

## Avis du Conseil consultatif ucclais des aîné·e·s sur le développement de logements intergénérationnels dans les habitations existantes des seniors.

Conformément à ses statuts, le CCUA a adopté, en séance plénière du 21 février 2022, un avis à destination du Conseil Communal concernant l'utilité sociale de développer des logements intergénérationnels dans les habitations existantes des seniors.

### **Attendus**

Attendu que la déclaration de Politique générale de la Commune d'Uccle 2018-2024 prescrit les dispositions suivantes :

- *L'habitat intergénérationnel et les projets d'habitat groupé seront également soutenus.*
- *Uccle sera une commune accueillante pour les projets de co-living.*
- *Un "guichet logement" unique sera créé. Les citoyen(ne)s y trouveront de l'information relative à toutes les possibilités de logements (... sur les différents types de logement alternatif, sur les aides pour adapter son logement à ses besoins...).*
- *Les missions de l'AISSU pourront s'étendre à la promotion du logement intergénérationnel.*
- *La commune soutiendra les projets de logement intergénérationnel, par exemple du type "kangourou" (cohabitation de personnes âgées et de jeunes qui s'entraident)*
- *Développer les services d'aide à domicile permettant aux aîné(e)s des familles de rester chez eux le plus longtemps possible (livraison de repas, soins, télévigilance...) en partenariat avec des professionnel(le)s locaux (ASBL, bénévoles, secteur privé) ;*
- *Enfin, la commune étendra ses collaborations avec les associations, avec un focus sur les projets intergénérationnels, en particulier dans le domaine du logement. Un cadre doit être créé afin de faciliter les initiatives d'habitat partagé, tant dans les limites des compétences communales qu'au-delà. Nous sensibiliserons les autres niveaux de pouvoir à la nécessité de trouver des solutions aux problématiques qui entravent le développement de l'habitat intergénérationnel (notamment le statut des cohabitants au regard du droit social ou fiscal).*

Attendu que le CCAU a pour ambition de traiter progressivement , et dans la mesure de ses moyens , les domaines du logement intergénérationnel dans les habitations existantes des seniors , du logement intergénérationnel dans des projets d'habitat groupés, neufs ou rénovés, du logement senior dans le logement social public régional et communal , de l'adaptation des logement privés au besoin des seniors ,de la co-location organisée entre seniors, des résidences- services , des maisons de repos pour personnes âgées (MRPA) et des maison de repos et de soins (MRS). Considérant que ce premier avis relatif à un des sujets précités ne préjuge en rien de l'importance qu'il continuera à accorder aux autres sujets dans les mois qui suivent.

### **Constats**

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 poursuit l'objectif de permettre aux seniors de rester vivre chez eux et chez elles, en ouvrant leurs espaces excédentaires vers une population vulnérable : étudiant.e.s, jeunes qui se lancent dans la vie, familles monoparentales en difficulté. Ces cohabitations bénéficient d'un retour social important pour tous et toutes :

- Pour les aîné.e.s : 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 plus abordables
- 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, notamment 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.

En matière de finances publiques, nos populations vieillissantes génèrent un accroissement considérable des dépenses en soin de santé, des besoins en structures hospitalières et maison de repos. Permettre à nos aîné.e.s de rester chez eux et chez elles plus longtemps soulage donc aussi la sécurité sociale.

Il s'agit donc d'un win-win-win , et d'une activité d'utilité sociale à caractère renforcé.

Une asbl ucloise est présente sur ce terrain ( CECO Home Sharing ). L'objet de son activité est de mettre en relation et d'accompagner ces partenariats, notamment par l'assistance et le conseil pour l'aménagement des logements existants , l'adéquation des profils des binômes potentiels , l'organisation des services en amont et en aval ( télé-secours , soins et repas à domicile,...) et l'accompagnement des procédures urbanistiques , juridiques et fiscales pour la mise en place de ces cohabitations . Il existe une autre asbl 1 Toit 2 Ages , à l'échelle de Bruxelles et de la Wallonie, qui est plus orientée sur la formation de binômes seniors- étudiant.e.s , dans des logements déjà adaptés pour accueillir les étudiants .

