

**ŒUVRES PAROISSIALES BON BERGER ATH asbl**

**CRÉATION D'UN HABITAT  
GROUPE INTERGÉNÉRATIONNEL  
DANS LA MAISON PAROISSIALE  
DE LA RUE DE PINTAMONT 36  
À ATH.**

---

**EN PARTENARIAT AVEC A TOI MON TOIT**

L'asbl « Œuvres Paroissiales Bon Berger Ath » est propriétaire du bâtiment sis rue de Pintamont, 36 à Ath depuis 1938. Cette bâtisse remarquable est idéalement située en plein centre historique de la ville et en face de l'église Saint Julien.

Actuellement, y sont implantés au rez-de-chaussée les locaux de l'Unité pastorale Bon Berger (secrétariat, salles de réunion, salles de catéchèse) ainsi que la ludothèque Pirouette. Les étages, vétustes, disposent d'un énorme potentiel, le 2<sup>ème</sup> étage est inoccupé tandis qu'au 1<sup>er</sup> étage habite une dame qui fait office de concierge.

Dans le souci de dynamiser ce patrimoine exceptionnel et de lui rendre pleinement sa vocation humaine, l'asbl a voulu s'associer à un opérateur de logement à finalité sociale en vue d'y créer un habitat solidaire de type intergénérationnel.

L'objectif poursuivi est d'associer

- Maintien et développement des activités paroissiales
- Participation à la création de logements de qualité à prix abordables pour des personnes plus vulnérables
- Développement d'un projet innovant axé sur la solidarité intergénérationnelle

---

### L'asbl « Œuvres Paroissiales Bon Berger Ath »

En 2004, l'asbl Décanat d'Ath est créée dans le but d'accueillir les activités patrimoniales du Doyenné d'Ath, soit 21 églises, 2 chapelles en ville et 4 chapelles dans les villages. Elle prend ainsi le relais d'une autre association, l'asbl « Association des Œuvres Paroissiales du Doyenné d'Ath » créée en 1934 à l'initiative de plusieurs prêtres de la région afin de soutenir les actions pastorales et éducatives du doyenné et gérer les biens immobiliers qui ne dépendent pas des fabriques d'église.

Depuis 2012, l'asbl a élargi ses activités de gestion du patrimoine à la gestion de la comptabilité des paroisses de l'entité.

Récemment, suite à la Refondation, l'Unité pastorale a souhaité changé de nom. L'Assemblée Générale du 3 octobre 2018 a entériné l'appellation « Œuvres Paroissiales Bon Berger Ath ».

---

### « A toi Mon toit »

A toi Mon toit est un service de l'asbl Compagnons, active sur les régions d'Ath et Mons. Elle est agréée par la Région Wallonne en tant qu'Association de Promotion du Logement (APL) depuis 2011.

Le service travaille sur trois axes :

- L'accompagnement social de personnes rencontrant des problèmes de logement
- La mise sur pied, la gestion et l'accompagnement de projets d'habitats groupés pour des ménages à faibles revenus
- L'information, la sensibilisation et l'interpellation en matière de droit au logement

En 2018, le service a géré 19 logements répartis sur Ath, Mons et Chièvres. Il s'agit principalement d'habitats groupés solidaires.

---

## Le projet

### Le bien immobilier

Il y a quelques années, la façade avant du bâtiment a été entièrement rénovée et des châssis double vitrage ont été placés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage.



Façade avant rénovation



...après travaux

Une rénovation profonde du bâtiment étant indispensable (porosité de la toiture, système de chauffage à remplacer, électricité à refaire, normes de sécurité à respecter etc), l'asbl s'est posé la question du devenir de la bâtisse.

