LES 30 ANS
DE NOTRE MAISON

QUAI 10, Charleroi, le 20 février 2020

30
1990 2020
notremaison
fête ses 30 ans

Editorial de Vincent DEMANET

Président de Notre Maison

30 ans déjà !

Le 22 février 1990 à Rixensart, devant le Notaire Vinel, Clair Logis pour le Brabant Wallon, l'Habitation Familiale pour la région de Charleroi et la Cité Verte pour la Botte du Hainaut, toutes trois sociétés de logements publics, fusionnaient pour former **Notre Maison**.

Ces trois sociétés ont été constituées dans les années '70 à l'initiative du Mouvement Ouvrier Chrétien. Rassemblant les différents Bourgmestres de ces communes, désemparés de voir leurs jeunes fuir les entités rurales faute de logement disponibles et accessibles, le MOC a pu convaincre les édiles communaux de mettre des terrains à disposition des sociétés en vue d'y construire des **logements publics**.

Les débuts de cette fusion ont toutefois été lents et l'équilibre financier difficile à trouver. Dix ans plus tard, le Ministre Dardenne a lancé une refonte totale des sociétés de logements. Notre Maison cédait toutes ses implantations de la région de Charleroi, à l'exception de 20 logements à Marcinelle. Grâce à l'action de Jean-Marie Paquay, Notre Maison se renforçait en **Brabant Wallon** (Louvain-la-Neuve, une partie de Genappe…) et gardait les communes de la **Botte du Hainaut**.

Il a fallu attendre 2013 pour voir nos finances revenir à **l'équilibre**. Mais depuis, nous dégageons chaque année des bénéfices substantiels qui nous permettent de rénover nos anciens logements et de construire des nouveaux logements sans subsides.

Ces dix dernières années, nous avons construit près de **600 nouveaux logements** tant dans le Brabant Wallon que dans la Botte du Hainaut. Nous avons été innovants dans nos projets : partenariat public-privé, construction d'une crèche avec des logements, premiers kots publics en Wallonie, déjà 20 logements sur fonds propres construits et loués aujourd'hui…

Nous avons encore de nombreux projets dans les cartons pour répondre aux demandes croissantes de logements émanant de ménages précarisés, mais également de ménages qui ont notamment besoin d'un logement à loyer modéré pour se lancer dans la vie.

Pour réaliser ces projets, il est indispensable que la Wallonie, consciente des enjeux essentiels pour une partie de la population, puisse permettre aux sociétés de logements de mener une politique proactive de création/rénovation de logements en pérennisant et améliorant les sources de financement et en confortant le cadre légal pour la diversification des activités des sociétés de logement de service public.

Tout cela n'aurait pas pu être possible sans nos 13 Communes et CPAS associés. Ils nous ont trouvé et donné les terrains ou les bâtiments pour construire ces logements. Merci aussi à tous les administrateurs qui se sont suivis pendant ces trente années et qui ont toujours su prendre les bonnes décisions. Merci également à tous les membres du personnel qui nous ont permis de mener à bien toutes ces tâches. **Merci** à mes deux prédécesseurs, Germain Cappelman, aujourd'hui décédé, et Jean Daems, qui ont permis pendant ces années, de tenir haut l'image de Notre Maison.

Alors à tous, un bon anniversaire !

Vincent DEMANET
Président de Notre Maison

Editorial de Quyên CHAU

Directrice-gérante

Durant 30 ans

Notre Maison s'est singularisée par sa volonté de **valoriser l'image du secteur du logement public**, tant par la qualité de son travail que par le soin qu'elle prend de proposer des réalisations à l'architecture moderne et volontariste. En effet, convaincue du rôle que joue l'aménagement de l'espace et du bâti dans l'amélioration des rapports sociaux, notre société s'est engagée pendant autant d'années à développer des réalisations favorisant une cohabitation variée et harmonieuse. Cette ambition de **créer une mixité sociale** se reflète au travers de nos nombreux projets, et s'exprime aussi bien dans la concrétisation de différents types de logements sur une même implantation qu'ils soient sociaux, moyens, d'équilibre, sans subsides, voire destinés à la vente… que dans la diversité de nos programmes : logements, crèche, salle de quartier, commerce, maison médicale,… La réalisation des voiries et équipements, abords, zones de jeux ou, encore récemment, des petites infrastructures sportives de quartier, viennent renforcer l'intégration des nouvelles habitations dans le cadre bâti existant.

Comme le souligne le Président, Vincent Demanet, Notre Maison et l'ensemble de son personnel apportent chaque jour leur expérience et savoir-faire **au service** des locataires et candidats-locataires. Ceci répond ainsi, à une des valeurs fondamentales qui définit notre société de logement à taille humaine, la proximité sociale.

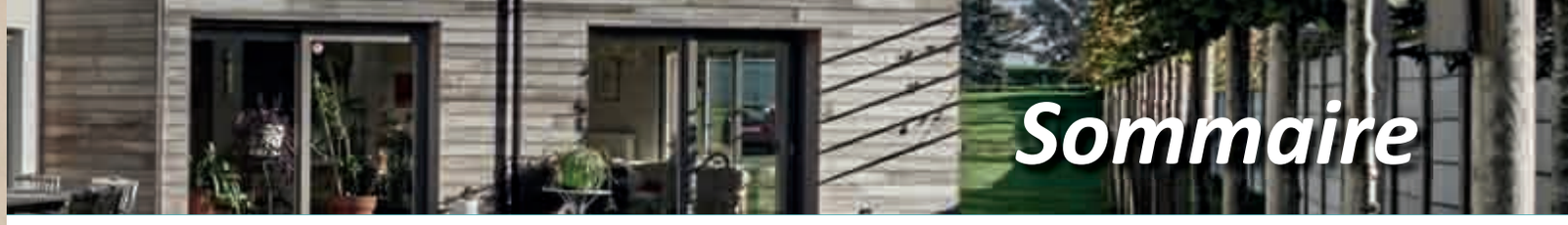
Pour fêter nos 30 ans, nous vous proposons de parcourir, tout au long de cette publication, un panel du patrimoine de la société, témoin de son **engagement**. Vous découvrirez quelques-unes des réalisations et projets phares qui démontrent le professionnalisme et le dynamisme de tout un secteur. Les pages suivantes vous emmènent sur nos logements répartis dans les provinces du Brabant wallon et de la Botte du Hainaut.

