

**SumProject**  
Architecture & Engineering

**SumResearch**  
Urban Consultancy



## **RAPPORT FINAL**

**ETUDE SUR LES POSSIBILITES DE RECONNAISSANCE  
DE L'HABITAT GROUPE POUR LES PERSONNES EN  
PRECARITE SOCIALE, DIT HABITAT SOLIDAIRE**

Pour

Le service public fédéral de programmation intégration  
sociale, lutte contre la pauvreté et économie sociale

- Novembre 2006 -

## Table des matières

<b>INTRODUCTION</b>	<b>p. 03</b>
<b>CHAPITRE 1 : Illustration de la problématique</b>	<b>p. 05</b>
<b>CHAPITRE 2 : Etat des lieux de l'existant</b>	<b>P. 15</b>
➤ Analyse tendancielle d'expériences d'habitats de type solidaire existant (p. 16)	
➤ Bref aperçu de la situation dans d'autres pays (p. 25)	
<b>CHAPITRE 3 : Etat des lieux juridiques</b>	<b>p. 29</b>
➤ Analyse des différentes réglementations applicables à des publics susceptibles de résider en habitat solidaire : (p. 32)	
➤ Analyse de différentes réglementations concernant le logement collectif susceptibles de s'appliquer à l'habitat solidaire (p. 52)	
➤ Analyse de différentes réglementations relatives à la résidence principale Susceptibles de concerner la personne résidant en habitat solidaire (p. 62)	
<b>CHAPITRE 4 : Définitions de l'habitat solidaire</b>	<b>p. 68</b>
➤ Habitat solidaire et modes d'habiter (p. 69)	
➤ L'habitat solidaire et ses déclinaisons (p. 70)	
<b>CHAPITRE 5 : Typologie et approche quantitative des publics cibles potentiels</b>	<b>p. 76</b>
➤ Typologie des publics cibles (p. 77)	
➤ Analyse du questionnaire (p. 84)	
➤ Approche quantitative (p. 104)	
<b>CHAPITRE 6 : Eléments de faisabilité</b>	<b>p. 112</b>
➤ Modèles et scénarii (p. 113)	
➤ Montage juridique (p. 122)	
<b>CHAPITRE 7 : Tableau de bord et recommandations</b>	<b>p. 128</b>
➤ Tableau de bord - processus d'implémentation (p. 129)	
➤ Recommandations aux commanditaires de l'étude (p. 132)	
<b>BIBLIOGRAPHIE GENERALE</b>	<b>P. 140</b>

# Introduction

## Préambule

### Contexte et objectifs de l'étude :

En matière de logement, le modèle qui prévaut est la résidence principale à titre individuel. Ce modèle a des conséquences multiples dans la vie de chaque citoyen, notamment en matière de sécurité sociale, de fiscalité, de protection de la vie privée, etc. Perdre son droit au logement entraîne la perte d'autres droits. Il peut plonger l'individu dans une grande précarité sociale.

la non-possibilité de disposer d'un logement hypothèque les capacités d'une personne à répondre à ses obligations professionnelles, sociales et de jouir ainsi de ses droits fondamentaux.

En réponse à cette précarité, différents dispositifs ont été mis en place: logements conventionnés, de transit, d'insertion et bien sûr le logement social. Mais d'autres formes se sont développées, comme l'habitat groupé pour personnes en précarité sociale, défini comme **habitat solidaire**. Cet habitat solidaire peut constituer une réponse adaptée à certaines personnes pour retrouver une capacité d'autonomie individuelle et/ou qui recherchent une réponse collective à leurs besoins que le modèle dominant ne propose pas. Cette forme d'habitat groupé se situe entre le logement individuel et collectif.

Le 5 Juillet 2005, la conférence interministérielle de la Politique des grandes villes et le logement a marqué son accord pour mettre en place un comité de pilotage, chargé d'examiner une mesure visant à octroyer à l'habitat solidaire une reconnaissance spécifique qui permettrait aux personnes en situation de précarité sociale de garder les droits dont ils bénéficieraient, s'ils occupaient une résidence principale à titre individuel. Une étude préalable étant jugée nécessaire, un cahier spécial des charges a été rédigé. Portant sur l'ensemble des trois régions, l'étude abordera les cinq thématiques suivantes :

- La définition de l'habitat solidaire et des groupes cible
- La détermination des éléments constitutifs de l'habitat solidaire
- L'évaluation des conséquences financières de l'habitat solidaire sur la Sécurité sociale
- L'étude des dispositifs juridiques existants en matière de statut et les dispositifs à implémenter en matière d'habitat solidaire

- Les recommandations en matière de critères de reconnaissance de l'habitat solidaire

## **Equipe de recherche**

Cette problématique étant nationale, il était indispensable que les porteurs de l'étude le soient également. La réalisation de cette étude est faite par :

**Habitat et Participation** pour la Région wallonne et bruxelloise francophones

**SUM Research** pour la Région flamande et bruxelloise néerlandophones

**Les Facultés Universitaires Saint Louis** pour l'ensemble du pays

Novembre 2006

**Chapitre 1**  
**Illustration de la problématique**

## La précarité par le logement ... un état de fait en Belgique

Dans sa version actualisée en 2004, le plan d'action national d'inclusion sociale constatait que **13%** de la population belge est en situation de « *risque de pauvreté* », c'est-à-dire bénéficiant d'un revenu ménage total équivalent à 60% du revenu ménage médian national total. La classe médiane est la classe qui regroupe le plus grand nombre d'unités statistiques au sein de l'ensemble des classes statistiques mesurées. Cette population se décompose en 37% de personnes au chômage et 31% d'inactifs autres, le solde étant composé de personnes normalement actives. Ce même taux de risque concerne **28%** de locataires et **10%** de propriétaires. Ainsi la propriété immobilière n'est pas (ou plus) une garantie absolue et totale par rapport à la précarité.. En Flandre, on nomme "noodkopers" des groupes d'acheteurs souvent issus de l'immigration qui achètent des biens sans disposer des moyens financiers pour les rénover. Enfin, le taux persistant de pauvreté s'étalant sur plusieurs années est ramené à **7%** de la population belge totale toujours d'après le plan d'inclusion sociale.

Derrière la réalité brutale des chiffres, différents intervenants sociaux, universitaires, bureaux d'études, issus des mondes publics, parapublics ou de la société civile font état d'une situation alarmante en termes d'accès au logement pour un panel de plus en plus large de la population et principalement dans les grandes villes. Par exemple :

- La **forte hausse du coût des loyers** (26,5% entre 1998 et 2002) pour un indice santé augmentant de 10% entraîne un coût objectif supplémentaire du logement de 16,5 % frappant surtout les petits habitats (studios-appartements à une chambre)<sup>1</sup>.
- Durant la période 1976 - 1997 le coût du logement a fortement augmenté, tant pour les locataires que pour les candidats propriétaires. Cette augmentation dépasse l'actualisation des revenus.
- Durant cette période, le pourcentage d'habitants en situation précaire a augmenté de 2,2% à 6% . Cette précarité en matière de logement s'explique par la combinaison de deux facteurs, la hausse de la valeur économique de l'habitat et l'érosion des revenus.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Site Internet de l' Institut pour le développement durable 2004

Les diverses garanties exigées par certains propriétaires logiquement soucieux du rendement de leurs propriétés, certaines discriminations illégales mais persistantes... sont autant de facteurs aggravants en termes de précarité.

