



Collection “ CEPESS ”

Analyse :
**Le logement
intergénérationnel
à Bruxelles**

**Quand l’habitat devient
vecteur de solidarité**

Editeurs responsables :

Eric PONCIN,
Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

En collaboration avec :
Antoine de BORMAN
Centre d'Etudes Politiques, Economiques et Sociales

Rue des Deux Eglises, 41-45
1000 Bruxelles
Tél. : 02/238 01 00
Fax : 02/238 01 18

Auteur : Lionel de Briey, chercheur-associé au Cepass et au CPCP
Octobre 2011



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

Introduction

La présente étude s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale sur le logement intergénérationnel et sa promotion en Région bruxelloise.

La première partie de notre analyse sera consacrée à une réflexion autour du concept d'habitat/logement intergénérationnel. A cette occasion nous tenterons de définir le concept de logement intergénérationnel, ce qui permettra en outre de circonscrire le cadre de notre étude.

La seconde partie de la note visera à identifier une typologie des logements intergénérationnels.

La troisième partie s'attachera à rappeler brièvement les bénéfices engendrés par ce type de logement, tandis que la quatrième partie sera consacrée aux obstacles rencontrés lors de la mise en œuvre de ces logements.

Enfin, à l'occasion de la dernière partie de l'étude, nous évoquerons diverses pistes de réflexion pour résoudre les problèmes identifiés et dynamiser la production de logements intergénérationnels.

I. Que faut-il entendre sous le vocable « habitat/logement intergénérationnel » ?

Dans son acception usuelle, l'habitat intergénérationnel s'entend généralement de manière relativement large comme « *un projet de lieu(x) de vie qui, de manière organisée et pérenne, met en présence et structure une forme de solidarité entre générations en ciblant de manière délibérée des personnes âgées et d'autres générations, soit qu'il les fait cohabiter, soit que, sans cohabiter, le projet de mise en relation soit fondamental dans le lieu de vie* ». ¹ Cette approche souple de la notion d'habitat intergénérationnel est par conséquent appelée à désigner di-

¹ Communiqué de presse de la Fondation Roi Baudouin du 25 septembre 2006, in <http://www.koningboudewijnstichting.be/pressitem.aspx?id=177614&LangType=206>

verses réalités. C'est ainsi que selon les études, l'on qualifiera d'habitat intergénérationnel tantôt une résidence pour personnes âgées couplée à une crèche, tantôt des logements de transit pour personnes en état de précarité, tantôt un logement regroupant une ou plusieurs personnes âgées et des étudiants, tantôt des logements de type kangourou...

Si l'on ne peut nier le caractère intergénérationnel de ces « projets de vie », il n'en demeure pas moins qu'un certain nombre d'entre eux ne peuvent être qualifiés d'habitat intergénérationnel sous peine de dénaturer son objectif premier qui est de promouvoir des structures de cohabitation intergénérationnelle.

La notion d' « *habitat intergénérationnel* » ne bénéficie pas à l'heure actuelle de définition légale ou jurisprudentielle précise. Partant, il convient de circonscrire les contours de ce concept flou dans le cadre de notre étude.

01. Habitat ou logement ?

Le choix du vocable « logement intergénérationnel » ou « habitat intergénérationnel » ne revête pas une importance capitale dans la mesure où toute législation ou résolution peut contenir des définitions qui lui sont propres, toutefois, il apparaît utile d'analyser brièvement les concepts d'habitat et de logement afin d'adopter le terme le plus adéquat et d'éviter une éventuelle confusion avec d'autres notions.

a Habitat

L'habitat est habituellement défini comme le « *mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit* ». ²

En son sens commun, la notion d'habitat désigne donc une réalité plus large que le simple logement, comprenant également l'ensemble des conditions de logement. L'habitat est l'espace de vie au sein duquel se tissent nos relations sociales.

² Définition Petit Robert

Ainsi par exemple « quand on parle d'habitat pour les personnes vieillissantes, il ne s'agit pas seulement de prendre en considération l'adaptation technique du logement mais plus largement l'accessibilité de ce dernier à l'environnement extérieur et aux autres ».

b Logement

Le logement est défini dans son sens commun comme « local à usage d'habitation. Partie de maison, d'immeuble où l'on réside habituellement ».³

D'un point de vue juridique, le terme logement n'est pas défini en tant que tel par le code bruxellois du logement⁴. Celui-ci définit toutefois le logement meublé comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location [...] ».⁵

Les codes wallon et flamand du logement définissent pour leur part la notion de logement. Dans le premier cas, le logement doit s'entendre comme « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ». Dans le second cas, le terme « woning » est défini comme « tout bien immeuble ou partie de celui-ci destiné principalement au logement d'un ménage ou d'un isolé » (traduction libre).

Relevons en outre, qu'à Bruxelles, le logement est défini dans la législation de l'urbanisme comme « Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers ».⁶

Celui-ci est également sommairement défini par le Règlement régional d'urbanisme comme « ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence ».

³ Définition Petit Robert.