## **Problèmes**

### **FREINS ET CONTRAINTES POUR L'ACTIVITE**

- Les citoyen.e.s 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. Si un des 2 cohabitants est un allocataire social , il y a , dans beaucoup de situations , révision du taux d'isolé en taux cohabitant , parfois avec un complément CPAS , pour atteindre +- 600 € , soit la moitié du seuil de pauvreté. Avancer l'argument que la

cohabitation permet de réduire leurs dépenses est vexatoire tenant compte de la maigreur des montants alloués.

- 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* ». L'arrêt de la Cour de Cassation du 9/10/2017 a permis de mieux baliser les critères objectifs permettant à des co-locataires chômeurs isolés de pouvoir justifier de leur non-cohabitation : détails concrets sur les limites de la mutualisation des recettes /dépenses et sur le règlement en commun des dépenses ménagères. Toutefois , si l'ONEM a révisé ses propres critères suite à cet arrêt , ce n'est pas encore le cas pour d'autres instances fédérales ( Grappa,...). En outre , il peut y avoir des auditions et enquêtes par les services sociaux et ce sont les plus vulnérables qui sont les moins armés pour se défendre
- Au niveau urbanistique , l'habitat solidaire ne devrait pas modifier l'affectation unifamiliale d'un logement . Des 'indices' de cohabitation de ménages distincts ,tels que des boîtes aux lettres et/ou sonnettes séparées, ne devraient pas être pris en compte . Un peu de flexibilité est aussi demandée aux fonctionnaires de l'urbanisme par rapport à une application stricte de l'arrêté de minime importance pour travaux exemptés de demande de PU . Dans certains cas difficiles , la solution de la division des logements peut être une échappatoire pour justifier de manière difficilement attaquable la non-cohabitation . Cependant la division des logements unifamiliaux génère de la frilosité au sein des services de l'Urbanisme , notamment par crainte de manœuvres spéculatives .
- L' Ordonnance-Code bruxellois du logement a introduit les notions d'habitat solidaire et intergénérationnel . Mais il revient au Gouvernement de définir le label associé à ces formes de logement , et de définir la manière de certifier ces labels sur le terrain : un arrêté d'application est donc nécessaire. Une fois définis ces labels et leur certification , et comme cela a déjà été fait pour les baux-types étudiants , il faudra adopter un bail-type logement intergénérationnel . L'existence d'un label devrait permettre de rendre les services de l'Urbanisme moins frileux ( voir § précédent)et permettre sans ambiguïté de doter un logement unifamilial abritant des ménages intergénérationnels ( ou solidaires), du nombre de sonnettes et de boîtes au lettre adéquat.
- Dans ce code du logement , il faut aussi supprimer l'incohérence de la définition du logement intergénérationnel qui n'est reconnu que si repris dans un immeuble comportant au moins 2 logements <sup>1</sup>. Le code du logement tendrait à pousser à la division là où l'Urbanisme est réticent à accorder les divisions !?

---

<sup>1</sup> 26° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type;

- La procédure d'inscription dans les registres de la population devrait être expurgée des constats de cohabitation actuellement requis par le SPF Intérieur. Auderghem a passé le pas en Conseil Communal le 27/6/2019. La police ne se transforme plus en auxiliaire des administrations sociales fédérales : l'inscription domiciliaire (isolé, cohabitant,..) ne se base plus que sur la déclaration des personnes concernées. Cette mesure devrait être généralisée au niveau de la RBC.

Dernièrement, nous avons appris que pour un logement AISU ouvert à l'habitat intergénérationnel, un des co-locataires bénéficiant d'une pension Grappa isolée, a vu sa pension requalifiée en cohabitant : le policier avait bien fait son travail en actant le pacte de colocation qui témoignait de tous les indicateurs de ménages distincts (code TI 140), et c'est au service population / urbanisme que l'affectation de la maison n'aurait pas été enregistrée correctement : maison unifamiliale au lieu de logement collectif ...

### **NECESSITE DE SUBSIDES PUBLICS**

L'activité de ces asbl couvrant le logement intergénérationnel paie le lourd tribut des dommages causés par la crise sanitaire covid. La demande des seniors a fortement diminué dès lors que la population s'est retrouvée confinée à deux reprises. A juste titre, les personnes âgées doivent se protéger en limitant leurs contacts dans leur habitation, ils deviennent donc assez réfractaires à laisser une jeune personne, avec des activités multiples à l'extérieur, à entrer chez eux.