Comme l'écrit Monsieur Nicolas Bernard<sup>3</sup> : " *Les problèmes de logement fonctionnent comme des amplificateurs de pauvreté, ils ne se contentent pas d'accentuer les difficultés matérielles préexistantes des occupants, ils les suscitent également* ». *Souvent, une difficulté sérieuse liée au logement, comme l'éviction de l'habitation, suffit à amorcer la spirale négative de l'exclusion sociale. En somme le mal logement apparaît à la fois comme la conséquence de la paupérisation et la cause de celle-ci. Habitat et pauvreté se déterminent réciproquement. Mais s'il est capable d'accentuer la précarité matérielle de ses occupants, le logement, et ce n'est pas le moindre de ses paradoxes, cultive également cette vertu proprement irremplaçable de favoriser l'insertion sociale.* »

Des mesures variées et incomplètes

Bien sûr, toute une série de mesures sont mises en place pour répondre à ces problématiques et, parmi elles, les différentes aides venant des CPAS en matière de garanties locatives et d'allocations d'aides aux loyers, la mise en place du réseau des AIS (Agences Immobilières Sociales) à Bruxelles, en Région flamande et en Wallonie et enfin différentes réformes dans l'attribution des logements sociaux. Les centres du bien être général (Centra voor Algemeen Welzijn, CAW) aident en Région flamande les personnes sans abris et les personnes en logements accompagnés.

Toutefois, en Belgique, seuls **6,7%** des locataires vivent dans un logement donné en location par une autorité publique (INS 2001 - la moyenne européenne avoisine les 8%). La disparité régionale est importante : 10,1% en région BXL capitale, 5,2% en Flandres, 7,2% en Région Wallonne. Relevons quand même que ces mêmes institutions comptent parmi, leurs locataires 21,6% de personnes au chômage, 7,2% de pensionnés et 6,2% de personnes économiquement inactives (INS 2001).

---

<sup>2</sup> Van Dam, R. en Geurts, V., *Wonen in Vlaanderen in perspectief : evoluties 1976 - 1997* In : De Decker, P., Goossens, L. en Pannecoucke, I. (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen - Apeldoorn, 563 blz.

<sup>3</sup> In *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis*, Bruylant, 2006.

Enfin l'enquête INS 2001 montre que 13,7% des ménages au seuil de pauvreté consacre **33% et plus de leurs revenus au seul loyer de leurs habitations**. Entre 1997/98 et 2000, le pourcentage de personnes qui investissent plus de 33% de leurs revenus en charge locative a augmenté de 10,1% à 13,7%<sup>4</sup>.

In fine, à la problématique du risque de pauvreté et de la hausse du coût du loyer, il faut ajouter le *manque d'offre de logements sur le marché public*. En 2004 pour la Région BXL, 30.000 ménages étaient demandeurs de logements sociaux pour 38.000 logements existants sur le marché et, bien entendu, déjà occupés!<sup>5</sup> La situation est identique en Région Wallonne. Actuellement en Flandres, le nombre de personnes en demande d'un logement social est de 72.000<sup>6</sup>.

## **Les réponses à cette précarité ...**

### **Au niveau des principes**

*L'article 23 de la Constitution belge acte que :*

Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, les décrets et autres textes législatifs doivent garantir à tous le bénéfice des droits économiques, sociaux et culturels, en déterminant les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

- le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitables, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective;

---

<sup>4</sup> Van Dam, R. en Geurts, V., *Wonen in Vlaanderen in perspectief : evoluties 1976 - 1997* In : De Decker, P., Goossens, L. en Pannecoucke, I. (2005), *Wonen aan de onderkant, Garant, Antwerpen - Apeldoorn*, 563 blz.

<sup>5</sup> Rapport général sur la pauvreté actualisé en 2004

<sup>6</sup> Winters S., Heremans F., Elsinga M., Marchal A. Vandekerckhove B., Van Steen G. (2004), *Op weg naar een Vlaamse huursubsidie?*, 145p.

- Le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique;
- **Le droit à un logement décent;**
- **Le droit à la protection d'un environnement sain;**
- **Le droit à l'épanouissement culturel et social.**

*L'Accord de Coopération relatif à la continuité de la politique en matière de pauvreté* a été signé en 1998 entre l'Etat Fédéral, les Communautés et les Régions (MB 16/12/98 et 10/07/99).

Il comporte trois principes directeurs :

- La pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale sont considérées comme des atteintes aux droits fondamentaux de ceux qui en sont victimes. Combattre la pauvreté passe donc par la restauration de l'exercice des droits de l'homme, objectif commun à toutes les autorités du pays.
- Lutter contre la pauvreté nécessite de mettre en place une politique transversale, globale et coordonnée, menée dans tous les domaines de compétences et suppose une évaluation de toutes les initiatives et actions entreprises;
- La pertinence des politiques mises en œuvre implique le renforcement de la participation de toutes les autorités et personnes concernées, en particulier les personnes vivant dans la pauvreté

## **Au niveau des actions**

Face à cette situation, *tous les acteurs concernés institutionnels ou non se mobilisent*. Tant en Flandres qu'à Bruxelles ou en Wallonie des budgets sont dégagés pour rénover ou construire des logements sociaux. En Région Wallonne et à Bruxelles, le Fonds du logement facilite la location ou l'achat d'immeubles à des ménages à faibles revenus. Les AIS garantissent les propriétaires en termes de revenus locatifs et d'entretien et accompagnent les locataires. Le Fonds Flamand du logement propose des prêts hypothécaires sociaux à des ménages ayant au moins un enfant à charge et des revenus limités ceci tant pour l'achat, la rénovation de logement. A titre exceptionnel, il rembourse parfois des dettes en matière hypothécaire ou il aide à l'achat de terrains à bâtir. Un autre exemple en Flandre repose sur le concept de "Logementshuizen"(voir

annexe) et ceci dans les provinces du Limbourg et en Flandre Occidentale. 10% des CPAS témoignent de la présence de ce type d'habitat dans leurs communes. A Gand et Courtrai ce sont plus de 50 personnes qui sont encadrées dans ce type de logement.

Mais l'urgence sur le terrain pousse les personnes concernées à inventer d'autres solutions, voire d'autres modes d'habiter. **Les campings résidentiels permanents** sont une réalité dans tout le royaume, des ménages y trouvent un environnement à leur mesure, coût faible, espaces restreints mais autonomes.

D'autres se regroupent créant des **habitats groupés ou communautaires** voire s'organisent en **simples co-locataires** d'un même espace, qu'il s'agisse d'un espace logement acheté, loué ou squatté. Cette formule connaît un succès grandissant tant auprès de jeunes ménages que de personnes isolées qui y trouvent un espace relationnel et de sécurité, une forme nouvelle de convivialité et dans certains cas une économie d'échelle.

Cette pratique de plus en plus fréquente dans nos grandes villes voire dans les banlieues ne fait que rapprocher nos agglomérations des pratiques observées depuis des années dans nos pays voisins voire outre-atlantique. Le coût et la raréfaction des logements mis sur le marché en sont évidemment les principaux vecteurs.

En Décembre 2004, Habitat et Participation réalisait pour le compte des autorités wallonnes un "*Guide de l'habitat groupé pour personnes en précarité sociale*". Ce guide reliait deux concepts : **l'habitat groupé** (habitat où résident plusieurs personnes ou ménages n'ayant pas nécessairement de liens familiaux entre eux et partageant des lieux à la fois collectifs et autonomes ainsi que les charges qui leur sont affectées, avec une volonté de projet commun et de solidarité entre habitants) et **l'état de précarité c'est-à-dire la perte ou l'absence d'une ou plusieurs sécurités** comme définit par le Rapport général sur la pauvreté<sup>7</sup>. C'est ce type d'habitat que nous nommerons dans cette étude un **HABITAT SOLIDAIRE**. Le guide avait pour objectif de donner à des acteurs sociaux un processus pratique et des ressources visant à faciliter la mise en place de ce genre de solutions de logements qu'ils soient transitoires ou permanents.

