

L'habitat kangourou

Un bond en avant ?



Toutes nos publications sont disponibles :

- En *téléchargement*, depuis l'adresse internet de notre ASBL :
www.cpcp.be/etudes-et-prospectives
- En *version papier*, vous pouvez les consulter dans notre centre de documentation situé :

Rue des Deux Églises, 45 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/238 01 00 - Mail : info@cpcp.be

INTRODUCTION

Personnes âgées isolées et esseulées, manque de logements abordables, autant de problèmes qui caractérisent nos sociétés d'Europe occidentale. Face à ces défis, l'entraide entre les générations est souvent présentée comme une solution d'avenir. Différentes formes de logement intergénérationnel ont ainsi vu le jour à travers le monde. Parmi elles, l'habitat kangourou semble avoir de l'avenir.

L'idée est plutôt simple et même séduisante : réunir sous le même toit différentes générations en vue d'inspirer l'entraide et la reconnaissance mutuelle entre elles. Les avantages seraient multiples, des plus pratiques aux plus philosophiques. Chez nous, les initiatives qui ont vu le jour font preuve d'une belle créativité. Cependant, le développement de l'habitat kangourou peut se voir étouffé par une série d'obstacles. Insurmontables ? Petit tour d'horizon...

I. QUELLE EST L'IDÉE ?

Se référant à la poche du célèbre mammifère, l'habitat kangourou s'entend comme un nid sécurisant pour ses occupants. Ce concept nous vient tout droit d'Australie et a pris de l'ampleur, notamment, chez nos voisins scandinaves.

Selon la députée cdH Anne-Catherine Goffinet, l'habitat (ou le logement) kangourou peut se comprendre comme « *un projet de vie qui permet d'entretenir ou de créer la solidarité entre les générations en faisant vivre sous le même toit, mais moyennant deux espaces de vie indépendants, un senior et un jeune ou une famille.* »¹

1. En pratique ?

Les deux parties jouissent d'un espace de vie séparé. Chacun dispose de son « chez soi ». Monique, pionnière de l'habitat kangourou dans la commune de Gouvy, nous fait part de son enthousiasme, celui d'« *avoir une liberté de vie terrible !* ». Le partage, même s'il n'est jamais bien loin, ne s'exprime pas forcément dans l'espace. L'autonomie et l'auto-gestion côtoient la réciprocité dans l'échange. En effet, l'idée est bien de fournir un logement à prix attractifs en contre-partie d'une présence et/ou de menus services. Ces derniers se définissent différemment selon les situations et font l'objet, ou non, d'une trace écrite dans une convention entre les parties. Cette convention, incluse dans le bail de location, reprend les éléments essentiels de la philosophie kangourou : une cohabitation bienveillante, un respect et des échanges mutuels ainsi qu'une démarche volontaire des parties allant dans ce sens. Le Foyer Dar al Amal (Maison de l'espoir), instigatrice du concept en plein cœur de Bruxelles, peut témoigner de son expérience. « *C'est du gagnant-gagnant, on donne et on reçoit. La solidarité est primordiale.* » Une marge de manœuvre

“ *C'est du gagnant-gagnant, on donne et on reçoit. La solidarité est primordiale.* ”

¹ PARLEMENT WALLON, W. - C.R.I.C. N° 115(2011-2012), Question orale de Mme Goffinet à M. Nollet, ministre du développement durable et de la fonction publique, sur « l'habitat kangourou », 24/04/2012, http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2011_2012/CRIC/cric115.pdf, 4/11/2013

est laissée afin que chaque binôme puisse établir la relation qui lui convient. « À chaque fois, c'est une histoire différente mais il y a toujours un partage. Avec la première personne âgée, c'était un rôle de grand-mère, avec la deuxième celui d'institutrice et avec la troisième, c'était une véritable amitié. »

2. Qui occupe la poche du kangourou ?

La rencontre des différents âges est une condition *sine qua non* à tout type de logement intergénérationnel dont le logement kangourou est une réalisation particulière. Sous le même toit, cohabite(nt) un ou plusieurs jeune(s)/ménage(s) et une ou plusieurs personne(s) âgée(s).

a. Les seniors



« C'est mon quartier, mes souvenirs. C'est ma vie. »² Il a été remarqué que les seniors étaient les premiers demandeurs. Il est vrai que cela leur permet de rester plus longtemps chez eux et, ainsi, de repousser la perspective de la maison de repos, toujours perçue comme la fin du parcours. Ils préservent leurs repères, leurs habitudes de vie et ainsi, cette autonomie et cette dignité qui font du bien au moral. Dans le même temps, il y a une présence rassurante, une disponibilité en cas de besoin pas plus loin que la porte d'à côté. Cela contribue à diminuer le sentiment d'insécurité et l'anxiété que peuvent éprouver certains seniors. On repousse l'isolement qui se fait de plus en plus présent alors que les années s'accumulent au compteur. En effet, une fois ses enfants émancipés, la personne âgée peut se retrouver bien esseulée dans la maison autrefois familiale. Si le senior est propriétaire, un petit pécule supplémentaire peut être bienvenu et peut améliorer la santé des petites pensions.

