, nous mettons en place une innovation sociale basée sur une nouvelle dynamique dans les rapports sociaux de nos aînés. Nous nous développons également en Flandre », note Chantal Couvreur. Ce genre d'initiatives vise essentiellement les personnes âgées à revenus modestes qui veulent garder une certaine autonomie, avec de nouvelles responsabilités, tout en bénéficiant d'un tissu social stable et finalement... reconfortant. Isabelle de Laminne

## Un peu d'histoire

Initié dans la banlieue de Londres dans les années 50 par Richard Carr-Gomm, major anglais à la retraite, le projet Abbeyfield avait pour but de venir en aide aux personnes âgées les plus démunies en leur offrant un logement. Le projet a pris le nom de la rue dans laquelle il a vu le jour : Abbeyfield Road. Le concept a évolué au fil des années et s'inscrit aujourd'hui comme modèle innovant dans la prise en charge des seniors. Le mouvement Abbeyfield compte aujourd'hui, en Angleterre, 700 maisons occupées par 7 000 seniors. Dans le monde, 111 maisons sont réparties dans 15 autres pays sur les 5 continents qui abritent plus de 1 000 seniors.

La première maison belge va fêter ses dix ans à Etterbeek. Toutes ces maisons sont soutenues par un réseau de bénévoles qui vient en aide aux habitants.

I. de L.





**ÉDITO** Par Francis Van de Woestyne

## 65 ans et plus? Le bel âge!

Pour éviter qu'il n'entraîne un rebond du virus, le déconfinement doit être progressif. Tous et toutes, nous pouvons élargir notre horizon à condition d'être raisonnables. Tous et toutes, oui. Car il est une idée saugrenue, voire choquante, que l'on voit fleurir chez certains experts, ces nouveaux druides: les sorties seraient autorisées mais découragées pour les aînés! Imagine-t-on leur faire porter un insigne sur la poitrine pour mieux les repérer, les plus de 65 ans, coupables d'être nés au milieu du siècle dernier? À la maison, les cheveux blancs, les pensionnés, les grands-parents! Au rebut ces individus qui ont déjà bien vécu! Au placard, les vieillards!

Selon une étude anglaise, publiée dans *Le Figaro*, l'âge serait l'élément qui a le plus d'impact sur la probabilité de décéder du coronavirus. La prudence reste donc, bien sûr, de rigueur. Mais qui est vieux et à quel âge? Le troisième et quatrième âges ne sont plus ce qu'ils étaient. L'été indien d'une vie est plus ensoleillé qu'avant. Un septuagénaire est-il vraiment plus à risque qu'un quadra qui aurait plusieurs faiblesses physiques? La mauvaise nouvelle est que nous mourrons tous. La bonne, c'est que nous ne mourrons pas tous du Covid-19. Et ceux qui en sont atteints ont encore 95 % de chances de s'en sortir. Le "sanitairement correct" est indispensable pour que la vie reprenne sans heurt. Mais le danger, ce ne sont pas les aînés; c'est le manque de tests à grande échelle, le manque de matériel de protection, et surtout le non-respect des gestes de distanciation sociale.

Il faut donc éviter, dans les discours savants, de stigmatiser la population des "aînés" et de faire peser sur leur tête la responsabilité des échecs. Une société a besoin de tous pour vivre, pour vibrer: aussi bien des visages jeunes que des peaux ridées où se lisent les vies, les bonheurs, les douleurs. Il faut cet entrelacs d'âges, ce mélange des genres et des expériences pour "faire société". Nous avons tous un grand-père, une grand-mère, un oncle, une tante qui nous a inspirés, à qui nous avons confié nos premiers émois. Ne privons pas nos enfants de ce plaisir. Les aînés s'investissent corps et âme dans le bénévolat, dans toute une série d'activités sociales et familiales. Limiter leur rôle, ce serait, précisément, les faire mourir à petit feu.

terdire le bascu-  
ntrats dor-

que Leroy,  
roximus, a été  
ssier relatif à  
nitié, a indiqué  
Jean-Pierre

cquier, un  
is qui a  
plus grands  
édi à



### Annonces

PP. 16-24

Et en ligne sur  
[www.logic-immo.be](http://www.logic-immo.be)



### En vue

P. 3

La plateforme de ventes publiques  
en ligne des notaires, Biddit.be, a un an.

### Zoom

PP. 14-15

Les anciens bureaux sont reconvertis  
en logements à Woluwe-Saint-Lambert.

# Libre Immo

Supplément à La Libre Belgique - N°35 - Semaine du 10 au 16 octobre 2019

## Portrait

P. 2

Jean-Charles Bodart, patron  
de l'agence namuroise  
Secundo, est un pionnier  
de la vente de secondes  
résidences en Espagne.



## LES SENIORS, une cible immobilière émérite

Loger les seniors est et reste une niche attractive pour les professionnels  
de la brique. Sous forme de maisons de repos, de résidences-services,  
d'habitats groupés et même de... colocations.

pp. 4 à 12

VISITEZ NOS 3 PROJETS NEUFS  
IMMEDIATEMENT DISPONIBLES  
A WOLUWE-ST-LAMBERT.



02 344 44 22  
[www.noa-re.be](http://www.noa-re.be)



LES JARDINS DE WOLUWE



LES BALCONS



VICTORY



# Demain, les seniors vivront aussi



À Couthuin, L'Eau Vive (dix studios) a été réalisée en temps record d'un an et demi.



La maison Abbeyfield Ithaca, à Neder-over-Heembeek, accueille dix résidents.



L'établissement Le Martin-Pêcheur, à Watermael-Boitsfort, compte 9 appartements.

**A l'ère du coliving, tous les publics sont tentés par le vivre-ensemble. Après les étudiants et les jeunes actifs, les seniors, futurs colocataires ?**

Évocation **Frédérique Masquelier**

PARTAGER SON LIEU DE VIE avec d'autres ne surprend plus personne aujourd'hui. Que l'on soit étudiant en kot, jeune travailleur en colocation, expat dans un espace de coliving, jeune couple ou petite famille en habitat groupé, les formules sont nombreuses. Elles ont essaimé aux quatre coins du pays pour répondre tant à des impératifs économiques (retour en ville et hausse des prix de l'immobilier obligent) qu'à une recherche de davantage d'interactions sociales; ou les deux.

Dans cette mouvance, un autre public, plus âgé, se montre lui aussi intéressé par l'idée de se regrouper sous un même toit. Ces dernières années, des initiatives citoyennes ont fleuri çà et là, le plus souvent sous forme d'habitat groupé, tandis que les professionnels de la brique s'interrogent sur cette nouvelle niche du marché immobilier. Parmi eux, on retrouve des start-up comme Cohabs, qui, après avoir participé à l'essor de la colocation auprès des plus "jeunes" en Belgique, s'est penchée sur les besoins de leurs aînés (lire ci-contre). Mais aussi des acteurs plus établis, qui y voient une alternative à leurs investissements dans les maisons de repos, maisons de repos et de soins et résidences-services.

## S'ouvrir à des projets issus du privé

Dans les rangs de ces derniers, certains promoteurs sont allés frapper à la porte de l'unique réseau d'habitats groupés pour seniors existant à l'heure actuelle chez nous, celui des maisons Abbeyfield. "Ces dernières années, les marques d'intérêt sont plus nombreuses qu'avant, tant de la part de futurs porteurs de projet que de candidats résidents", acquiesce Séverine Laneau, chargée de projet à Bruxelles au sein de l'ASBL. Un afflux de sollicitations qui pousse la petite ASBL – elle repose sur une équipe de volontaires épaulée par trois personnes à mi-temps – à revoir son mode de fonctionnement,

jusque-là principalement axé sur les partenariats avec le secteur public, pour s'ouvrir à des projets issus du privé.