En tant que Directrice-gérante, je suis fière de faire partie de cette société reconnue auprès de nos partenaires tels que la Société Wallonne du Logement, les communes et CPAS, les diverses associations, les Régies des Quartiers,… Et **mes chaleureux remerciements** vont à tous, Présidents, membres des Conseils d'Administration, anciens Directeurs-gérants, Commissaires et membres du personnel qui ont mis et mettent en œuvre, au quotidien, toute leur énergie pour offrir des logements publics de qualité.

Bonne lecture !

Quyên CHAU
Directrice-gérante

Siège social : Boulevard Tirou 167 - 6000 Charleroi



Sommaire

2018 - 2019

Genappe – Bataillon Carré 7
Boussu-lez-Walcourt - Rue des Fayats 9
Walhain – Le Bia Bouquet 11
Perwez – Rue aux Quatre Vents 12
Perwez – Rue du Gadaffe 13
Sivry-Rance – Rue du Commerce 15
Momignies – Square Willy Mairesse 17
Walhain – Chaussée de Namur 18
Villers-la-Ville – Rue des Écoles / Rue des Chats 19
Ottignies Louvain-la-Neuve – Rue Michel de Ghelderode 21
Ottignies Louvain-la-Neuve – Rénovation Pivert 23
Chastre – Quartier du Petit-Baty 25
Chastre – Petite infrastructure de quartier 27

2017

Rixensart – Place Communale 29
Beaumont – Rue du Long Marché 30
Walhain – Rue du Petit Pré 31
Rixensart – Clos des Marnières 33
Chastre – Rue du Tumulus 35
La Hulpe – Avenue des Faisans 36
Chimay - Cité Massuette 37

2016

Froidchapelle – Rue Fonds des Herbes 38

2015

Perwez – Rue du Blanc Bois 39
Ottignies Louvain-la-Neuve – Place des Paniers 41
Genappe – Chaussée de Nivelles 42
Beaumont – Rue Mestriaux 43

PETITE INFRASTRUCTURE DE QUARTIER

Genappe

BATAILLON CARRÉ

UN ESPACE DE JEUX AU BATAILLON CARRÉ

Notre Maison a réalisé en délégation de maîtrise d'ouvrage cette nouvelle infrastructure, en partenariat avec la Ville de Genappe. La société de logements, intervient effectivement de plus en plus largement pour un tiers grâce à son expertise et son savoir-faire dans la maîtrise de chantiers. C'est donc Notre Maison qui a introduit la demande de subsides auprès d'Infrasports et qui a supervisé le chantier.

[AUTEUR DU PROJET] **DS Architecture**

[ENTREPRISE] **NONET SA**

[COÛT] **263.747€** TVAC

L'infrastructure sportive de Genappe se compose de :

- un **terrain multisports** (football, basketball...)
- des **barres de suspension**
- une **table de ping-pong**
- une **aire de jeux pour enfants** (balançoires et modules sur ressorts)

Le projet revêt encore un caractère durable par les surfaces drainantes et perméables utilisées ainsi que par l'emploi de bois issus de forêts gérées respectueusement.

Deux écoles à moins de 150m pourront également profiter de l'infrastructure, par ailleurs accessible aux PMR.

QU'EST-CE QU'UNE PETITE INFRASTRUCTURE DE QUARTIER ?

L'infrastructure sportive vise à lutter contre l'exclusion sociale et à améliorer la cohésion sociale.

En se déclinant ici en espaces de jeux, de sports, de détente et de rencontre, la PISQ permet aux jeunes et aux moins jeunes de se rencontrer et de tisser des liens sociaux. En effet, elle couvre l'ensemble des générations en proposant des modules pour les plus petits, des espaces jeux pour les adolescents et un lieu de détente pour les plus âgés.

Les PISQ sont conçues comme des outils d'autonomisation des jeunes par l'apprentissage de la gestion collective du matériel mis à leur disposition. En outre, en constituant un espace de convivialité destiné aux habitants, la vie du quartier se voit redynamisée et favorise la rencontre des générations.

13 LOGEMENTS

Boussu-lez-Walcourt

RUE DES FAYATS

Au départ, 7 logements étaient prévus à l'ancrage communal. Mais, le terrain, propriété de Notre Maison, se trouvait en Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC). Il a donc été envisagé d'étudier la globalité de la zone pour aboutir à un projet final de 24 logements, répartis en deux phases ; une de 13 et une de 11 logements qui va démarrer en 2020. Les deux phases de construction s'articulent autour d'une zone tampon, composée d'un parking et d'un espace paysagé ouvert sur la campagne.

Le lotissement **moderne et convivial** se compose de constructions traditionnelles qui allient une **diversité** tant dans la typologie des logements proposés que par l'offre locative ou acquisitive : 1 maison 4 chambres (adaptable PMR), 3 maisons 3 chambres, 2 maisons 2 chambres, 2 maisons 1 chambre (adaptable PMR) et enfin 2 appartements (1 et 2 chambres).

[AUTEUR DU PROJET] **G. Eco Architecture** et **l'Atelier At Home**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **1.535.000 €** TVAC

CONSTRUCTION & VENTE

GROS-OEUVRES FERMÉS

Trois maisons sont vendues en gros-oeuvre fermé plafonné et chapé. Les finitions sont à charge des acquéreurs, c'est-à-dire les revêtements de sols, les menuiseries intérieures, la salle de bain et l'équipement de la cuisine.

MAISON n°1	MAISON n°11	MAISON n°2
121m² | 4,35 ares	121m² | 3,19 ares	121m² | 5,16 ares
170.000€ HTVA	165.000€ HTVA	175.000€ HTVA

De nouveaux logements qui se distinguent également par de **hautes performances énergétiques** : consommation d'énergie basse (K29), avec des murs, sols et toitures isolés. Ils disposent de châssis double vitrage en PVC et d'une ventilation simple flux type C. Les chaudières individuelles sont raccordées au gaz propane via une cuve enterrée.

33 LOGEMENTS ET 1 IMMEUBLE MIXTE

Walhain

LE BIA BOUQUET

Au cœur du village, le CPAS de Walhain était propriétaire d'un beau terrain accessible par la rue principale en bas et par le haut du village de l'autre côté. Parmi les idées émises pour valoriser son exploitation, la réflexion a mené à un projet conciliant la création de logements publics, d'une nouvelle place de village et d'une résidence-service pour seniors, tout en optimisant et maîtrisant les budgets.

Un réel exemple de réussite qui a permis d'intégrer l'ensemble des contraintes architecturales et techniques dans le respect des aspects sociaux, économiques et environnementaux.