---

<sup>7</sup> Qui reprend la définition donnée par Monsieur Wrésinski, Grande Pauvreté et Précarité économique et sociale, Journal officiel, Paris 1987. P. 14

Durant la réalisation de ce guide, les acteurs concernés nous ont fait état d'une difficulté majeure rencontrée par les expériences existantes et liées au statut des personnes précarisées et plus particulièrement avec la notion de cohabitation. En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement, allocation de chômage, revenu d'intégration, etc. si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement adapté à la baisse. Ainsi l'économie d'échelle visée par l'habitat groupé est invalidée par la notion de cohabitation et la **solidarité est pénalisée**.

### **Un imbroglio administratif... et une revendication**

Les acteurs de terrain expliquent que chaque autorité applique ses propres critères d'évaluation. Vous serez déclaré co-habitant ou non selon l'évaluation de l'agent de quartier, les critères de l'assistant social du CPAS ou de l'agent de l'ONEM, voire du juge de paix, ces critères n'étant pas nécessairement similaires mais par contre variables dans le temps. La revendication était claire : quand va-t-on supprimer cette disposition ?!

Afin de rendre viable leur Habitat groupé, les personnes concernées (ou leurs représentants) sont dès lors contraintes à négocier avec les autorités, expliquer les fondements de leurs projets et à espérer une réponse positive. Reconnaissons que lorsque des professionnels gèrent ce genre d'habitats, les réponses sont généralement favorables surtout lorsque le séjour en habitat groupé n'est que transitoire. Pour échapper à cette pénalité financière des personnes non encadrées choisissent parfois l'illégalité. De l'avis des experts rencontrés, les pratiques de fausses résidences ou domiciles sont une réalité grandissante renforçant parfois le bas commerce des marchands de sommeil ou d'adresses. Qui plus est, certains ménages de fait séparent leurs lieux de vie ce qui à terme provoque parfois de vraies ruptures.

Dans le cadre de l'étude présente, et rencontrant un grand nombre d'experts en matière de logement et de précarité, la même revendication fut exprimée tant par les acteurs Francophones que Néerlandophones : une clarification des procédures, voire une suppression du statut cohabitant. Le coût de la suppression simple du statut cohabitant pour ne plus conserver que des

personnes au statut isolé et ce au niveau national avoisinerait un milliard et demi d'euros par an selon l'estimation proposée par la RTBF lors d'une émission récente sur le sujet.

Ainsi deux logiques s'opposent : celle des ménages et des personnes isolées qui se regroupent dans une volonté commune d'inventer ou de réinventer un mode d'habiter moins individualisé et moins coûteux en termes de consommation d'énergie et d'aménagements intérieurs, mêlant les générations et les contraintes au bénéfice d'une solidarité plus quotidienne et d'une diminution des charges liées au logement, reprenant ainsi un mode traditionnel d'habiter que l'on rencontre encore en milieu rural et qui fut notre mode d'habiter pendant des générations. Et d'autre part, la logique des institutions soucieuses de préserver une équité sociale et un équilibre budgétaire et attentives à éviter tout effet pervers qu'entraînerait peut-être une réforme radicale des statuts. Comme en témoignent les experts interrogés, il existe une forte demande en terme de solution de logement à longue durée pour des personnes sortant d'une prise en charge après crises. Au sein de la population des sans abris, un nombre croissant d'entre eux ont séjourné en instituts psychiatriques en instituts de protection de la jeunesse et autres centres d'accueil<sup>8</sup>.

Mais les voies tierces ne manquent pas, les exceptions sont nombreuses comme en témoigne l'analyse juridique des dispositifs administratifs en matière de statut. (Voir chap.3 Etat des lieux juridiques). Ainsi en matière de pension, le regroupement familial est favorisé et la personne âgée sera considérée comme isolée en étant de fait cohabitante, d'autres dispositifs voient le jour favorisant l'accueil de personnes âgées ou handicapées et cela sans aucune pénalité. Quoique peu fréquents encore ces dispositifs témoignent d'une volonté des autorités de favoriser une "**solidarité nouvelle**".

Nous pensons évidemment que l'habitat solidaire tel que défini plus loin et moyennant un encadrement légal minimum strict doit s'inscrire dans le cadre de ces dispositifs d'exception. Est-ce à dire que l'habitat solidaire est la solution miracle pour toutes les personnes précarisées en mal de logement ? Évidemment non, les contraintes relationnelles de ce type d'habitat éliminent de facto un nombre important de ménages précarisés ou non. Déterminer un chiffre de personnes éventuellement concernées par l'habitat solidaire ainsi que les coûts à moyen terme pour l'état sont des objectifs de cette étude.

---

<sup>8</sup> Van Menxel, G. De ultieme onderkant : de thuisloze in het vizier In : De Decker, P., Goossens, L. en Pannecoucke, I. (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen - Apeldoorn, 563 blz.

## Faut-il s'attendre à un surcoût important ?

La réponse est à nuancer encore. Face à une paupérisation grandissante d'une strate de plus en plus large de la population, l'Etat investit déjà des sommes considérables pour répondre à cette problématique. L'habitat solidaire ne ferait que prendre place au sein d'un continuum d'actions comme une solution complémentaire, mais s'inscrivant dans une durée longue évitant ainsi des récurrences hélas fréquentes et dès lors très coûteuses socialement et financièrement.

On dénombre ainsi en Belgique, 850 personnes sans abri bénéficiant du revenu d'intégration pendant toute une année. (Chiffre de 2004). En Flandre 60,5% d'entre elles ont vécu un séjour en institution<sup>9</sup>. En 2004, en Belgique 82.786 personnes bénéficiaient du revenu d'insertion<sup>10</sup>, soit 8 habitants pour mille et 104.000 personnes ont bénéficié d'une aide alimentaire la même année.

Les dispositifs de réponses existent, quantité d'intervenants sociaux agissent en matière d'accueil et d'hébergement, de formation professionnelle bref d'insert ou de réinsert social. Tous témoignent de difficultés grandissantes en matière d'insertion sociale au logement. Les professionnels rencontrés venant des Maisons d'accueil ou des CPAS parlent de **défi**...

Prises en charge administrativement, psychologiquement et matériellement, les personnes accueillies en institutions y retrouvent pour un moment un équilibre structurant, équilibre fragile lorsque réintégrant un logement individuel avec aides diverses, elles se retrouvent confrontées à des problématiques personnelles lourdes qui se soldent hélas souvent par un retour à terme au sein des mêmes institutions (les récurrences) entraînant dès lors une nouvelle prise en charge.. Entre le "tout communautaire des institutions " et le "tout isolé" d'autres modes sont à inventer ou à mieux soutenir. C'est le cas par exemple des appartements supervisés. Ce pourrait également être le cas de l'**habitat solidaire**.

---

<sup>9</sup> Van Menxel, Verbinding Verbroken, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk

<sup>10</sup> Réf SPP Intégration sociale

Il nous est évidemment impossible de chiffrer actuellement la charge financière réelle de tous ces dispositifs mais d'évidence ce coût est bien réel. Si l'habitat solidaire avait la possibilité de s'inscrire désormais plus facilement au cœur des moyens de réinsertion sociale, on pourrait en attendre non pas un surcoût mais plus vraisemblablement un coût allégé pour les dispositifs sociaux voire simplement un coût équivalent à l'existant. C'est du moins l'avis et la réflexion des experts que nous avons rencontrés.

