

CONVENTION DE COLLABORATION RELATIVE A LA REALISATION DE L'HABITAT INTERGENERATIONNEL « COGENERIS »

PROJET ARCHIDUCS NORD - GERFAUTS

Entre les soussignés :

La SPRL **COGENERIS**, représentée par Martine **MULLEJANS**, dont le n° entreprise est BE0895026423 et dont le siège social est situé 137/7 avenue Winston Churchill à 1180 Bruxelles. Il est à remarquer que le futur occupant sera constitué en asbl **COGENERIS-ARCHIDUCS** dont les statuts seront publiés quand la réalisation des logements sera confirmée.

ci-après dénommée «**COGENERIS**»;

Et

La **COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT** – Régie Foncière communale, dont le siège est situé 1 place Antoine Gilson à 1170 Bruxelles, représentée par Monsieur Olivier **DELEUZE**, Bourgmestre, et Monsieur Etienne **TIHON**, Secrétaire Communal,

ci-après dénommée la «**COMMUNE**»;

Préambule :

En vertu de la convention relative à la réalisation de nouveaux logements en Région de Bruxelles-Capitale entre la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), et la commune de Watermael-Boitsfort, adoptée par le Conseil de Communal de Watermael-Boitsfort le 16 février 2016 et signée par les parties en date du 3 mai 2016, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est mandatée par la Commune pour la maîtrise d'ouvrage en vue de procéder aux études et travaux de construction d'environ 65 logements moyens, dont un habitat communautaire de 16 logements (projet « La Reliance »), un habitat intergénérationnel de 9 logements (projet Cogeneris).

Compte tenu de la décision de la Commune de lancer l'élaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dans le périmètre autour du Square des Archiducs afin de concilier au mieux le développement de logements abordables, la préservation des qualités paysagères et des usages qui font le charme de ce quartier, la mise en œuvre des projets sur cette parcelle sera découpée en deux phases. Première phase : construction

Paraphe
Le secrétaire,
Etienne TIHON



Paraphe
Le Bourgmestre,
Olivier DELEUZE



Paraphes | COGENERIS sprl
Martine MULLEJANS



immédiate de 40 logements maximum, comprenant les projets d'habitat communautaire.
Seconde phase : après et selon les conclusions du PPAS.

Le projet «**COGENERIS**» est un projet d'habitat intergénérationnel composé de 8 unités d'une chambre pour personne isolée ou couple de 55 ans ou plus et d'une unité de 4 chambres pour 4 étudiants (description du projet en annexe).

En ce qui concerne la gestion future des logements :

- La mise à disposition des lieux fera l'objet d'une convention d'occupation sous forme d'un bail à long terme ou emphytéotique répondant, le cas échéant, aux exigences du pouvoir subsidiant.
- Les candidats locataires devront réunir les conditions d'accès au logement moyen. La Commune est consciente des limites de la capacité des occupants quant au montant du loyer et en tiendra compte.

Les parties conviennent ce qui suit :

ARTICLE 1 OBJET

La Commune de Watermael-Boitsfort est propriétaire du terrain sis à 1170 Watermael-Boitsfort, entre le square des Archiducs, l'avenue des Princes Brabançons, la venelle-escalier reliant le square des Archiducs à l'avenue des Gerfauts, l'avenue des Gerfauts et le Parc de la Héronnière, cadastré 1^{ère} division, section D, parcelles 217A et 218G.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations de chaque partie à la présente convention dans le cadre des études et des travaux de construction d'un habitat intergénérationnel pour 8 ménages (personne isolée ou couple) et 4 étudiants.

La **COMMUNE** est mandatée pour le compte de **COGENERIS** afin de représenter les intérêts de cette sprl, dans le respect des dispositions légales relatives aux marchés publics et sera l'unique interlocuteur auprès de la **SLRB**.

ARTICLE 2 COLLABORATION

Les parties s'inscrivent clairement dans une politique de collaboration destinée à réaliser dans les meilleures conditions possibles le projet immobilier envisagé ainsi qu'à répondre au mieux aux souhaits des différentes parties à la présente convention.

Dans cette optique, il est notamment convenu que:

La **COMMUNE** informera **COGENERIS** quant à l'avancement des études ainsi que des travaux de construction, à toutes les étapes décisives selon le planning de la **SLRB**.

COGENERIS sera associée aux réunions importantes, notamment :

- d'analyse du projet retenu à ses différentes étapes ;
- de présentation publique du projet ;
- de gestion du chantier pour la partie relative à l'habitat communautaire.

La **COMMUNE** et **COGENERIS** explorerons toutes les pistes de subsidiation possibles compatible avec les objectifs du projet d'habitat intergénérationnel de manière à réduire le montant de l'investissement communal et par conséquent de réduire le loyer d'occupation compatible avec les objectifs du projet.