Un QUARTIER DURABLE intergénérationnel qui favorise le « vivre ensemble » à travers la diversité des logements proposés et des fonctions nécessaires à la dynamique d'une place de village (commerce, cabinets médicaux et salle de quartier). Ce projet d'envergure est propice à la qualité de vie des habitants par son agencement autour d'espaces verts publics, de poches de parking, d'accès de voieries limité, d'espace dédié au développement de potagers...

Le projet a pu aboutir grâce à la prise en compte des infrastructures attenantes au terrain (CPAS, Espace Public Numérique, complexe sportif, pharmacie, supérette, administrations, banque, Poste), des services proposés par le CPAS (aide familiale et ménagère, repas à domicile, petits travaux, taxi social, buanderie sociale, aide psychologique) et d'une réduction des coûts par la possibilité offerte aux SLSP de construire pour d'autres organismes publics en « délégation de maitrise d'ouvrage » et par la possibilité de prise en gestion d'un logement appartenant à une SLSP.

[AUTEUR DU PROJET] **URBALI**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **3.800.000€** HTVA

Une habitante témoigne :

« C'est un peu tôt pour parler de dynamique sociale car un village ne se crée pas du jour au lendemain. J'étais une des premières à emménager au Bia Bouquet et les suivants sont arrivés au compte goutte. Il faut laisser le temps au temps. Mais je suis vraiment heureuse d'être ici. Je suis en amour pour ce quartier qui est très harmonieux et apaisant par sa forme à taille humaine. C'est un village dans le village, loin des barres moches et peu confortables que j'ai connues. Les enfants de leur côté créent des relations. Il faut juste les canaliser de temps en temps (rires). En donnant des coups de pouce à l'organisation de soupers ou autre, une fois que la salle communautaire sera insonorisée, les liens vont se tisser. Je me réjouis de voir arriver l'épicerie vrac début 2020, car ça va éveiller une réelle dynamique. On croise quelqu'un, on papote. C'est comme ça que ça fonctionne. »

PRIX DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME

Le 23 octobre 2019, Notre Maison a remporté une mention au Prix de l'Urbanisme et de l'Architecture en Brabant wallon.

C'est une grande fierté pour notre société de nous faire reconnaître pour une compétence chère à nos yeux : l**a mixité fonctionnelle et la dynamique sociale** d'un ensemble de 33 logements (dont 23 sont publics) qui présentent des qualités esthétiques et techniques tout en s'intégrant harmonieusement dans leur environnement. Le moteur de cette récompense ? **Le développement du nouveau cœur de village à Walhain : le Bia Bouquet.** La mise en valeur d'une de nos constructions par cette récompense démontre de ce que Notre Maison va dans la bonne direction.

20 LOGEMENTS

Perwez

RUE AUX QUATRE VENTS

Dans le cadre d'un partenariat public-privé (PPP) avec la société Thomas & Piron Bâtiment, et grâce à une précieuse collaboration avec les autorités communales, un projet cohérent a pu éclore à Perwez. Une association qui a permis d'offrir des logements performants à des prix attractifs aux jeunes de l'entité et aux ménages aux revenus modérés, ainsi que des logements privés à des prix d'acquisition compétitifs par rapport à ce qui se pratique habituellement dans le Brabant wallon et de garantir un projet cohérent dans le quartier.

Ces 20 logements, bénéficiant des dernières avancées en termes de performances énergétiques et de techniques de construction, s'intègrent harmonieusement dans le Domaine du Boléro de Ravel, à côté de la salle culturelle le PERWEX. Le projet, constitué de trois bâtiments reliés par des coursives extérieures, complète l'offre de logements publics sur la Commune en proposant 12 logements sociaux – sur l'ancrage 2012-2013 – et 8 logements construits sans subsides.

Une collaboration qui accentue la volonté d'intégrer les logements publics dans un parc d'habitations diversifiées, tant au niveau de la typologie que du marché locatif ou acquisitif, favorisant ainsi la mixité sociale.

Le terrain, rue aux 4 Vents, a été donné par la Commune. Il se situe à côté de la salle Perwex, pour laquelle la construction d'un parking communal de 142 places a été réalisée via une délégation d'ouvrage octroyée à Notre Maison.

[AUTEUR DU PROJET] **DS-Architecture**

[ENTREPRISE] **Thomas & Piron Bâtiment**

[COÛT] 2.170.000€ HTVA

6 LOGEMENTS

Perwez

RUE DU GADAFFE

En parallèle du chantier de la Rue aux Quatre Vents, un chantier de 6 logements sociaux a vu le jour à la Rue du Gadaffe.

Sur un terrain de la commune, l'immeuble se compose de 2 appartements 2 chambres, 3 appartements 3 chambres et 2 appartements 4 chambres. Les deux appartements du rez-de-chaussée sont adaptables pour les PMR.

[AUTEUR DU PROJET] **N&S Architectes**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **651.000€** HTVA

8 LOGEMENTS

Sivry-Rance

RUE DU COMMERCE

Le projet se situe au 2, rue du Commerce, dans le parc du Castel des Roses - abritant déja 5 appartements du CPAS, un restaurant social et une petite plaine de jeux - vient renforcer l'offre de logements publics sur le site.

Pensé pour accueillir des seniors de 50 ans et plus, l'immeuble est composé de 4 modules disposant chacun de deux appartements une chambre, tous adaptables. Parmi les 4 appartements situés au rez-de-chaussée, deux sont déjà adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Les 4 appartements à l'étage sont accessibles via un ascenseur et reliés par une passerelle. Le bâtiment est notamment équipé d'un monte-personne via l'extérieur. Conventionnés au CPAS, ces logements - pourvus d'une cuisine semi-équipée - sont gérés et attribués selon leurs critères.

[AUTEUR DU PROJET] **Alternative SPRL**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] 750.000€ HTVA

UNE GESTION DES LOCATAIRES PAR LE CPAS

Les 8 logements sont gérés par le CPAS qui se charge de trouver les locataires.

Le projet étant situé dans le parc du Castel des Roses, les locataires bénéficient des services du CPAS qui s'y situent déjà : restaurant social, lavoir, magasin de seconde main ou d'autres aides telles que le taxi social, le service d'aides ménagères, les soins à domicile...

LOGEMENTS ADAPTÉS, LOGEMENTS ADAPTABLES

Les logements adaptés signifient qu'ils ont été conçus pour accueillir une personne en chaise roulante : dimension de portes élargies, distances giratoires adaptées à la chaise, WC rehaussés, douches sécurisées ou encore prises de courant à hauteur de chaise.

Les logements adaptables ont simplement leur dimension de portes élargie et des cloisons modifiables en cas de nécessité.