### **Dis-moi où tu habites et je te dirai qui tu es...**

*Comme l'écrit Monsieur Nicolas Bernard<sup>11</sup> : " Parce qu'il lui fournit le creuset de ses activités quotidiennes, des plus intimes aux plus anodines, l'habitat modèle étroitement l'identité de l'homme, de manière positive ou négative. Support spatialisé de l'identité, prolongement de la personne sur le plan mental et symbolique, l'habitat suscite logiquement un très vif désir d'identification. Mais lorsque l'espace habité est disqualifié, cette opération se révèle impossible, car elle supposerait alors l'acceptation d'une image de soi dépréciée. La maison, la résidence principale est par ailleurs la base de tous nos droits fondamentaux. »*

Lors d'une réunion en Région Wallonne un SDF disait : " Vivre à la rue ce n'est pas vivre, quand on est de partout... on est de nulle part, on n'existe pas."

Voilà donc en introduction les termes de la problématique posés. Comment faciliter un Habitat solidaire, quel en serait le coût éventuel, quel(s) dispositif(s) à mettre en place ? Pour ce faire, nous nous sommes d'abord placés en position d'observateurs, tant en Belgique qu'à l'étranger où de nombreuses expériences d'habitat de type solidaire existent et certaines depuis de longues années. Il nous a semblé indispensable de les décrire sommairement mais d'en dégager les tendances, les forces et les faiblesses. C'est l'objet du **chapitre 2**.

---

<sup>11</sup> in « J'habite donc je suis », éd. Labor,

## **Chapitre 2**

### **Etat des lieux de l'existant**

## **ANALYSE TENDANCIELLE D'EXPERIENCES D'HABITAT DE TYPE SOLIDAIRE EXISTANTES (voir liste des expériences fournie en annexe)**

Ce chapitre proposera premièrement un tour d'horizon d'expériences d'habitats de type solidaire en Belgique, ensuite un bref aperçu de la situation (problème du statut de cohabitant) dans d'autres pays.

A proprement parlé l'Habitat solidaire n'existe pas encore de manière formalisée. Par contre, depuis de longues années, des habitats communautaires ou groupés accueillant des ménages ou personnes en situation de précarité sociale essaient tant en Wallonie qu'en Flandres et à Bruxelles.

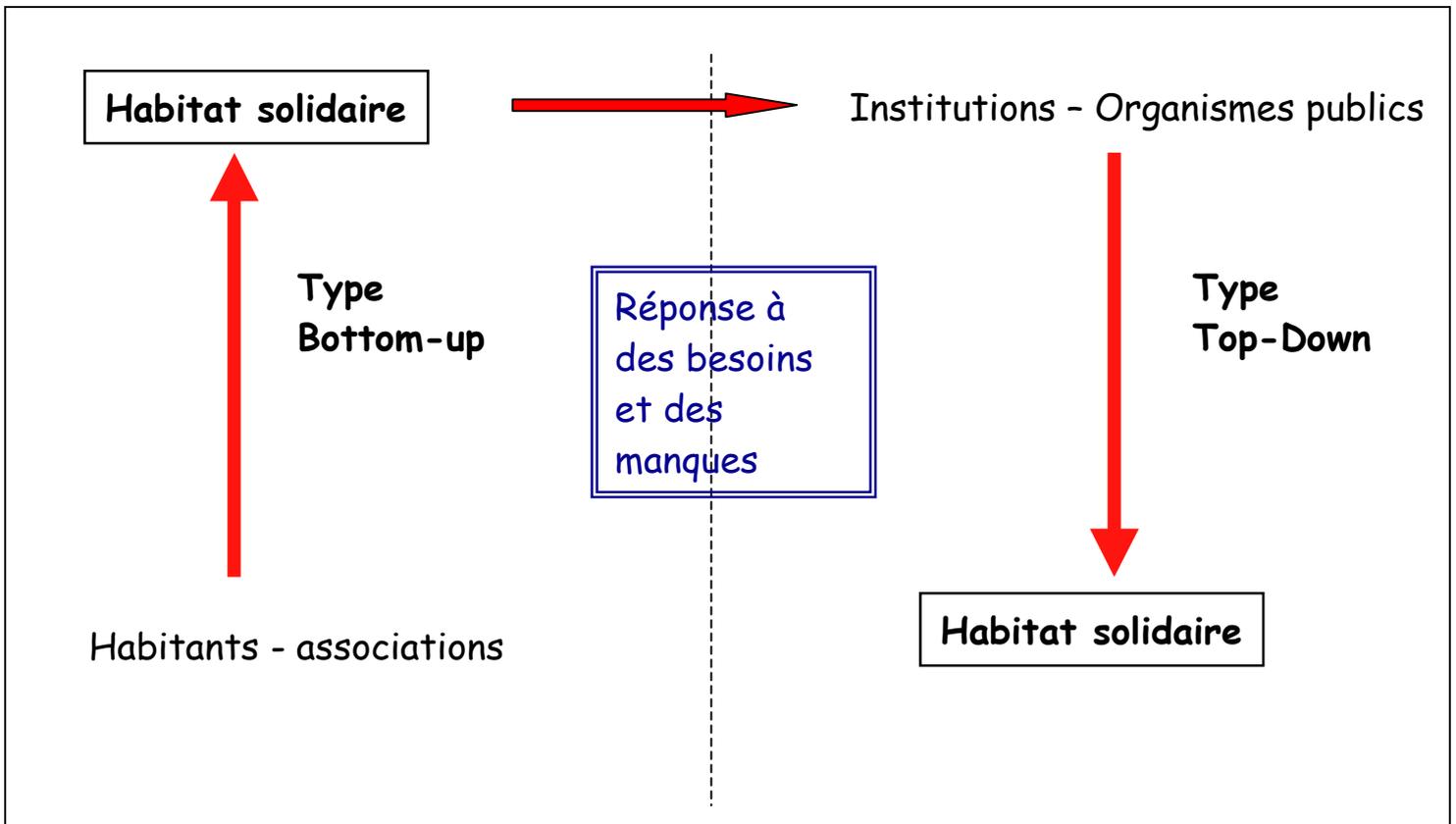
Une première caractéristique se dégage : l'extrême diversité des expériences observées tant en termes de durée d'existence que de nombre d'habitants, structures des habitats voire même de substrats philosophiques aux projets. Toutes les expériences observées ont une caractéristique commune, elles sont connues de leur environnement administratif, de leur environnement social, etc.

Il était impossible voire inutile de répertorier la floraison de cohabitations plus ou moins déclarées et dont la durée de vie est très fluctuante. Par exemple : 3 étudiants et deux jeunes en recherche de travail cohabitent dans une maison louée sous la garantie des parents...il y a bien là un habitat groupé, une solidarité interne et une précarité financière pour certains mais peu de volonté de s'affirmer publiquement, dès lors une impossibilité actuelle d'identifier ce genre d'expériences.

Nous avons analysé une trentaine d'expériences - en Région flamande, Bruxelles et Wallonie - dont nous avons dégagé les tendances et caractéristiques principales, c'est à dire les variables éclairant notre sujet.

## A. A l'initiative du projet

En premier lieu deux grands types se dégagent: des expériences nées de la volonté d'acteurs institutionnels en recherche de solutions d'habitat pour les personnes qu'elles prennent en charge (approche top down<sup>12</sup>). D'autre part, des expériences nées de l'initiative de ménages/personnes elles-mêmes (approche bottom up<sup>13</sup>). Dans les faits, les expériences rencontrées relèvent parfois d'un modèle, parfois de l'autre et le plus souvent se situent entre les deux. Le secteur public reprend fréquemment les initiatives du secteur privé.