Ce qui n'est pas peu dire car, quoiqu'elle soit présente sur le sol belge depuis 1995, Abbeyfield n'a ouvert à ce jour que... neuf maisons (trois à Bruxelles, quatre en Wallonie et bientôt deux en Flandre, à Gand et à Leuven). Parce que les forces vives de l'association ont longtemps été volontaires; rémunérées, elles n'œuvrent pour le projet que depuis cinq ans. Parce que, aussi, travailler avec le public revient souvent à s'armer de patience. "Il faut compter un minimum de sept ans entre le premier contact avec l'échevin de tutelle ou le représentant du conseil consultatif des aînés et la livraison de la maison", assure la chargée de projet.



**SÉVERINE LANEAU**  
Chargée de projet  
à Bruxelles pour l'ASBL  
Abbeyfield Belgium

Notamment parce qu'Abbeyfield n'est pas encore très connue du grand public." Raison pour laquelle, outre une adaptation de la procédure au bénéfice du secteur privé, l'association planche sur une nouvelle stratégie de promotion et de communication.

## Groupe et autogéré

Nées au Royaume-Uni après la Seconde Guerre mondiale, les maisons Abbeyfield – du nom de la rue londonienne qui a vu se créer la première d'entre elles – se sont multipliées outre-Manche, puis dans le monde entier. Sur le sol anglais, elles ont progressivement offert des soins et des services à leurs résidents. "Ce qui n'est pas le cas d'Abbeyfield Belgium, dont les maisons ne consistent nullement en une alternative aux maisons de repos", oppose la responsable bruxelloise. "Nous offrons un habitat groupé autogéré pour seniors en mesure de se prendre en charge", insiste-t-elle. Ceux-ci sont bienvenus dès l'âge de 60 ans à Bruxelles, 55 ans en Flandre et en Wallonie – pour des questions législatives, Abbeyfield dépendant de subsides publics. "Si l'un d'eux n'est plus en mesure de se prendre en charge, il trouvera, avec le soutien des autres habitants, une solution pour intégrer un lieu de vie offrant les soins et l'encadrement dont il a besoin."

Concrètement, les maisons comptent entre huit et douze studios de 40-45 m<sup>2</sup>, équipés de sanitaires, d'un coin salon et d'une kitchenette. Sont communs une grande cuisine ouverte sur un grand salon-salle à manger, une buanderie, une chambre d'amis et un jardin ou une cour intérieure. "Intégrer une maison Ab-

# en colocation

beyfield, c'est adhérer à un projet de vie semi-communautaire", prévient Séverine Laneau. "Le dernier projet d'une vie que l'on mène de manière active." Tant et si bien que l'arrivée d'un nouvel occupant ne se déroule pas de manière anodine. "Nous voulons être certains que la personne est sûre de son choix. Sans quoi, cela risque de mettre en péril l'équilibre du groupe d'habitants." L'une des missions de l'ASBL Abbeyfield, outre l'accompagnement des projets, est, en effet, de suivre et d'offrir un cadre aux occupants des maisons déjà constituées.

## Rythme plus rapide

Jusqu'à présent, les maisons Abbeyfield ont été implantées en lien étroit avec les autorités publiques. "Pour chacune, l'ASBL paie un loyer – préférentiel ou pas – qui est ensuite répercuté sur les habitants", explique la chargée de projet. Le montant varie entre 500 et 640 euros hors charges. Les projets privés sont susceptibles de voir ce loyer augmenter puisqu'ils

ne bénéficieront pas du biais public. "Notre volonté est à la base d'offrir des biens à portée de la classe moyenne, qui n'entre pas dans les critères d'accessibilité au logement social mais ne s'en trouve parfois pas moins précarisée pour autant", précise Séverine Laneau. "Notre modèle n'est pas encore arrêté pour les projets privés, mais on pourrait imaginer qu'ils s'adressent à des habitants aux revenus plus importants. La différence pourrait, par exemple, participer au financement de projets pour des publics moins favorisés."

Quand le cadre procédurier sera défini pour les projets privés, Abbeyfield Belgium agrandira son réseau en conséquence. À un rythme a priori plus rapide qu'avant. "L'une de nos dernières maisons, implantée à Couthuin, a été portée par une ASBL. Celle-ci a tout pris en charge : la récolte des fonds nécessaires, la définition d'un business plan, la construction de la maison... Résultat ? Le projet a été bouclé en un an et demi seulement", conclut la responsable.

## 3 Questions à



### YOURI DAUBER

CEO et cofondateur de la start-up belge active dans le coliving Cohabs

#### 1 Vous ciblez essentiellement des jeunes actifs. Quid des seniors ?

C'est un public auquel on a pensé très tôt dans l'aventure Cohabs. Notamment parce que, ayant tous la trentaine, nos parents, d'une soixantaine d'années, nous ont demandé de penser à eux. Ils ne se voient pas atterrir dans une résidence-services, mais plutôt dans quelque chose de plus jeune, de plus communautaire, de plus coloré, plus connecté. Ancré au cœur des villes aussi, proche des activités culturelles et des services et non en périphérie.

#### 2 Voyez-vous un intérêt des seniors pour vos maisons ?

Oui ! Colossal : 30 % des gens qui

nous sollicitent ont 45 ans et plus. Bien sûr, on n'est pas un senior à 45 ans, mais c'est le signe d'une future génération de 'vieux', celle de nos parents, qui pense différemment de celle de nos grands-parents. Il y a là un énorme marché à prendre pour celui qui sera assez malin pour inventer un produit immobilier qui reprend les codes à succès du coliving mais adaptés à un public de seniors.

#### 3 Ce ne sera pas Cohabs ?

Non. Notre modèle devrait pour ce faire être entièrement revu. Nos visites sont virtuelles et non physiques, nos espaces privés se limitent à une chambre, nos process sont basés sur des séjours courts...

**viag IMMO**  
GESTION DU VIAGER

**Vous vendez?**

EN FONCTION DE VOTRE SITUATION PERSONNELLE NOUS :

Nous estimons la valeur de votre bien, maison ou appartement.

Calculons le bouquet et rente mensuelle.

Ciblons les acquéreurs potentiels avec la confidentialité souhaitée.

Restons à vos côtés après la vente.

**Vous achetez?**

EN FONCTION DE VOS OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT, NOUS :

Sélectionnons et visitons des biens qui vous correspondent..

Nous recherchons la transaction équilibrée sur le long terme.

Restons à vos côtés après la vente

Notre objectif

Créer et entretenir une belle relation harmonieuse entre vendeurs et investisseurs sur le long terme.

F. PIRMEZ 0473/72 47 71

C. CAUDRON 0475/48 92 42

**VIAGIMMO** Rue du Château de Tongrenelle 1 • B-5140 Tongrinne

GSM: 0473/ 72 47 71 • Email: fpirmez@viagimmo.be

IPI 512259  
WWW.VIAGIMMO.BE



## Immo 6 Dossier

Libre Immo - semaine du 10 au 16 octobre 2024

**Logement** Une étude d'Abbeyfield et de la VUB révèle l'impact positif de l'habitat participatif.

# “Nos habitants ne vont pas nécessairement vivre plus longtemps mais ils vivront plus longtemps bien”

**N**ous savions que le mode de vie attractif que nous proposons avait un impact positif sur le bien-être de nos habitants mais nous n'avions pas de chiffres pour l'affirmer. Et bien, c'est chose faite”, indique Charlotte Hanssens, administratrice d'Abbeyfield Belgium qui évoque l'enquête réalisée en collaboration avec le groupe de recherche Society&Ageing Research Lab de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) sur le bien-être des habitants des maisons Abbeyfield. Quelque 62 habitants de 9 maisons ont participé à cette enquête qui s'est déroulée en avril 2024 et dont les résultats viennent de sortir.