18 LOGEMENTS

Momignies

SQUARE WILLY MAIRESSEE

L'ensemble du projet a été réalisé sur un terrain situé à l'angle de la Rue d'En Haut et de la Rue de la Gendarmerie. Un nouveau nom de rue lui a été attribué, le Square Willy Mairess.

UN IMMEUBLE COLLECTIF ADAPTÉ POUR LES SENIORS ET LES PERSONNES PORTEUSES D'UN HANDICAP

Première sur la commune, la construction d'un immeuble collectif, composé d'espaces communs et d'appartements privés 1 chambre, dans le but de favoriser l'autonomie des seniors et des personnes porteuses d'un handicap tout en bénéficiant d'une certaine sécurité apportée tant dans l'agencement des logements que dans sa gestion.

[AUTEUR DU PROJET] **TROMCOURT**

[ENTREPRISE] **COBARDI SA**

[COÛT] **1.480.000€** HTVA

DES LOGEMENTS ADAPTABLES

L'immeuble, construit sur deux étages, dispose d'un ascenseur et de six appartements adaptables en fonction des besoins des locataires, que ce soit au niveau de la mobilité ou de la sécurité.

DES ESPACES COMMUNS

Cuisine, salon, lavoir, petit appartement... autant d'espaces communs qui permettent, d'une part, d'éviter l'isolement en favorisant les relations sociales, et, d'autre part, de réduire certains frais.

UNE COGESTION ET UN SUIVI

L'immeuble sera géré par la Commune, en partenariat avec l'Intercommunale hospitalière des Fagnes et la Maison de repos « Le Chalon » afin d'en assurer le suivi administratif et en matière de service aux personnes.

L'immeuble collectif, apparaît donc comme une solution alternative pour les personnes ne souhaitant pas vivre en maison de repos, tout en ne se retrouvant pas isolée dans un logement peu adapté à sa situation.

HUIT LOGEMENTS SOCIAUX DE QUALITÉ

4 maisons et 4 appartements de une et deux chambres, complètent le square pour y accueillir de nouveaux ménages. Des logements spacieux, sur deux étages, qui s'intègrent idéalement dans le quartier.

Typologie
2 maisons 3 façades, rez +1
2 maisons 2 façades, rez + 1
2 appartements 1 chambre, rez
2 appartements 2 chambres, en duplex.

3 LOGEMENTS

Walhain

CHAUSSÉE DE NAMUR

Trois agréables et spacieux appartements ont été construits sur un terrain appartenant à la Commune et concédé à Notre Maison. Une délégation de maîtrise d'ouvrage pour la Commune a été attribuée à Notre Maison afin de réaliser un nouveau parking de 18 places permettant de desservir la salle « Le Seuciau ». Les appartements sont alimentés au gaz propane (citerne) et bénéficient chacun d'une chaudière individuelle.

[AUTEUR DU PROJET] **HL Architecture**

[ENTREPRISE] **COMABAT SA**

[COÛT] **415.000€** TVAC

En 5 ans, la Commune a développé une politique du logement dynamique, passant d'une offre quasi nulle à près de 70 logements (tous logements publics confondus) disponibles en octobre 2018.

8 LOGEMENTS

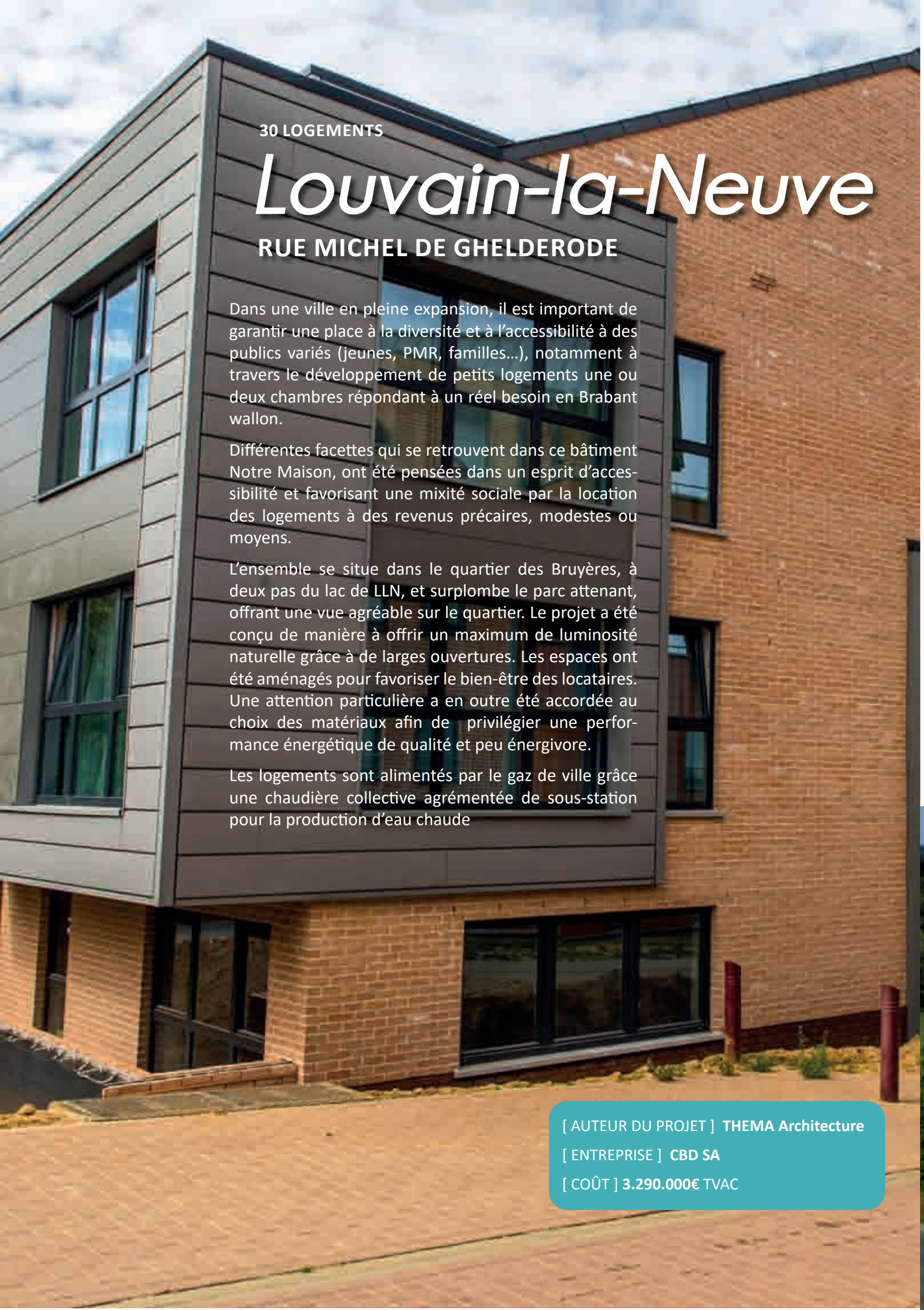
Villers-la-Ville

RUE DES ÉCOLES / RUE DES CHATS

[AUTEUR DU PROJET] **CITAU**

[ENTREPRISE] **SEQUARIAS SA**

[COÛT] **1.173.000€** HTVA



30 LOGEMENTS

Louvain-la-Neuve

RUE MICHEL DE GHELDERODE

Dans une ville en pleine expansion, il est important de garantir une place à la diversité et à l'accessibilité à des publics variés (jeunes, PMR, familles…), notamment à travers le développement de petits logements une ou deux chambres répondant à un réel besoin en Brabant wallon.