Un exemple de type bottom-up est le "LuchtKasteel" à Tournai où un certain nombre de personnes recherchaient une manière alternative d'habiter. Le "Kamerwonen" à Genk est un exemple qui se rapproche du Top-Down, les protagonistes du projet sont le CAW Sonar, la société de logement sociaux Nieuw Dak, le constructeur RIMO et le CPAS de Genk.

<sup>12</sup> Un exemple : celui de l'Organisme provincial d'Action sociale à Namur qui a créé un service d'accueil pour personnes âgées, ceci afin de compléter l'offre et proposer une alternative aux maisons de repos traditionnelles.

<sup>13</sup> Un exemple : celui de la ferme de Louvrance (Wavre) où des personnes habitant ensemble ont décidé d'accueillir des personnes en difficultés.

## **B. Projet de vie ou nécessité financière ?**

Souvent ces expériences s'appuient sur un projet de vie, certaines le formalisent sous forme de charte, de règlement interne. S'y expriment une vision de la vie communautaire, une mission et les valeurs internes de l'expérience. Ces projets se développent souvent en réponses à de grands besoins en logements après crises et prises en charge psychiatriques ou autres.

<b>REPONSE A DES PROBLEMES DE SOCIETE</b>	<b>VALEURS VEHICULEES</b>
Problèmes de parcours linéaire d'insertion - thérapeutique - institutionnel.	Le droit au communautaire
Société et système individualistes. Problèmes de logements dus des pressions foncières importantes.	L'entraide et la solidarité Le droit à l'accompagnement social à long terme
Exclusion des plus démunis sur le marché du logement.	Justice et équité  Partage et mise en commun

Comme on le voit dans les projets décrits en annexe, c'est la diversité qui s'exprime. Pour certains cet habitat répond à une absolue nécessité économique, d'autres y expriment leur refus de s'insérer totalement dans un modèle de vie où la prépondérance de l'individualisme économique et social serait la règle et prône une solidarité de fait, une volonté d'une vie plus communautaire et un souci d'équité sociale. Pour d'autres cet habitat est une réponse ponctuelle ou définitive à des problèmes d'ordre thérapeutique, physique ou même économique.

### C. Plus-value identifiée par les personnes

Nous avons interrogé les résidents sur la plus-value d'un tel habitat par rapport à un logement individuel plus 'classique' :

PLUS-VALUE DE L'HABITAT POUR LA PERSONNE	PLUS-VALUE SOCIALE
Moins de rechutes (en cas d'assuétudes, de dépression forte, etc.)	Propose une alternative sociale à des personnes qui vont de structure d'accueil en structure d'accueil
Vie dans un logement mieux adapté à leur personnalité, à leurs problèmes,...	Répond plus efficacement à une demande de liens sociaux fort, de lieux d'écoute informels,...
Espérance de vie plus importante pour les personnes âgées relativement aux institutions traditionnelles	Reconnaissance des individus plus forte
Economies d'échelle (logement jugé moins coûteux pour la plupart)	Utilité sociale plus importante et mieux intégrée à la société (nombreuses activités et ouverture vers l'extérieur)
Plus d'espaces disponibles grâce aux économies d'échelles réalisées ou meilleure qualité de ces espaces	Articulation des besoins individuels et collectifs
	Amélioration du parcours d'insertion sociale
	Propose une solution au sortir de l'institution

Dans la plupart des cas, les réponses sont positives. Nuancions : ce type d'habitat ne convient pas à tout le monde, il s'agit bien d'expériences marginales et ne concernant en Belgique qu'un très petit nombre de personnes. Toutefois, lorsque l'accueil des personnes en précarité se veut transitoire, les porteurs de projet évoquent la difficulté d'opérer la transition vers un habitat totalement autonome. Signe évident de la capacité de ces projets à stabiliser, rassurer voire simplement améliorer la vie quotidienne des habitants et cela malgré les contraintes de toute organisation comportant des éléments communautaires. On peut penser que psychologiquement se crée pour certains habitants une sorte de "moi collectif" qui supplée un moment aux déficiences individuelles et permet à certains de se reconstruire une identité et un projet de vie qui les amèneront à retrouver une autonomie plus grande, au sein de l'habitat groupé comme éventuellement en dehors de celui-ci. Pour certains il s'agira d'une situation transitoire pour d'autres cela aura un caractère définitif ou à longue durée.

### D. Caractéristiques générales de ces habitats

Malgré la diversité observée dans la trentaine d'expériences, il est possible d'identifier des éléments communs récurrents :

Caractéristiques	Explicatif
<b>Coût du logement et formules de paiement</b>	Certains sont gratuits avec en contrepartie la mise en commun de l'ensemble des revenus. D'autres ne font payer que les charges. Les cas les plus fréquents sont soit un pourcentage des revenus avec plafond, soit un forfait. <b>En général, le coût du logement y est inférieur que sur le marché traditionnel.</b>
<b>Mode de régulation interne</b>	La plupart des habitats groupés solidaires rencontrés ont des modes de régulation interne : charte, règlement d'ordre intérieur, convention (lorsque l'habitat est géré par une institution), participation à des tâches communautaires obligatoires, ... Quel qu'en soient les modalités, <b>la notion d'autogestion ou de cogestion de l'habitat est généralement présente.</b>
<b>Gradient de mise en commun d'espaces</b>	Une des caractéristiques principales des habitats solidaires est la présence d'espaces collectifs, mais la relation entre espaces privés et collectifs est extrêmement variable d'un habitat à l'autre. Rarement - mais le cas s'est présenté - des habitats déclarés groupés ne possédaient pas d'espace collectif interne au bâtiment (mais seulement un jardin commun). Les espaces individuels minimum sont le plus souvent une chambre et une salle d'eau. Les espaces collectifs sont quant à eux soit la cuisine, le salon, voire une maison communautaire qui reprend l'ensemble des fonctions de vie.
<b>Les conditions d'accès</b>	Différentes procédures sont mises en place pour entrer dans un habitat groupé solidaire : interviews, votes, grille de critères (d'âge, administratifs, de revenus, d'espaces adaptés pour les familles d'accueil,...). Dans les habitats gérés par des institutions, ce sont les travailleurs sociaux qui effectuent la sélection. Dans tous les cas un même constat : <b>pas assez de places disponibles face à une demande importante !</b>
<b>Les conditions de sortie</b>	Différents cas de figure se présentent dans les habitats gérés institutionnellement :

	évolution positive dans un processus d'accompagnement social ou non-respect des règles. Mais cela peut aussi être au libre choix de la personne qui décide de partir.
<b>Types d'accompagnement social</b>	Lorsqu'il est présent, l'accompagnement social peut être <b>de type collectif et/ou individuel ; dans et/ou en dehors de cet habitat</b> . Dans tous les cas, <b>le groupe joue collectivement le rôle de soutien, voire d'accompagnant pour la personne en difficultés</b> .

Quatre éléments essentiels sont à pointer ici :

- Le **coût du logement** qui s'avère être inférieur : les projets étudiés offrent une solution aux résidents qu'ils ne pourraient jamais atteindre par leurs seuls moyens.
- la **notion d'autogestion ou de cogestion** comme mode de fonctionnement de base : il s'agit ici d'une forme de vie collective où les droits et devoirs de chacun sont négociés et acceptés.
- le **rôle capital du collectif comme soutien à la personne en précarité**, même si ce collectif est composé de personnes en difficultés. Nous pouvons établir que dans tous les projets rencontrés, des espaces collectifs sont aménagés, leurs caractéristiques et nombres varient de projet à projet.
- **L'accompagnement social**

Nous pouvons également établir que dans beaucoup de projets, des procédures d'entrée et de sortie sont prévues. Dans certains cas, ces conditions d'entrées sont liées à l'obtention d'une aide au logement. (Par ex. le CAW de Dendermonde).