Toutefois, la cohabitation n'est pas nécessairement aisée. Monique recommande une préparation psychologique. « Une personne seule a ses

² ISOBARD Pierre, *Les mauvaises têtes*, 2012

habitudes » et « *la jeunesse peut faire peur* » à nos aînés. Selon elle, les appréhensions et les réticences premières seraient moindres si le concept était mieux connu. Pour ce faire, elle recommande le partage d'expériences qui pourrait, s'avérer fort utile.

b. Les jeunes ménages

Les jeunes, en ménage ou isolés, peuvent aussi s'y retrouver. Un loyer souvent plus bas que les prix du marché constitue un argument de choix. Cependant, si l'aspect financier reste important, il ne doit pas oblitérer la philosophie du projet. La solidarité et la réciprocité sont essentielles. Chaque participant doit garder cela à l'esprit. Dans le cas contraire, la cohabitation ne peut s'envisager harmonieusement. « *Il faut choisir ses locataires* » car tout le monde n'est pas un candidat idéal. « *Une personne peu intéressée par la rencontre, pas prête à la découverte de l'autre, ne fera pas l'affaire.* » L'ouverture d'esprit, une attitude positive et l'envie de partager, d'échanger sont des éléments fondamentaux. Il faut être conscient de « *ce qu'on est prêt à donner et prêt à recevoir* ». Et il s'avère que ce n'est pas si facile de trouver de « bons » locataires...

c. Une relation triangulaire ?

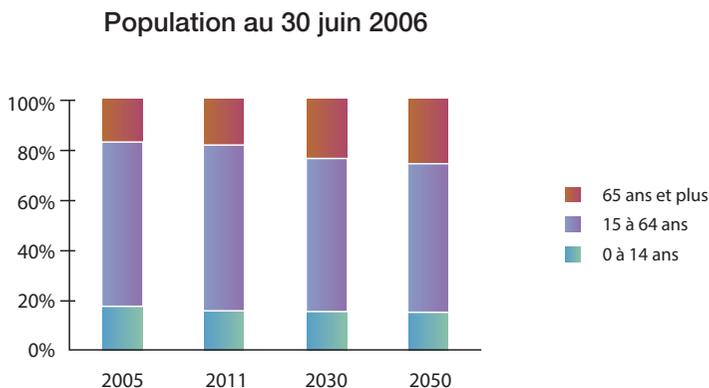
En fin de compte, un logement kangourou s'épanouirait-il mieux dans une relation triangulaire ? Certains particuliers se sont lancés dans l'aménagement de leur habitat en vue de le partager avec d'autres. Si cela peut se passer à merveille, ce n'est pas toujours le cas. Monique a eu quelques expériences malheureuses. Maintenant, elle préfère s'en remettre à la Gestion Logement Gouvy. Cette asbl s'occupe de trouver les locataires correspondant à la philosophie « kangourou », lui assure un soutien dans le suivi du projet et une médiation si cela s'avère nécessaire.

« *Pour moi, il est très important que l'asbl soit là. C'est beaucoup moins de soucis. Le loyer est garanti ; il y a une proximité. Et puis la confiance, c'est très important !* » Une relation triangulaire incluant un médiateur semble donc être appréciée, et ce, à plusieurs niveaux. Les acteurs de terrain recommandent une rencontre préalable entre les potentiels colocataires. L'entente entre ceux-ci est nécessaire à l'harmonie des rapports. De même, il faut un suivi, un accompagnement de ces binômes pour toutes demandes, questions et informations. En cas de conflit une personne extérieure est souhaitable pour réinstaurer un dialogue constructif, aplanir les désaccords et, si besoin, rappeler les bases de l'accord.

II. FORMULE INTÉRESSANTE CHEZ NOUS ?

1. Réponse aux enjeux d'une société vieillissante

Selon les prévisions au 30 juin 2006 du Rapport du Comité pour l'étude du vieillissement, on remarque que la part des seniors de plus de 65 ans croît continuellement pour atteindre près du tiers de la population en 2050.³

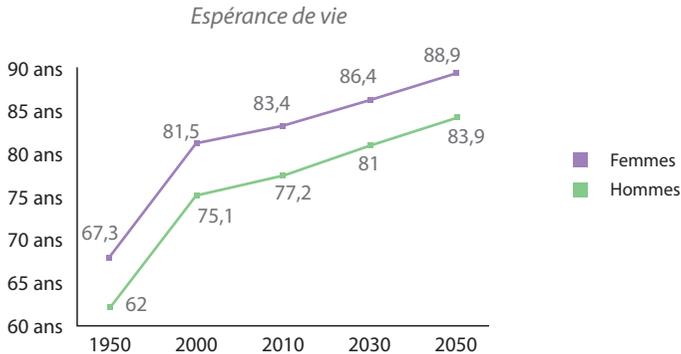


Source : Sécurité sociale³

Ceci s'explique, notamment, par une espérance de vie qui progresse. En effet, les aînés bénéficieraient, en moyenne, d'une quinzaine d'années supplémentaires après la retraite. Une nouvelle période de vie s'ouvre donc après avoir quitté le monde du travail.

