

# énéo FOCUS

MAI 2016

## L'habitat kangourou et la colocation, des lieux de vies part'âgés

### THÈMES

Habitat

Politique

Projet de vie

### À DÉCOUVRIR DANS CETTE ANALYSE

La Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie du Parlement de Wallonie a décidé de solliciter par écrit l'avis de l'asbl Énéo sur les thématiques de la colocation et de l'habitat kangourou qui font l'objet de deux projets de résolution. Les deux résolutions mettent le doigt sur des formes de lieux de vies qui nous questionnent et répondent à des besoins réels et diversifiés émanant de l'ensemble des générations dont font partie intégrante les aînés que nous connaissons bien. L'analyse de ces propositions s'inscrit pour Énéo dans un spectre plus large et dans des aspects tant sociologiques que juridiques.

### QUESTIONS POUR LANCER ET/OU PROLONGER LA RÉFLEXION

L'offre d'habitats actuelle est-elle suffisamment étendue pour répondre aux différents besoins des aînés ?

Comment rester acteur de ses choix en matière de logement tout au long de l'avancée en âge ?

Comment replacer la notion de « projet de vie » au cœur des politiques d'habitat ?

## L'habitat kangourou et la colocation, des lieux de vies part'âgés

Nous tenons tout d'abord à remercier les parlementaires de nous donner l'occasion de nous exprimer sur ces deux résolutions qui touchent de près le public des aînés avec qui nous travaillons quotidiennement. Ces textes concernant l'habitat kangourou et la colocation donnent un signal fort par rapport à la nécessité de prendre en compte les multiples manières d'habiter qui recouvrent une réalité bien plus large que la notion de logement, selon nous englobant le bâti, mais aussi le quartier, l'environnement immédiat, l'espace public. Les deux propositions de résolution rejoignent heureusement nombre de points d'attention que nous mettions déjà en avant dès 2014, lors de la publication de notre mémorandum politique avant les élections<sup>1</sup>. Par ailleurs, les lieux de vies interpellent de manière récurrente les aînés avec qui nous travaillons au sein de notre association. C'est pour cette raison que nombre de nos publications analysent, traitent, scrutent les manières d'habiter, en soutenant les alternatives intergénérationnelles possibles.

Pour faire face aux défis du vieillissement, dans le domaine des lieux de vies aujourd'hui, nous devons développer un éventail de possibilités de manières d'habiter, constituer un réel dispositif efficient répondant aux besoins multiples et différenciés notamment des adultes âgés. Ces manières d'habiter doivent surtout répondre aux projets de vie individuels, au bien-être général des habitants impliqués dans ces projets collectifs, à leurs capacités à faire communauté pour un meilleur vivre ensemble, quelle que soit la génération à laquelle ils appartiennent.

Pour les aînés, rester à domicile le plus longtemps possible est une préoccupation majeure et reste leur premier choix de vie. Toute mesure qui prend en compte ce souhait mérite d'être encouragée.

Les politiques qui tentent de répondre aux défis du vieillissement de la population entendent « maintenir » les seniors à domicile le plus longtemps possible vu les difficultés à financer des lieux d'accueils collectifs à suffisance. Le vocable de "maintien à domicile" pose question à certains de nos membres qui y décèlent une pression, une obligation, alors qu'il s'agit aussi avant tout d'un souhait des aînés. Ne faudrait-il donc pas mieux parler d'un « accompagnement au domicile » ? Cette terminologie sous-tend d'ailleurs pour nous un ensemble de dispositifs nécessaires et cohérents.

Ne faudrait-il pas parler « d'accompagnement au domicile » ?

Dans notre mémorandum nous insistions sur diverses mesures comme le risque d'augmentation du revenu cadastral suite aux travaux d'adaptation du domicile qui exercerait un effet négatif pour les aînés pour qui l'habitation constitue souvent un quatrième pilier de pension. Nous préconisons l'immunisation de cette hausse produite par des aménagements nécessaires le temps de l'occupation des lieux par l'aîné concerné. Ce dispositif dépend de la Région wallonne.