⁴ Il est toutefois défini dans certains arrêtés d'exécution tels que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mars 2008 instituant une allocation loyer, qui définit le logement comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à la résidence principale du demandeur » (article 1er, 3°).

⁵ Article 2, 11° du Code bruxellois du logement.

⁶ Définition retenue par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) du 3 mai 2001.

Il est intéressant de relever que la Cour de Cassation a eu l'occasion de souligner, dans un arrêt rendu en matière d'urbanisme, que « la fonction principale de logement [...] présuppose une certaine continuité ». ⁷

Il paraît important d'inclure dans la définition que nous retiendrons, cet aspect de « *continuité* » de la fonction de logement afin d'exclure un certain nombre de « projets de vie intergénérationnels » que la présente analyse ne prétend pas couvrir comme par exemple des lieux de récréation résidentielle à caractère intergénérationnel...

Bien que la plupart des auteurs doctrinaux utilisent indifféremment les termes « logement intergénérationnel » et « habitat intergénérationnel », dans le cadre de cette étude, il est proposé d'adopter le vocable de logement intergénérationnel, car le terme logement recouvre une réalité moins large que la notion d'habitat, il s'agit, en outre, du terme généralement utilisé dans les différentes législations de référence.

02. Intergénérationnel

Le Larousse définit l'adjectif « intergénérationnel » de la manière suivante : « *Qui concerne les relations entre les générations, solidarité intergénérationnelle* ».

Le terme « intergénérationnel » n'a pas le même sens selon qu'on se situe dans le champ de la démographie, de la sociologie ou de l'histoire. « *Dans le domaine de l'habitat, l'intergénérationnel signifie le mélange de plusieurs générations, c'est-à-dire le côtoiement de plusieurs groupes d'âge, la cohabitation et l'échange d'expériences différentes dans un espace commun. Cette expérience prend forme dans un habitat conçu dans ce but* ». ⁸

Nous nous baserons sur cette définition pour définir la notion de « logement intergénérationnel ».

² S. da Silva, « Logements Intergénérationnels : lieu de vie à Genève, pour plusieurs générations », in http://archivesma.epfl.ch/2008/016/da_silva_enonce_theorique/%C3%A9nonc%C3%A9%20th%C3%A9orique%20texte.pdf

03. Le logement intergénérationnel

La doctrine retient diverses définitions du logement intergénérationnel ; pour notre part, il est proposé d'en retenir la définition suivante :

« L'immeuble ou la partie d'immeuble conçu par un pouvoir public ou aménagé par un propriétaire privé pour l'habitation ou la résidence, au sein duquel cohabitent simultanément des personnes jeunes et des personnes âgées, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux ».

II. Types de logements intergénérationnels

Le logement intergénérationnel est multiforme, diverses classifications sont possibles. Il s'agit souvent de logements collectifs au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, c'est-à-dire d'un « *logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette [...]* ». ⁹

Dans la présente étude nous distinguerons trois grands types de logements intergénérationnels, ceux relevant de la catégorie de l'habitat groupé, ceux relevant de la catégorie de l'habitat regroupé et ceux relevant de la catégorie de l'habitat communautaire.

⁹ Article 1er, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003, déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, M.B., 19 septembre 2003.

01. L'habitat groupé

L'habitat groupé peut se définir comme un lieu de vie où habitent – avec ou sans projet de vie – plusieurs entités, familles ou personnes, et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs et dont la gestion ou la gestion incombe principalement aux résidents.

Ce type d'habitat est généralement distingué de l'habitat communautaire par sa taille – en principe moins importante que dans le cadre de l'habitat communautaire – et par le fait qu'il n'est pas nécessairement mû par une idéologie philosophique ou religieuse. Enfin, dans l'habitat groupé « *chaque résident jouit d'un espace privé qu'il gère selon ses besoins et envies dans le respect des règles de base librement consenties* »¹⁰, ce qui n'est pas nécessairement le cas dans le cadre de l'habitat communautaire.

Ainsi, « *l'habitat groupé, c'est donc posséder un chez soi en partageant un espace de vie commun, généralement autour d'un projet de vie commun. C'est un projet de solidarité active qui favorise l'échange, l'entraide et les rencontres, tout en préservant le bénéfice de la vie privée, l'espace et l'identité de chacun [...]* ».¹¹

Insistons par ailleurs sur le fait que le rassemblement sur un même espace n'est pas suffisant pour parler d'habitat groupé, une dimension volontariste de la part des occupants est nécessaire.

Les logements intergénérationnels pouvant être rangés dans cette catégorie sont repris ci-dessous :

a Le logement kangourou

Le logement kangourou peut être défini comme étant un logement intergénérationnel – tel que défini précédemment – au sein duquel cohabitent en pleine autonomie, un sénior ou un couple de séniors et un jeune ménage.¹² Ce type

¹⁰ J.-P. De Vogelaere, « *L'habitat groupé, mode d'emploi* », *Le Soir*, 23 avril 2010.

¹¹ « *Politiques de logement, de mobilité, d'aménagement du territoire et habitat intergénérationnel* », publication de la ligue des familles, novembre 2009.

