

DIVISION DE BATIMENTS POUR DES LOGEMENTS DE QUALITE

Une réflexion en plusieurs étapes

1. Vérifier l'opportunité de développer du logement à cet endroit, dans ce bâtiment

Principes généraux de densification et de localisation

Pourquoi diviser mon logement?

- Il est trop grand
- Lutter contre la solitude en accueillant un autre ménage
- Augmenter mes revenus

L'immeuble est-il localisé dans un quartier à densifier?

- Proximité du centre urbanisé
- Proximité des services publics
- Proximité des commerces
- Proximité des lieux où il existe déjà une concentration en logement

Le quartier est-il bien desservi en terme de mobilité?

- Accès à des transports en commun
- Est-il possible de concevoir des modes alternatifs de déplacement?

Vérifier les aspects juridiques

- D'aménagement du territoire et d'urbanisme
- Critères minimaux d'habitabilité et de salubrité

Prendre contact avec les services communaux

2. Concevoir le projet de division

Principes applicables à la division des immeubles

Comment configurer et distribuer les logements?

- Un logement familial de minimum 2 à 3 chambres
- La division du solde présentera des logements de tailles différentes (familial, appartement, petit logement, studio)

Concevoir la performance énergétique

- Etablir un audit énergétique
- Prévoir les travaux d'isolation
- En cas de chauffage modifié, éviter les énergies fossiles et électriques
- Préférer les énergies renouvelables
- Mener une réflexion sur le placement d'un chauffage collectif

Respecter la typologie architecturale de l'immeuble

- Cas des rez-de-chaussée commerciaux
- Respects des caractéristiques
- Tenir compte des constructions voisines
- Accessibilités aux étages

Concevoir les aménagements intérieurs

- Exigences de confort: forme traversante, hauteur libre sous plafond, luminosité, vue
- Distribution de manière cohérente
- Eviter les situations conflictuelles ou générant une dégradation du cadre de vie
- Cas particuliers: maison unifamiliale, immeuble en arrière-zone, logement intergénérationnel

Prévoir les équipements et les raccordements - Utiliser des matériaux écologiques ou locaux

- Voiries et raccordement aux réseaux
- Stationnement hors voiries publiques
- Locaux de rangement (poubelles, cave, vélos,...)
- Sécurité et salubrité

Aménager les espaces extérieurs et participer au développement de la biodiversité

- Qualité et accessibilité à des jardins
- Qualité des zones de recul et du lien à l'espace public
- Qualité des accès extérieurs aux logements
- Une attention particulière à l'accueil et au maintien de la biodiversité

3. Gérer les logements et demander des aides

Louer et gérer les logements créés

- Solliciter un permis de location si nécessaire
- Passer par l'AIS pour la gestion des logements

Solliciter des aides financières

- Primes régionales à la rénovation et aux travaux de performance énergétiques
- Primes communales
- Fonds des Familles nombreuses
- Prêt sociaux
- Dans certains cas, bénéficier d'un taux de TVA réduit