Qu'est donc ce “mode de vie attractif”, évoquée par Charlotte Hanssens? Les maisons Abbeyfield sont des habitats groupés pour personnes âgées de plus de 55 ans qui sont entièrement gérées par leurs occupants. “Nous sommes là pour les aider quand ils font face à un problème qu'ils ne parviennent pas à résoudre seuls mais il n'y a pas de gestionnaire Abbeyfield au sein des maisons”, explique Charlotte Hanssens.

Toute la vie de la maison est assurée par les habitants. Le potager aussi.



Créé en 1956 par un Anglais préoccupé par la solitude et l'isolement des personnes âgées, Abbeyfield regroupe actuellement 450 maisons dans 6 pays, dont 12 en Belgique (5 en Wallonie, 4 en Flandre et 3 à Bruxelles). Chaque maison compte en général 9 appartements de 50 à 60m² (avec une chambre, une salle de bains, un living et un coin cuisine) et des espaces communs (grande cuisine, salle à manger, salon, buanderie et chambre d'amis). Les habitants sont membres d'une ASBL dont ils participent aux frais ce qui leur donne droit à un logement.

Il n'est pas question ici de maison de repos ou de résidences services. Certains habitants travaillent encore ou sont de jeunes pensionnés. Tous ont encore des activités et souvent un engagement social important (bénévolat, sport...). “Nos habitants ne vont pas nécessairement vivre plus longtemps mais ils vivront plus longtemps bien. Les chiffres le confirment.”

### Une communauté solidaire et participative

L'étude montre que ce qui incite les gens à choisir une maison Abbeyfield, c'est tout d'abord l'interaction sociale et le sentiment communautaire (pour 89,5 % des répondants) et la possibilité de vivre dans une communauté de logement plus solidaire et participative (84 %). Quelque 95 % participent au conseil des habitants et 92 % prennent les repas en commun. “Ils trouvent des solutions en groupe et s'entraident. Chacun participe selon ses talents. Ils conservent leur autonomie ce qui permet d'anticiper les problèmes cognitifs ou physiques.” La recherche confirme la valeur ajoutée positive sur le bien-être social. Ainsi, 39 % déclarent que ce bien-être a augmenté et 37 % qu'il est resté stable. Pour 29 %, le bien-être mental a augmenté et pour 48 %, il est resté stable. En ce qui concerne la santé physique, ces chiffres sont respectivement de 26 et 56 %. “C'est beaucoup quand on sait que dans cette population, le bien-être a tendance à diminuer”, note Charlotte Hanssens. Les habitants indiquent également que, depuis leur emménagement dans une maison Abbeyfield, leur sens de la vie (52,5 %), leur joie de vivre quotidienne (58 %) et leurs choix écologiques (85 %) se sont améliorés.

“Notre volonté est de continuer à grandir car on voit bien qu'il y a une demande pour partager un lieu de vie”, indique Charlotte Hanssens qui fait le parallèle avec les colocations pour jeunes. “Les gens vont aussi vivre plus longtemps. Quand ils sont bien, cela coûte moins cher à la société”, souligne encore l'administratrice d'Abbeyfield qui souhaite sensibiliser d'autres acteurs (décideurs politiques, investisseurs...) et à agir pour le développement des formes de logement participatif. “Nous désirons proposer des logements abordables mais ne bénéficions d'aucun avantage contrairement à d'autres formes de logements pour seniors (taux de TVA réduit, exemption du précompte, etc.).”

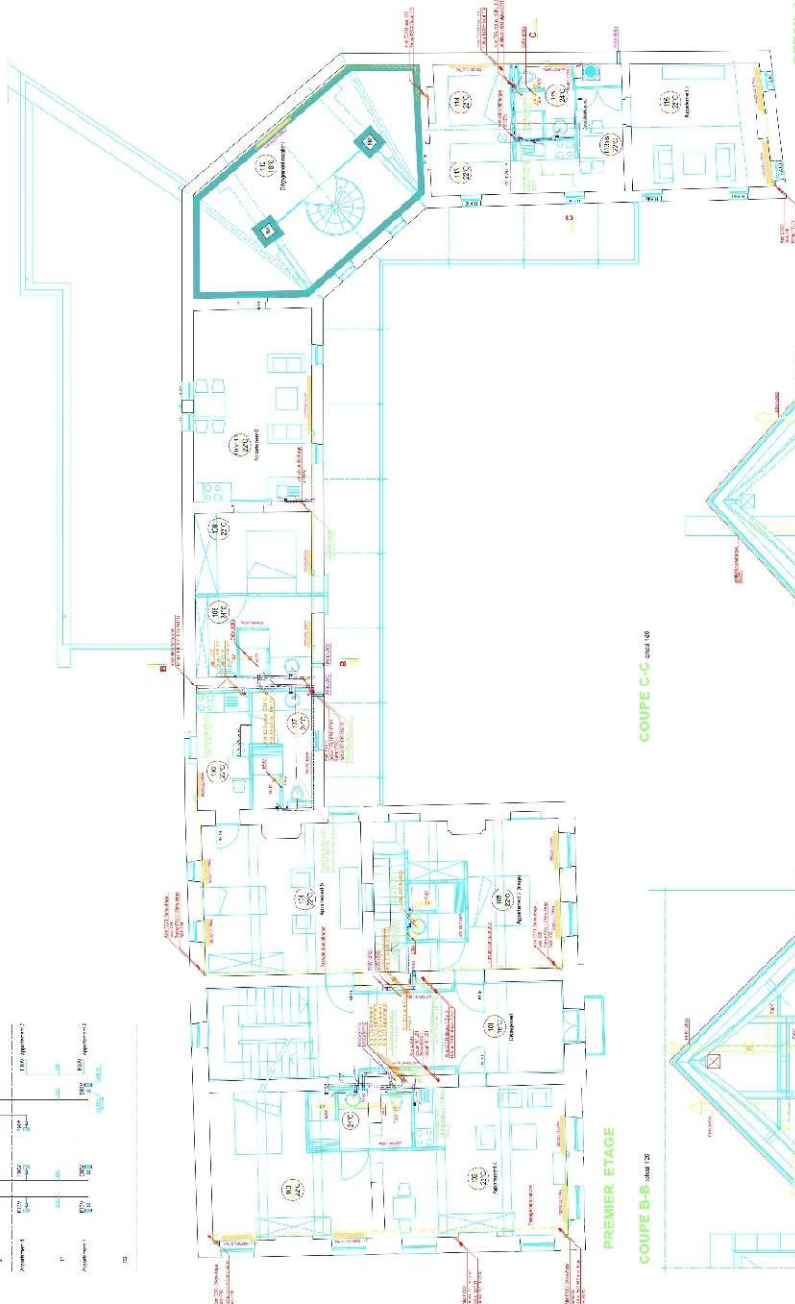
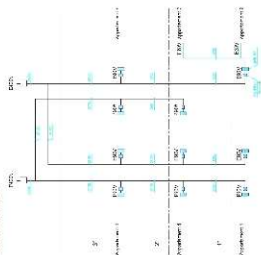
Abbeyfield n'est pas propriétaire de ses maisons qui appartiennent à des tiers (privés, fondations, CPAS...). “En Flandre, nous avons lancé une coopérative d'investissement qui cherche à acquérir des biens. Nous avons réalisé une première expérience à Malines. Être propriétaires nous permettrait de décider plus facilement où on s'investit.”