En matière de formation des binômes et de gestion des paires, la saturation en charge de travail d'un employé est vite atteinte. Ces asbl pratiquent des cotisations modiques à charge des binômes, souvent vulnérables socialement. Au grand maximum, la formation et le suivi d'un binôme génèrent des recettes moyennes annuelles de 400 € ; or la charge salariale d'un ETP est de 40 000 € annuel. Il faudrait donc qu'un ETP assure le suivi de 100 binômes / an pour que l'activité soit rentable ce qui est intenable vu le niveau d'encadrement requis pour gérer humainement des matières aussi sensibles.

Il est fondamental que l'utilité sociale de ce type de mission soit reconnue et qu'un subside structurel puisse leur être attribué. En effet, un ETP subsidié à 100% (40 000 €) permet de contribuer à créer des capacités de logement dans le tissu urbain existant atteignant 40 logements/an, soit un coût unitaire pour les pouvoirs publics de l'ordre de 1000 €/logement ! Ce montant est à comparer avec le coût à charge de la collectivité (régional, fédéral) de l'hébergement en Maisons de repos pour personnes âgées (MRPA) et Maisons de repos et de soins (MRS) d'un senior nécessitant peu de soins réguliers, qui s'établit à 5300 €/an pour un profil T2, mais qui peut grimper à 24000 €/an pour des profils médicaux plus lourds. Garder les seniors dans leurs murs avec l'assistance des juniors est non seulement profitable aux deux partenaires, mais également à la sécurité sociale.

Le développement de l'activité et même sa pérennité passe donc par la prise en charge via un subventionnement public de la charge d'un ou deux équivalents temps plein.

Le soutien à de telles asbl, qui densifie l'occupation du parc existant, a toute sa place à côté des investissements considérables consacrés par la Région en matière de logements sociaux et subventionnés.

## Recommandations

### AU NIVEAU REGIONAL ET FEDERAL, MOYENNANT SENSIBILISATION DE LA PART DES AUTORITES COMMUNALES

- Exhorter les autorités à lever les freins à la cohabitation le plus rapidement possible. Il faut arriver à privilégier les droits sociaux individuels pour que chaque citoyen·ne· puisse choisir librement son type de logement. Stop au flou juridique : demander une harmonisation du statut de « cohabitant » à celui « d'isolé » ou « ayant charge de famille » pour chacun des résidents d'un logement collectif.
- Sensibiliser les pouvoirs publics pour promouvoir un label « logement intergénérationnel » pour les habitats partagés et encourager le Gouvernement régional, et notamment la Ministre du logement, à mettre en œuvre la définition et la certification de ce label afin de 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.
- Sensibiliser les décideurs publics pour qu'ils soutiennent financièrement des projets innovants et agiles comme celui des asbl en charge du logement intergénérationnel, qui répondent à un vrai besoin de société, qui sont une excellente alternative aux maisons de repos, et qui viennent en appui aux programmes du logement social et conventionné .

### AU NIVEAU COMMUNAL

- Améliorer la promotion au niveau des seniors par tous les canaux de diffusion exploitables ( lien internet sur sites communaux , journal de la commune et de ses asbl ,..). Organiser des séminaires et débats communaux avec les seniors.
- Sensibiliser les services de polices et d'urbanisme sur les 'facilités ' à accorder aux différents projets intergénérationnels qui leurs sont soumis , en ce qu'ils font partie des priorités de notre accord de majorité communal .
- Adopter une modification des procédures d'insription au registre de la population avec une enquête domiciliaire basée sur la déclaration des personnes domiciliées à la même adresse ( cfr Auderghem). Cohérence à assurer au niveau des services Population et Urbanisme pour inscrire l' habitation unifamiliale en logement collectif.
- Appliquer plus souplement le RRU, 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.
- Renforcer le partenariat de ces asbl avec l'AISU, pour promouvoir d'autres projets de colocation intergénérationnelle.
- Examiner avec bienveillance les possibilités de subventions complémentaires au niveau communal pour le soutien de ces asbl.

L'accès à un logement digne pour tous est un droit inaliénable. L'habitat intergénérationnel en constitue une des réponses possibles et pour qu'il puisse s'y inscrire dans la réalité de chacun.e. Les autorités politiques sont invitées à apporter, selon leur niveau de compétences, toutes les réponses et tous les encouragements, pour adapter l'offre de logements partagés à la demande qui ne cesse de croître.