

# Le béguinage renaît pour les seniors

Issue du Moyen-Âge, la notion de béguinage est désormais réadaptée et remise au goût du jour dans le cadre de résidences pour seniors. Un projet de ce type verra bientôt le jour à Ouffet, dans un site historique.

MARIE-ÈVE REBTS

**R**ésidences-services, colocations, habitats intergénérationnels... Les personnes âgées ont désormais le choix entre divers concepts de logements qui leur permettent de préserver une certaine autonomie, tout en bénéficiant si besoin de services ou d'entraide. Parmi ces alternatives, on voit aussi se développer en Belgique et en France des « béguinages contemporains » qui, malgré cette appellation, s'écartent parfois très librement de l'idéologie des béguinages originels...

À l'époque de leur création au Moyen-Âge, ces lieux mêlaient des espaces privés et communs dans lesquels vivaient

en autonomie des femmes qui suivaient des règles monastiques, mais sans avoir formulé de vœux. Ces communautés avaient principalement une vocation sociale, tout en étant empreintes d'un aspect religieux ou spirituel. Or, aujourd'hui, le terme de béguinage est souvent utilisé pour des habitats qui s'inspirent certes des formes architecturales du Moyen-Âge, mais où cette dimension religieuse ou spirituelle n'est pas toujours présente. Le public a également évolué, puisque ces béguinages contemporains s'adressent généralement à des personnes âgées, hommes ou femmes.

Bref, le concept englobe aujourd'hui diverses réalités, mais certains projets essaient néanmoins de rester proches

des béguinages originaux et de leurs valeurs. Il existe notamment des habitats de ce type à Saint-Josse-Ten-Noode, ou encore à Louvain-la-Neuve. Un autre devrait également voir le jour à Ouffet, sur le site historique remarquable de la Ferme de Himbe.

À l'origine de ce projet, on retrouve un couple de passionnés de patrimoine qui restaure et aménage des bâtiments de caractère depuis plusieurs années. « Ce béguinage destiné à des personnes de plus de 50 ans est un projet de vie et nous en serons les premiers habitants », confie Stephan Delfanne, gestionnaire de « Demeures & Lieux ». « Chacun profitera d'une habitation indépendante, ainsi que de parties communes comme un jardin, une zone de lecture et méditation, une chapelle, un four à pain, un gîte pour accueillir les familles... »

L'objectif de ce « Béguinage Sainte Barbe » est de partager non seulement des espaces de vie, mais aussi des rencontres, des activités et une certaine solidarité. « Le projet se rattache à des valeurs cisterciennes qui constitueront le socle de la communauté, comme la sim-

plicité, la spiritualité au sens large ou encore le travail collégial dans le respect de l'autonomie et de l'espace privé », précise Stephan Delfanne.

## Projet contemporain et durable

Avant tout humaniste, la philosophie du futur lieu se veut en phase avec l'environnement de la Ferme de Himbe, qui est située au cœur d'un petit hameau du XVII<sup>e</sup> siècle et dans un écrin naturel remarquable. Le fil conducteur du projet architectural est en effet de privilégier la sobriété et la qualité tout en s'inscrivant dans le respect des lieux et de l'environnement. Les vieux bâtiments de pierre qui hébergeront les 9 habitations seront par exemple rénovés en privilégiant la réutilisation et l'usage de matériaux naturels durables, ou encore le recours prioritaire à des prestataires locaux. La biodiversité sera préservée, notamment grâce à un jardin potager et nourricier de 35 ares conçu en permaculture. La cour intérieure sera piétonne et la mobilité douce sera encouragée, notamment au travers du partage de véhicules. Tout en se basant sur des valeurs traditionnelles, le Béguinage Sainte Barbe est résolument ancré dans les préoccupations et besoins contemporains.