Nous mentionnions aussi l'importance du choix d'habitations individuelles, mais aussi de formes d'habitats collectifs sur le marché des habitations tant sociales que privées. Pour inciter les (futurs) personnes âgées à adapter leur habitation ou à déménager au moment le plus opportun, une stratégie de communication réfléchie et à large échelle est indispensable.

Nous insistions enfin sur l'importance de la prise en charge des moments de passage entre les lieux de vies auxquels la personne peut se retrouver confrontée. Ces moments restent particulièrement difficiles à gérer d'où l'intérêt d'être bien informé, encadré et de soutenir les associations qui endossent ce rôle de soutien. Senoah, Espace Seniors, 1toit2âges, Habitat et Participation, Énéo... sont quelques acteurs parmi

<sup>1</sup> Voir notre numéro de Balises « Demain, on vote » à l'adresse suivante : <http://www.eneo.be/balises/communication-et-publications/balises/balises-45.html>

d'autres opérateurs potentiels compétents - comme des CPAS par exemple - qui peuvent assurer le rôle d'experts auprès des aînés ou de tout candidat au logement kangourou, intergénérationnel ou à la colocation. Nous pensons toujours qu'il reste essentiel d'associer et de faire participer les aînés aux décisions qui les concernent.

Il est essentiel d'associer et de faire participer les aînés aux décisions qui les concernent

Les logements kangourou et la colocation sont deux formes parmi tant d'autres manières d'habiter qui méritent une attention et des précisions afin d'inciter et de faciliter la décision des candidats potentiels à s'inscrire dans les démarches qui conduisent à vivre ces expériences de vie enrichissantes.

Nous saluons les initiatives parlementaires sur ces sujets d'actualité et liés étroitement à une partie des défis d'aujourd'hui liés au vieillissement.

Néanmoins, l'existence des propositions de résolution met aussi, pour nous, le doigt sur la nécessaire mise en œuvre pratique de la régulation des loyers. La pénurie de logements à faible loyer est réelle et empire avec notamment l'arrivée de populations précarisées qui augmentent, comme le soulignait encore en février la Fondation Roi Baudouin. Nous ne pouvons plus tolérer la surenchère scandaleuse de certains propriétaires peu scrupuleux par rapport à la hauteur des loyers qu'ils exigent fréquemment.

## Sur l'habitat kangourou

D'emblée, nous souhaitons réagir sur le concept repris dans la résolution sous le vocable d'« habitat kangourou ». Ce dernier nous semble restrictif et il nous paraît plus adéquat de parler d'« habitat intergénérationnel » qui, lui, englobe la notion d'habitat kangourou et d'autres formes d'habitat. Il s'agit souvent d'un binôme. Ce dernier peut être composé d'une personne âgée et d'une famille, ou d'une personne âgée et d'un(e) étudiant(e) ou d'un (jeune) travailleur. Dans l'autre sens, et cela la résolution ne le mentionne pas, on peut tout aussi imaginer le cas où une famille ou un travailleur ouvre sa maison à une tierce personne. Une personne âgée peut tout aussi bien accueillir un de ses pairs ou une personne plus âgée qu'elle. Les possibilités de l'habitat intergénérationnel sont plus riches que ne le présentent les auteurs de la résolution. Ses concrétisations spatiales dépassent de loin les villes comportant de hautes écoles.

L'exposé des motifs mentionne notamment la difficulté de bien vieillir malgré l'allongement de la vie en bonne santé. Nous pensons que pour ces années de vie en plus, il convient de leur donner un sens. Les lieux de vies peuvent participer à ces projets de vie qui s'allongent lorsqu'ils favorisent la solidarité, renforcent les liens sociaux et mobilisent leurs habitants pour davantage de vivre ensemble et de faire ensemble.



Ignacio Bernal - Flickr - No changes

1. "Lieu de vies" signifie pour Énéo un lieu, un espace dans lequel l'habitant a la possibilité de continuer à mener, dans le respect des autres, ses vies sociale, culturelle, professionnelle, citoyenne, conjugale, parentale, affective, sexuelle, qui fondent son identité...