³ SECURITE SOCIALE, « Le vieillissement de la population, c'est quoi ? : introduction », dans *socialsecurity.be*, https://www.socialsecurity.be/CMS/fr/about/displayThema/about/ABOUT_5/ABOUT_5_1/ABOUT_5_1.xml, 4/11/2013

Hypothèses des perspectives de population 2000 - 2050



Source : Bureau fédéral du plan⁴

La population grisonnante belge se fait donc plus présente mais ne perd pas son dynamisme pour autant ! Il nous faut repenser le moment de vie post-professionnel. Pour beaucoup, ce sont des années où les possibilités d'accomplissement personnel restent importantes. La participation, la présence active au sein de la société demeurent essentielles. Mais pour ceux qui ont quitté le marché du travail, l'inclusion dans la collectivité ne se fait plus aussi naturellement. Souvent, les relations et les contacts sociaux se raréfient en quittant la vie active. Les réseaux personnels se font moins denses. L'isolement est un risque bien réel.⁵

Le logement kangourou a l'avantage de proposer des alternatives à ces difficultés. La cohabitation favorise la communication, diminue le sentiment de solitude et peut même offrir des perspectives stimulantes pour les aînés. En effet, garder contact avec les générations plus jeunes peut permettre de rester au goût du jour, d'appréhender peut-être plus aisément notre société mouvante.

⁴ BUREAU FEDERAL DU PLAN, « Perspectives financières de la sécurité sociale 2000-2050 : le vieillissement et la viabilité du système légal des pensions », dans *Planning Paper 91*, http://www.plan.be/websites/pp091/fr/html_books/maltese_32.html, 4/11/2013

⁵ LUALABA LEKEDE Anoutcha, « Où vivre ensemble ? Étude de l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées », dans *Question Santé ASBL, Bruxelles, P.Trefois, 2006*

Et même pour certains, repousser ses limites ! Encouragé par une maman kangourou, un senior s'est ainsi peu à peu séparé de son déambulateur et a retrouvé une autonomie complète de mouvement. L'habitat intergénérationnel peut ainsi permettre d'éviter et l'esseulement et la ghettoïsation du troisième âge.

2. Alternative à des loyers peu abordables

Les différentes Régions sont confrontées à une situation difficile en matière de logement. Les problèmes sont multiples, mais plusieurs éléments majeurs peuvent être pointés : notamment, des loyers du parc privé de moins en moins abordables pour les ménages précarisés et la classe moyenne ainsi que des logements publics en nombre insuffisant.

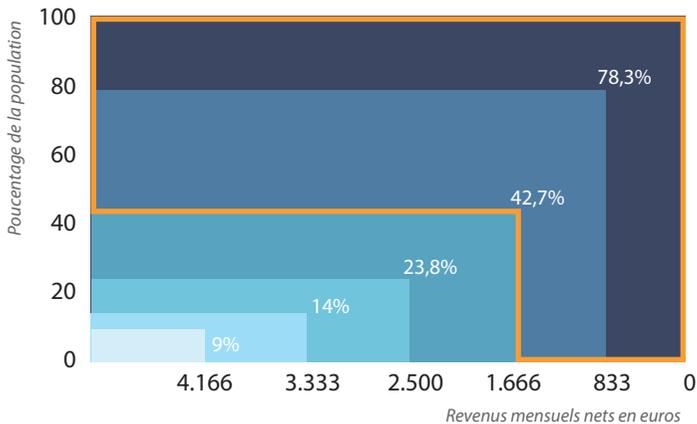
a. Le parc privé

Les loyers du parc privé restent relativement élevés et continuent d'augmenter plus vite que l'indice de santé. Pour l'année 2011, le loyer médian est de 600€⁶ dans la capitale et la moyenne du pays est de 450€. Pour garder son budget en équilibre, il est souvent recommandé de consacrer de 25 à 33% de sa bourse mensuelle pour se loger. Dans ce cas, le bruxellois devrait alors avoir un revenu disponible entre 1.818€ et 2.400€/mois. Or, le graphique ci-après nous indique que 57,3% des personnes résidant à Bruxelles ne peuvent espérer gagner au-delà de 1.666€ net/mois. Le parc locatif privé dans la capitale est donc difficilement accessible à la majorité de ses habitants.⁷

⁶ Ce qui veut dire que 50% des loyers sont moindres ou égaux à 600€, et que les autres 50% des loyers y sont supérieurs.

⁷ OBSERVATOIRE DE LA SANTE ET DU SOCIAL DE BRUXELLES CAPITALE (2013), « Baromètre social, Rapport bruxellois sur l'état de pauvreté 2013 », dans Bruxelles. Commission communautaire commune, <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre-social-2013.pdf>, 4/11/2013

Disparité des revenus disponibles en Région bruxelloise (2010)



57,3% des Bruxellois gagent \leq 1.666 euros nets par mois

- 21,7% \leq 833
- 35,6% entre 1.666 et 833
- 18,9% entre 2.500 et 1.666
- 9,8% entre 3.333 et 2.500
- 5% entre 4.166 et 3.333

source : SPF Économie, Statistiques fiscales 2011

Se loger n'est donc pas chose aisée pour tout le monde. Et encore moins pour les personnes précarisées. On peut constater, en s'attardant sur le graphique, que 21,7% des bruxellois ne disposent que de 833€/mois. Ils sont dans une situation particulièrement risquée. Il faut savoir qu'en Belgique une personne est susceptible de tomber dans la pauvreté⁸ à partir d'un revenu inférieur à 1.000€/mois pour une personne isolée, 1.600€/mois pour un parent isolé avec deux enfants, et 2.101€/mois pour un couple avec deux enfants (données 2011).