Le projet a d'ailleurs reçu un bon accueil de la part des autorités et intéresse déjà de futurs habitants. « Notre approche n'est vraiment pas commerciale et nous essayons de rendre les logements accessibles en permettant leur acquisition à différents stades de construction », précise Stephan Delfanne. « Ce béguinage reste cependant un projet de niche vu les particularités de la localisation, le socle de valeurs, etc. »

Une première aile d'habitation devrait être terminée d'ici la fin de l'année 2021, et les initiateurs du projet se sont donné environ quatre ans pour boucler la rénovation de la ferme. Le Béguinage Sainte Barbe est toutefois voué à évoluer en fonction de la communauté qui se mettra en place. L'intention est par exemple de débiter avec des habitants valides, mais les logements ont été prévus pour être habitables de plain-pied si nécessaire. Les porteurs du projet n'excluent pas non plus que des services viennent s'ajouter selon les besoins, ou qu'un dispositif se mette en place pour proposer un habitat plus social au cœur du béguinage.

## La parole est aux intéressés

Pas toujours évident de s'y retrouver lorsqu'il s'agit de choisir un établissement ou une structure d'accueil adéquate pour un proche âgé. Sachez toutefois qu'aujourd'hui, un site internet donne la parole aux résidents de maisons de repos : [myseniors.be](http://myseniors.be). Il a été créé pour lutter contre le phénomène de « homebashing » qui s'est installé autour du secteur et qui voit de plus en plus d'avis négatifs pulluler sur les moteurs de recherche et autres réseaux sociaux. « Il est devenu difficile de démêler le vrai du faux lorsque l'on doit chercher une maison de repos pour un parent », affirment les créateurs du site.

Pour livrer une information authentifiée et fiable, [myseniors.be](http://myseniors.be) s'est associé à l'organisme indépendant WeDoxa pour permettre aux résidents et à leurs proches de s'exprimer sur leur vie en établissement, maison de repos ou résidence-services. Les avis sont encadrés et vérifiés afin de délivrer une information fiable et de qualité.

Le but de la manœuvre est évidemment de fournir des avis authentifiés et représentatifs pour se forger une opinion et trouver une structure d'accueil adaptée. « De leur côté, les professionnels des établissements bénéficient d'une modération claire et équitable et surtout d'un droit de réponse, afin d'améliorer leurs services quand cela est nécessaire », conclut-on chez [myseniors.be](http://myseniors.be).

PAL



Une première aile d'habitation du Béguinage Sainte Barbe devrait être terminée d'ici la fin de l'année 2021, et les initiateurs du projet se sont donné environ quatre ans pour boucler la rénovation de la ferme. © DR.

## viager Un ralentissement dû au covid, mais pas de crise

M-È. R

L'année dernière n'a pas offert un contexte très favorable au marché du viager. Elle a en effet débuté avec la suppression du régime fiscal qui permettait de bénéficier en Wallonie de droits d'enregistrement de 6 % (12,5 % désormais), et d'une base imposable réduite pour les viagers occupés. Ensuite, la pandémie de covid a débarqué et mis provisoirement l'immobilier à l'arrêt. Le viager n'y a bien sûr pas échappé et, pour continuer à travailler, les agences ont dû s'adapter : « Nous n'avons pas attendu le covid pour mettre en place des visites virtuelles, mais il est vrai que, dernièrement, nous avons davantage travaillé avec le digital et les visioconférences », confie Olivier Gelfged, directeur associé chez Viagerbel. « Comme le viager reste un investissement, nous avons élaboré des dossiers très complets qui nous ont permis de boucler des ventes entièrement à distance. Certaines personnes étant peu habituées au

numérique, il a fallu prendre du temps pour rassurer ou expliquer mais les vendeurs ont été surpris et enchantés de réussir à vendre leur bien de cette façon ! »

Si le viager a réussi à s'adapter aux circonstances sanitaires, il n'a toutefois pas connu un redémarrage sur les chapeaux de roue comme le marché résidentiel classique... La raison principale est l'âge des vendeurs, et le fait que ceux-ci font partie de la population la plus vulnérable face au virus. « La crise sanitaire a rendu les contacts difficiles, encore plus avec les personnes âgées », souligne Jacqueline Jacobs, directrice de l'agence Viagerim. « Beaucoup de potentiels vendeurs avaient peur, donc moins de biens ont été mis sur le marché. Cette diminution de l'offre a été constatée plus généralement dans le résidentiel, mais la tendance était plus marquée pour le viager en raison du profil des propriétaires. »