Nous regrettons cependant que dès le début du développement, les auteurs ne parlent qu'en termes négatifs des motivations qui poussent des individus à opter pour le choix qui est dès lors davantage présenté comme un non-choix: logement trop grand, trop coûteux, inadapté...s'ajoutent à cela l'isolement, l'angoisse et la solitude de l'ainé. C'est dommage, nous semble-t-il, de ne présenter cette forme d'habiter que de manière négative qui tendrait à démontrer que ce type d'habitat ne comble que des manques. S'agit-il réellement d'un choix dans ce cas ? Des personnes qui éprouvent un bien-être, qui vivent normalement, peuvent aussi s'investir dans l'habitat intergénérationnel. Nous pensons que l'habitat intergénérationnel doit être envisagé comme une opération gagnant/gagnant à la fois pour l'étudiant, le travailleur, la famille et pour la personne âgée. Tout se joue dans la réciprocité pour chacun d'eux.

Lorsque les auteurs parlent de projet de vie, nous pensons que cette idée est la véritable amorce qu'il faut privilégier pour parler de l'habitat intergénérationnel et de ses intérêts pour les habitants qui l'organisent. L'approche n'en sera que plus constructive, ce qui est primordial pour donner l'envie de développer cette manière de vivre ensemble, chacun chez soi.

Le texte assimile la personne âgée vivant dans l'habitat intergénérationnel à une personne en condition d'entrer en maison de repos. Attention au fait de faire miroiter que l'habitat intergénérationnel est une alternative à la maison de repos. C'est faux. L'habitat intergénérationnel peut retarder l'entrée en maison de repos dans certains cas, mais faisons attention aux amalgames qui amplifient les confusions de genres. Définir le logement intergénérationnel comme une alternative dans ce contexte est à notre avis un abus de langage qui sème la confusion et fait naître de faux espoirs. Le logement intergénérationnel est bien une solution transitoire, il peut être une alternative au domicile (le chez soi) qui ici devient « le chez nous », mais n'est en rien une solution pour éviter la maison de repos. Il peut donner le petit coup de pouce (de mains) qui offre des possibilités de prolonger la vie chez soi en étant « épaulé », en s'entraînant.



Nous avons relevé dans la résolution, la quasi-absence (6 lignes) de prise en compte de l'accompagnement dans la mise en œuvre ainsi que le suivi de ces projets solidaires. Or, l'accompagnement est essentiel pour gérer les parties qui s'engagent dans une cohabitation « rapprochée » dans la vie au quotidien. Un médiateur doit être présent pour faciliter, favoriser la naissance des liens entre les parties et déceler si elles ont en commun suffisamment d'affinités que pour faire un bout de chemin ensemble. Nous avons mentionné la multitude d'organismes opérateurs possibles pour ces accompagnements médiateurs.

L'habitat intergénérationnel n'est pas un mode de vie facile à mettre en œuvre, il demande du temps pour que les habitants qui le constituent se connaissent, il exige un minimum de confiance réciproque, de même que l'acceptation de l'autre qui entre dans la sphère privée de l'accueillant. Sphère qu'il convient de recomposer dans cette nouvelle situation de cohabitation que chacun des partenaires complète, transforme, modifie par ses spécificités.

L'information des parties prenantes de l'habitat intergénérationnel est importante. Informer les personnes âgées ne se fait pas de la même manière que pour les autres générations (et les idées que l'on s'en fait, stéréotypes, préjugés amalgames...). Chacun doit trouver réponse à ses questions. Ces souhaits recouvrent le fait aussi d'être informé des conséquences de cette nouvelle situation d'habitat et surtout des implications qu'elle pourrait avoir sur le budget des personnes. Dans quelles mesures le revenu cadastral va-t-il augmenter si des travaux d'aménagement sont entrepris ? La personne âgée bénéficiant de la GRAPA peut-elle être sanctionnée ? Quelles sont les contraintes légales auxquelles chacun doit s'attendre ?