⁸ Il se calcule à partir de 60% du revenu disponible équivalent médian du pays et le pourcentage de la population ayant un revenu disponible équivalent inférieur à ce seuil. Source : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2013). Baromètre social 2013. Bruxelles : Commission communautaire commune

Au niveau national, on compte, en 2012, plus de 15% de la population vivant sous le seuil de pauvreté. Les isolés ou les familles bénéficiant d'un revenu d'intégration social (RIS) dépendent de la moitié au deux-tiers de leur bourse budget mensuelle pour s'assurer un toit.⁹

b. Les logements sociaux

Une alternative réside bien sûr dans les logements sociaux. Pour la fin de l'année 2011, la moyenne d'un loyer social était de 279€/mois.¹⁰ Il est plus abordable pour un plus grand nombre. Oui mais, les places sont rares ! À Bruxelles, on enregistre 74.405 demandes pour un logement social. Seules 35.477 d'entre elles ont eu la chance de se voir attribuer une place... soit moins de la moitié des demandeurs.¹¹ En Région wallonne, le constat n'est pas plus rose. En 2010, 32.961 demandes pour un logement social n'ont pu être satisfaites.¹²

Le logement kangourou faciliterait l'accès au logement. En effet, il a l'avantage de proposer un loyer inférieur (et parfois très inférieur !) au prix du marché. Le logement kangourou dont est propriétaire le CPAS de Molenbeek, demande ainsi mensuellement à la famille monoparentale un loyer de 100€.

c. Les maisons de repos et de soins

Au regard des prix pratiqués au sein des maisons de repos, l'élément financier peut également jouer en la faveur du logement kangourou. À Molenbeek, la différence entre la maison de repos et la poche du marsupial, toutes les deux gérées par le CPAS, est plus que significative. Quotidiennement, les locataires de la maison de repos dépensent 30€ de plus que leurs homologues occupant le foyer intergénérationnel. En effet, en chambre seule, le pensionnaire de la maison de repos s'acquitte de 1.220€/mois minimum. Si on compte que

⁹ OBSERVATOIRE DE LA SANTE ET DU SOCIAL DE BRUXELLES CAPITALE (2013), *idem*

¹⁰ SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, *Rapport annuel 2012*, [www.slr.b.irisnet.be/publications/etudes/rapport-annuel-2012, 4/11/2013](http://www.slr.b.irisnet.be/publications/etudes/rapport-annuel-2012/4/11/2013)

¹¹ OBSERVATOIRE DE LA SANTE ET DU SOCIAL DE BRUXELLES CAPITALE (2013), *Ibidem*

¹² SERVICE DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETE ? LA PRECARITE ET L'EXCLUSION SOCIALE, *Lutte contre la pauvreté, contribution au débat et à l'action politique. Rapport bisannuel 2010-2011*, Bruxelles, Perka, décembre 2011

la pension moyenne légale en Belgique est de 1.200€ net/mois¹³, il ne reste plus grand chose à la fin du mois. Et encore, il faut prendre en considération que c'est une moyenne nationale qui regroupe des réalités bien différentes. Un senior isolé bénéficiant de la Garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA) ne peut compter que sur 1.011€.¹⁴

3. Soulager les maisons de repos

Par ailleurs, les places en maisons de repos et de soins (MRS) et en maisons de repos pour personnes âgées (MRPA) se raréfient à mesure que le nombre d'aînés augmente. Le défi est grand quand on sait que l'augmentation du nombre de places en MRS et MRPA entre 1999 et 2009 était de 2,8% alors que celle du nombre de nos seniors atteignait 10,1% pour la même période.¹⁵ Actuellement, 62.000 personnes résident en MRS ou MRPA en Belgique francophone. Cela représente 7,5% des plus de 65 ans. D'ici 2025, on prévoit que 40.000 places supplémentaires seront nécessaires. C'est-à-dire qu'il faudrait créer annuellement 3.636 places.¹⁶

On l'a vu, l'habitat kangourou apporte des solutions aux problèmes rencontrés aujourd'hui. La population grisonnante pourrait se voir mieux intégrée tandis que des offres alternatives de logement permettraient d'alléger les pressions financières sur certains ménages. Mais au-delà de ces aspects pratiques, ce type de cohabitation est également porteur de valeurs.

