



MÉ MORANDUM POUR PROMOUVOIR LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL ET SOLIDAIRE - ÉLECTIONS DU 26 MAI 2019

Vivre ensemble sous le même toit sans perdre ses droits !

OBJECTIF

A l'approche des élections régionales, fédérales et européennes du 26 mai 2019, plusieurs associations de la société civile souhaitent partager avec les représentants des partis politiques, leurs réflexions et recommandations concernant les freins au développement du logement intergénérationnel et solidaire. L'enjeu de notre politique du logement n'est-il pas d'offrir à tous le droit de vivre dignement ?

Un grand nombre d'initiatives citoyennes sont entravées par un système institutionnel et juridique complexe et insuffisamment évolutif, ainsi que d'une conception du couple et de la famille d'un autre âge. Le droit à un logement décent est inscrit dans la Constitution: il faut donc multiplier les initiatives publiques et privées pour inscrire ce droit dans la réalité du terrain (logement social, Agence Immobilière Sociale (AIS), régies foncières, et aussi les initiatives d'habitat solidaire et intergénérationnel).

L'habitat intergénérationnel devrait avoir pour objectif de permettre aux seniors de rester vivre chez eux, en ouvrant leurs espaces excédentaires vers une population vulnérable : des étudiants, des jeunes qui se lancent dans la vie, des familles monoparentales en difficulté. Ces initiatives bénéficient d'un retour social important pour tous :

- Pour les aînés : rompre leur solitude, présence nocturne, contacts sociaux, échanges de services, pécule complémentaire
- Pour les jeunes : partage intergénérationnel, tranquillité pour leurs études ou la recherche d'un travail, logements confortables à prix cassés
- Pour les familles monoparentales : contacts intergénérationnels sur trois générations, cadre sécurisant pour les enfants, échanges de service mutuels, logements qualitatifs à moindre coût

L'enjeu n'est pas que social, il est aussi environnemental. A l'heure de la crise du logement, les citoyens sont demandeurs d'entraide via des habitats partagés. La cohabitation permet une optimisation du parc résidentiel pour un coût collectif marginal (lutte contre l'étalement urbain, gain environnemental, peu de ressources financières régionales nécessaires) et répond à un des objectifs principaux de la Région : rénover et densifier le parc résidentiel urbain.

Quid de l'impact de la population vieillissante sur les finances publiques? Les Pouvoirs publics sont soumis à une pression considérable de l'explosion des dépenses en soin de santé, des besoins en structures hospitalières et maison de repos. Permettre à nos aînés de rester chez eux plus longtemps soulage donc aussi la sécurité sociale.

OBSTACLES À LA COHABITATION

1. Freins sociaux et financiers

Les citoyens devraient avoir la liberté de choisir leur forme d'habitat peu importe leurs revenus. Le statut de cohabitant (au sens des législations sociales) entrave cette liberté dès lors qu'une cohabitation débouche sur une diminution des allocations sociales et revenus de remplacement. Actuellement, il est tenu compte de la situation familiale du bénéficiaire dans l'attribution du montant des allocations sociales (allocations de chômage, allocations de remplacement de revenus, allocations familiales, pensions, revenu d'insertion sociale, indemnités d'incapacité de travail, etc.). Bon nombre de personnes qui souhaitent se soutenir mutuellement en partageant un meilleur logement sont des allocataires sociaux, avec parfois, des enfants à charge, des familles dont une majorité de femmes, qui par ailleurs sont plus précaires que les hommes pour des raisons bien connues (petites pensions, écart salarial,...). Or, le cohabitant se trouve défavorisé par rapport au chef de ménage ou à l'isolé. [L'analyse récente de la Ligue des Familles](#) montre le danger qu'encourent les allocataires sociaux en emménageant sous le même toit. Selon les chiffres de la Ligue des Familles, un bénéficiaire d'allocations sociales au **taux cohabitant** touche :

- 550,42€ (montant min. chômage)
- 607,21€ (allocation max. de remplacement de revenus en situation de handicap)
- 465,14€ (allocation d'insertion pour un jeune qui finit ses études)

A titre résiduaire, le CPAS peut également décider d'aider l'allocataire en lui allouant un revenu d'intégration pour atteindre 607,01€, soit bien en dessous du seuil de pauvreté (1139€ par mois pour une personne seule). Avancer l'argument que la cohabitation permet de réduire leurs dépenses est insultant tenant compte de la maigreur des montants alloués. Comme il est injuste que le statut de « cohabitant » postule une mutualisation des recettes et des dépenses au sein du ménage, ce qui ne correspond pas à la réalité de beaucoup de colocataires et cohabitants formant des ménagers distincts.