Une première option, la vente pure et simple du bâtiment, comportait des inconvénients majeurs :

- Perte, pour la paroisse, de l'atout majeur de la situation idéale du bâtiment ;
- Perte de l'usage de la cour pour l'école St François voisine et pour le Patro local

Ne voulant pas s'y résoudre, l'asbl s'est plutôt orientée vers un projet de rénovation du bâtiment en vue de le valoriser, solution combinant divers avantages :

- Réponse aux besoins pastoraux de la région en termes de locaux (maintien des activités actuelles in situ, via le rez-de-chaussée et les caves)
- Apport d'une plus-value sociale et humaine à l'action de l'Unité Pastorale
- Valorisation patrimoniale en assurant la pérennité d'un bâtiment remarquable en centre ville

- Réponse à un besoin particulièrement criant à Ath : la création de logements de qualité à prix abordables, accessibles aux personnes disposant de faibles revenus et rencontrant des problèmes de mobilité (un ascenseur sera installé qui desservira tous les étages ainsi que les caves)

La réflexion autour de la concrétisation de ce projet via une collaboration avec A toi Mon toit a débuté en 2013. Un avant-projet architectural a été envisagé, permettant de solliciter ensuite le Fonds du Logement de Wallonie afin qu'il puisse intervenir via des prêts et subventions. En 2016, le bureau d'architecte ORAES de Pipaix a été désigné pour réaliser l'étude technique et architecturale et estimer précisément le coût des travaux.

Au niveau technique, l'essentiel des travaux consiste en

- ✓ Démontage de la toiture, du plancher du grenier et du 2<sup>ème</sup> étage, de l'escalier, du plancher du 1<sup>er</sup> étage (le plafond du rez-de-chaussée est conservé).
- ✓ Désamiantage de la cave et d'un ancien boiler au grenier.
- ✓ Rehaussement de la toiture et couverture en tuiles.
- ✓ Placement de hourdis au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> étage et grenier actuel.
- ✓ Remplacement des châssis du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage arrière ainsi que du 2<sup>ème</sup> étage
- ✓ Installation d'un ascenseur jusqu'au troisième étage.
- ✓ Remplacement de l'escalier.
- ✓ Aménagement de locaux techniques pour les compteurs
- ✓ En cave, remplacement de la chaudière mazout (surdimensionnée) par une chaudière gaz adaptée pour le chauffage du rez-de-chaussée. Suppression de la cuve à mazout.
- ✓ Dans la cour arrière création d'un abri vélo et d'un abri pour les poubelles.
- ✓ Mise aux normes urbanistiques et de sécurité.

L'objectif est la création de 6 appartements sur 3 niveaux :

- Trois appartements une chambre
- Deux appartements deux chambres
- Un appartement trois chambres

Chaque appartement disposera d'un chauffage central autonome, ainsi que de son propre compteur de gaz, d'eau et d'électricité.

Une fois rénové, les logements seront confiés en gestion à l'APL A toi Mon toit pour une durée minimum de 15 ans. Ce service garantit l'accompagnement du projet et des habitants, tous à revenus précaires ou modestes.

## Le projet social...

Il s'agit de créer, sur chacun des 3 niveaux du bâtiment, un « duo » de logements :

- l'un pour une personne âgée ou en situation de handicap
- l'autre pour une famille

Au total donc, 6 logements solidaires, visant à (re)tisser du lien social entre les générations.

Parmi les avantages de ce mode d'habitat, citons notamment :

- La possibilité d'échange de services au quotidien
- L'augmentation du sentiment de sécurité des personnes âgées ou handicapées
- La lutte contre l'isolement
- Le partage de savoirs et de compétences
- Le partage de certaines charges et coûts (prêt de matériel, mutualisation de biens etc)
- ...

En outre, l'accompagnement du projet, tout au long de son évolution, par un service social tel qu'A toi Mon toit vise à

- Combiner respect de l'intimité de chaque ménage avec gestion commune des espaces partagés
- Aider les habitants à s'approprier leur logement, à l'investir, l'entretenir...
- Intégrer le projet, et ses habitants, dans une dynamique d'ouverture vers le quartier.

Cet accompagnement est à la fois individuel et collectif.

Il peut se traduire tant par l'organisation de réunions entre habitants, l'aide à la rédaction d'outils de fonctionnement (charte, règlement d'ordre intérieur...), l'organisation d'évènements ou de chantiers collectifs, la gestion de projets communs, etc.

## Le bien : situation actuelle

La propriété s'étend sur 24 ares 34 centiares. La partie arrière de la propriété est constituée par une cour asphaltée servant de cour de récréation à l'école Fondamentale St François attenante et de terrain de jeu au Patro Ste Thérèse et St Jean Bosco. Cette cour est longée en son extrémité par la Venelle de la Culture qui lui donne ainsi un accès carrossable.