¹³ DELTA LLOYD, « La pension moyenne en Belgique par rapport à l'étranger », 19/06/2013, <http://www.questionscapitales.be/2013/la-pension-moyenne-en-belgique-par-rapport-a-letranger/>, 12/11/2013

¹⁴ FGTB, « A combien s'élève le montant des pensions », 1/09/2013, <http://www.fgtb.be/web/guest/files-fr/-/file/29464/>, 12/11/2013

¹⁵ SPF ECONOMIE, PME, CLASSES MOYENNES ET ENERGIE, « Étude sectorielle maison de repos », 2009, http://economie.fgov.be/fr/binaries/etude_sectorielle_maisons_repos_tcm326-96287.pdf, 4/11/2013

¹⁶ MUTUALITE CHRETIENNE, « Où vivre vieux ? », En Marche, 18/10/2012, http://www.enmarche.be/Societe/Seniors/2012/10/18_ou_mieux_vivre_vieux.htm, 12/11/2013

4. Le logement kangourou, vecteur d'une société plus humaine ?

La solidarité est essentielle au sein de la poche du mammifère. Recréer du lien semble également important pour améliorer la vie en communauté. Un lien entre des générations qui se connaissent, se reconnaissent et se respectent. On va, dès lors, à l'encontre des visions stéréotypées de l'âgisme et du jeunisme. La mise en vis-à-vis des extrêmes s'estomperait et laisserait alors place à une perception du chemin de vie, opposé à un découpage en stades. La compréhension de l'Autre se construit au fil des échanges spontanés et périodiques. Les interactions se font dans les deux sens, la réciprocité et l'autonomie sont nécessaires pour garantir à chacun la reconnaissance de son individualité. Chaque partie se sent intégrée dans une cohabitation bienveillante.¹⁷



L'échange entre les générations permet également de lutter contre l'exclusion sociale qui menace ceux qui quittent la vie active. Le troisième âge peut vite être relégué en marge de la société, dans une position attentiste. L'habitat kangourou peut jouer un rôle positif : redonner un rôle actif, responsabiliser les pensionnés par l'autonomie, encourager l'émancipation.

La participation de tout un chacun à la collectivité est importante pour une société plus solidaire. L'inclusion de tous les citoyens, à tout âge, se dessine donc en toile de fond du projet kangourou.¹⁸

„multiculturalité „

Il subsiste un aspect sur lequel les avis divergent : la finalité sociale de l'habitat kangourou, avec en arrière-plan le public visé. Est-ce premièrement l'échange intergénérationnel qui prime ou la fonction sociale du logement est-elle également primordiale ? Pour Monique, « *il faut que ce soit accessible pour les gens qui en ont vraiment besoin* ». Mais pour beaucoup, le respect de l'idée d'origine prime : la rencontre des âges. Voyons comment cela s'est concrétisé chez nous...

¹⁷ LUALABA LEKEDE Anoutcha, *Ibidem*

¹⁸ *Idem.*

III. LE LOGEMENT KANGOUROU, VARIÉTÉ DANS LES INITIATIVES...

À travers le pays, l'idée de créer des lieux de vie à l'image du mammifère australien en a séduit plus d'un. Les expériences se sont développées de manière diversifiée et éparse.

L'asbl bruxelloise Dar al Amal est partie de trois besoins auxquels elle désirait apporter une réponse. Le quartier, situé en plein cœur de Bruxelles, est caractérisé par son interculturelité et sa population grisonnante. De plus, l'accès au logement n'est pas une sinécure. Partant de ce constat, une première maison kangourou a vu le jour en 1986. Celle-ci a pris place dans une ancienne demeure familiale vidée de ses représentants. Le senior isolé se sentait en insécurité et dépassé par les changements apportés dans son quartier. La multiculturalité ne lui était pas familière. L'installation d'une famille marocaine à l'étage a alors permis de favoriser la connaissance de l'Autre et de baisser la méfiance à son égard. Par ailleurs, cette expérience offrait un logement abordable et agréable à une famille qui connaissait des difficultés pour se loger. Le projet est donc riche en symboles.

Dar al Amal voulait ouvrir la porte à la réflexion, faire de son expérience un modèle exportable. Il a fallu attendre une vingtaine d'années pour que le CPAS de Molenbeek lui emboîte le pas. En effet, en 2005, le gouvernement fédéral signe le protocole 319. Ce dernier vise à encourager des formes alternatives de soin et de soutien aux personnes âgées vulnérables. Concrètement, l'INAMI lance un appel d'offre et assure à l'écu un appui financier. Le CPAS a mis alors en place deux maisons kangourous dans la commune de Molenbeek Saint-Jean. Celles-ci, sont chacune occupée par une famille monoparentale et plusieurs seniors qui partagent les salles de bain, cuisine, salle à manger, salon,... Le suivi est assuré par une assistante sociale, subsidiée par l'INAMI. Mme Leclercq témoigne : « Les mamans kangourous sont souvent des personnes minimexées. Ce type d'habi-

“ *Les mamans kangourous sont souvent des personnes minimexées. Ce type d'habitat leur redonne une certaine confiance en elles.* ”

¹⁹ Accord conclu entre le Gouvernement Fédéral, les Régions et les Communautés. Il vise à financer des projets alternatifs pour assurer les soins aux personnes âgées vulnérables.

tat leur redonne une certaine confiance en elles. Il y a un aspect social évidemment, le loyer n'est que de 100€/mois. Mais la philosophie du partage et de l'échange est aussi très importante. Les mamans assument volontairement ce rôle de personne bienveillante. » Les personnes âgées, quant à elles, « retrouvent une autonomie puisqu'elles quittent le home du CPAS. On sent cette volonté d'indépendance. Ça roule tout seul ! ». Mais attention, la vie en communauté ne se passe pas toujours sans accrochage. La présence d'un accompagnateur, ici une assistante sociale, reste donc nécessaire pour éviter les soucis.