2. Freins juridiques

La Ligue des Familles a analysé la jurisprudence de l'[Arrêt de la Cour de Cassation du 9 octobre 2017](#) qui a refusé l'argumentaire de l'ONEM de considérer à priori les colocataires comme des cohabitants. L'ONEM avait pour pratique de sanctionner certains colocataires qui s'étaient déclarés isolés exigeant d'eux qu'ils remboursent une partie des indemnités perçues.

La notion de « cohabitant » est floue juridiquement : ceux qui ne peuvent prouver être isolés ou ayant charge de famille, bénéficient du taux cohabitant (définition en creux par rapport aux deux autres). En matière de droit au chômage, la cohabitation est définie par l'Arrêté ministériel du 26 novembre 1991 : « *Par cohabitation, il y a lieu d'entendre le fait, pour deux ou plusieurs personnes, de vivre ensemble sous le même toit et de régler principalement en commun les questions ménagères* » art.59, al. 1^{er}. Selon Nicolas Bernard, l'insécurité juridique est d'autant plus importante qu'une trop grande marge d'appréciation est laissée à l'ONEM et que le bénéficiaire, ayant un statut socio-culturel plus élevé et un meilleur accès à l'information, se verra plus facilement octroyer un taux isolé ou ayant charge de famille.

La Cour a bien balisé les conditions à remplir pour constituer des ménages distincts. Mais la portée de l'Arrêt a ses limites car elle ne concerne que le taux cohabitant en matière de chômage. Le raisonnement de la Cour devrait être applicable à tous les allocataires sociaux. Que se passera-t-il pour des familles, et non plus des isolés, qui choisissent de partager un habitat commun ? Le propre de la solidarité et du partage intergénérationnel n'est-il pas « *d'effectuer ensemble certaines tâches et activités* » ? Faudra-t-il en permanence se battre pour distinguer l'essentiel de l'accessoire ?

3. Freins urbanistiques

La vie en colocation, en habitat intergénérationnel ou en habitat solidaire, ne devrait pas modifier l'affectation unifamiliale d'un logement initialement prescrite par le permis d'urbanisme. Le Conseil d'Etat

considère que « *les modes de vie contemporains créent des familles constituées de personnes non apparentées et la maison unifamiliale est donc destinée à accueillir des personnes qui vivent ensemble, comme en famille apparentée, dans le même logement.* »

En d'autres termes, si deux ménages vivent sous le même toit, moyennant des aménagements qui respectent [l'Arrêté « minime importance pour les travaux »](#), l'urbanisme considèrera qu'il n'y a pas de division du logement. Mais l'adaptation de ce logement à ces nouvelles configurations, pourrait donner lieu à une demande de permis d'urbanisme, avec incidences éventuelles sur la division du logement¹, ce qui générerait la frilosité des services de l'Urbanisme.

A contrario, si les deux ménages souhaitent diviser le logement pour garantir plus d'intimité (notamment dans le cas d'une famille monoparentale avec un senior), ou pour éviter toute requalification des allocations sociales de l'un ou l'autre de ces ménages, quelle sera l'attitude de l'urbanisme ? Quel est le seuil à partir duquel les différentes pièces occupées de manière privative par le colocataire/cohabitant constitue une entité de logement distincte ? L'urbanisme tendra-t-il vers moins de restrictions à l'égard de la division des grands logements unifamiliaux, dans les situations ouvertes par le nouveau code du logement ? Certaines Communes ont adopté des lignes directrices concernant la division des logements qui sont impératives pour le service de l'Urbanisme mais sans valeur réglementaire pour les tiers et parfois très restrictives. Beaucoup de questions restent en suspens.

ACTIONS Á MENER AU NIVEAU FÉDÉRAL

1. Stop au flou juridique : nous demandons une harmonisation du statut de « cohabitant » à celui « d'isolé » ou « ayant charge de famille » pour chacun des résidents d'un logement collectif

Depuis l'arrêt de la Cour de Cassation, l'ONEM a adopté de nouvelles directives qui permettent au bénéficiaire colocataire de se déclarer « isolé » pour autant qu'il puisse apporter les preuves nécessaires :

- Présenter un contrat de location
- Attester qu'il dispose d'une chambre séparée
- Expliquer de manière circonstanciée qu'il ne « *règle pas principalement en commun les questions ménagères* » avec d'autres personnes domiciliées à la même adresse.