Solange Berger



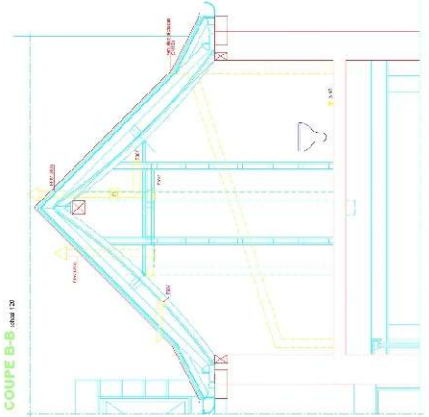


SECTION 1-1

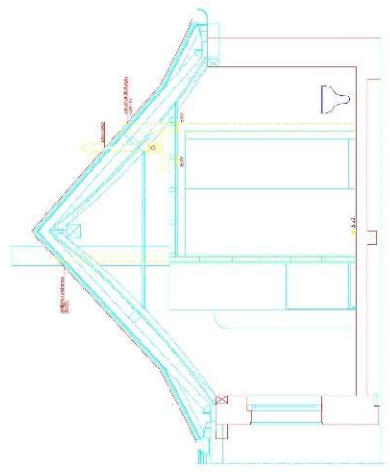


PREMIER ETAGE

COUPE C-C

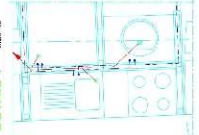


COUPE C-C



COUPE C-C

DETAIL 1



LEGEND



REMARKS



REMARKS



Project Name	TRANSFORMATION OF A MANSION TO A MANSION OF COIN
Client	MR. & MRS. X
Architect	MR. Y
Engineer	MR. Z
Structural Engineer	MR. A
Electrical Engineer	MR. B
Plumbing Engineer	MR. C
HVAC Engineer	MR. D
Interior Designer	MR. E
Landscaper	MR. F
Contractor	MR. G
Inspector	MR. H
Approval	MR. I
Date	2023
Page	287



Annexe 9 - Plan complet maison l'Eau Vive

Construction d'une crèche  
et extension d'habitat groupé

P 1/13	Situation - cadastre
P 2/13	Implantation
P 3/13	Plan de masse
P 4/13	Plan Rez 0
P 5/13	Plan Rez +1
P 6/13	Plan Rez +2
P 7/13	Coupe A
P 8/13	Coupe B
P 9/13	Coupe latérale gauche
P 10/13	Facade de l'air
P 11/13	Facade latérale droite
P 12/13	Facade arrière
P 13/13	Facade avant

**Chantier**

Commune de HERON  
Rue des Fermes 2A  
54120 COUTHUIN  
Section B parcelle 633A

**Maître d'ouvrage**

ASBL au Fil de l'Eau  
Rue des Fermes 2A  
B-418 COUTHUIN  
Gsm : 049432 6329  
Email : pds@solution.com

**Auteur de projet**

Mikado Architectes  
Avenue Labouille 106  
B-430 TLEFF  
Gsm : 060602 2474  
H.C. 0005 1472/4338 19  
info@mikado-architectes.be

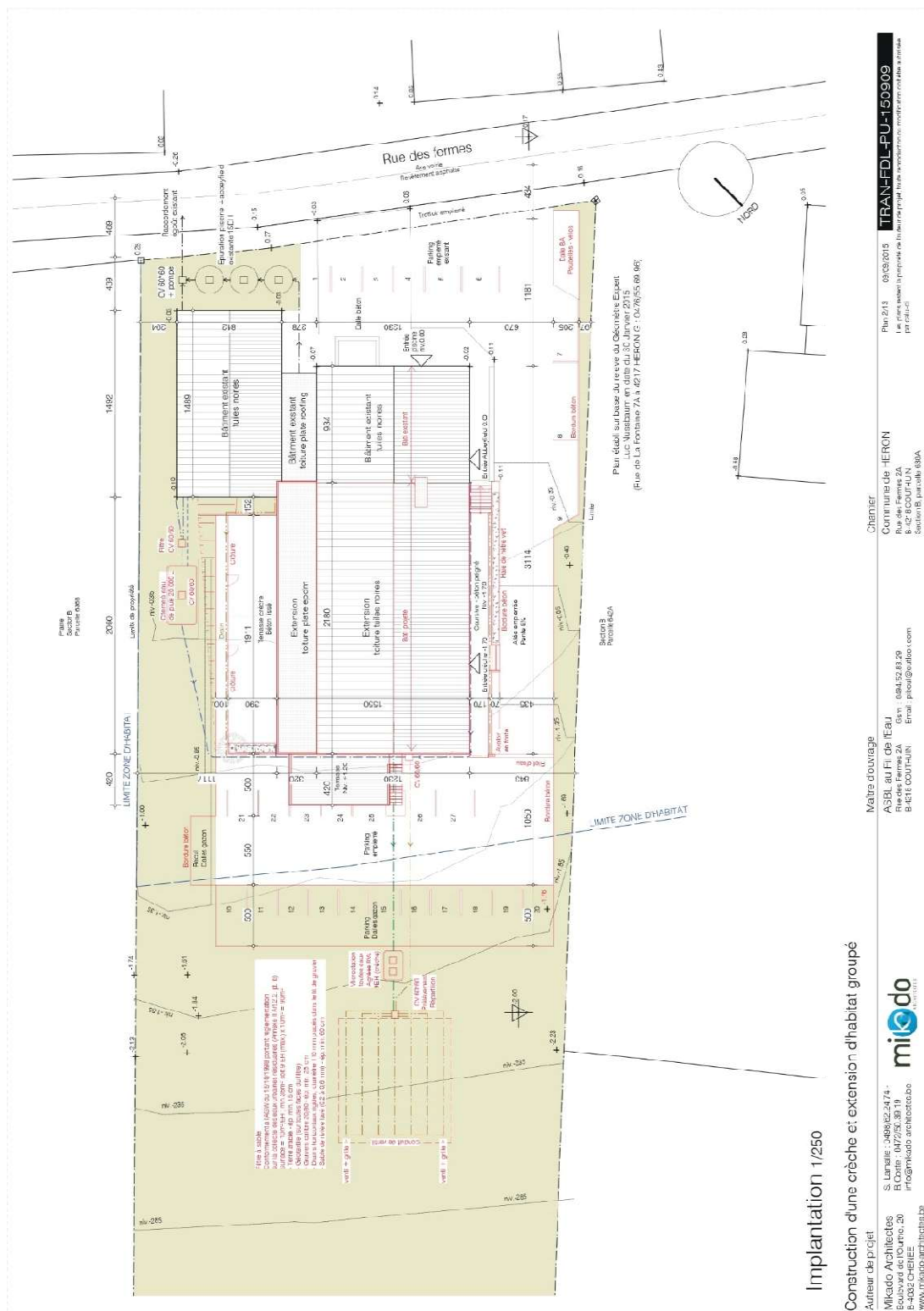
**TRAN-FDL-PU-150909**

Plan 1/13 A 09/03/2015 Situation - Cadastre

Le plan est un document technique qui ne peut être reproduit ou modifié sans la permission écrite de l'auteur. Le copyright est réservé à l'auteur. L'entrepreneur s'engage à respecter les conditions de vente et de service. Les conditions de vente et de service sont indiquées sur le site internet de l'entreprise.