¹² *Le ménage doit être compris dans le sens qu'en donne le code bruxellois du logement en son article 2, 6°, comme « la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement ».*

de logement est cependant plus qu'une simple cohabitation puisqu'il comporte une dimension d'entraide et de coopération entre les générations.

En principe, le logement kangourou est constitué de plusieurs unités de logements¹³ distinctes, ce qui permet l'autonomie des différents ménages cohabitant.

Dans ce type de logement, l'espace commun est relativement réduit, il s'agit généralement du hall d'entrée, de certains couloirs ou cages d'escalier, du jardin, etc.

L'expérience poursuivie par l'ASBL Dar Al Amal à Bruxelles est un exemple parmi d'autres de la mise en œuvre de ce type de logement.¹⁴

b Le logement partagé intergénérationnel

Proche du logement kangourou, le logement partagé s'entend de l'habitation – occupée généralement par un jeune ménage – aménagée de telle manière à accueillir une personne âgée dans une annexe ou une chambre séparée dans l'habitation. Ce type de logement se distingue du logement kangourou par le fait qu'il n'existe qu'une seule unité de logement.

Doivent notamment être considérés comme constituant un logement partagé intergénérationnel, les hébergements de type « accueil familial »¹⁵ au sens de l'article 3, 4°, du Décret de la Commission Communautaire française du 22 mars 2007 relatif à la politique d'hébergement et d'accueil à mener envers les personnes âgées.

¹³ Pour les besoins de la présente note, l'unité de logement doit être comprise comme « la partie de bâtiment destinée à l'habitation d'un ménage. S'il s'agit d'un logement collectif, l'unité de logement peut comprendre une ou plusieurs pièces à l'usage de plusieurs ménages ».

¹⁴ Cette association met en location deux maisons unifamiliales pour un loyer modéré. Chaque maison est divisée en deux appartements qui abritent une personne âgée au rez-de-chaussée et une famille avec enfants aux étages.

¹⁵ Au sens de cette législation, « l'accueil familial est un hébergement au sein d'une famille d'accueil de maximum trois personnes âgées d'au moins 60 ans et n'appartenant pas à la famille d'accueil. Sont prises en considération pour l'application du présent décret les personnes hébergées étrangères à la famille jusqu'au 3e degré inclus.

La famille d'accueil offre aux personnes âgées, un hébergement, un accompagnement et des services d'aide à la vie journalière dans le cadre d'une vie familiale ».

c Le logement étudiant chez une personne âgée

Le logement étudiant chez une personne âgée tel que nous l'envisageons dans la présente étude ne peut être assimilé au logement d'étudiant tel que défini par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, car il recouvre une réalité plus large.

L'arrêté précité définit en son article 1^{er}, 9°, le logement étudiant comme le « *petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiants* ».

Or, dans le cadre de la présente note, les logements visés sous l'intitulé « logement étudiant chez une personne âgée » sont des logements dont la vocation principale n'est pas spécialement le logement d'étudiants, il s'agit de logements au sein desquels vivent une ou plusieurs personnes âgées qui mettent à disposition pour une durée limitée, une ou plusieurs pièces de leur habitation pour héberger un(e) étudiant(e).

A titre d'exemple, l'on peut citer les réalisations poursuivies à l'initiative de l'ASBL « 1 toit 2 âges ».¹⁶

d Autres

La typologie des logements intergénérationnels relevant de la catégorie des habitats groupés développée ci-dessus ne prétend pas être exhaustive. D'autres formes de logements non reprises au sein de cette étude sont possibles.

02. L'habitat regroupé

Proche de l'habitat groupé, l'habitat regroupé est un habitat au sein duquel le collectif (de manière spatiale ou en termes de projet) est basique voire quasi inexistant. La base du rassemblement est souvent d'ordre économique, parfois même non volontaire.

¹⁶ « 1 toit 2 âges » est une association active dans le domaine du kot intergénérationnel qui organise et encadre l'accueil d'étudiants chez des personnes âgées. Concrètement, l'association sélectionne les candidats, les met en relation, fournit la convention d'hébergement, intervient en cas de conflit, etc.

Ce type d'habitat permet de concilier des espaces de vie privée avec la mutualisation d'espaces et d'équipements collectifs.

Il s'agit de logements autonomes conçus avec le support de services de proximité, destinés à palier l'inconvénient d'un habitat dispersé. L'objectif est d'offrir, dans une logique de maintien à domicile, une alternative résidentielle permettant aux personnes précarisées de rester acteurs de leur vie et de renforcer leur autonomie autant que possible. Il s'agit généralement de petites et moyennes structures (en moyenne une vingtaine de logements).

Ces groupements peuvent être conçus dans un mode intergénérationnel, dans ce cas ils permettent de mettre à disposition de personnes âgées des logements adaptés à proximité de commerces et services en facilitant le recours aux services et aides du maintien à domicile et en favorisant le lien social.