Daniel Domb, responsable viager Bruxelles-Brabant chez Trevi, a lui aussi

observé ce phénomène ces derniers mois. Il nuance toutefois que « la plupart des propriétaires n'ont pas abandonné leur projet de vendre en viager, mais l'on a simplement gelé provisoirement à cause de la crise sanitaire. On remarque d'ailleurs une belle reprise des estimations depuis le début de l'année 2021. »

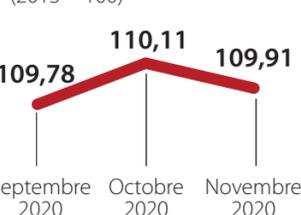
## Un investissement utile

Il s'agit d'une bonne nouvelle car, si l'offre a un peu baissé et si le viager reste une niche, la demande pour ces biens s'est maintenue. La fin du régime fiscal favorable en Wallonie a par exemple un peu freiné les investisseurs en début d'année, mais cet effet s'est vite estompé. Quant à la crise sanitaire, elle a attiré de nouveaux acheteurs « pour qui le viager est une façon de rester dans la brique, mais sans devoir passer par une gestion locative », observe Daniel Domb. Certains investisseurs ont-ils aussi espéré réaliser de bonnes affaires dans le viager grâce au covid ? « Je ne

connais pas les motivations de chaque acheteur, mais en tout cas sur les quelque 600 dossiers que nous gérons, nous n'avons pas connu plus de décès de vendeurs depuis l'arrivée de l'épidémie », souligne Olivier Gelfged. Selon lui, l'intérêt des épargnants pour le viager tient plutôt au fait que les taux d'intérêts en banque sont faibles, et que l'immobilier en général reste une valeur refuge. « Par ailleurs, celui qui investit dans un viager sait que son argent sera utile à quelqu'un qui en a besoin », ajoute Olivier Gelfged.

Plutôt stable ces dernières années, le marché du viager va-t-il finalement profiter de la crise ? Jacqueline Jacobs estime que « si la peur pourrait encore freiner certains propriétaires, le souhait de vendre en viager ne devrait pas disparaître étant donné la situation économique ». L'inconnue se trouve plutôt du côté des investisseurs, en fonction notamment des faillites qui pourraient survenir dans les prochains mois...

### INDICE SANTÉ



### INDEX ABEX



### INDICE TREVI



### TAUX HYPOTHÉCAIRES

Mensualités pour 100.000 € Les taux les plus bas avec conditions (\*) (assurance-vie et incendie, compte à vue...) ou sans.

#### Taux variables sur 20 ans

1-1-1, quotité <= 80 %	1,25 %
Mensualité : 470,81 € (*)	Féd. Assur.
3-3-3, quotité <= 80 %	1,28 %
Mensualité : 476,65 € (*)	Argenta
5-5-5, quotité <= 80 %	1,25 %
Mensualité : 470,81 € (*)	Féd. Assur.
10-5-5, quotité <= 80 %	1,40 %
Mensualité : 482,08 € (*)	Argenta
15-5, quotité <= 80 %	1,47 %
Mensualité : 487,53 € (*)	Argenta
20-5, quotité <= 80 %	1,61 %
Mensualité : 411,60 € (*)	Argenta

#### Taux fixes

10 ans, quotité <= 80 %	0,82 %
Mensualité : 892,69 € (*)	Keytrade
15 ans, quotité <= 80 %	0,98 %
Mensualité : 608,36 € (*)	Keytrade
20 ans, quotité <= 80 %	1,09 %
Mensualité : 472,60 € (*)	Keytrade
25 ans, quotité <= 80 %	1,16 %
Mensualité : 397,14 € (*)	Keytrade
30 ans, quotité <= 100 %	3,01 %
Mensualité : 427,31 €	Creland