Situation

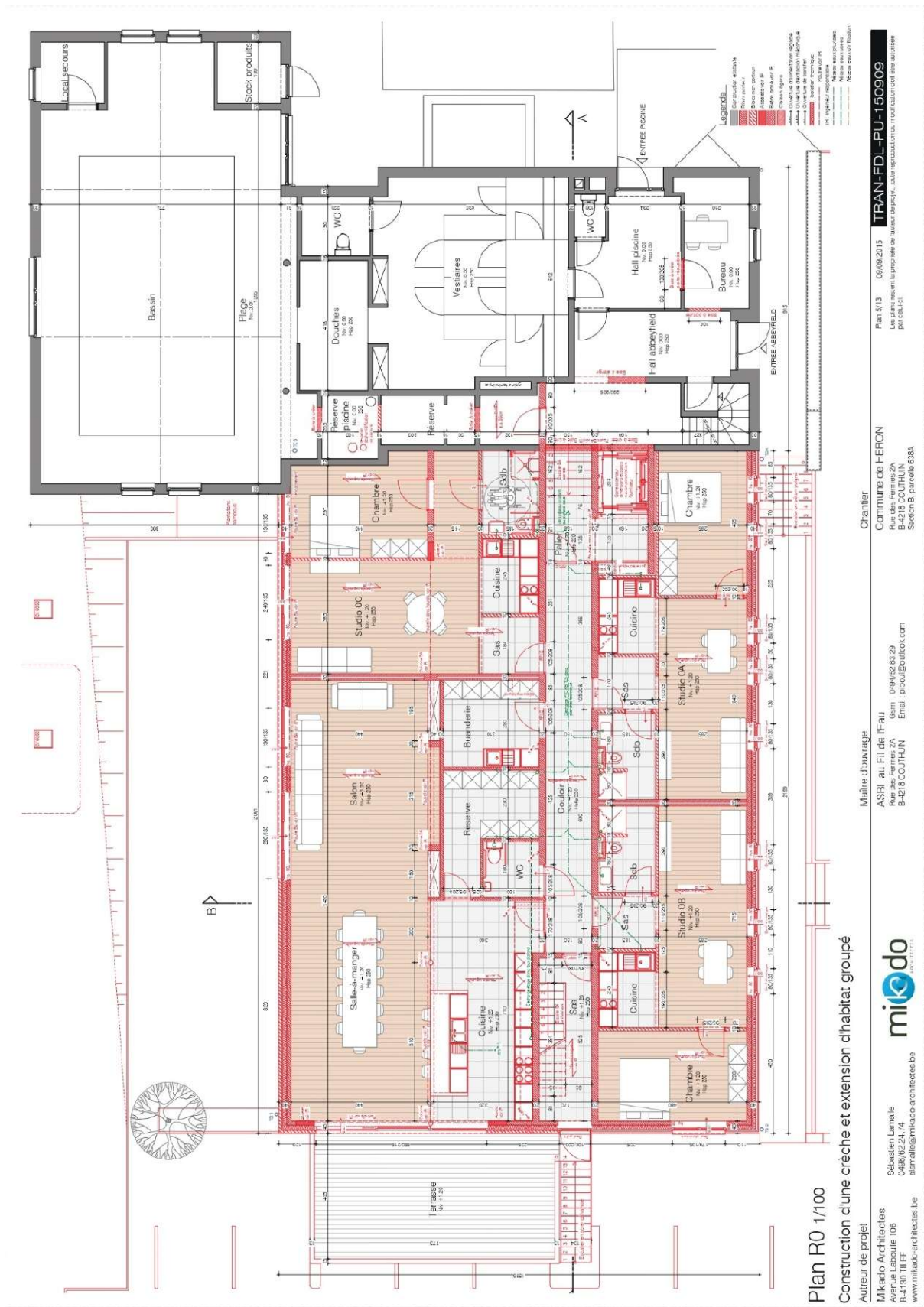
Cadastre



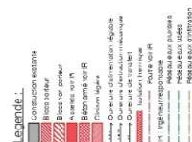












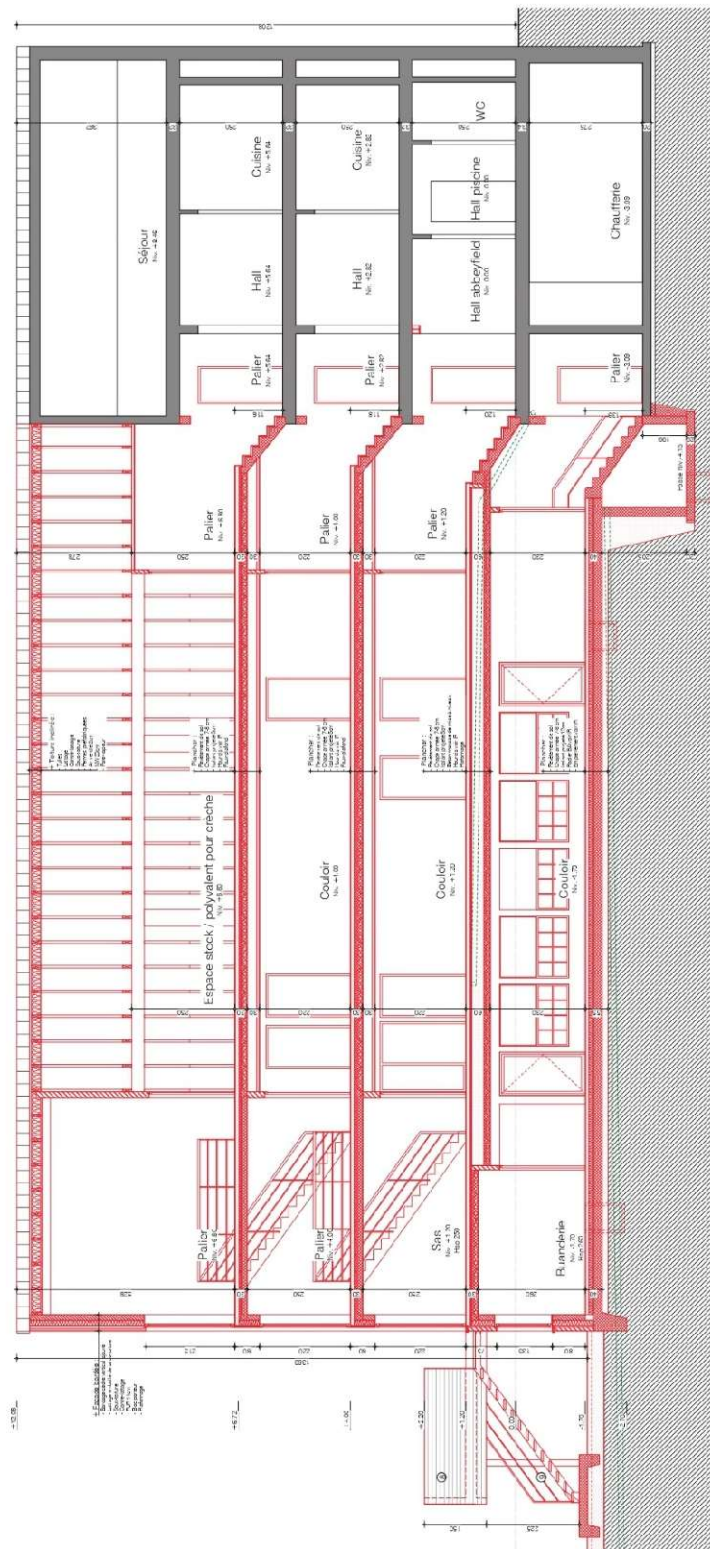
Construction d'une crèche et extension d'habitat groupé

Commune de HERON  
Rue des Ferres 2A  
B-4218 COUTHIN  
Sottier E, parcelle 639A

TRAN-FDL-PU-150909

Les plans restent la propriété de l'auteur de projet toute reproduction ou modification doit être autorisée par celui-ci.