La personne en recherche d'emploi va-t-elle voir son allocation de remplacement diminuer ? Nombre de ces interrogations sont abordées par les experts juridiques en ces matières. Nous rejoignons d'ailleurs nombre de recommandations et remarques formulées par le professeur Nicolas Bernard lors de son audition du 1er mars 2016 devant la commission.

2. La résolution mentionne **le partage de services** entre les parties, avec en contrepartie un loyer modéré.

1toit2âges a testé cette possibilité jusqu'à proposer la gratuité du loyer contre des services, la formule a été abandonnée. Lier la gratuité ou une remise de loyer contre des services ne nous semble pas judicieux et ne règle pas toutes les questions d'une cohabitation harmonieuse. Les auteurs de la résolution parlent de projet de vie et voient dans l'habitat intergénérationnel une possibilité d'assurer « une solidarité intergénérationnelle en Wallonie ». Dans cette optique, un projet de vie ne peut se définir uniquement sur base d'un échange de services. La solidarité intergénérationnelle n'est pas que matérielle. Le fait de cohabiter sous le même toit demande un certain nombre de règles, de comportements d'attentions à avoir l'un envers l'autre (ou les autres).

Nous souhaiterions davantage nous focaliser sur la nécessité d'avoir une charte d'adhésion, qui constituerait la partie intégrante du label proposé et que nous soutenons. On ne peut pas tout contractualiser, mais donner des impulsions, des *modus operandi* est nécessaire pour aiguiller les candidats potentiels qui n'ont pas la pratique de ce genre de vie commune.

3. Au niveau de **la durée de la convention** qui lie les parties, nous pensons que dans le cas de l'habitat intergénérationnel personne âgée/étudiant, la convention doit être limitée à la durée de l'année scolaire, mais doit être plus longue dans le cas de la famille et du travailleur.

La notion de services doit certainement être revue pour être définie davantage dans le sens de faire preuve de bienveillance, d'attention vis-à-vis de la personne âgée accueillie ou qui accueille.

Il n'est pas normal que l'habitat intergénérationnel s'arrête immédiatement lorsque l'une des parties se retire de la convention. Cela peut arriver lorsque la personne âgée décède. Qu'advient-il de la famille, de l'étudiant ou du travailleur qui vivaient sous le même toit ? De même, si la famille s'agrandit et qu'elle quitte le logement ou lorsqu'elle est l'accueillante et que plus d'espace est nécessaire lors d'une naissance, quel sort réserver à l'autre partie ? Les habitants doivent être protégés et avoir du temps pour envisager une autre solution lorsque la vie *part'âgée* n'est plus possible. La protection du locataire sera nécessaire aussi, tout simplement lorsque l'une des parties souhaite mettre fin à la convention.

**Nous soutenons l'idée de label.** Nous pensons qu'il pourrait apporter nombre de précisions et donner des garanties à tous ceux qui s'y engagent. Ce label porté par la Région wallonne, encadré par des organismes ou associations reconnues, pourrait servir de « reconnaissance » vis-à-vis d'autres niveaux de pouvoir permettant l'exonération de conséquences fâcheuses par exemple sur le plan du droit social,



fiscal, du règlement communal d'urbanisme, de l'application différenciée de la législation des baux à loyer...

Il est indispensable que soient mises en place des consultations avec les acteurs de terrain

Ceci exige évidemment qu'entre la résolution parlementaire et l'adoption de décrets, des négociations s'installent entre les niveaux de pouvoir, au travers par exemple d'une Conférence interministérielle permanente sur l'impact du vieillissement et l'accompagnement à domicile comme nous le réclamions dans notre mémorandum. Nous pensons que dans le même temps, il est indispensable que soient mises en place des concertations/consultations avec les acteurs de terrain.

