

Bien vieillir dans un bâtiment de valeur

Appel à candidatures pour une étude de faisabilité – 2025

La mission du Fonds Generet consiste à encourager et à soutenir des formes innovantes d'habitat pour personnes âgées dans des biens immobiliers de valeur. Cela répond au besoin ressenti par les seniors de pouvoir choisir des formes de logement financièrement accessibles, permettant une autonomie maximale et insérées dans un quartier adapté à tous les âges de la vie.

Des bâtiments en recherche d'une nouvelle affectation : une réponse au besoin de nouvelles formes d'habitat pour les seniors?

Pour de nombreux propriétaires de bâtiments remarquables, il n'est pas évident de leur donner une nouvelle affectation, socialement utile et financièrement viable. Ces bâtiments de valeur, avec leur riche histoire, pourraient-ils être aménagés en un domicile adapté pour des personnes d'un âge avancé ?

Le fait de vivre dans un beau cadre pourrait-il contribuer à (re)valoriser et à respecter un groupe particulier de la population dans notre société ? Des formes de logement intelligemment conçues pour personnes âgées dans des biens remarquables pourraient-elles conduire à un mode d'intégration inédit ? Le patrimoine qui est habité reste ainsi chaleureux et vivant. Les gens ne sont plus 'éloignés' en raison de leur âge au tissu dans lequel ils ont toujours vécu, mais ce tissu est au contraire renforcé de manière à pouvoir procurer davantage de solidarité et de proximité.

Si la plupart des gens disent qu'ils préfèrent rester dans leur logement familial, souvent celui-ci n'offre pas les meilleures possibilités d'encadrement nécessaire en matière d'aide et de soins à un âge avancé. Il est donc essentiel de développer des formes d'habitat alternatives et attrayantes qui ont le potentiel pour devenir réellement un nouveau foyer. La Fondation Roi Baudouin a déjà publié un 'position paper' à ce sujet : [‘Tout le monde a le droit de choisir, les personnes âgées aussi !’](#)

Ces formes d'habitat sont un moyen pour procurer un bien-être maximal aux personnes âgées. Les conditions de base pour pouvoir parler de 'bien-être' sont :

- L'autonomie ;
- La participation ;
- Une vie en lien avec d'autres ;
- La possibilité de réaliser ses aspirations.

Les bâtiments à valeur patrimoniale peuvent avoir un rôle utile à jouer pour permettre ces nouvelles formes de vie 'chez soi'.

Objectif de cet appel

Avec cet appel, le Fonds Generet veut aider les propriétaires de biens immobiliers de valeur qui s'intéressent à des formes de logement pour personnes âgées à réaliser une étude de faisabilité. Cette étude doit apporter un éclairage sur les aspects suivants :

- Le bâtiment se prête-t-il à la réalisation d'unités résidentielles, dont cinq au moins sont destinées à des personnes d'un âge avancé, en accordant une attention particulière à leurs (futurs) besoins de prise en charge ?
- Une (ré)affectation de ce bâtiment en tant que forme de logement (semi-)collective est-elle soumise à l'obtention d'un permis ?
- Quelle est l'estimation du coût de la réaffectation de ce bâtiment en projet de logement ?
- Le bâtiment est-il situé dans le cœur d'un village ou d'une ville ou suffisamment près de celui-ci pour que le projet ait des chances de s'intégrer dans le quartier ? Le projet peut-il lui-même contribuer au renforcement de ce village ou de cette ville ?
- Y a-t-il des habitants potentiels qui sont intéressés à s'installer dans ce site ?
- Y a-t-il des partenaires en vue qui peuvent aider à soutenir ou à gérer ce projet de logement ? Nous pensons à des services d'aide à domicile, à un centre de services situé à proximité, à une organisation proposant déjà un logement (semi-)collectif qui pourrait porter ou encadrer le projet,.
- Quel pourrait être le montage juridique et financier de ce projet pour qu'il soit durable ?

Il est important de mentionner que le Fonds Generet encourage également des logements intergénérationnels et d'autres formes mixtes d'habitat. Les moyens du Fonds sont cependant exclusivement affectés au volet du projet qui vise les personnes âgées.

Public Cible

Cet appel s'adresse aux propriétaires de biens immobiliers de valeur (bâtiments ayant une valeur patrimoniale) : villes ou communes, communautés religieuses, organisations ou particuliers... Si des partenaires pour des formes d'habitat pour seniors sont déjà connus, ils peuvent introduire un dossier de candidature avec le propriétaire.

Attention : il y a 2 dossiers de candidatures différents selon que le propriétaire est une personne physique ou une organisation, commune, communauté religieuse.....

Critères de recevabilité et de sélection

Critères de recevabilité

1. Le dossier de candidature doit être rempli correctement et complètement en ligne sur www.kbs-frb.be
2. Le dossier de candidature doit être introduit dans les délais impartis (voir calendrier ci-dessous).
3. Le responsable de l'organisation candidate ou le demandeur doit être âgé de plus de 18 ans.

4. Le demandeur est propriétaire du bâtiment ; si le demandeur est une personne morale, il doit s'agir d'une organisation à but non lucratif ou à finalité sociale. Les initiatives purement commerciales n'entrent pas en ligne de compte.
5. Le bâtiment doit être situé en Belgique.