Différentes facettes qui se retrouvent dans ce bâtiment Notre Maison, ont été pensées dans un esprit d'accessibilité et favorisant une mixité sociale par la location des logements à des revenus précaires, modestes ou moyens.

L'ensemble se situe dans le quartier des Bruyères, à deux pas du lac de LLN, et surplombe le parc attenant, offrant une vue agréable sur le quartier. Le projet a été conçu de manière à offrir un maximum de luminosité naturelle grâce à de larges ouvertures. Les espaces ont été aménagés pour favoriser le bien-être des locataires. Une attention particulière a en outre été accordée au choix des matériaux afin de privilégier une performance énergétique de qualité et peu énergivore.

Les logements sont alimentés par le gaz de ville grâce une chaudière collective agrémentée de sous-station pour la production d'eau chaude

[AUTEUR DU PROJET] **THEMA Architecture**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **3.290.000€** TVAC

DES LOGEMENTS ADAPTABLES

Dans un contexte de ville piétonne, favorable à une mobilité douce, il allait de soi de rendre un certain nombre de logements accessibles pour les personnes à mobilité réduite. C'est le cas des appartements situés au rez-de-chaussée.

TERRAIN

Cet ensemble de deux immeubles mitoyens (les numéros 35 et 37) de 30 appartements a été construit suit à un accord conclu entre l'UCLouvain et Notre Maison pour bénéficier d'un bail emphytéotique.

Un parking en sous-sol se compose d'emplacements vélos et de 13 places pour voiture, dont 2 pour personnes à mobilité réduite. D'autres emplacements extérieurs ont également été prévus, au nombre de 22, dont 2 PMR.

TYPOLOGIE

Certains appartements sont construits en duplex, 9 autres sont adaptables pour les personnes à mobilité réduite.

RÉNOVATION PIVERT

Louvain-la-Neuve

Des chantiers de rénovation profonde ont eu lieu sur plus de 70 logements datant des années ’70 et situés Cour de la Ciboulette et Cours de Troisfontaines. Les travaux, effectués en vue d’améliorer le bien-être des habitants et afin d’augmenter les performances énergétiques des bâtiments, ont été subventionnés par le plan Pivert 2 de la Région wallonne.

Chaque implantation a donc vu ses châssis vétustes et son système de chauffage remplacés, ses toitures et ses murs isolés, le système de ventilation de type C ou de nouvelles portes de garage placés

[ENTREPRISE] **M&M Sitty et Hullbridge**

[COÛT] **1.175.179€** HTVA

Cour de la Ciboulette et Cours de Troisfontaine

13 LOGEMENTS

Chastre

QUARTIER DU PETIT-BATY

Le site du Petit Baty est construit en 1980. Il se compose aujourd'hui de 62 maisons unifamiliales de logements publics. Un quartier situé dans la commune rurale de Chastre, et plus particulièrement dans l'entité de Saint-Géry. Notre Maison disposant encore de terrains en pleine propriété dans le quartier, a décidé de compléter son offre de logements en construisant 13 nouveaux logements publics : 6 logements sociaux issus de l'ancrage communal 2014-2016 et 7 logements réalisés sans subsides.

L'intégration de ces nouveaux logements s'est faite de manière à conserver l'harmonie et l'unité du site.

[TYPOLOGIE DES LOGEMENTS]

Les **6 maisons individuelles** se situent à l'arrière du quartier, avec vue sur les champs. Elles disposent chacune d'un petit jardin privatif. Très lumineuses, elles sont également agréablement agencées sur 3 niveaux.

- 4 maisons sociales 2 chambres
- 2 maisons sans subsides 3 chambres

Les **7 appartements** se situent à l'entrée du quartier. L'immeuble d'un seul étage s'intègre parfaitement dans l'architecture du quartier.

- 3 appartements sans subsides 2 chambres
- 2 appartements sociaux 2 chambres
- 2 appartements sans subsides 1 chambre

[AUTEUR DU PROJET] **D.S. Architecture**

[ENTREPRISE] **COBARDI SA**

[COÛT] **1.500.000€** TVAC

UN PROJET DE RÉNOVATION

L'ensemble du quartier du Petit-Baty avait besoin d'un fameux coup de rénovation, notamment en matière d'amélioration énergétique. Les anciens logements se sont vus doter, en fonction des besoins, de nouvelles toitures, de nouveaux châssis, de chaudières alimentées au gaz propane.

L'isolation thermique a aussi été renforcée grâce à un isolant appliqué aux façades, insufflant par ailleurs une nouvelle dynamique et une touche de modernité à ces constructions à l'architecture si particulière. Un défi relevé avec brio par le **bureau d'architecture ABR**, en charge du dossier de rénovation.

Les travaux ont été financés en partie grâce au programme Pivert II de la Société Wallonne du Logement (SWL) et en partie par Notre Maison. Ceci renforce la volonté de la société d'investir pour le bien-être de ses locataires, en rénovant un maximum son patrimoine immobilier.

POURQUOI DES LOGEMENTS SANS SUBSIDES ?

Un investissement pro-actif : les besoins en matière de logements à loyers attractifs ne cessant de croître dans la Province, Notre Maison a profité de sa bonne santé financière pour agrandir le parc de logements publics. Actuellement, la société compte 20 logements sans subsides construits et loués.

PETITE INFRASTRUCTURE
SPORTIVE DE QUARTIER

Chastre

QUARTIER DU PETIT-BATY

Ce projet de Petite Infrastructure Sportive de Quartier (PISQ) était de transformer et démolir une partie non utilisée d'une dalle en béton existante (terrain de balle pelote) afin d'y installer un nouveau terrain multisports en bois et métal (basket, foot...). Les abords ont été adaptés pour les plus petits grâce à l'aménagement d'une plaine de jeux. Un espace de type skatepark, comprenant modules de glisse, rampes et rails a également été créé.