Les organisations supports de cette politique d'habitat regroupé sont essentiellement les communes, initiatrices et promoteurs des projets.¹⁷

03. L'habitat communautaire

L'habitat communautaire est un type d'habitat au sein duquel le collectif est dominant (les espaces privés sont petits face aux espaces collectifs), une idéologie forte cimenter le groupe (souvent philosophique ou religieuse). Dans ce type d'habitat, le partage peut aller jusqu'au partage des revenus ou des activités professionnelles.

¹⁷ <http://www.cyberindre.org/jahia/jahia/portail/seniors/cache/offonce/pid/796>.

III.

Les bienfaits du logement intergénérationnel

Les vertus du logement intergénérationnel sont connues, le mécanisme est à l'avantage des différents intérêts en présence. Rappelons-les brièvement.

Du point de vue des personnes âgées, la présence sous le même toit de cohabitants plus jeunes est de nature à rassurer le senior – ceux-ci pouvant intervenir en cas de chute par exemple – et contribue à atténuer l'isolement de certains d'entre eux.

Par ailleurs, le jeune couple pourra également rendre divers services à nos aînés, en faisant certaines courses par exemple ou certains travaux.

En outre, dans bien des cas, cette formule permet au senior d'obtenir une rentrée financière appréciable et dans le même temps d'économiser les frais induits par l'entrée dans une maison de repos.

En tout état de cause, le logement intergénérationnel permet à la personne âgée de rester dans ses murs.

Enfin, l'occupation des étages laissés vides, permet également dans une certaine mesure de prévenir la dégradation de l'immeuble.

Du point de vue des jeunes, ce type d'hébergement permet bien souvent de se loger à bas prix.

Par ailleurs, la personne âgée peut également apporter une aide précieuse, par exemple pour surveiller occasionnellement les jeunes enfants ou encore réceptionner des colis postaux durant les heures de travail.

*« Un autre avantage serait encore d'ordre économique et écologique puisqu'il peut s'agir également de partager des biens ou des équipements (une voiture, une chaudière, une machine à laver) ».*¹⁸

¹⁸ « Politiques de logement, de mobilité, d'aménagement du territoire et habitat intergénérationnel », publication de la ligue des familles, novembre 2009.

Enfin, ce type de logement n'est pas sans comporter d'importants **bénéfices pour les pouvoirs publics** et plus généralement pour **la collectivité**.

En effet, « *confrontées à un manque criant de logements appropriés pour les personnes âgées et, en même temps, dramatiquement impuissantes à résorber le phénomène de la vacance immobilière (particulièrement lorsque le bien n'est pas intégralement à l'abandon [...]), les autorités trouveront dans le mécanisme de l'habitat intergénérationnel le moyen de travailler sur ces deux fronts simultanément ; elles feront « d'une pierre deux coups » en quelque sorte* ». ¹⁹

Par ailleurs, ce type de logement est de nature à favoriser le maintien des jeunes ménages à Bruxelles ainsi que la mixité dans les quartiers. « *Plus globalement, l'éclosion de pareils îlots de solidarité [...] ne peut que contribuer, fût-ce à la marge, à remailler le tissu social et à réintroduire la figure du collectif dans un domaine – l'habitat – presque exclusivement décliné sur le mode des relations interindividuelles* ». ²⁰

En outre, encadrer la formule des logements intergénérationnels « *en la dotant par exemple, d'incitants fiscaux coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos (ou de financer des aides à domicile). Or, en extrapolant les données actuelles, il faudra à moyen terme prévoir plus de quinze mille lits supplémentaires en homes (sur les cent vingt-cinq mille existants) si l'on veut épouser l'évolution démographique en cours aujourd'hui (cfr. nursing homes Belgium, DTZ Research, juin 2007). Et une autre étude de préconiser même, sur une base linéaire, la construction de quatre-vingts maisons de repos par an d'ici 2050 (Vanderhagen, 2006)* ». ²¹

Enfin, l'extension de ce type d'habitat devrait contribuer à relâcher la pression sur les tarifs de la location à Bruxelles.

¹⁹ N. Bernard, « Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)créé du lien », *La revue nouvelle*, num. 2, février 2008, éd. Rencontres, p.70.

²⁰ *Ibidem*, p. 71.

²¹ *Ibidem*.

IV. Problèmes rencontrés dans la mise en œuvre de projets de logements intergénérationnels

A l'heure actuelle, force est de constater que la législation tant fédérale que régionale, constitue bien souvent un frein à la mise en œuvre de ce type de logements.

Outre les obstacles juridiques, les initiateurs de projets de logements intergénérationnels sont également confrontés à des difficultés d'ordre architectural, financier, etc.

Le logement intergénérationnel se déclinant sous différentes formes (habitat groupé, habitat communautaire, etc.), les obstacles auxquels les porteurs du projet sont confrontés varient d'un projet à l'autre.

Les principaux obstacles habituellement rencontrés sont développés ci-dessous :

01. Problèmes liés aux revenus de remplacement : Glissement du statut d'isolé à celui de cohabitant

Un inconvénient majeur auquel sont confrontées les personnes désireuses d'expérimenter ce type de logement, réside dans la notion de cohabitation.