Critères de sélection

Un jury indépendant, composé d'experts et d'experts du vécu, vérifie que les dossiers introduits répondent aux critères suivants :

1. Motivation du propriétaire
 - Pour réaffecter le bâtiment en logements (semi) collectifs pour personnes âgées
 - Pour veiller à l'accessibilité financière des logements
 - Pour en faire un projet à long terme
2. Valeur patrimoniale du bâtiment
3. Capacité minimale de 5 unités de logement adaptées à tous les âges de la vie pour personnes âgées/ personnes dans la deuxième moitié de leur vie (il peut s'agir d'une partie de la réaffectation)
4. La localisation du bâtiment et l'intérêt potentiel de futurs habitants
5. Support qualitatif des prestataires de l'étude de faisabilité (noms des prestataires et CV)
6. L'approche et le contenu de l'étude de faisabilité

La sélection tiendra compte de la répartition géographique (Wallonie, Flandre, Bruxelles).

Quelques concepts

Bâtiments à valeur patrimoniale

Dans le cadre de cet appel, la valeur patrimoniale est évaluée en fonction des éléments suivants :

La représentativité du bâtiment par rapport à son époque, la présence d'éléments particulièrement exceptionnels, la préservation du caractère originel du bâtiment et le rôle du bâtiment dans le contexte local plus large. Le bâtiment ne doit pas nécessairement être un monument classé.

Le logement dans la deuxième moitié de la vie

Pour beaucoup de gens, la composition de la famille change au cours de la deuxième moitié de la vie : les enfants quittent le foyer et le logement est souvent trop grand. Malgré cela, les gens préfèrent en général rester dans la maison familiale jusqu'à ce que la décision de déménager dans un logement plus petit et plus adapté finisse par s'imposer. À ce moment-là, on manque souvent de temps et d'espace mental pour faire un bon choix et ce déménagement est vécu comme une grande perte. C'est pourquoi on plaide pour que le passage vers un logement adapté à cette deuxième moitié de la vie soit effectué à temps afin que ce choix puisse être fait de manière consciente et en toute sérénité.

'Un logement adapté à tous les âges de la vie' désigne des logements conçus pour que des habitants de tout âge et à n'importe quelle phase de leur vie puissent y vivre de manière sûre et confortable. Cela implique qu'ils soient accessibles et équipés d'aménagements répondant aux besoins de personnes âgées ou en situation de handicap, comme des portes larges, un accès sans marches d'escalier et des

pièces spacieuses. Le but est de permettre une existence autonome, même lorsque les besoins de prise en charge augmentent.

Un logement qui renforce le cœur d'un village ou d'une ville

On entend par là le développement et l'amélioration de logements et d'équipements dans les quartiers centraux de villes ou de villages. L'objectif est d'accroître la qualité de vie et l'attractivité de ces quartiers, ce qui favorise les interactions sociales et stimule l'économie locale. Le Fonds Generet soutient de préférence des formes d'habitat dans des bâtiments à valeur patrimoniale qui, en raison de leur situation, ont le potentiel pour créer une communauté solidaire dans un quartier vivant.

Soutien

- Un soutien financier de 25.000 euros maximum par projet, versé en deux tranches (60% à la conclusion de la convention et 40% après la remise de l'étude).
- L'accès au réseau de la FRB.
- Les projets sélectionnés seront invités à participer à des moments d'échange pour acquérir et partager des connaissances.
- L'étude de faisabilité doit être réalisée dans les 12 mois après la conclusion de la convention.

Output/Résultat de l'étude de faisabilité.

Le soutien est accordé à condition que l'étude fournie se prononce au moins sur les points suivants :

- La mesure dans laquelle le projet pourrait atteindre l'objectif principal d'un logement adapté à tous les âges de la vie sur le site sélectionné
- La mesure dans laquelle les principales valeurs patrimoniales des bâtiments peuvent être exploitées pour la réalisation de l'objectif principal
- La mesure dans laquelle le projet pourrait renforcer le village ou le quartier
- La faisabilité financière générale (chiffres clés des mètres carrés d'un achat éventuel, financement, coûts de la transformation)
- La faisabilité générale du projet en termes d'obtention des permis nécessaires sur la base de discussions avec les autorités compétentes (urbanisme, pompiers et patrimoine)
- Une proposition de plan mentionnant les étapes ultérieures /le processus de réalisation avec un calendrier indicatif

Calendrier

- Lancement de l'appel : mai 2025
- Date limite d'introduction des candidatures : 15 octobre 2025
- Annonce des résultats : Début décembre 2025

Contact

- Pour des informations générales (comme des informations pratiques sur l'introduction en ligne d'un dossier), veuillez téléphoner au numéro 02 500 45 55 ou envoyer un e-mail à proj@kbs-frb.be
- Pour des informations spécifiques sur l'appel, vous pouvez prendre contact avec le secrétariat du Fonds Genereet à l'adresse mail cardinael.m@kbs-frb.be

La **Fondation Roi Baudouin** a pour mission de contribuer à une société meilleure.

La Fondation est, en Belgique et en Europe, un acteur de changement et d'innovation au service de l'intérêt général et de la cohésion sociale. Elle cherche à maximiser son impact en renforçant les capacités des organisations et des personnes. Elle encourage une philanthropie efficace des particuliers et des entreprises.

Ses valeurs principales sont l'intégrité et la transparence, le pluralisme et l'indépendance, le respect de la diversité et la promotion de la solidarité.

Ses domaines d'action actuels sont la pauvreté et la justice sociale, la philanthropie, la santé, l'engagement sociétal, le développement des talents, la démocratie, l'intégration européenne, le patrimoine et la coopération au développement