Après la construction en 2018 de 13 nouveaux logements et la rénovation des anciennes maisons grâce à un large programme d'investissement énergétique, cet espace sport et détente est venu agrémenter et valoriser le quartier du Petit-Baty à Chastre, à forte densité de logements publics.

L'infrastructure a notamment comme objectif d'offrir un espace d'ouverture pour lutter contre l'exclusion sociale et améliorer la cohésion. De plus, elle favorise la rencontre entre les générations en constituant un espace de convivialité qui promeut le dynamisme de la vie de quartier.

[AUTEUR DU PROJET] **D.S. Architecture**
[ENTREPRISE] **DERRIKS SA**
[COÛT] **275.837€** HTVA

L'ESPACE DE SPORT SE COMPOSE DE :

- un terrain **multisports** (football, basketball...)
- un **skatepark** avec rampes de lancement, module de sauts et barres
- une **aire de jeux** pour enfants (balançoires et modules sur ressorts)

Des **modules de jeux** ont également été installés au centre du quartier.

8 LOGEMENTS ET 1 CRÈCHE

Rixensart

PLACE COMMUNALE

L'ancienne école communale de Genval fait partie du patrimoine historique et architectural de la Commune, ce qui explique le grand attachement de ses riverains au bâtiment. Le site, en bien trop mauvais état, rendait toute restauration impossible. C'est un véritable partenariat entre la Commune et Notre Maison qui a permis à ces 8 nouveaux logements (5 moyens, 2 sociaux, 1 sans subsides) et la crèche communale de succéder à l'ancienne école. Cette dernière ayant fait l'objet d'un subside SAR (site à réhabiliter) octroyé par la Région et mené par la Commune pour assainir le lieu et y rêver un nouveau projet, qui s'inspire de la façade d'origine et qui y intègrent des éléments d'époque comme les tours de baies en pierre bleue. Outre les 8 logements publics , une maison d'enfants de 30 places prolonge le site.

Le terrain, une parcelle de 24 ares, a été octroyé à Notre Maison par la Commune via un bail emphytéotique.

[AUTEUR DU PROJET] **Atelier d'Architecture Jean Bodart**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **870.000€** TVAC pour les logements

et **860.000€** TVAC pour la maison d'enfants.

MAISON D'ENFANTS

- 3 sections de chacune 10 enfants, avec terrasse et jardin composent cette crêche.
- Le bâtiment dispose d'une chaudière au gaz et d'un système de ventilation double flux avec échangeur de chaleur.
- La gestion de la Maison d'enfants se fait sur base d'une collaboration entre Notre Maison, la Commune et l'asbl CRFE (Centre régional de la famille et de l'enfance), gestionnaire de la crèche de 18 enfants qui se situait dans l'ancien bâtiment avant sa démolition.

L'école communale en 1900

LOGEMENTS PUBLICS

- 3 appartements se situent au rez-de chaussée (dont l'un adapté aux PMR), 3 au premier étage et 2 au deuxième étage. Ils possèdent de 1 à 3 chambres pour des superficies allant de 40 à 64 m².
- Chaque logement dispose d'une chaudière individuelle au gaz de ville.
- Notre Maison cherche à favoriser de plus en plus la mixité dans l'attribution de ses logements. Dans cette optique, un appartement a été réalisé sans subsides, ce qui permet de l'attribuer de manière prioritaire à des jeunes issus de l'entité.

Le bâtiment avant démolition en 2015

Les nouveaux logements en 2017

Après Louvain-la-Neuve, Rixensart est la commune qui dispose du plus grand nombre de logements Notre Maison

8 LOGEMENTS

Beaumont

RUE DU LONG MARCHÉ

Notre Maison et la Commune de Beaumont s'associent depuis plusieurs années afin de permettre la mise en place de logements accessibles et de qualité. Une collaboration fructueuse qui offre aujourd'hui plus de 170 logements sociaux et moyens sur Beaumont et Strée.

6 nouveaux logements publics, un appartement et cinq maisons unifamiliales, se sont ajoutés aux 18 autres logements publics situés dans l'agréable Rue du Long Marché .

[AUTEUR DU PROJET] **Atelier de Tromcourt**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **732.286,97€** TVAC

9 LOGEMENTS

Walhain

RUE DU PETIT PRÉ

Après les 12 logements au Trichon en 2014, c'était au tour des logements du Champ du Petit Pré d'être construits. Neuf ménages profitent de logements diversifiés et de qualité pour des personnes en état de précarité ou aux revenus moyens.

A l'image des logements intégrés les uns dans les autres et rassemblés autour d'un jardin commun, l'architecture et la disposition de ceux-ci ont réellement été conçues pour favoriser la rencontre et l'échange entre les locataires. Le tout avec des vues imprenables sur la campagne et à proximité immédiate du centre de la commune !

[AUTEUR DU PROJET] **URBALI**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **1.165.415€** TVAC

TYPOLOGIE

9 appartements et maisons de 1 à 5 chambres (7 sociaux et 2 moyens) dont deux « kangourous »

25 LOGEMENTS PUBLICS

Rixensart

CLOS DES MARNIÈRES

Les logements s'insèrent dans le nouveau quartier du Clos des Marnières à Rixensart, à deux pas du centre, dans écrin de verdure, un cadre spacieux et calme.

Une architecture contemporaine qui propose des appartements lumineux, avec de larges baies vitrées et de grandes terrasses.

UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ DE 45 LOGEMENTS AU TOTAL

La Société de logement public Notre Maison disposait d'un terrain d'un hectare en plein centre de Rixensart. Sa valeur foncière était importante puisqu'elle pouvait y envisager entre 30 et 60 nouveaux logements. 100 logements sociaux sont déjà établis sur le site.

Afin de trouver une solution pour tirer le meilleur parti du terrain, il a été décidé de réaliser un **Partenariat Public Privé (PPP)**, une première dans le Brabant wallon pour notre SLSP.

Le PPP a permis notamment : une mixité locative et acquisitive sur le site ; un accompagnement juridique spécifique financé par la Région wallonne ; une plus-value au niveau des réseaux de partenaires ; le passage par un marché public de conception-réalisation.

[DÉSIGNATION DE L'ENTREPRISE KOECKELBERG]

La **S.A. Entrerprises Koeckelberg**, constructeur et promoteur immobilier, a été désignée à l'issue du processus pour construire les 25 logements publics et les 20 logements privés.