**Coupe A 1/100**  
Construction d'une crèche et extension d'habitat groupé

**Auteur du projet:**  
Mikado Architectes  
Avenue Laboule 106  
B-4130 TILFF  
www.mikado-architectes.be

**Sebastien Lamalle**  
0498/02.24.74  
slamalle@mikado-architectes.be



**Maître d'ouvrage:**  
ASEL au Fil de l'Eau  
Rue des Fermes 2A  
B-4210 COUTHUIN

**Commune de HERON**  
Rue des Fermes 2A  
B-4210 COUTHUIN  
Section 3 parcelle 638A

**Plan 013**  
08/03/2015  
Les plans restent la propriété de l'auteur de projet. Toute reproduction ou modification sans l'autorisation par écrit est interdite.

**TRAN-FDL-PU-150909**



## Coupe B 1/100

Construction d'une crèche et extension d'habitat groupé

Auteur de projet

Mikado Architectes  
Avenue Laboula 105  
1050 Woluwe  
www.mikado-architectes.be

Sébastien Lemaire  
(0488) 22 24 74  
sebastien@mikado-architectes.be



Maître d'ouvrage

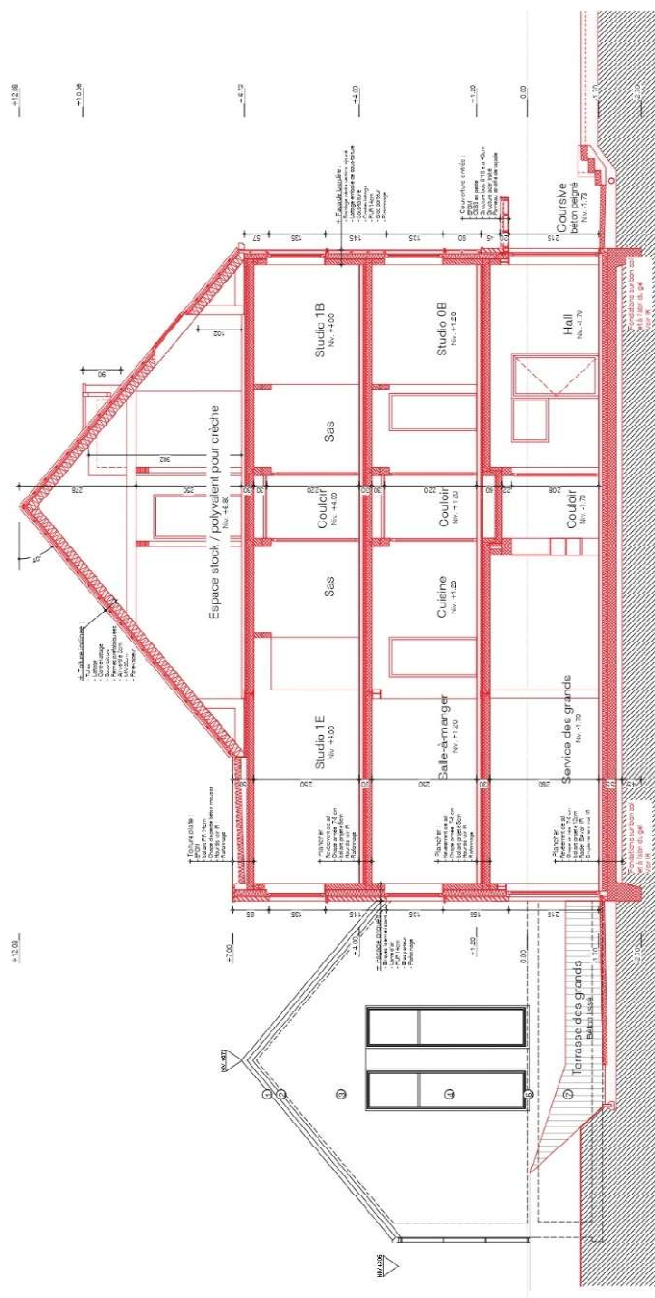
ASIR, au Hild de l'Ha  
Parc du Ferme 2A  
B-4111 COULHAIN  
Gsm : 0694283290  
Email : oboel@asir.be

Chantier

Commune de HERON  
Rue des Fermes 2A  
B-4118 COULHAIN  
Section 3, parcelle 638A

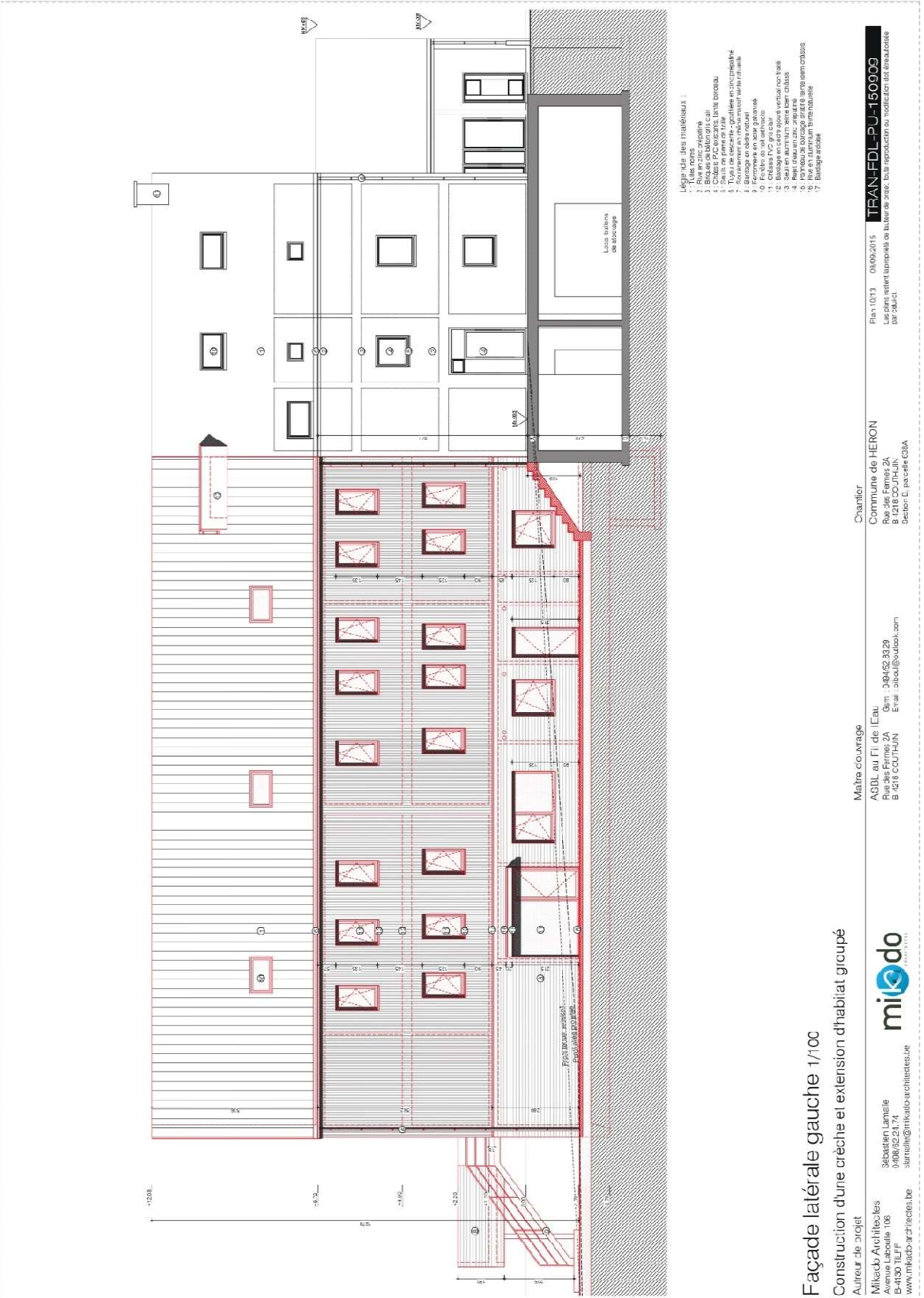
Plan 9.13 06/09/2015

TRAN-FDL-PU-150909  
Le plan est une propriété de l'ASIR. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans l'autorisation de l'ASIR est formellement interdite.