Façade arrière



Cour arrière

Le bâtiment est constitué de caves, un rez-de-chaussée, deux étages et un grenier.  
 Au rez-de-chaussée : secrétariat paroissial, salles de réunion, ludothèque Pirouette  
 Au premier étage : un logement très vétuste et divers locaux  
 2ème et grenier : inoccupé, non chauffé



Hall d'entrée



Salle St Julien



Salle St Martin



Anciens locaux de la ludothèque Aile des salles St Martin et St Julien



Logement et locaux aux étages



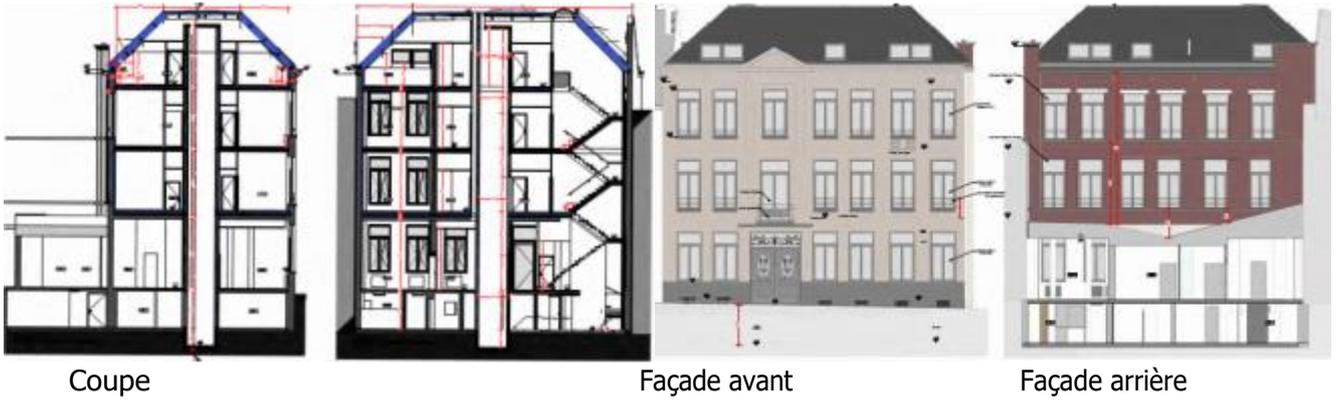
Couloir 2ème étage



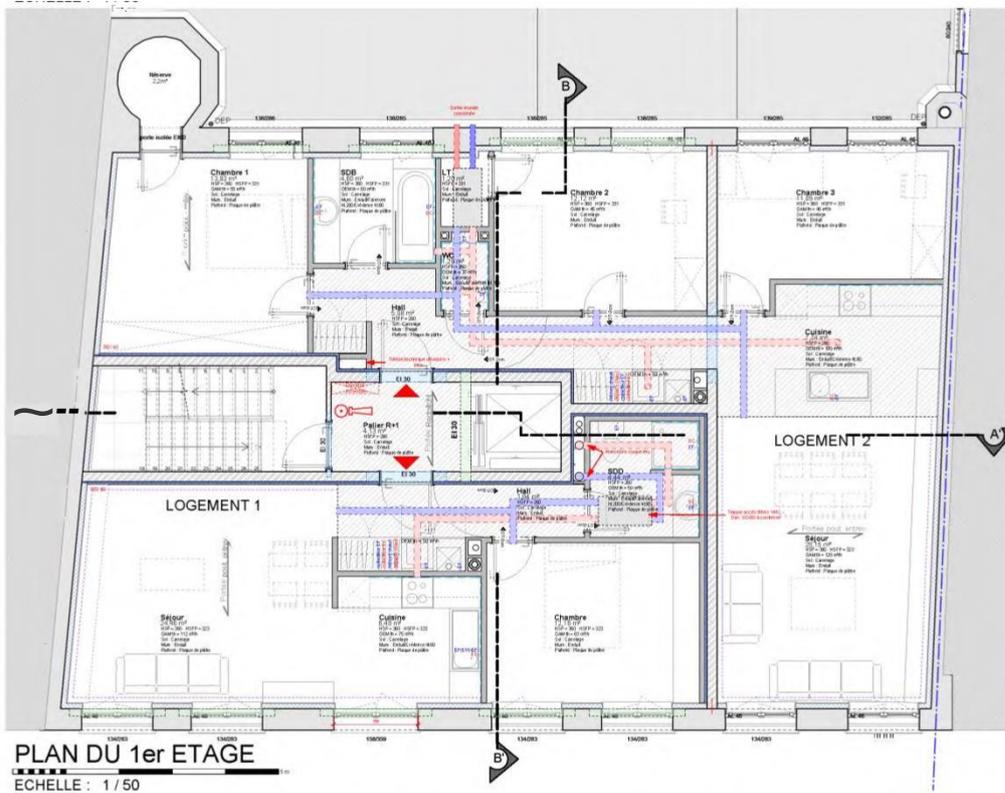
Grenier actuel

### **Le bien : situation projetée**

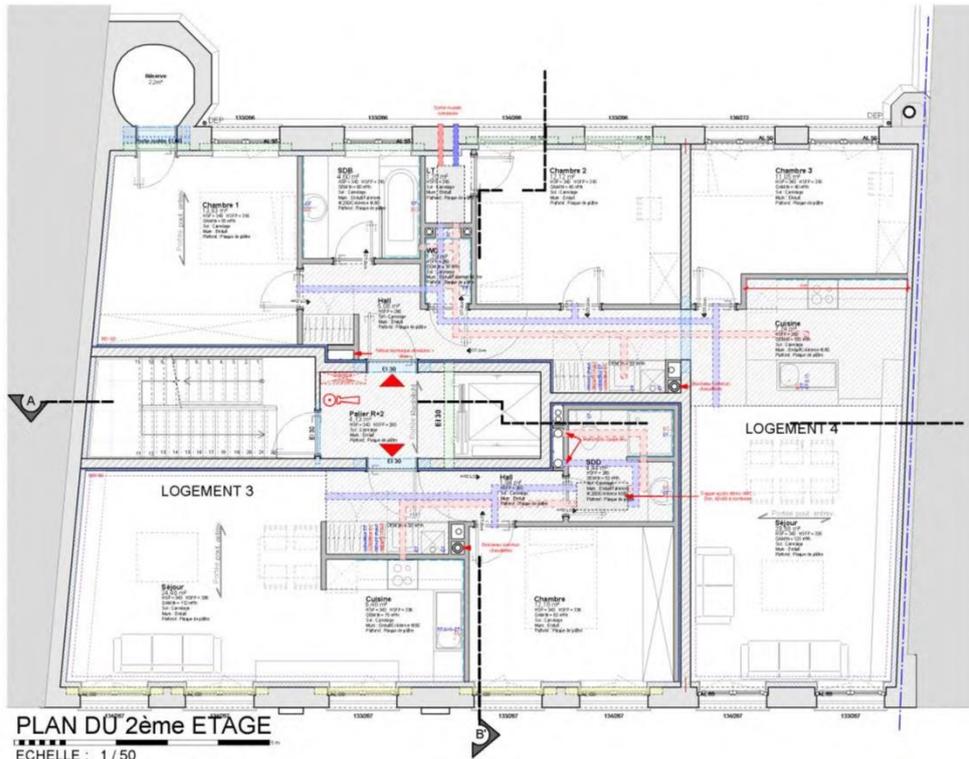
Les étages du bâtiment seront réhabilités en 6 logements, ils seront desservis par un ascenseur permettant aux personnes rencontrant des problèmes de mobilité de pouvoir y circuler plus facilement. Le bâtiment n'est cependant pas accessible, via son entrée, aux personnes en chaise roulante