Dans les Ardennes, Monique, quant à elle, se lance dans le réaménagement de sa ferme. Fraîchement pensionnée, elle souhaite transformer en lieux habitables les espaces laissés inoccupés. L'enthousiasme est au rendez-vous ! Néanmoins, il n'est pas toujours aisé de gérer les relations avec ses locataires. Et les premières impressions sont parfois trompeuses. De son côté, l'asbl Gestion Logement Gouvy veut revoir sa raison d'être et se distancier de son rôle d'agence immobilière sociale. Ensemble, ils mettent sur pied la première maison kangourou de la commune. L'asbl prend en charge la gestion administrative du projet et assure également à Monique une médiation et un suivi. Leur collaboration permet de garder les aînés chez eux ainsi que les jeunes dans la région. Ces derniers ont, parfois, des difficultés à joindre les deux bouts entre les frais de logement et de déplacement découlant de la vie en zone rurale.

Ravie de la tournure du projet, l'asbl a acquis un deuxième logement kangourou et Monique est devenue une fervente ambassadrice du projet.

“ *Il reste du chemin à parcourir.* ”

Sollicitée par le centre familial de Bruxelles, l'agence schaarbeekoise immobilière sociale (ASIS) fait le pari d'installer une sorte de logement kangourou d'ici l'année prochaine. Ils prévoient la cohabitation entre trois étudiants infirmiers et deux seniors qui occuperaient deux studios distincts. La coopération avec le centre familial de Bruxelles illustre la division des tâches. L'ASIS est chargée de l'aspect logistique tandis que le centre familial est responsable du côté social du projet. Chacun se concentre sur son domaine d'expertise... pour un résultat optimal ? L'avenir nous le dira.

Les initiatives sont variées. Un habitat kangourou n'est pas l'autre et sa mise en œuvre a pris des voies différentes. Dès lors, serait-il possible d'étendre ce modèle ?

IV. L'HABITAT KANGOUROU À GRANDE ÉCHELLE ?

« La législation est à la traîne ! » Si la responsable du Foyer Dar al Amal s'indigne, les pouvoirs publics ne sont pourtant pas restés insensibles aux divers aspects positifs de l'habitat intergénérationnel. Les modifications qui pourraient être apportées concernent plusieurs niveaux de pouvoir, du communal au fédéral en passant par les Régions. Fin d'année 2011, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a ainsi adopté une résolution visant à promouvoir le logement intergénérationnel à Bruxelles. Celle-ci a bien ciblé les enjeux de cette formule de logement alternatif.²⁰ Par la suite, mais sans aller aussi loin, une



attention particulière y a été apportée lors de la refonte du Code du logement bruxellois (28 juillet 2013). Le nouveau code lui apporte un cadre juridique et inscrit la possibilité « d'accorder des subsides à une agence immobilière sociale ou une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement, ainsi qu'au Réseau habitat en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel ».²¹

Si cette prise de conscience est bénéfique, il reste du chemin à parcourir en vue de faciliter l'éclosion de logements kangourous. Souvent, une adaptation de l'espace initial est nécessaire afin d'en faire des espaces de vie privatifs et accessibles aux moins valides. Les permis d'urbanismes nécessaires ne sont pas toujours facilement accordés, et encore moins pour les particuliers. Peut-on espérer plus de flexibilité de la part des autorités en charge, souvent les pouvoirs communaux ? Ou doit-on prévoir d'office la réalisation d'un logement kangourou par un organisme reconnu ?

“ La législation est à la traîne ”

²⁰ PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, A -188/3 2011/2012 Résolution visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise, http://www.parlbruparlirisnet.be/images/RP/rapportactivites2011/ra_fr2.pdf, 4/11/2013

²¹ GOVAERT Carine et DE GRAND RY Sophie, « Bruxelles réforme le Code du logement », dans *Legal World*, 26/07/2013, <http://www.legalworld.be/legalworld/bruxelles-reforme-le-code-du-logement.html?LangType=2060,4/11/2013>

Par ailleurs, les travaux peuvent être coûteux. Et les aides en la matière ne courent pas les rues. Les prêts accordés par les Fonds du logement peuvent aider dans certains cas de figure. Ils soutiennent financièrement l'aménagement du logis aux aînés. Mais ils ne s'appliquent qu'à l'entourage familial élargi. Serait-il envisageable d'étendre les conditions d'octroi de prêts sans nécessiter une filiation entre générations ? Des primes à la rénovation ou à la création de logements alternatifs pourraient aussi être pensées dans le cadre de plans d'ancrage communaux. C'est une proposition qu'a faite la conseillère communale cdH Véronique Léonard... mais ceci relève de choix et de priorités politiques.

“Les obstacles peuvent s'avérer plus que démotivants.”

De plus, la mise en location de son bien ne va pas de soi. Un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) pour tout bien immobilier mis en vente ou en location est, par exemple, aujourd'hui nécessaire. Ce sont des démarches administratives au minimum, et des travaux éventuels, en perspective. Cela peut aussi se répercuter sur le revenu cadastral. Ceux-ci n'ont, parfois, pas fait l'objet de révisions depuis des années. Leurs prix sont restés inchangés, et donc intéressants au regard de l'inflation. Lorsqu'un permis d'urbanisme est délivré, le bien immobilier fait l'objet d'une visite de l'autorité fédérale qui se charge de remettre le revenu cadastral au niveau actuel, ce qui entraîne également une majoration du précompte immobilier. Sans accompagnement dans le dédale des procédures et sans aide financière ou, pour le moins certaines compensations fiscales, les obstacles peuvent s'avérer plus que démotivants.