#### **E. Mixité sociale et mixité des précarités**

Selon les expériences, on rencontre des mixités sociales et/ou de précarités très différentes.

Par mixité sociale nous entendons des habitats groupés qui hébergent à la fois des personnes en précarité sociale et d'autres ménages vivant une insertion socioprofessionnelle plus facile.

La mixité des précarités s'exprime en précarité financière, psychologique, relationnelle, physique. (voir tableau des précarités chapitre 4)

<b>MIXITE SOCIALE</b>	<b>MIXITE DES PRECARITES</b>
2 cas prédominant :	La mixité des précarités peut s'expliquer par plusieurs facteurs :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mixité sociale forte</b> comme conséquence d'un souci de solidarité, d'aider les autres, de vivre avec des gens différents,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conditions d'admission larges</li> <li>• Philosophie du projet (ouvert à toutes les personnes en précarité)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mixité sociale faible</b> en réponse à une problématique spécifique permettant des économies d'échelles et de gestion (accompagnement social commun)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réponse large au manque de logements / de besoins collectifs indépendamment de toute précarité</li> <li>• L'absence de mixité des précarités lorsqu'il y a une difficulté à gérer ou de faire cohabiter des publics différents.</li> </ul>

Il faut remarquer que la mixité est plus présente dans les expériences de type bottom up qu'au sein d'expériences institutionnelles. La mixité des précarités au sein d'un même habitat solidaire s'explique le plus souvent par divers facteurs :

- Conditions d'admission larges
- Philosophie du projet (ouvert ou non à toutes les formes de précarité)
- Réponse large au manque de logement / besoin de collectif des personnes, qu'il y ait ou non précarité sociale

Né de la volonté de quelques personnes, l'habitat groupé sera plus facilement ouvert à des expériences innovantes mais de faible taille, les professionnels étant souvent plus réservés en terme de mixité dans ce domaine. Un projet d'habitat solidaire est dès lors plus souvent une solution pour un groupe défini relevant d'une problématique spécifique. Toutefois, ces différentes mixités sont parfois jugées positives voire même dans certains cas considérées comme thérapeutiques. Il peut toutefois exister des limites ou des difficultés à la coexistence de plusieurs publics, expliquant que certains projets ont de facto le souci d'une uniformité sociale.

#### **F. Statut isolé ou cohabitant**

Comme évoqué dans l'introduction le statut des personnes en habitat groupé pose parfois problème en termes de viabilité financière des expériences.

Comme on le verra dans le tableau ci-dessous, pour maintenir les personnes en précarité au taux isolé, tant les personnes elles-mêmes que d'éventuels encadrants recourent à diverses stratégies : modification de la structure de l'habitat, négociation avec les autorités voire espérer un hasard favorable ! Nous avons identifié ce qui dans ces habitats a permis de maintenir le statut isolé pour les cohabitants permettant dès lors au projet d'être viable.

SOLUTIONS TROUVEES	Mais encore ...
<b>Aménagements des espaces intérieurs</b>	Les habitats s'organisent pour que les espaces individuels soient clairement identifiés. Il peut s'agir des chambres, cuisines et plus particulièrement des salles d'eau qui apparaissent pour certains organismes contrôleurs comme étant l'élément individuel minimum pour être considéré comme isolé. Des raisons d'intimité peuvent aussi justifier ces aménagements.
<b>Aménagements extérieurs</b>	Ces aménagements permettent de mieux identifier les divers résidents d'un même logement. Il s'agit des boîtes aux lettres, des sonnettes,... qui sont séparées et individuelles. Ces aménagements sont relativement présents vu leur relative facilité de mise en place.
<b>La domiciliation</b>	Elle peut être perçue comme une solution et semble être pour certains organismes contrôleur un élément suffisant pour octroyer le statut isolé.
<b>Négociation directe avec les instances de contrôle</b>	Quand les habitants sont suffisamment structurés ou organisés, ils sont aussi souvent en capacité de négocier avec l'organisme de contrôle. C'est le cas de projets d'habitat solidaire institutionnalisés.
<b>Explication du projet</b>	Les personnes qui contrôlent le statut des personnes ne connaissent pas forcément toutes les législations liées au logement. Parfois, une 'simple' explication du projet, voire de la dimension habitat groupé, permet de débloquer la situation.
<b>Reconnaissance de la structure</b>	Pour certains habitats solidaires accompagnés ou encadrés par une structure professionnelle, l'obtention du taux isolé est plus facile. La structure joue alors le rôle de garant du projet, des personnes <sup>14</sup> .
<b>La chance</b>	Parfois aussi, il y a eu concours de circonstances favorable aux résidents <sup>15</sup> .

<sup>14</sup> C'est le cas de nombreuses expériences : le logement temporaire pour femmes battues de l'asbl Relogeas, le logement pour personnes handicapées les Chanterelles, le projet pour personnes âgées de l'Organisme Provincial d'Action sociale, etc.

<sup>15</sup> Citons l'exemple de l'Hôtel Tagawa. L'agent de police qui a été interpellé par les habitants était seul au commissariat. Son supérieur hiérarchique étant absent et vu le caractère urgent de la situation (menaces d'expulsions), il a décidé sur la seule base de la domiciliation que les habitants pouvaient être considérés comme isolés...

## G. Acteurs de solution

Nous avons dès lors également identifié les acteurs de la solution trouvée : l'instance de contrôle, la structure encadrante ou les personnes elles-mêmes :

ACTEURS DE LA SOLUTION	Mais encore ...
<b>Instances de contrôle</b>	Certains représentants de ces instances de contrôle, sur base d'un argumentaire étayé, font preuve de suffisamment de souplesse et de compréhension pour accepter le taux isolé. <i>Danger = les habitants sont tributaires de l'aspect arbitraire des décisions, de la personnalité et du changement d'interlocuteur.</i>
<b>Structure encadrante</b>	L'asbl, association, institution, ... peut être comme nous l'avons vu plus haut l'acteur clé du déblocage. <i>Danger = les habitants sont tributaires de la capacité, de la compétence (légale) et de la pugnacité du travailleur de cette institution.</i>
<b>Personne concernée</b>	Parfois c'est la personne elle-même qui doit ou veut se défendre. <i>Danger = dépend de la capacité personnelle à négocier, à obtenir les bonnes informations (légale ou autres).</i>

En conclusion, si le taux isolé est souvent obtenu dans les exemples rencontrés (d'autres projets n'ont pas vu le jour car ils n'ont pas réussi cet exploit), le chemin parcouru est long et surtout il reste instable et fragile. C'est pourquoi les experts interrogés sont quasi unanimes à demander qu'un cadre légal clair soit créé tant pour eux-mêmes que pour les résidents ou futurs habitants.

## Bref aperçu de la situation dans d'autres pays

### FRANCE

(Source : visites d'expériences à Lille les 3 et 4 juillet 2006)

Au niveau des aides financières données aux personnes exclues. Le système français table sur deux types d'aide différents : une aide sociale lié à un revenu de remplacement et une aide au logement avec accompagnement social obligatoire (contractuel). L'addition financière de ces deux sortes d'aide pour la personne se révèle assez équivalente à l'allocation sociale donnée en Belgique. L'allocation en Belgique est donc plus globale (même si quelques aides au logement existent également). Le fait d'être cohabitant ne joue que pour l'allocation logement en France : le taux cohabitant est ici aussi inférieur au taux isolé.