*« En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement (allocation de chômage, revenu d'intégration, garantie de revenus aux personnes âgées, etc.), si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement revu à la baisse. Et si l'allocation de la personne accueillie reste intacte, c'est parfois l'allocation de la personne hébergeante qui est alors rabotée ! ».*²²

Revenu de remplacement et allocation de chômage. Selon la législation concernant le revenu d'intégration et celle relative au chômage, il y a officiel-

²² N. Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visages multiples », *Jurimpratique*, Larcier, 2008, Tome 3, p. 133.

lement cohabitation lorsque « des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ». ²³

« Cette définition légale de la cohabitation pose un problème aux personnes qui souhaitent vivre dans un habitat groupé et ce, quel que soit le degré de vie en communauté. En effet, la personne qui loge sous le même toit que d'autres résidents est susceptible de vivre de deux manières :

- soit, elle partage principalement les questions ménagères avec les autres résidents, notamment le loyer, les frais d'entretien ou les repas. Puisque la personne correspond à la définition légale de la cohabitation, elle n'a droit alors qu'au revenu d'intégration fixé au taux le plus bas, le taux « cohabitant » ;
- soit, elle ne partage pas les questions ménagères avec les autres résidents ; elle devrait bénéficier du revenu d'intégration au taux « isolé ». Il demeure, toutefois, un risque d'ordre probatoire. Dans l'hypothèse où un C.P.A.S. déduirait une cohabitation de la configuration de l'habitat groupé, le bénéficiaire de revenu d'intégration devra alors amener la preuve qu'il ne partage aucun frais lié au ménage. Apporter une preuve négative est, toutefois, malaisé ». ²⁴

La perte sèche varie en moyenne entre 200 et 400 euros par mois. ²⁵

Il faut toutefois préciser que, concernant le revenu d'intégration, depuis l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 28 juillet 2006, la personne qui a un ou plusieurs enfants mineurs à charge et qui vit en habitat groupé – en cohabitant avec d'autres résidents – conserve le taux supérieur « famille à charge ». Désormais, elle ne voit plus son revenu d'intégration divisé par deux.

Ce n'est cependant pas le cas de la personne bénéficiaire d'une allocation de chômage au taux supérieur – cohabitant avec charge de famille – qui, pour sa part, perd ce taux lorsque les personnes qui cohabitent avec elle disposent de revenus professionnels ou de remplacement.

²³ Art. 14 loi du 26 mai 2002 et 59, al. 1er de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 tel que modifié par l'arrêté ministériel du 6 février 2003.

²⁴ N. Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visages multiples », Jurimpratique, Larcier, 2008, Tome 3, p. 140.

²⁵ N. Bernard, « Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)créé du lien », La revue nouvelle, num. 2, février 2008, éd. Rencontres, p.71.

Revenus pour personnes âgées. La loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées fait dépendre l'octroi de la garantie des ressources dont dispose la personne âgée demanderesse. Sont prises en compte « *toutes les ressources et les pensions, quelle qu'en soit la nature ou l'origine, dont disposent l'intéressé et/ou les personnes avec qui il partage la même résidence principale* ». ²⁶ Partant, seniors habitant dans un habitat collectif sont doublement pénalisés. ²⁷ D'une part, ils n'auront droit qu'à un montant de base, d'autre part ces personnes « *verront également leurs pensions et ressources comptabilisées avec celles des autres cohabitants, le total, après immunisations, étant divisé par le nombre de cohabitants ; le montant obtenu sera, ensuite, porté en déduction de l'allocation due* ». ²⁸

Allocations aux personnes handicapées. La loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées, adopte la notion de ménage pour déterminer le taux des allocations octroyées.

L'article 7, §3, de la loi définit le « ménage » comme « *toute cohabitation de deux personnes qui ne sont pas parentes ou alliées au premier, deuxième ou troisième degré* ».

L'existence d'un ménage est présumée lorsque deux personnes au moins qui ne sont pas parentes ou alliées au premier, deuxième ou troisième degré, ont leur résidence principale à la même adresse ».

La personne handicapée vivant dans un logement intergénérationnel risque donc d'être pénalisée lorsque deux personnes au moins ont leur résidence principale à la même adresse.

²⁶ Article 7 §1er de la loi du 22 mars 2001.

²⁷ Il existe toutefois une exception pour les personnes vivant dans une communauté – religieuse ou laïque – pour lesquelles il n'est tenu compte que des seules ressources et pensions dont le demandeur dispose personnellement. Il est toutefois peu probable que cette exception puisse être appliquée dans le cadre des logements intergénérationnels dont question dans la présente note excepté pour ceux relevant de la catégorie de l'habitat communautaire.

²⁸ N. Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visages multiples », *Jurimpratique*, Larcier, 2008, Tome 3, p. 143.

01. Problèmes liés à la législation de l'urbanisme et du logement

Le logement intergénérationnel est également confronté à des difficultés issues du prescrit urbanistique.

En effet, le code bruxellois de l'aménagement du territoire – ci-après le Co-BAT – impose l'obtention d'un permis d'urbanisme préalablement à la modification du nombre de logements dans une construction existante²⁹ ou encore en cas de travaux d'une certaine ampleur.