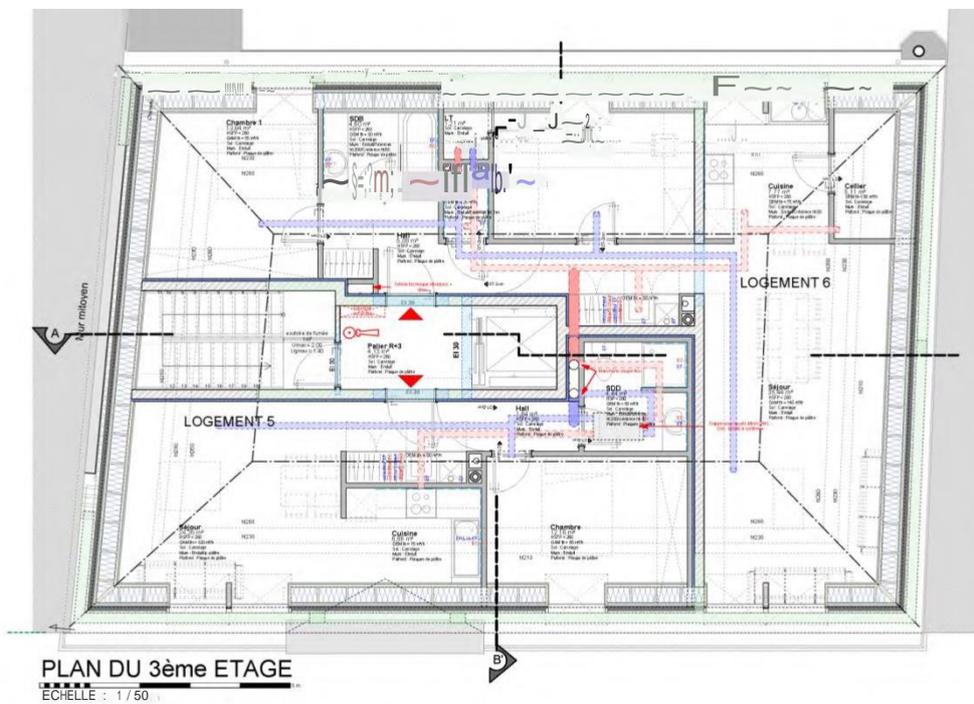
Au premier étage :  
 1 logement d'1 chambre + 1 logement de 3 chambres



Au deuxième étage :  
1 logement d'1 chambre + 1 logement de 3 chambres



Au troisième étage :  
1 logement d'1 chambre + 1logement de 2 chambres



---

## Aspects financiers

Les montants ci-dessous ne représentent pas des estimations mais bien des prix fermes (détail disponible sur simple demande) :

### Charges

Postes	Montants (TVAC)
Gros œuvre, techniques et parachèvement	973.153,25€
Ascenseur	31.578,46€
Peintures	36.178,72€
Frais architecte	118.820,91€
Frais d'architecte déjà payés	-77.233,59€
<b>Coût total :</b>	<b>1.082.497,75€</b>

### Produits

Ressources	Montants
Subside Fonds du Logement Wallon	311.000€
Prêt taux 0% Fonds du Logement	194.200€
<b>Total Fonds du Logement</b>	<b>505.200€</b>
Avoirs asbl	211.000€
Vente rue du Noir Bœuf	110.000€
<b>Total avoirs asbl</b>	<b>321.000€</b>
<b>Ressources totales :</b>	<b>826.200€</b>

### Reste à trouver

Postes	Montants
Coûts totaux	1.082.497,75€
Ressources totales	826.200,00€
<b>Montant à financer</b>	<b>256.297,75€</b>

L'intervention du Fonds du Logement Wallon, via des prêts et subventions pour la rénovation de biens immobiliers inoccupés, pourra couvrir environ 50 % de l'ensemble des coûts. L'asbl « Œuvres Paroissiales Bon Berger Ath » intervient à hauteur de 30%. Ces interventions, bien que substantielles, ne sont pas suffisantes et nous sommes à la recherche de moyens complémentaires pour boucler notre budget.



# COORDONNÉES CONTACTS

## ŒUVRES PAROISSIALES BON BERGER ATH asbl

36, rue de Pintamont  
7800 Ath  
068 28 10 03

*Administrateur délégué - Secrétaire :*  
Mr Gérard Lizon  
gerard.lizon@skynet.be



## A TOI MON TOIT

asbl Compagnons  
15, rue Gérard Dubois  
7800 Ath  
068 45 52 28

*Direction :* Mme Annick Depratere  
info@atoimontoit.be