À côté de ces obstacles pratiques, le ressenti des participants est également une donnée fondamentale à prendre en considération. Les liens tissés sont parfois très étroits au sein du binôme. Le décès du senior peut, alors, être ressenti comme un grand moment de chagrin par la famille kangourou. Il peut s'avérer douloureux pour le jeune ou la famille de voir remplacer la grand-mère ou le compagnon de jeu par une autre personne âgée. Se pose, dès lors, la question de la transition ou de la fin du projet kangourou. C'est ce à quoi à dû faire face Dar al Amal. L'association a opté pour une période de deuil. La famille kangourou a finalement souhaité reconduire l'expérience avec un nouvel aîné. Pour les seniors non plus il n'est pas aisé de voir défilé des jeunes qui prennent, par la suite, leur envol. C'est un point sensible auquel il est difficile d'apporter une réponse toute faite et universelle.

Chaque expérience kangourou est unique. La spontanéité des divers projets donne un certain charme à ces récits de vie qui s'écrivent en commun. Toutefois, tout un chacun n'est pas prêt à sauter le pas sans garde-fous. Louer sa maison à des inconnus et, surtout, cohabiter avec eux peuvent en effrayer certains. La prise en charge par un organisme tiers (CPAS, asbl, AIS,...) pourrait, dès lors, adoucir les craintes et appréhensions. Une structure clairement définie et accompagnatrice pourrait ainsi garantir la stabilité et le bon fonctionnement des projets. On a pu voir que les partenariats étaient variés. Ce qui semble, néanmoins, fondamental à la réussite de la cohabitation intergénérationnelle, c'est le degré de proximité. « Ce qui compte, c'est la personne ! » Grâce à une assistante sociale déléguée par une AIS, un CPAS ? L'intérêt de la prise en charge par l'AIS, c'est qu'elle dispose déjà d'une bonne expertise en matière de ponts entre logements privés et publics. Mais il lui manquerait les ressources pour pouvoir assurer un service de proximité. On peut penser à une coopération entre plusieurs organismes qui se répartiraient les fonctions en regard de leur expertise ? Ou à une asbl spécialisée qui se chargerait des deux versants, tant logistique que social ? Bref, des pistes existent et un premier jet a été lancé dans ce sens par la Région bruxelloise !²²

“ *Ce qui compte, c'est la personne.* ”

D'un point de vue plus général, une législation de référence pourrait également rendre l'idée plus attractive et plus fonctionnelle. On pourrait ainsi prévoir la définition d'un contrat de bail type, une instance organisatrice, un soutien aux démarches administratives,... Par ailleurs, la cohabitation pourrait se voir attribuer un statut reconnu. En effet, les revenus de remplacement sont liés au statut de la personne. Ainsi si cette dernière est isolée (et donc sans partage des frais), ses allocations seront plus élevées qu'en cas de cohabitation (ménages, familles). Or, une fois domiciliés à la même adresse, le senior et la famille seront considérés comme cohabitants et peuvent, alors, subir une perte de leurs revenus de remplacement. Un cadre juridique adapté à ce type d'habitat en commun serait donc bienvenu. L'idée, par exemple, a été évoquée d'instaurer un label « logement intergénérationnel ». ²³ Le Parlement bruxellois a montré l'exemple récemment. Il a voté

²² LUALABA LEKEDE Anoutcha, *Ibidem*

²³ DE BRIEY Lionel, « Le logement intergénérationnel à Bruxelles, Quand l'habitat devient vecteur de solidarité », Collection « CEPESS », Bruxelles, Octobre 2011

une résolution appelant de ses vœux la mise en place de ce label.²⁴ Le label permettrait :

- De reconnaître ce type différencié d’habitat ;
- De délivrer le permis d’urbanisme plus facilement grâce à une adaptation du règlement régional d’urbanisme ;
- De repenser la législation sociale concernant la notion de cohabitant ;
- D’apporter un soutien financier aux agences immobilières sociales prenant en charge la mixité des âges ;
- De soutenir les associations actives dans ce secteur.²⁵

Enfin, dès l’élaboration des plans, on pourrait s’interroger sur l’adaptabilité des maisons en fonction des différentes périodes de la vie. Des maisons qui évoluent avec ses habitants, les premiers comme les suivants.

²⁴ Ce label n’est pas encore d’application. Il a fait l’objet d’un blocage chez le secrétaire d’État au logement. Une certaine lourdeur administrative lui serait reprochée.