C'est un pas en avant mais il ne suffit pas. L'ONEM peut continuer à exercer une forme d'autorité invasive en auditionnant l'allocataire ou en procédant à des inspections domiciliaires s'il le juge nécessaire. Encore faut-il que les personnes concernées soient bien informées qu'elles peuvent faire valoir leurs droits. **Nous demandons que la définition de cohabitant soit clarifiée en permettant à deux personnes ou colocataires, domiciliés à la même adresse qui n'ont pas de mise en commun des dépenses du ménage, de bénéficier d'un taux isolé ou d'ayant charge de famille. Nous demandons d'harmoniser le taux de cohabitant au niveau de ceux des isolés pour rendre notre modèle d'aide sociale plus juste, et, par palier, de remonter le niveau des allocations pour isolés au niveau du seuil de pauvreté.**

ACTIONS Á MENER AU NIVEAU RÉGIONAL

2. Nous demandons un Label intergénérationnel et solidaire pour les habitats partagés

Les **codes du logement** [bruxellois](#) et [wallon](#) ont introduit l'ouverture de la notion d'habitat solidaire et intergénérationnel en confiant au Gouvernement la tâche de définir un label associé à ces formes de logement. **Nous demandons au Gouvernement que la définition et la certification de ce label soit**

¹ A titre d'exemple, les Services communaux considèrent qu'il y a division de logements dès que l'habitation comporte plusieurs sonnettes, même si cette disposition est prise pour des raisons de confort dans le seul but d'éviter de déranger les colocataires.

mise en œuvre rapidement pour faciliter la transposition des critères urbanistiques liés à l'adaptation de ces logements, avec la création d'un bail-type officiel qui lui confère une garantie pérenne.

3. Enjeu sociétal et environnemental : les services d'urbanisme doivent, dans une large mesure, faciliter les initiatives d'habitats groupés/partagés

Les critères urbanistiques doivent être plus souples dans le cas de logements intergénérationnels et solidaires. C'est pourquoi un label officiel est nécessaire pour rendre les services d'urbanisme moins frileux. Connaissant leurs réticences à accepter les divisions de logement, **nous demandons la confirmation que l'extension d'un logement unifamilial à un habitat solidaire/intergénérationnel, qui pourrait nécessiter une demande de permis pour transformation tout en restant dans les volumes du bâti initial, ne sera pas considéré comme un changement de destination de ce logement.**

4. Nous demandons de supprimer l'incohérence dans la définition du code du logement qui ne reconnaît les logements intergénérationnels que s'ils s'inscrivent dans un immeuble comportant au moins deux logements.

Le code du logement tendrait à diviser, là où l'Urbanisme est réticent à accorder des divisions ?

5. Encourager et baliser les initiatives communales

Plusieurs Communes ont à cœur, dans leur politique générale, de mieux utiliser le bâti existant, de permettre la division des grands logements et la promotion de la colocation. Nous voulons des stratégies régionales fortes pour accélérer et baliser ces initiatives des autorités locales. Les communes doivent donner priorité à l'objectif de plus d'habitats groupés via une application plus souple du Règlement Régional d'Urbanisme, lequel autorise pour les bâtiments existants de tendre vers les normes édictées plutôt que de les respecter strictement. Une possibilité pour rassurer les acteurs publics sur la non-permanence et la réversibilité de ces aménagements intergénérationnels, serait de les qualifier de 'Permis d'urbanisme à durée limitée', à l'instar de ce qui a été admis pour les constructions temporaires modulaires pour faire face à l'essor démographique dans les écoles.

L'accès à un logement digne pour tous est un droit inaliénable. Pour qu'il s'inscrive dans la réalité de chacun, les autorités politiques doivent apporter toutes les réponses et tous les encouragements pour adapter l'offre de logements partagés à la demande qui ne cesse de croître.

26 avril 2019

Signataires:

[CECO Home Sharing](#)

[Coloc' Actions](#)

[1 toit 2 âges](#)

[Pass-ages asbl](#)

[Association Novatrice Pour Gérer Ensemble Le Logement Et Agir Durablement](#) (Angela.D)

Anne-Sophie Parent, Secrétaire générale d'[AGE Platform Europe](#)

Pour plus d'informations : « [Sortir du taux cohabitant](#) », texte de Nicolas BERNARD, Professeur à l'Université Saint-Louis, pour le Colloque organisé par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 19/04/2018