ARTICLE 3 JURIDICTION COMPÉTENTE

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention relève exclusivement de la compétence des Tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

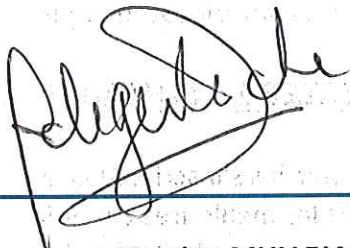
Fait en deux exemplaires à Watermael-Boitsfort le **17/04/2018**

La « **COMMUNE** »,

Par le Collège,

Signature	Signature
	
Le Secrétaire, <u>Etienne TIHON</u>	Le Bourgmestre, <u>Olivier DELEUZE</u>

« **COGENERIS** »*,

Signature
Lu et approuvé 
<u>Martine MULLEJANS</u>

* : Signature, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Recommandations pour le projet d'habitat intergénérationnel Cogeneris comprenant 8 appartements pour aînés, des zones communes et 1 kot pour 4 étudiants dans le bâtiment Archiducs-Nord / Gerfauts

1. Généralités

1.1 Dimension Intergénérationnelle

Dans ce projet, la notion d'intergénérationnel est plus vaste que le fait de simplement faire cohabiter deux générations.

Il s'agit d'un projet d'adhésion conviviale à un vivre ensemble fait d'entraide, de solidarité et d'échange librement consentis.

Ce projet permet d'une part à des jeunes de partager des moments de vie entre eux. Il permet en même temps à des personnes âgées de partager elles aussi du temps ensemble. Grâce aux espaces communs « Cogeneris » les deux groupes pourront en plus construire des projets en commun, mettre en place des activités intergénérationnelles (visites, participation à des spectacles, projets culturels, sportifs, ...).

Les espaces communs « Cogeneris » permettront aussi des échanges avec les autres habitants qui vivront dans le bâtiment du square des Archiducs mais aussi avec le quartier via l'organisation de cours de yoga, de gymnastique, d'activités artistiques, de rencontres, d'une « école de devoirs »...

Les habitants de l'habitat intergénérationnel Cogeneris-Archiducs seront membres de l'asbl Cogeneris-Archiducs qui se développera en mode d'auto-gestion avec une aide de l'exploitant Cogeneris (SPRL Cogeneris) en background.

Les objectifs du projet Cogeneris –Archiducs :

- répondre à l'évolution de la société vieillissante en encourageant la solidarité et la convivialité tout en préservant l'autonomie des personnes;
- favoriser par le fait-même les liens sociaux ;
- lutter contre la solitude et l'isolement des groupes de personnes concernées (personnes âgées mais aussi des jeunes cherchant encore leur place dans la vie) ;
- opter pour un mode de vie, permettant d'envisager un nouveau projet de vie ;
- améliorer la qualité de vie des aînés en favorisant et en prolongeant leur autonomie, en rencontrant leurs souhaits, en leur permettant des rencontres et des échanges ; créer les conditions propices aux échanges et interactions avec le quartier, avec la commune, ...
- permettre à des étudiants d'être soutenus et encadrés et de vivre une expérience de vie conviviale unique.

1.2 Définitions des groupes

Le concept prévu par l'exploitant, Cogeneris, est un « habitat intergénérationnel » destinée à l'hébergement de personnes autonomes valides et à mobilité réduite, de 55 ans et plus et d'étudiants de 18 à 30 ans.

Cet « habitat intergénérationnel » s'inscrit dans une démarche de durabilité et de convivialité. Les lieux y sont articulés autour d'un projet de vie solidaire. Constitués de zones d'habitation associées

Annexe 10 : Recommandations pour le projet d'habitat intergénérationnel « Cogeneris - Archiducs »

mais distinctes et autonomes pour chaque génération, d'un espace de rencontre convivial partagé par l'ensemble de ses occupants et une buanderie.

Les co-habitants de 55 ans et plus

Ils entrent dans ces lieux en bonne santé (avec ou sans l'aide d'une infirmière à domicile), le mode de vie y est basé sur la capacité de chacun à partager de façon autonome ses projets, ses expériences de vie, sa vitalité autour d'activités intergénérationnelles. Toute personne y est admise tant qu'elle peut organiser cette autonomie. Si, par la suite, ces personnes perdaient tout ou partie de cette autonomie, il faudra alors, en groupe, les aider dans la mesure du possible à demeurer dans la maison ou les aider à trouver un lieu plus adapté à leur nouvel état de santé. Pour information, l'asbl Cogeneris-Archiducs tissera des liens avec la MRS (maison de repose et soins) de Watermael-Boitsfort pour aider à faire cette recherche. Ce lieu sera donc connu des aînés.