Au niveau du concept de cohabitation : cette notion est beaucoup plus restreinte dans son acception en France. Cohabiter signifie habiter en couple homme-femme. Seuls des « faux » couples qui cohabiteraient se verraient donc injustement pénalisés lorsqu'ils cohabitent. Les autres formes de cohabitation n'entraînent aucune pénalité financière. Ceci explique que la question du statut de cohabitant n'était pas considérée comme un problème dans les visites effectuées.

Un exemple intéressant d'Habitat Solidaire au sens où nous pourrions l'entendre est celui des **Maisons Relais** qui bénéficient déjà d'un cadre légal propre. Relevons dans les textes<sup>16</sup> les passages qui pourraient éclairer notre recherche :

- *« Les Maisons relais se situent clairement dans le champ du logement. Elles sont une modalité de résidences sociales et à ce titre relèvent de la réglementation du code de la construction et de l'habitation. Elles ne relèvent pas de la Loi 2002-2 rénovant l'action sociale et médico-sociale, et ne nécessitent donc pas d'autorisation d'ouverture (...).*
- *« Les Maisons relais constituent un outil supplémentaire dans les modes de prise en charge des personnes en situation de grande exclusion. Ce programme s'inscrit donc en*

---

<sup>16</sup> Circulaire n°2002/595 du 10 décembre 2002 – lettre d'instruction aux services déconcentrés (DDASS et DDE) pour la mise en place du programme 2004 « Maisons Relais » - circulaire co-rédigée par le Ministère des Affaires sociales, du travail et de la Solidarité ainsi que par le Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer.

complémentarité avec les dispositifs existants localement et vise à créer une offre supplémentaire de logements.

- « L'une des missions essentielles des Maisons relais est de créer ou de recréer du lien social. C'est la raison pour laquelle une Maison relais ne peut se concevoir sous forme éclatée. Pour cette même raison, il convient de privilégier les structures de petites tailles (entre **15 et 25 places**) (...). Néanmoins, des structures trop petites (moins de 10 places) peuvent se montrer difficiles à équilibrer sur le plan du financement et du fonctionnement. (...)
- « Les Maisons relais ont vocation à accueillir **les personnes dont les perspectives d'insertion et de retour à l'autonomie sont très faibles** : personnes isolées, très désocialisées, qui ont connu la rue ou des passages multiples en centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Les projets sociaux doivent intégrer ces publics au parcours variés, qui excluent par définition une typologie unique. (...)

## HOLLANDE

En Hollande, deux types d'expériences sont à mettre en évidence. D'une part l'idée de mettre en place un "comité de suivi de l'habitat expérimental" et d'autre part existe l'habitat groupé.

### **1. Le comité de suivi de l'habitat social expérimental : le SEV**

En Hollande, le SEV<sup>17</sup> développe des solutions innovantes dans le champ de l'habitat. Les solutions proposées sont balisées, facilement applicables et expérimentées dans la pratique.

Il existe ainsi un espace sur le marché du logement où de nouvelles initiatives peuvent être évaluées dans la réalité concrète. Le Comité peut lancer des appels d'offres en matière expérimentale, ainsi il a les mains libres pour expérimenter les innovations.

---

<sup>17</sup> SEV = Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Le SEV a été fondé en 1982. Le SEV est depuis 1987 une fondation indépendante. Le Ministère du VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) fournit un appui financier. D'autres départements comme ceux de la Santé, du Bien Etre et du Sport, des Affaires Economiques et des Affaires intérieures soutiennent le SEV via des subsides au projet.

Le comité travaille sur un plan pluriannuel. En partenariat avec des acteurs du terrain, il détermine les priorités dans son programme qui seront mises en oeuvre dans les 4 années qui suivent. Le débat se concentre actuellement sur :

- Quels changements sur le marché ?
- Le renouvellement de l'entreprenariat communautaire

Le comité possède une organisation soeur SEV Réalisations qui s'occupe du management des réalisations sélectionnées et des programmes de stimulation.

## **2. Les habitats groupés ou woongroepen**

Définition du 'woongroep'<sup>18</sup> : « *c'est un milieu de vie où cohabitent minimum trois adultes qui mangent ensemble au moins une fois par semaine. Les 'woongroepen' ont en commun les caractéristiques suivantes :*

- *Au moins 3 cohabitants adultes*
- *Un ensemble de tâches communes sont partagées*
- *Un entretien collectif des espaces communautaires*
- *Adhésion volontaire des résidents*
- *Constitué d'une maison unifamiliale ou d'habitations regroupées »*

Il est intéressant de souligner que les pouvoirs publics aident financièrement certains projets, notamment ceux destinés aux personnes âgées. Une étude précédente<sup>19</sup> montrait que les sociétés de logements sociaux mettaient à disposition ce type d'habitat pour personnes vieillissantes (à partir de 50 ans). Les personnes ne contribuaient alors que pour un 1/3 du coût du loyer.

Voir également annexe sur l'habitat groupé (Woongroepen).

---

<sup>18</sup> Cfr site INTERNET [www.samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)

<sup>19</sup> « Habitat de personnes âgées aux Pays Bas – woongroepen et centres de ressources », Habitat et Participation avec le soutien de la Fondation Roi Baudouin, pp 73, 2002.

## ITALIE

(Source : Mme Crucioli, avocate de rue - Fondation Capodarco à Rome)

Il n'existe actuellement pas de revenu de remplacement unique pour toute forme d'exclusion sociale ou de pauvreté (handicapés, personnes âgées, chômeurs, etc.)

Chaque situation est gérée de façon différente par des institutions diverses (Etat, Provinces, Communes, Municipalités).

Le RMI (Revenu Minimum d'Insertion) avait été introduit de façon expérimentale en 1998 par le Gouvernement de gauche dans 307 communes de différentes régions comme moyen universel de protection sociale en faveur des individus et des familles. Malgré la définition du RMI comme 'bonne pratique' dans le Plan National pour l'inclusion sociale présenté à Bruxelles au mois de juin 2001, à partir de 2003, le Gouvernement Berlusconi a bloqué l'expérimentation en abandonnant la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale aux programmes régionaux. Cela conditionne l'aide aux situations financières très différentes d'une région à l'autre. L'Italie semblerait être un des derniers pays européens privé d'un moyen de protection de dernière ligne.

Pour ce qui est de l'aide au logement, la situation est semblable : il n'existe pas de critère universel pour l'allocation logement ainsi que pour l'aide au paiement des loyers. Chaque région (ou chaque Municipalité) fixe les limites de revenu et les conditions familiales nécessaires pour pouvoir présenter sa demande. La somme des revenus des cohabitants faisant augmenter le revenu total du ménage, il constitue un obstacle pour obtenir une allocation d'aide au logement (sauf s'il s'agit de mineur ou de personnes âgées à la charge d'un chef de famille). Cela semble pénaliser beaucoup les réseaux de solidarité sociale. Par contre le fait de cohabiter officiellement donne le droit, dans certaines régions, de continuer à occuper le logement en cas de décès ou d'éloignement du titulaire du contrat de bail.

Comme on a pu le constater dans le relevé de l'existant, les expériences sont très diverses. Les formes juridiques de ces expériences peuvent l'être également (copropriété - asbl - etc.) et le statut de cohabitant interfère différemment dans les projets étudiés. Il est dès lors nécessaire de s'interroger sur les cadres juridiques actuels pour permettre d'élaborer les éléments de faisabilité de notre recherche.