Légende des matériaux :

1. Tôle inox
2. Tôle aluminium
3. Dosses de béton gris clair
4. Clous PVC assurant le joint bords
5. Lait de ciment
6. Lait de ciment - gaine en tôle perçée
7. Solivage en chêne massif entre poteaux
8. Solivage en chêne massif
9. Fermeture en acier galvanisé
10. Plaque de bitume
11. Plaque de bitume
12. Dosses en bois après vernis non traité
13. Sol en aluminium laqué dans l'axe
14. Plaque de bitume
15. Plaque de bitume entre osses
16. Plaque de bitume
17. Brique rouge



Façade latérale gauche 1/100  
Construction d'une crèche et extension d'habitat groupé

Auteur de projet

Mikado Architectes  
Avenue Labolle 106  
B-4130 TILF  
www.mikado-architectes.be

Maître d'ouvrage

AGBL au FI de l'Eau  
Rue des Firms 2A  
B-4118 COUTHAIN  
Gm : 06452 3329  
Email : aboul@outlook.com

Chantier

Commune de HERON  
Rue des Firms 2A  
B-4118 COUTHAIN  
Gestion L. par cette GSA

Plan 1013

09/09/2015

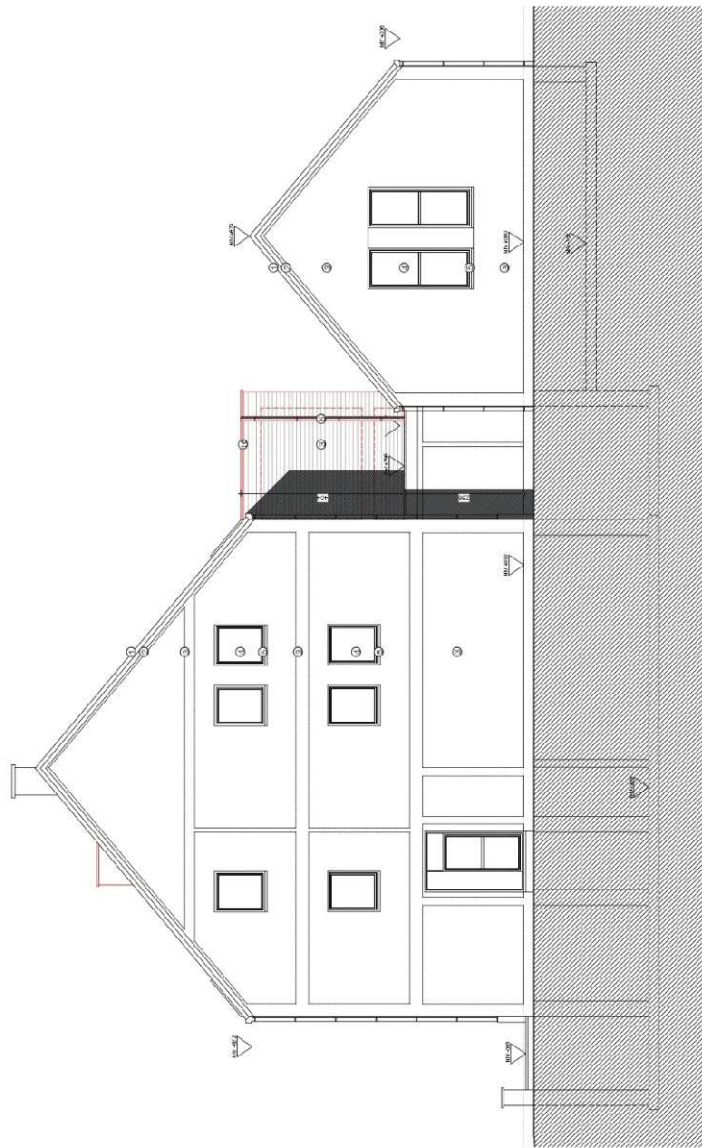
Les plans restent appropriés de l'usage de zône, toute reproduction ou modification des énoncés par défaut.

TRAN-FDL-PU-150809

Légende des matériaux :

- 1 : Tôle ondulée
- 2 : Tôle ondulée
- 3 : Blocs de béton armé
- 4 : Châssis PVC extants, linteau bois
- 5 : Tuyau de descente - gouttières en zinc/alu
- 6 : Revêtement en résine époxy sur bitume
- 7 : Revêtement en résine époxy sur bitume
- 8 : Fermeture en acier galvanisé
- 9 : Fermeture en acier galvanisé
- 10 : Fermeture en acier galvanisé
- 11 : Fermeture en acier galvanisé
- 12 : Boutage en bois - porte verticale non bois
- 13 : Serrure en aluminium - serrure non bois
- 14 : Serrure en aluminium - serrure non bois
- 15 : Serrure en aluminium - serrure non bois
- 16 : Serrure en aluminium - serrure non bois
- 17 : Boutage en bois





- Légende des matériaux :
1. Brique
  2. Plaque de béton gâché
  3. Brique de béton gâché
  4. Plaque de béton gâché
  5. Plaque de béton gâché
  6. Plaque de béton gâché
  7. Plaque de béton gâché
  8. Plaque de béton gâché
  9. Plaque de béton gâché
  10. Plaque de béton gâché
  11. Plaque de béton gâché
  12. Plaque de béton gâché
  13. Plaque de béton gâché
  14. Plaque de béton gâché
  15. Plaque de béton gâché
  16. Plaque de béton gâché
  17. Plaque de béton gâché

## Façade à rue 1/100

### Construction d'une crèche et extension d'habitat groupé

Auteur de projet

Mikado Architectes  
Avenue Lapouille 106  
B-4130 TILFF  
www.mikado-architectes.be



Sébastien Lamalle  
0488 02 24 74  
sebastien@mikado-architectes.be

Maître d'ouvrage

ASBL au Fil de l'Eau  
Rue des Formes 2A  
B-4218 COUTHUIN  
Gsm : 302462 82 39  
Email : aboul@outlook.com