Le recours à un label est aussi de nature à éviter le **danger de manque de souplesse induit par une réglementation trop précise**, notamment par l'obligation d'avoir dans le même habitat, deux espaces de vie distincts ce qui n'est pas toujours nécessaire et risque fort d'effrayer les personnes qui envisageraient d'ouvrir leur habitation à d'autres. En effet, le fait d'exiger un logement indépendant pour chaque ménage ainsi que la mise en œuvre de travaux coûteux casseront l'élan de pas mal de candidats à l'habitat intergénérationnel. Ce serait dommage. Actuellement, l'association 1toit2âges propose sa formule d'habitat intergénérationnel sans qu'il n'y ait de distinction entre les espaces occupés par chacune des parties (hormis la chambre à coucher) et cela marche. La convention peut être effective lorsque l'accueil concerne une famille, mais pas dans tous les cas de figure. C'est le cadre légal qui doit s'adapter aux situations et non l'inverse.

En 2010, Énéo a effectué une recherche auprès d'une centaine de ses membres pour les sonder sur les motivations à rejoindre un habitat intergénérationnel ou kangourou. La moitié s'est dite pas intéressée par cette proposition (garder la maison pour les enfants, refus de laisser entrer des étrangers chez soi, peur de l'inconnu, s'estime trop vieux, leur domicile demanderait, selon eux, trop de travaux...). L'autre moitié était prête à s'investir (pas forcément à investir) dans un tel projet moyennant des conditions :

- celle d'être épaulée par une association ou un organisme pour faire le choix de la personne accueillie dans le logement ;
- de pouvoir bénéficier des conseils de l'organisme de manière ponctuelle ou lorsqu'un conflit doit être résolu, pour ne pas se retrouver seul à devoir régler la situation difficile.
- Enfin, les personnes âgées allaient jusqu'à proposer de partager l'ensemble de leur habitation suivant les affinités qu'ils auront développées avec leur nouveau « partenaire de vie » tant elles réalisent les bienfaits que cette personne pourrait leur apporter.

Une autre étude, celle-là menée en 2010 par la Région wallonne, sur le parcours des plus de 55 ans, montre que si l'on explique ce qu'est un habitat groupé par exemple, le pourcentage d'adhérents à ce type de cohabitation passe de 3% à 17 % d'adhésion. **L'information est primordiale**. Cette même étude montre que les plus de 75 ans renoncent à faire des travaux d'aménagement pour adapter leur logement ou y accueillir d'autres habitants car ils estiment que cela n'en vaut plus la peine, il leur reste trop peu de temps pour en profiter, ou la perspective de la mise en œuvre du projet leur paraissant trop fastidieuse. Si une somme leur était allouée pour améliorer leur logement, ce qui avait été proposé à l'échantillon, la somme d'argent, même rondelette, serait employée pour l'achat d'objets de décoration, un nouveau salon...mais pas un euro pour que le domicile réponde mieux à leurs besoins compte tenu de leur vieillissement.


La résolution ne fait pas mention d'une résolution antérieure sur le même sujet, cette fois en région bruxelloise et datant de 2011. Il serait peut-être intéressant d'établir un parallélisme sur ces matières.

## Sur la colocation

Nous ferons tout d'abord une remarque sur le vocable employé qui nous paraît inadéquat. Il peut créer de la confusion. En effet, nombre de personnes l'orthographient erronément comme suit : collocation. Nous proposons dès lors, l'intitulé suivant : location partagée (ou part'agée si cela concerne l'intergénérationnel).

Le recours à la location partagée est évidemment une manière de répondre à la crise du logement des jeunes, mais aussi de personnes âgées n'entrant pas dans les projets intergénérationnels. Le coût des logements, l'impossibilité pour certains (de plus en plus nombreux) d'accéder au crédit hypothécaire vu la précarité de leurs contrats ou leur âge font de ce système beaucoup plus qu'une mode. Pourtant aucune législation ne codifie ces pratiques dont les utilisateurs tentent des déclinaisons parfois hasardeuses de la loi sur les baux à loyer en croyant bien faire. Le but soutenu par le projet de résolution sur la location partagée est donc tout à fait d'actualité.