[UN ACCOMPAGNEMENT NÉCESSAIRE]

Un bureau d'étude externe, l'**Atelier d'Architecture Dehaspe & Scrève**, a été chargé de représenter la SLSP sur le chantier afin d'être le répondant vis-à-vis du maître d'ouvrage (Koeckelberg) et de son architecte.

[COÛT] **3.500.000€** TVAC

Notre Maison rachète à Koeckelberg 25 logements publics.

15 appartements sont des **logements sociaux**, les 10 autres sont des **logements à loyers d'équilibre**, c'est-à-dire que les revenus mensuels imposables des locataires doivent être 4 fois supérieurs au montant du loyer. L'**objectif** de recourir à ces logements à loyers d'équilibre (en référence aux prix du marché) étant de renforcer la mixité sociale sur le site.

Les appartements disposent de vastes ouvertures vitrées, avec balcons ou terrasses. Modernes et performants, les appartements intègrent la meilleure performance énergétique. Un parking intérieur s'intègre harmonieusement dans le paysage.

20 LOGEMENTS PRIVÉS

LE PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ

OBJECTIFS

Le PPP est un mode de coopération gagnant/gagnant entre le secteur public et le secteur privé qui peut viser à assurer le financement, la construction, la rénovation, la gestion ou l'entretien d'une infrastructure ou la fourniture d'un service à travers un marché public de promotion. Des arrangements sont prévus pour convenir du partage des risques, des bénéfices et des avantages, ainsi que de l'utilisation des compétences, de l'expérience et du financement provenant de nombreux secteurs.

Pour Notre Maison, le développement de ce type de partenariat a apporté une dynamique de collaboration nouvelle par la valorisation du savoir-faire de chacun.

UNE NOUVELLE INFRASTRUCTURE SPORTIVE DE QUARTIER

Sur le site du Clos des Marnières et à proximité immédiate des logements, une nouvelle infrastructure sportive de quartier sera réalisée conjointement par Notre Maison et la Commune de Rixensart, soutenues par le service Infrasports du service public de Wallonie.

10 LOGEMENTS ET COMMUNS

Chastre

RUE DU TUMULUS

UN PROJET D'HABITAT COLLECTIF POUR VIVRE CHEZ SOI MAIS SANS SOLITUDE

Aujourd'hui, de nombreuses personnes plus âgées recherchent des solutions pour continuer à vivre de manière autonome tout en évitant l'isolement et en s'assurant une certaine sécurité.

Notre société de logement public y contribue en construisant des habitats conçus dans le but de favoriser l'indépendance de chacun et l'ouverture sociale par des espaces communs.

Encouragé par son expérience positive en matière d'habitat groupé, Notre Maison a développé un nouveau projet d'habitat collectif à Chastre, dont l'objectif est de proposer une solution de logements privés, agencés autour d'espaces communs permettant de développer une réelle dynamique par et pour les locataires. En vieillissant, de nombreuses personnes se posent des questions sur leur manière de vivre : seul ? en colocation ? avec quelle sécurité ?... L'habitat collectif répond à cette idée de sécurité, renforcé par les notions de respect, de solidarité et d'entraide.

[AUTEUR DU PROJET] **N&S Architectes**

[ENTREPRISE] **COBARDI SA**

[COÛT] **899.361€** TVAC

6 LOGEMENTS

La Hulpe

AVENUE DES FAISANS

La commune de La Hulpe poursuit depuis plusieurs années une volonté politique forte en vue de développer rapidement un nombre important de logements publics de qualité puisque Notre Maison y compte désormais 45 logements ! Toutes ces réalisations et ces projets sont la preuve du dynamisme et de l'intérêt continu en termes de logement public de la commune de La Hulpe et d'un partenariat fort et fructueux avec Notre Maison…

Construction de 6 maisons (3 deux chambres et 3 trois chambres), disposant chacune d'un jardin privatif, le tout dans un superbe cadre boisé et calme, à 5 minutes à pied de la gare de La Hulpe !

[AUTEUR DU PROJET] **Rummel-Defaut architecture**

[ENTREPRISE] **CBD SA**

[COÛT] **747.000€** TVAC

8 LOGEMENTS

Chimay

CITÉ MASSUETTE

Situés à la Cité Massuette, ces 62 logements sociaux (entre 2 et 5 chambres chacun) de 2 et de 3 façades sont tous configurés avec un rez, un étage et des combles. Ils ont été construits entre 1981 et 1983 et nécessitent dès lors de conséquents besoins de rénovation.

Les travaux seront entrepris et consisteront en la rénovation des toitures (couverture, sous-toiture et isolation), le remplacement des menuiseries extérieures simple vitrage et des portes de garage et la pose de ventilation dans les salles de bain-cuisine-WC.

18 LOGEMENTS PUBLICS

Froidchapelle

RUE FONDS DES HERBES

Cette opération, nos premiers logements sans subsides, illustre bien la diversité voulue à travers la nouvelle réforme en cours du Code Wallon du Logement ainsi que le développement de l'autonomie et de la diversification des sociétés de logement de service public et plus globalement du logement public dans son ensemble. Cette construction démontre que la commune de Froidchapelle poursuit sa volonté de politique forte, en développant rapidement un nombre important de logements publics

[AUTEUR DU PROJET] **DS Architecture**

[ENTREPRISE] **COBARDI SA**

[COÛT] **2.045.465€** TVAC

34 LOGEMENTS

Perwez

RUE DU BLANC BOIS

Construction de 24 logements (21 sociaux et 3 moyens) et un immeuble communautaire pour seniors comprenant 10 studios (Abbeyfield)

[AUTEUR DU PROJET] **N&S Architectes**
[ENTREPRISE] **CDB SA**
[COÛT] **2.977.403€** HTVA

49 KOTS SOCIAUX

Louvain-la-Neuve

PLACE DES PANIERS

En 2013, la perplexité était de mise ; personne ne croyait dans la construction de ces 49 logements publics pour étudiants à Louvain-la-Neuve. Personne, sauf quelques irréductibles… La volonté de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et de l'UCL de confier ce projet à Notre Maison a été visionnaire vu la performance concrétisée haut la main par la société de logement de service public.

De la désignation de l'auteur de projet par le CA fin avril 2013 aux premières locations en septembre 2015, il aura fallu à peine plus de 2 ans à Notre Maison pour matérialiser ce pari fou. En transformant les contraintes d'un projet d'envergure en réelles opportunités, nous avons réussi une prouesse dont nous sommes fiers.