Les co-habitants étudiants de 18 à 30 ans.

Une caractéristique importante qui différencie le concept de Cogeneris d'une « résidence service » classique consiste dans la cohabitation conviviale mais autonome d'aînés avec des jeunes qui partagent certains lieux communs (buanderie, zone de rencontre et jardin). Des « parrainages » réciproques et personnalisés constituent, dans ces lieux, le cœur du concept de Cogeneris. Chacun y vit selon son mode de vie propre et partage librement, selon des modalités bien établies par une « charte des habitants », des moments de rencontres et d'échanges.

Selon cette charte mise en place avec les habitants du lieu, chaque co-habitant s'engage à mettre à disposition une partie de son temps à la disposition d'échanges intergénérationnels. Ces moments d'échange sont définis lors du choix et de la mise en place du groupe des co-habitants tout au long de la phase de construction du bâtiment. En principe, dès la mise en route du chantier de la construction ou rénovation du lieu d'habitation.

L'habitat Cogeneris-Archiducs sera structuré en trois parties :

8 appartements pour personnes de 55 ans et plus dont un PMR

Un appartement pour 4 kots étudiants

Une zone de rencontre comprenant une cuisine (zone d'échanges destinée à organiser les rencontres, activités et les repas communs).

Points logistiques et techniques importants :

Si les habitats ne sont pas situés au rez-de-chaussée, il est nécessaire qu'un des ascenseurs du bâtiment, dans lequel ils sont situés, puisse transporter une civière en cas d'hospitalisation d'une personne âgée.

L'ensemble de l'espace d'habitation (la « maison intergénérationnelle ») doit être connecté, cela veut dire que les habitants « Cogeneris » seront regroupés dans une zone de l'immeuble envisagé.

Les habitants auront accès au jardin commun de cet immeuble.

Il est impératif que toute zone commune accessible aux co-habitants aînés le soit facilement, en particulier pour le PMR.

Annexe 10 : Recommandations pour le projet d'habitat intergénérationnel « Cogeneris - Archiducs »

Une attention particulière sera portée sur l'éclairage artificiel qui ne devrait pas laisser de coins d'ombres. Eventuellement, et en fonction de la configuration des lieux, des petites zones de rencontre (de type petits salons ou coins séjour de 2 à 3 places) sont à prévoir le long des couloirs de circulation (si longueur des couloirs,...).

Souhaits :

Pour les habitats côté jardin, ils jouiront d'une porte-fenêtre s'ouvrant sur le jardin et si possible la zone de rencontre sera construite avec une terrasse donnant sur le jardin.

2. Hébergement

2.1 Les appartements pour aînés

Chaque appartement contiendra :

- Un séjour,
- Une kitchenette ou armoire « cuisine » qui sera installée en intégrant l'évier avec armoire et hotte installés au départ,
- Une chambre séparée,
- Une salle de douche avec WC.

La chambre est à un ou deux lits (ou un lit double). Les seniors apportent leurs propres meubles. La lumière naturelle pénétrera abondamment dans le séjour et la chambre et les espaces seront suffisants pour permettre un agencement des meubles personnels et de la décoration (tableaux, photos, etc.).

La salle de douche comprendra un WC surélevé, un lavabo suspendu, des étagères de rangement, une douche avec une petite cuvette pour éviter les écoulements d'eau dans la salle de douche. L'espace sera suffisant pour permettre la circulation d'une chaise roulante en cas de difficultés provisoires de l'habitant à se mouvoir.

Seul un des 8, l'appartement PMR, sera entièrement équipé pour PMR (barres, cuisine et mobilier fixe adaptés, etc.).

2.2 La zone pour étudiants

L'appartement comprendra :

- Un hall d'entrée avec la possibilité d'y mettre une armoire vestiaire,
- Quatre chambres lumineuses (« kots ») avec lavabo,
- Un coin salon pour discuter,
- Deux douches avec 4 casiers,

Annexe 10 : Recommandations pour le projet d'habitat intergénérationnel « Cogeneris - Archiducs »

- o Un WC séparé.

2.3 Les zones communes de l'habitat Cogeneris-Archiducs

a. Zone de rencontre

Cette zone comprend :

- o une cuisine américaine
- o un espace pour manger
- o un living si possible séparé de l'espace à manger par une porte coulissante acoustique (pour effectuer des animations)

Elle sera meublée par les habitants de la « maison intergénérationnelle ».

b. Buanderie

Une buanderie accessible aux co-habitants de l'espace Cogeneris-Archiducs sera à prévoir au rez-de-chaussée ou au sous-sol du bâtiment. Elle comprendra un espace de lavage (2 machines à lessiver et un séchoir – achetés par Cogeneris) et de repassage (une table à repasser, une table de travail et 2 chaises – achetés par Cogeneris).