²⁵ CENTRE DEMOCRATE HUMANISTE, « Un label pour le logement intergénérationnel, voté à l’unanimité », <http://www.lecdh.be/nous-et-vous/actualites/label-logement-intergenerationnel-vote-unaninite>, 12/11/2013

POUR CONCLURE

Les aspects positifs du logement kangourou sont multiples. Tout d'abord, il répond à des problèmes immédiats. La proportion grandissante de la population grisonnante doit trouver une place entière dans notre société. Préserver l'autonomie, le dynamisme et l'inclusion des seniors sont des pistes concrétisées dans l'échange et la reconnaissance mutuelle des générations. Et cela, surtout, en permettant aux aînés de rester à domicile comme ils le souhaitent généralement. De plus, la formule kangourou diminue la pression sur les maisons de repos et de soins. Celles-ci éprouvent des difficultés à répondre à toutes les demandes d'accueil. De même, le logement n'assure pas une accessibilité suffisante pour une marge importante de la population. Les loyers privés ne sont pas connus pour leurs prix démocratiques et l'offre des logements publics est insuffisante. D'un point de vue logistique, l'habitat kangourou peut être une alternative à la crise de logement que vivent certains. Ensuite, on l'a vu, l'habitat kangourou véhicule un projet de société plus solidaire et inclusive. Il redonne une place à part entière aux pensionnés trop vite relégués au second plan. On peut espérer un meilleur dynamisme et une plus grande participation dans le chef de nos aînés.

Le logement intergénérationnel s'est développé de manière diverse dans notre pays. En effet, les initiatives sont d'ordre privé, organisées sous les auspices d'asbl, favorisées par l'intervention des pouvoirs publics ou fruits de coopération. Les formes de maisons ne se ressemblent pas car chaque binôme écrit sa propre histoire. Toutefois, elles peuvent être confrontées aux mêmes types de problèmes. Des pistes de réflexion ont, ainsi, été lancées en vue de motiver la création de ce type de logement.

À côté de ces aspects logistiques, ne doit-on pas aussi s'attarder sur le versant communicationnel ? On l'a vu, le caractère volontaire de la démarche est essentiel. Dès lors, la publicité des bonnes pratiques pourrait s'avérer avoir un effet catalyseur sur le développement du logement kangourou, en poussant à la réflexion un public a priori non intéressé. De plus, si on souhaite éviter de tomber dans la marchandisation de ces initiatives, une attention particulière devrait être portée au respect des valeurs véhiculées. Et pour cela aussi, la communication est essentielle... Avec, bientôt, des résultats concluants ?

BIBLIOGRAPHIE :

- BUREAU FEDERAL DU PLAN, *Perspectives financières de la sécurité sociale 2000-2050 : le vieillissement et la viabilité du système légal des pensions*, dans Planning Paper 91, http://www.plan.be/websites/pp091/fr/html_books/maltese_32.html, 4/11/2013
- DE BRIEY Lionel, *Le logement intergénérationnel à Bruxelles : quand l'habitat devient vecteur de solidarité*, Bruxelles, Octobre 2011, (Collection « CEPSS »)
- FONTAINE Elodie, *Combien de Belges gagnent au moins 2100€ net/mois*, dans Référence, 15/04/2013, <http://www.references.be/carriere/combien-de-belges-gagnent-au-moins-2000-%E2%82%AC-net-par-mois>, 4/11/2013
- GOVAERT Carine et DE GRAND RY Sophie, *Bruxelles réforme le Code du logement*, dans Legal World, 26/07/2013, <http://www.legalworld.be/legalworld/bruxelles-reforme-le-code-du-logement.html?LangType=2060>, 4/11/2013
- ISOBARD Pierre, *Les mauvaises têtes*, 2012
- LUALABA LEKEDE Anoutcha, *Où vivre ensemble ? Étude de l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées*, Bruxelles, P. Trefois, 2006, site Question de santé, www.questionsante.be
- OBSERVATOIRE DE LA SANTE ET DU SOCIAL DE BRUXELLES CAPITALE (2013), *Baromètre social, Rapport bruxellois sur l'état de pauvreté 2013*, dans Bruxelles. Commission communautaire commune, <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre-social-2013.pdf>, 4/11/2013
- PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, A -188/3 2011/2012 *Résolution visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise*, http://www.parlbruparl.irisnet.be/images/RP/rapportactivites2011/ra_fr2.pdf, 4/11/2013

- PARLEMENT WALLON, W. - C.R.I.C. N° 115(2011-2012), Question orale de Mme Goffinet à M. Nollet, ministre du développement durable et de la fonction publique, sur « l'habitat kangourou », 24/04/2012, http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2011_2012/CRIC/cric115.pdf, 4/11/2013
- *Le vieillissement de la population, c'est quoi ? : introduction*, site Sécurité Sociale, https://www.socialsecurity.be/CMS/fr/about/displayThema/about/ABOUT_5/ABOUT_5_1/ABOUT_5_1.xml, 4/11/2013
- SERVICE DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ? LA PRÉCARITÉ ET L'EXCLUSION SOCIALE, Lutte contre la pauvreté, contribution au débat et à l'action politique. Rapport bisannuel 2010-2011, Bruxelles, Perka, décembre 2011
- SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, Rapport annuel 2012, www.slr.b.irisnet.be/publications/etudes/rapport-annuel-2012, 4/11/2013
- SPF ÉCONOMIE, PME, CLASSES MOYENNES ET ÉNERGIE, « Étude sectorielle maison de repos », 2009, http://economie.fgov.be/fr/binaries/etude_sectorielle_maisons_repos_tcm326-96287.pdf, 4/11/2013

Auteur : Naomi Berger
Décembre 2013

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles



Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises 45 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/238 01 00

info@cpcp.be