[AUTEUR DU PROJET] **Ledroit, Pierret, Polet**

[ENTREPRISE] **BATIFER SPRL**

[COÛT] **1.857.953€** HTVA

QUAND LA « CONTRAINTE »

DEVIENT UNE OPPORTUNITÉ…

D'abord, c'est la localisation du chauffage urbain trop proche des fondations qui a orienté notre demande de modification du permis d'urbanisme vers un site **symbolique fort** : la Place des Paniers. Cette place qui a vécu les premiers départs des 24h vélo - et dont, aujourd'hui, les contours sont définitivement bâtis - est aussi une des plus anciennes de Louvain-la-Neuve.

Ensuite, ces premiers kots publics en Wallonie répondent à des critères **de confort et de bien-être** d'autant plus appréciables dans un contexte de proximité collective. Le bureau d'architecture Ledroit, Pierret, Polet a apporté une attention particulière à l'insonorisation entre les pièces. En outre, spacieux - living et cuisine de 42 m², 2 WC, 2 salles de douches - et lumineux, les espaces tant communautaires que privatifs sont meublés et équipés.

De plus, l'**écologie** n'a pas été en reste puisque ces 7 communautaires sont équipés d'une chaudière commune au gaz de ville et d'un système central de ventilation à double flux avec récupération de chaleur, les logements sont également pourvus d'une isolation thermique remarquable et disposent d'un vaste espace pour les vélos au rez-de-chaussée.

Enfin, pour permettre à de jeunes é**tudiants à mobilité réduite** de pouvoir disposer de cette infrastructure, Notre Maison a fait réaliser un communautaire au rez-de-chaussée disposant d'un logement et d'une salle de douche adaptés.

Bilan de l'opération, un rapport qualité/prix très attractif pour une offre de logements étudiants de qualité.

2 LOGEMENTS «KANGOUROUS»

Genappe

CHAUSSÉE DE NIVELLES

Ce bâtiment, appartenant à la Ville de Genappe et transmis à Notre Maison via un bail emphytéotique, a été rénové en 2 logements publics intergénérationnels, appelés également logements kangourous.

Les locataires sont tenu de participer à une charte de solidarité dans laquelle il leur est demandé de favoriser l'entraide, les échanges, le partage, la convivialité. Chacun selon ses moyens apporte à l'autre une attitude bienveillante pouvant prendre des formes diverses acceptées de commun accord (bénévoles et non rémunérées) telles que l'aide à la mobilité, aide pour effectuer des courses, réception de colis… tout en respectant l'indépendance et l'intimité de chacun.

REZ surface +- 75m²: appartement 1 ch PMR (rayon de braquage pour chaise roulante, portes élargies, douche de plain-pied)

ETAGE surface +-175m² (1er et 2eme étage) appartement 4 ch.

[AUTEUR DU PROJET] **CITAU**

[ENTREPRISE] **BATISSEURS et AV FACADES**

[COÛT] **265.000€** HTVA

10 LOGEMENTS ET 1 MAISON DE QUARTIER

Beaumont

RUE MESTRIAUX

Ce quartier de Strée comprend 79 logements publics au total. Parmi ceux-ci, on dénombre 69 habitations construites fin des années '70 et héritées début des années 2000 par Notre Maison auxquels 10 appartements (4 de 1ch et 6 de 2ch) et une maison de quartier modernes sont venus s'ajouter en 2015 pour réaménager le quartier. En effet, la Commune de Beaumont et Notre Maison ont transformé une prairie en un ensemble de logements agencés autour d'une maison de quartier et d'un terrain multisports en vue d'aiguiser la convivialité.

[AUTEUR DU PROJET] **Malèves-Sainte-Marie**

[ENTREPRISE] **COBARDI SA**

[COÛT] **1.040.000€ HTVA**

100 ans pour le logement public

Au lendemain de la Première Guerre, suite à la destruction de nombreux logements et à l'arrêt total de nouvelles constructions pendant 4 ans, la Belgique fait face à une pénurie de 200.000 logements. Afin de rebâtir le pays, la première loi sur la construction des logements sociaux et leur mise en location au bénéfice de personnes peu aisées est votée en 1919. La Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché voit le jour. Aujourd'hui, soit 100 ans après cette recherche de mieux-être à travers l'habitation sociale, le logement public a toujours toute sa raison d'être. Il contribue encore à la sérénité des personnes aux revenus modestes ou moyens par le développement du logement moyen, du logement adaptable (pour les personnes à mobilité réduite), du logement estudiantin ou des constructions durables… Notre Maison s'inscrit dans cette longue histoire que connait le logement social en Belgique.

Notre Maison fête ses 30 ANS

jeudi 20-02-2020 | 18h

INVITATION

Walking - dinner au QUAI 10 | Charleroi

La société de logement de service public, **Notre Maison**, a le plaisir de vous convier le **jeudi 20/02/2020 à 18h** à son **Cocktail-dînatoire** pour célébrer 30 ans de collaboration au profit du logement public.

Nous serions ravis de vous compter parmi nous pour échanger, fêter, se rencontrer…

RSVP avant le 10/02/20 : **communication@notremaison.be**

PROGRAMME

18h | Accueil

18h30 | Interventions

- Monsieur ***Vincent DEMANET,*** *Président de Notre Maison*
- Monsieur ***Omer LALOUX,*** *Président de l'Association wallonne du Logement*
- Madame ***Ariane ESTENNE,*** *Présidente du Mouvement Ouvrier Chrétien*
- Monsieur ***Pierre-Yves DERMAGNE,*** *Ministre wallon du Logement*

20h | Walking-dinner

Adresse du jour : LA BRASSERIE DU QUAI10 | 10, Quai Arthur Rimbaud, 6000 CHARLEROI

30 ans pour Notre Maison

Il y a 30 ans, le 22 février 1990, la société de logement de service public, Notre Maison, naissait de la fusion de 3 sociétés: l'Habitation Familiale de Charleroi, la Cité Verte de Gozée et le Clair Logis de Rixensart. Gérées par 16 ouvriers et 17 employés, ce sont aujourd'hui 49 personnes qui s'attellent au quotidien de la société, des locataires, des acquéreurs...

Au 1er janvier 2020, Notre Maison gère 2.181 logements répartis sur 13 communes affiliées. De l'appartement une chambre (adapté ou non), à la maison 4 chambres, en passant par les kots, les Petites Infrastructures Sociales de Quartiers ou autre, Notre Maison propose une typologie de logement très variée dont vous trouverez un bel aperçu dans cette brochure.

Avec le soutien de la Société Wallonne du Logement

Éditeur responsable : Quyên CHAU, Directrice-gérante -167, Boulevard Tirou - 6000 Charleroi - Ne pas jeter sur la voie publique.