Nous ne sommes pas des spécialistes, mais des généralistes. Nous ne sommes donc pas des experts en baux ni en pacte de location partagée. Nous pensons cependant :

- 
- que ce pacte de colocation est important, doit être clair et ne léser ni le bailleur ni les locataires. Comme pour l'habitat intergénérationnel, les occupants de la location partagée doivent savoir à quoi ils s'engagent en signant le pacte de location partagée ;
  - que ce document permettrait de régler des questions de liquidation de garantie, de remplacement d'un colocataire, de prise en charge des frais de consommation et d'entretien même si les contrats de téléphonie, d'eau, d'énergie...sont au nom d'une seule personne ;
  - que de même, il pourrait répondre au danger de la mise en commun de ressources en matière de droit social au départ d'un modèle bien étudié sur ce point, avec le concours du fédéral, et largement diffusé ;
  - qu'il serait peut-être intéressant que le bailleur en soit informé voire partie ;
  - mais qu'il ne doit pas tout régler jusque dans les moindres détails de la vie collective des occupants de la location partagée ? Là nous sommes sceptiques. Il faut ici, que les règles soient suffisamment précises, sans équivoques, mais permettent aussi et surtout l'adaptation du projet au fil du temps et des spécificités des occupants en présence.

Tout comme pour l'habitat intergénérationnel, le développement de la location partagée impose de questionner d'autres réglementations que celle des baux. Il en est ainsi, comme dit dans notre mémorandum susmentionné :

- du SDER et du RCU, notamment en ce qui concerne la division de l'habitat en logement distinct officiellement (ce qui évite des saisies pour compte d'un autre locataire) ;
- d'une politique d'aménagement du territoire cohérente et passant par la consultation des habitants. Quelle cohérence y a-t-il en effet à construire des habitations spécialement pour les aînés dans un environnement difficilement accessible et sans services de proximité ?

Il faut aussi amener les architectes à aider à penser la maison pour l'usage à tous les âges.

Philippe Andrianne,  
Anne Jaumotte

## POUR ALLER PLUS LOIN...

Énéo, (2010), « Osons...le part'âges d'habitats », *Balises n°31*, en ligne :  
[http://www.eneo.be/images/balises/Balises31\\_Octobre\\_2010\\_Habitats.pdf](http://www.eneo.be/images/balises/Balises31_Octobre_2010_Habitats.pdf)

---

Énéo,(2011), « Et si un jour votre maison devenait trop grande... En feriez-vous un habitat part'âgé ? », *Balises n°34*, en ligne :  
[http://www.eneo.be/images/balises/Balises34\\_Juillet\\_2011\\_Habitats\\_partages.pdf](http://www.eneo.be/images/balises/Balises34_Juillet_2011_Habitats_partages.pdf)

---

Fédération Nationale des Associations Médico-Sociales, (2013), *Où Mieux Vivre Vieux ? Formes Innovantes d'Habitat et d'Hébergement pour Personnes Agées*. Disponible à l'adresse suivante :  
<https://www.uclouvain.be/269547.html>

---

Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation, (2013), *L'habitat kangourou, un bond en avant ?*, disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.uclouvain.be/269547.html>

---

Fondation de France, (2011), *L'Habitat Groupé: Une Alternative à la Maison de Retraite ?*, disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.uclouvain.be/269547.html>

---

### Pour citer cette analyse

Andrienne P., Jaumotte A., (2016), « L'habitat kangourou et la colocation, des lieux de vies part'âgés », *Énéo Focus*, 2016/12.

**Avertissement** : Les analyses Énéo ont pour objectif d'enrichir une réflexion et/ou un débat à propos d'un thème donné. Elles ne proposent pas de positions avalisées par l'asbl et n'engagent que leur(s) auteur(e)(s).

Énéo, mouvement social des aînés asbl  
Chaussée de Haecht 579 BP 40 – 1031 Schaerbeek - Belgique  
e-mail : [info@eneo.be](mailto:info@eneo.be) – tél. : 00 32 2 246 46 73

En partenariat avec



Avec le soutien de