Dans de nombreux cas, un permis d'urbanisme sera donc requis. Or, à l'heure actuelle, l'autorité délivrante, généralement les communes, montre souvent une grande réticence à accorder ce type de permis par crainte de favoriser certaines dérives (marchands de sommeil).

Par ailleurs, le code du logement prévoit l'obligation, préalablement à la mise en location de certains logements, d'obtenir une attestation de conformité.³⁰

En outre, précisons que la prime à la rénovation n'est plus accordée au propriétaire bailleur, sauf s'il confie son bien à une AIS.

02. Problèmes liés à la fiscalité immobilière

« Celui qui met un bien à bail voit automatiquement son revenu cadastral – sur la base duquel se calcule l'impôt des personnes physiques notamment – s'apprécier de 40 % ». ³¹

En outre, toute opération de réfection immobilière nécessitant un permis d'urbanisme entraîne la visite sur les lieux d'agents fédéraux chargés de porter le revenu cadastral au niveau des valeurs d'aujourd'hui.³²

²⁹ Article 98, §1^{er}, 12°.

³⁰ Article 10 du Code bruxellois du logement.

³¹ N. Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visages multiples », *Jurimpratique*, Larcier, 2008, Tome 3, p. 154.

³² *Ibidem*.

03. Problèmes liés au régime du contrat de bail

La question se pose de savoir quelle législation régit le bail de logement inter-générationnel.

Dans le cadre d'initiatives privées – par exemple dans l'hypothèse où un senior mettrait en location un étage de son habitation – il peut paraître plus logique que le bail unissant le jeune ménage et la personne âgée soit régi par la loi du 20 février 1991 plutôt que de relever du régime spécifique de l'habitat social.

Si tel est le cas, cela implique que le bail n'est pas conclu *intuitu personae*, partant, il ne prend pas fin au décès du bailleur, ce qui permet certes une protection des locataires, mais cela ne sera sans doute pas du goût des héritiers.

04. Problèmes liés à la gestion administrative

Relevons également que la « gestion administrative » de ce type de logement peut rebuter certains candidats. En effet, l'obtention d'une attestation de conformité (pour certains types de logements)³³, d'un permis d'urbanisme, la gestion des baux nécessitent un investissement important que beaucoup ne désirent pas assumer.

05. Problèmes liés aux contraintes architecturales

La mise en œuvre de logements intergénérationnels induit certaines contraintes architecturales.

Il faut des logements à la fois autonomes mais qui préservent des espaces de communication suffisants entre les ménages de façon à rendre possible l'échange de services.

Il faut en outre penser l'habitat de manière évolutive pour permettre de s'adapter à l'évolution familiale.

³³ Article 10 du Code bruxellois du logement.

06. Problèmes liés à l'entente entre cohabitants

Enfin, vivre ensemble n'est pas toujours évident, il faut trouver les bonnes personnes pour cohabiter, ce qui n'est pas aisé.

V. Solutions envisageables

Nous l'avons vu, la législation actuelle est loin de favoriser le développement des logements intergénérationnels. En outre, certains obstacles nécessitent l'adoption de mesures au niveau fédéral. Diverses solutions sont néanmoins envisageables au niveau régional, elles sont développées ci-dessous.

01. Recours à une instance externe

L'analyse des diverses expériences existantes illustre le fait que le recours à une instance externe représente un facteur de réussite de taille des projets de logements intergénérationnels.

Ces structures peuvent prendre diverses formes. Elles peuvent en outre aussi bien être à l'initiative du projet, que servir de structures d'accompagnement des particuliers dans la réalisation de leurs projets.

La présence d'un tiers – qu'il s'agisse d'une association ou d'une institution publique – pourrait permettre notamment d'évacuer toute la problématique liée à la gestion administrative des logements. Une telle instance peut par ailleurs également jouer un rôle en cas de conflits entre les occupants et assurer un suivi si nécessaire. Il est également envisageable d'attribuer à cette tierce instance, la tâche de sélectionner les futurs occupants du logement intergénérationnel.

Enfin, il nous paraît que l'intervention dans le projet d'une telle instance, peut également influencer positivement l'autorité délivrante en cas de demande de permis d'urbanisme, celle-ci étant garante du sérieux du projet.

Ce recours à une instance externe peut prendre diverses formes, il peut s'agir notamment de faire appel aux Agences Immobilières Sociales – ci-après AIS –

ou d'associer à la démarche les CPAS et les mutualités ou encore les universités et les écoles supérieures.

Concernant plus particulièrement le recours aux AIS, rappelons que la prime à la rénovation n'est plus accordée au propriétaire bailleur, sauf s'il confie son bien à une AIS, ce qui représente un argument supplémentaire en faveur de cette option. En outre, l'ordonnance du 12 février 2009, a ramené le taux du précompte immobilier pour les biens mis à disposition d'une A.I.S. à 0,8%.