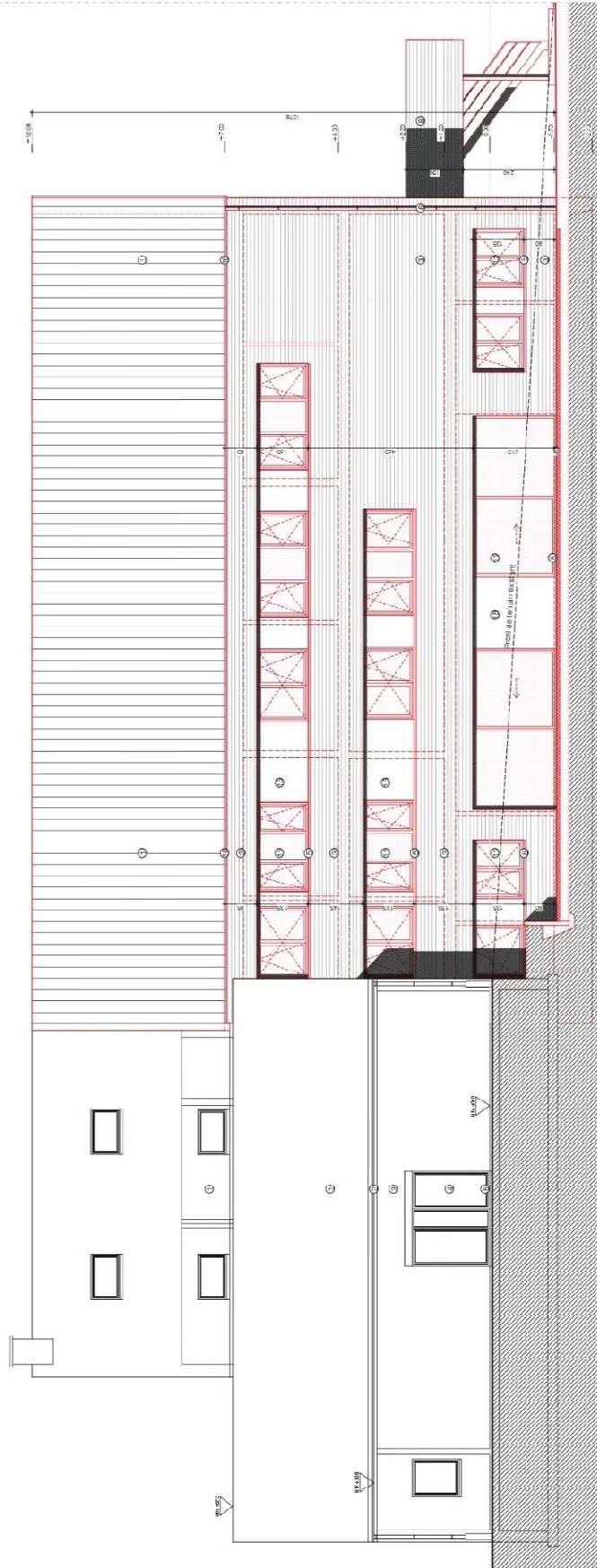
Chartier

Commune de HERON  
Rue des Formes 2A  
B-4218 COUTHUIN  
Section B, parcelle 638A

Plan 11/13

09/09/2015

TRAN-FDL-PU-150909  
Les plans restent la propriété de l'auteur de projet, toute réimpression ou modification doit être autorisée par celui-ci.



# Légende des matériaux :

1. Tuiles rouges
2. Plâtre enduit
3. Briques de béton gris clair
4. Châssis PVC isolants, verre bordéau
5. Isolant minéral
6. Isolant minéral
7. Isolant minéral
8. Isolant minéral
9. Isolant minéral
10. Fenêtre en bois anthracite
11. Fenêtre en bois anthracite
12. Fenêtre en bois anthracite
13. Fenêtre en bois anthracite
14. Fenêtre en bois anthracite
15. Fenêtre en bois anthracite
16. Fenêtre en bois anthracite
17. Fenêtre en bois anthracite

## Façade latérale droite 1/100

Construction d'une crèche et extension d'habitat groupé

Auteur de projet

Mikado Architectes  
Avenue de la 106  
D-4100 TILF  
www.mikado-architectes.be

Sébastien Lamalle  
0498/62.24.74  
lamalle@mikado-architectes.be

**mikado**  
ARCHITECTES

Maître d'ouvrage

ASBL AU FIL DE L'EAU  
Rue des Femmes 2A  
B-4218 COULHUN  
B-4218 COULHUN  
Email: pbau@flobk.com

Clientier

Commune de HERON  
Rue des Femmes 2A  
B-4218 COULHUN  
Section B, parcelle 633A

P art 12/3 25/09/2015

TRAN-FDL-PU-150909  
Les plans sont la propriété de l'auteur de projet. Toute reproduction ou modification doit être autorisée par celui-ci.

## Façade arrière 1/100

### Construction d'une crèche et extension d'habitat groupé

Auteur de projet  
Mikado Architectes  
Avenue Labouvie 106  
B-1130 TILF  
www.mikado-architectes.be

Sébastien Lorrille  
0480022474  
sebastien@mikado-architectes.be

**mikado**  
ARCHITECTES

#### Maître d'ouvrage

AS-3L au HI d'Étau  
Rue des Fermes 2A  
B-4213 COUTHUIT  
Gsm : 094028329  
Email : p.lou@outlook.com

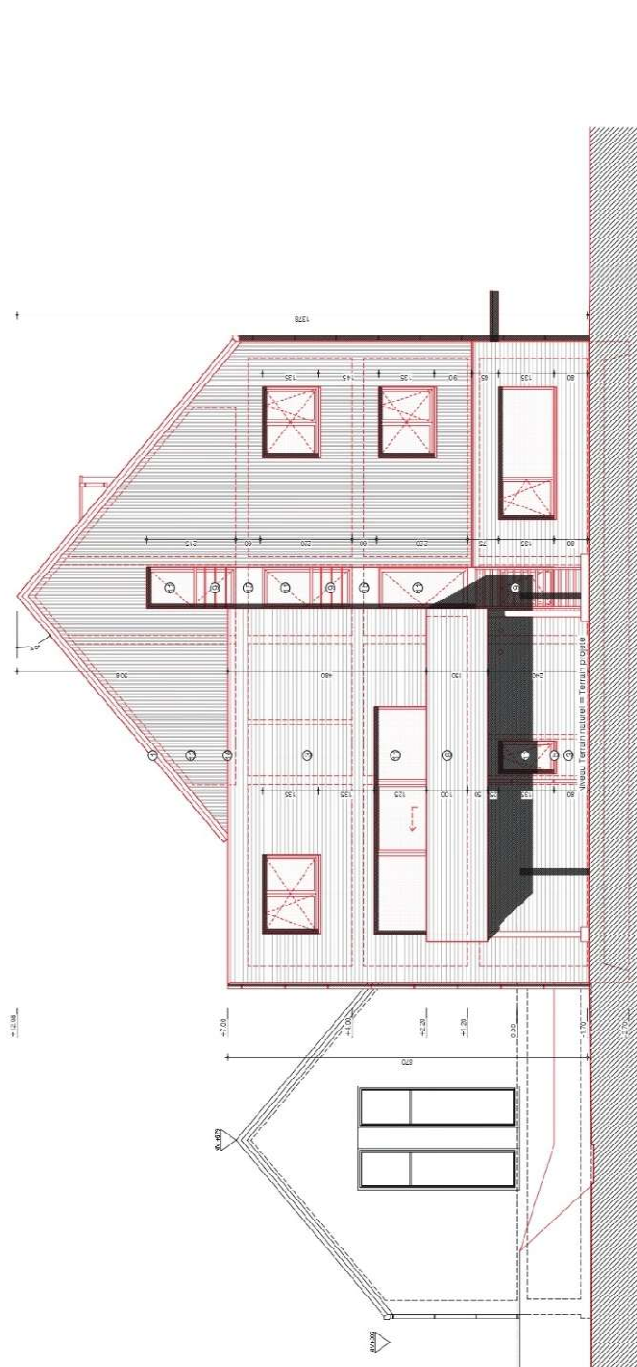
#### Charité

COMMUNE de HERON  
Rue des Fermes 2A  
B-4213 COUTHUIT  
Section 6, parcelle 633A

Plan 13/13 05/09/2015

TRAN-FDL-PU-150909

Les dimensions et les quantités de matériaux sont données à titre indicatif et peuvent varier en fonction des modifications apportées au projet.



#### Légende des matériaux :

- 1 : Placé en bois
- 2 : Placé en bois
- 3 : Placé en bois
- 4 : Placé en bois
- 5 : Placé en bois
- 6 : Placé en bois
- 7 : Placé en bois
- 8 : Placé en bois
- 9 : Placé en bois
- 10 : Placé en bois
- 11 : Placé en bois
- 12 : Placé en bois
- 13 : Placé en bois
- 14 : Placé en bois
- 15 : Placé en bois
- 16 : Placé en bois
- 17 : Placé en bois