*« L'agence immobilière sociale [...] semble indiquée pour assumer le rôle d'intermédiaire dans le cadre de l'habitat intergénérationnel et ce, d'autant plus qu'il est justement dans son objet social de prodiguer aux locataires un accompagnement social. Dans un contexte de cohabitation potentiellement tendu ou frictionnel, qui voit deux générations se côtoyer sous un même toit, une telle guidance semble plus que bienvenue si l'on veut créer cette confiance sans laquelle tout rapport locatif est inexorablement voué à se détériorer. Et le recours aux A.I.S. s'impose d'autant plus que les aînés nourrissent souvent quelque appréhension par rapport aux plus jeunes ».*³⁴

Néanmoins, le recours aux AIS n'est pas sans poser problème. En effet, il n'est pas évident pour ces agences de prendre en gestion des logements situés au sein d'immeubles dans lesquels le propriétaire dispose toujours de sa résidence, car elles craignent que ce dernier interfère dans la conduite du rapport locatif dont elles sont censées avoir la seule maîtrise.

*« Par ailleurs, les subsides régionaux accordés aux AIS n'ont pas pour vocation de mettre le bien aux normes avant la mise en location, tous coûts en théorie pris en charge au préalable par le propriétaire ».*³⁵

En effet, l'article 17, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales, dispose que « en ce qui concerne les travaux prévus à l'article 91, §1^{er}, 1^o, du Code, seuls peuvent bénéficier de subsides, les travaux de rafraîchissement résultant d'une usure locative, avec un montant maximum de 1.967,67 euros, hors TVA, par logement ».

³⁴ N. Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visages multiples », *Jurimpratique*, Larcier, 2008, Tome 3, p. 156.

³⁵ *Ibidem*.

En outre, l'article 17, §3, de l'arrêté stipule que « les travaux qui peuvent faire l'objet d'une demande de prime à la rénovation conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, ne peuvent être financés, en tout ou en partie, par les subsides accordés dans le cadre du présent arrêté ».³⁶

« Or, de telles opérations de réfection s'avéreront vite indispensables dès lors qu'on ambitionne de transformer une unifamiliale – partiellement – désaffectée en bâtiment dédié à l'intergénérationnel ».³⁷

Une modification législative sur ce point serait donc opportune, dans l'hypothèse où il serait envisagé d'impliquer les AIS dans la promotion des logements intergénérationnels.

Il conviendrait également que le Gouvernement fédéral légifère pour permettre d'exonérer le contribuable confiant son bien à une AIS de la majoration du revenu cadastral corrélative à la mise en location – non professionnelle – du bien.

02. La création d'un label « logement intergénérationnel »

L'adoption d'un label ou certificat « logement intergénérationnel » peut également être une piste à explorer.

Dans une telle hypothèse, l'autorité délivrante devrait se montrer plus encline à délivrer les permis d'urbanisme requis, ce label étant garant du sérieux du projet qui lui est soumis.

En outre, le secrétaire d'état au logement, Monsieur Christos Doulkeridis, a – concernant l'habitat solidaire – récemment déclaré « si le fédéral s'engage à donner le taux isolé aux cohabitants, la Région s'engage en retour à fournir un label certifiant que ces habitats solidaires sont bien soutenus par un projet de vie ».³⁸ Dans le même sens, on pourrait imaginer que les occupants d'un logement estampillé « logement intergénérationnel » puissent bénéficier du taux isolé. Pareille hypothèse nécessite toutefois l'intervention du fédéral.

³⁶ L'AGB du 13 juin 2002 a, à ce jour, été remplacé par l'AGB du 4 octobre 2007.

³⁷ Ibidem

³⁸ Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, C.R.I. Commission du logement et de la rénovation urbaine, session 2009-2010, le 9 mars 2010, N° 56, p.40.

Il est également envisageable que ce type de label donne droit à l'obtention d'une aide financière ou d'avantages fiscaux destinés à compenser la perte du statut d'isolé. En cas d'aide financière, il faudra toutefois déterminer le niveau de pouvoir qui accordera cette aide ainsi que les conditions et modalités d'octroi.

03. La modification du Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Bien que le RRU ne définisse que très largement le logement en tant qu' « ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence », il est conçu autour du modèle de la famille nucléaire parents/enfants :

Une cuisine, une salle de séjour, une chambre principale pour couple et des chambres pour enfants, une place de parking, etc. Les pensionnats, chambres d'étudiants et seniories relèvent de la catégorie « hébergement collectif ».

Il pourrait être intéressant d'étudier l'opportunité d'étendre la notion de logement sous-jacente au RRU afin à la fois de reconnaître explicitement et d'encadrer les formes de logements communautaires ou semi-communautaires que certains logements intergénérationnels peuvent adopter.

En effet, afin de permettre des aménagements plus souples et également plus facilement réversibles au gré du parcours de vie des personnes, tout en évitant les dérives potentielles (spéculation immobilière et marchands de sommeil), une piste à explorer pourrait être d'instituer plus clairement la notion de logement communautaire ou semi-communautaire.

La clarification de cette notion sur le plan urbanistique enlèvera un frein réel à la cohabitation de plusieurs ménages au sein d'un même logement.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte, une fois cette notion instituée, pourrait être modifié afin de prendre en compte ce type de logements et prévoir pour ceux-ci certaines exonérations.

Cette clarification nécessite une modification du titre II du RRU afin d'y définir ce qu'est le logement communautaire ou semi-communautaire et d'en définir les normes d'habitabilité minimales.

04. L'introduction dans la législation de règles spécifiques à la colocation

L'introduction de règles spécifiques à la colocation est également une solution envisageable. Il s'agirait notamment d'introduire des dispositions légales régissant un nouveau type de bail : le bail de colocation – actuellement absent de l'arsenal juridique.

Ce type de bail se caractériserait notamment par des dispositions spécifiques concernant les possibilités de relocation (remplacement d'un colocataire par un autre) et la solidarité entre colocataires.

Il est par ailleurs envisageable que la législation tienne compte de ce statut de colocataire de telle manière que ces derniers ne perdent pas le statut d'isolé pour le calcul de leurs revenus de remplacement.

Pareille hypothèse nécessite toutefois, à l'instar du label, l'intervention du fédéral.

05. La création d'un prêt intergénérationnel

Nous l'avons vu, la création d'un logement intergénérationnel peut induire la nécessité d'entreprendre des travaux d'adaptation de l'habitation. Ces travaux peuvent toutefois représenter une charge financière très importante.

Il pourrait être utile à cet égard de s'inspirer de l'expérience wallonne. En effet, « le Fonds du Logement wallon a adapté son mécanisme d'aide aux familles en leur permettant de bénéficier de prêts hypothécaires à taux réduits pour le financement de travaux destinés à l'accueil d'un ou de plusieurs parents âgés d'au moins 60 ans.

Les travaux doivent être réalisés au sein du logement familial (aménagement ou création d'un espace spécifique) ou dans un logement de proximité, à aménager ou à créer, sur la propriété des emprunteurs.

La personne âgée de 60 ans au moins doit être parente de l'emprunteur jusqu'au troisième degré (père, mère, frère, sœur, grand-père, grand-mère, oncle, tante).

Le nombre d'enfants à charge (moins de 25 ans) et de parents âgés doit être égal à 3 au moins.

Après la signature de l'acte de prêt, le parent âgé réside soit dans l'habitation de l'emprunteur soit dans un logement spécifique de proximité situé sur l'assiette de la propriété de l'emprunteur. Les autres conditions d'octroi sont celles fixées pour les classiques prêts aux familles ».³⁹

³⁹ <http://www.flw.be/prets-aux-parents-ages/condtionsoctroi>

Conclusion

Au terme de cette étude, il apparaît tout d'abord que le logement intergénérationnel est multiforme. Celui-ci peut se décliner selon différents modes de cohabitation (habitat communautaire, groupé...).

Il peut par ailleurs résulter de l'initiative d'un ou plusieurs cohabitants ou au contraire de la volonté d'une tierce personne (ASBL, ...).

La présente étude a par ailleurs permis d'identifier les principaux obstacles à la mise en place de ce type de logement. Ceux-ci sont notamment légaux et appellent l'adoption de mesures tant au niveau fédéral que régional.

Cependant, d'autres obstacles de taille existent, tant du point de vue organisationnel qu'architectural et administratif. Ce type d'obstacles peut, en grande partie, être surmonté par l'intervention au cours du projet, d'une instance tierce. Ici également, la puissance publique a un rôle à jouer pour stimuler la création de telles instances, et pour favoriser leur action.

Compte tenu de ce qui précède, il serait nécessaire de tenir compte des diverses réalités que recouvre le logement intergénérationnel. Aussi, il serait bon de favoriser tant la mise en place de logements intergénérationnels à l'initiative des particuliers qui ne désirent pas spécialement avoir recours à une tierce instance pour mettre sur pied leur projet, que la mise en place de logements intergénérationnels à l'initiative de personnes morales de droit privé ou public telles les AIS.

Dans cette optique, plusieurs pistes peuvent être envisagées : d'une part la modification de la législation concernant les AIS pour leur permettre de disposer de subsides appropriés pour mettre sur pied des projets de logements intergénérationnel, et, d'autre part l'adoption au niveau régional d'un label « logement intergénérationnel » qui ouvrirait – moyennant accord avec le fédéral – la voie à l'obtention de divers avantages (maintien du taux d'isolé, aide financière, avantages fiscaux, facilités pour l'obtention des permis d'urbanisme requis,...).

Toutes nos publications sont disponibles :

- en *téléchargement* :

. depuis l'adresse internet du CPCP dans la rubrique " Publications " :

<http://www.cpcp.be/etudes-et-prospectives>

. depuis l'adresse internet du CEPESSE dans la rubrique " Publications " :

<http://www.cepess.be/>

- en *version papier*, vous pouvez les consulter dans notre centre de documentation situé :

Rue des Deux Eglises, 41/45 – 1000 Bruxelles

Tél. : cpcp - 02/238 01 00 / cepess - 02/238 01 43

Mail : info@cpcp.be / info@cepess.be



Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation



Centre d'Etudes Politiques, Economiques et Sociales

Rue des Deux Eglises 45 - 1000 Bruxelles
Tél. : 02/238 01 00