C'est l'objet du **chapitre 3**.

## **Chapitre 3**

### **Etat des lieux juridiques**

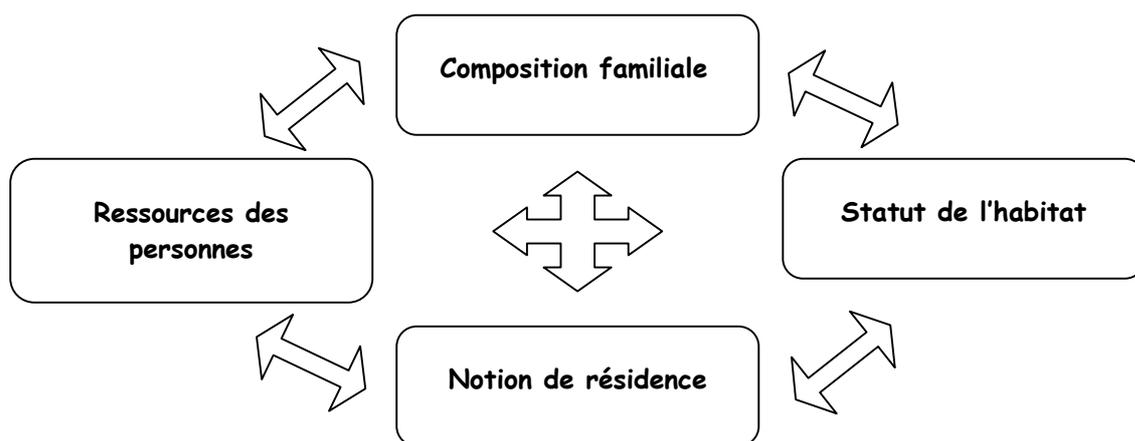
## Etat des lieux juridiques

Ce Chapitre abordera d'une part les différentes réglementations applicables à des publics précarisés susceptibles de résider en habitat solidaire (revenu d'intégration sociale - allocation de chômage - garantie de revenu aux personnes âgées - allocation aux personnes handicapées).

Puis il passera en revue les réglementations fédérale et régionales en matière de logement susceptibles de concerner la mise en place d'habitats solidaires.

Enfin, quelques questions transversales seront abordées : la notion de résidence principale en lien avec le registre de population et les cartes d'identité et la question du bail à résidence principale.

Signalons en exergue de ce chapitre la complexité juridique d'approche la notion de cohabitation dans une visée d'habitat solidaire. Cette complexité provient de divers facteurs qui interviennent et de l'aspect interactif, voire systémique de leur interdépendance :



C'est la raison pour laquelle nous explorerons ces quatre sphères au niveau du cadre juridique de cette étude.

Partant de l'hypothèse que l'habitat solidaire comprend les éléments suivants :

- un ensemble architectural composé de **logements/chambres privatifs** et d'au moins un **lieu de vie commun** ;
- dans cet ensemble, résident plusieurs personnes et/ou ménages dont au moins **une personne en précarité sociale**, qui sont liées par un souci commun de **solidarité** tel qu'explicité dans « **la charte de l'habitat solidaire** » ;
- une **agence** vérifie la réunion desdits éléments constitutifs.

Ceci nous permettra, après chaque analyse juridique, d'apporter un regard critique sur les aspects réglementaires qui permettent ou non à l'habitat solidaire de se développer.

**ANALYSE DE DIFFERENTES REGLEMENTATIONS  
APPLICABLES A DES PUBLICS PRECARISES  
SUSCEPTIBLES DE RESIDER EN HABITAT *SOLIDAIRE***

## **1. LE REVENU D'INTEGRATION SOCIALE**

### **1.1. Les textes**

Le droit à l'intégration sociale dont fait partie le revenu d'intégration a été institué par la loi du 26 mai 2002<sup>20</sup>.

### **1.2. Les conditions d'octroi**

Les conditions d'octroi du droit à l'intégration sociale peuvent être synthétisées comme suit ; le demandeur doit :

- être majeur ou assimilé à une personne majeure ;
- appartenir à une des catégories de personnes suivantes : être Belge, ressortissant de l'Union européenne, inscrit comme étranger au registre de la population, être réfugié ou apatride ;
- résider effectivement en Belgique ;
- prouver l'insuffisance de ses ressources, sa disposition au travail et l'épuisement de ses droits aux prestations sociales et aux aliments.

---

<sup>20</sup> Loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002, complétée par l'arrêté royal du 11 juillet 2002<sup>20</sup> et modifiée par la loi-programme du 9 juillet 2004, *M.B.*, 15 juillet 2004.

## **1.3. Les catégories de bénéficiaires**

### **1.3.1. généralités**

Pour connaître le montant du revenu d'intégration auquel le demandeur peut prétendre, il convient de savoir d'une part, à quelle catégorie il appartient et d'autre part, quelles sont les ressources à comptabiliser (et, le cas échéant, à déduire du montant dû).

Actuellement, le législateur retient trois catégories de personnes qui correspondent à la reconnaissance de trois taux différents :

- un taux inférieur « **cohabitant** »
- un taux intermédiaire « **isolé** »
- un taux supérieur « **famille à charge** ».

Contrairement au passé, le législateur de 2002 a voulu insérer dans le texte légal une définition de la cohabitation (laquelle confirme toutefois la jurisprudence majoritaire antérieure) : « *il faut entendre par cohabitation le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères* »<sup>21</sup>.

Dans les travaux parlementaires<sup>22</sup>, l'approche économique de la cohabitation est justifiée en ces termes : « *la catégorie 'isolé' est plus élevée compte tenu du fait que l'isolé doit supporter seul certaines charges fixes (logement, ameublement...)* ».

### **1.3.2. Les taux des allocations**

#### **1.3.2.1. taux inférieur « cohabitant » (catégorie 1)**

Bénéficient d'un taux « cohabitant » (donnant à droit à un revenu d'intégration de **429,66 €** par mois<sup>23</sup>), les personnes suivantes :

- la personne qui vit sous le même toit que d'autres personnes avec qui elle n'a pas de lien de parenté, en réglant principalement en commun les questions ménagères<sup>24</sup>. On peut citer, à titre d'exemple, l'individu qui habite avec un ou plusieurs amis, partageant le loyer, certains repas et une « cagnotte » commune. En ce cas, le CPAS, tenu de vérifier

---

<sup>21</sup> Article 14 de la loi du 26 mai 2002.

<sup>22</sup> Projet de loi concernant le droit à l'intégration sociale, Exposé des motifs, commentaire des articles, article 14, *Chambre des Représentants de Belgique*, doc 50 1603/001, p 20.

<sup>23</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

<sup>24</sup> Comme on le verra plus loin, la jurisprudence maintient toutefois le taux « isolé » en faveur de personnes admises dans des institutions à caractère thérapeutique.

l'insuffisance des ressources du demandeur, comptabilise uniquement ses ressources et non celles des personnes cohabitantes<sup>25</sup> ;

- la personne qui vit avec des parents et/ou des enfants majeurs. On peut citer, à titre d'exemples, le jeune âgé de plus de 18 ans qui vit chez ses parents ou la mère de famille qui cohabite avec ses enfants majeurs. En ces hypothèses, le CPAS tient compte des ressources de la personne bénéficiaire ; il a, en outre, la *faculté* de comptabiliser totalement ou partiellement les ressources des parents et/ou enfants majeurs cohabitants<sup>26</sup>. Cette faculté relève du pouvoir souverain d'appréciation du CPAS qui prendra en considération tant les circonstances de fait que la *ratio legis*, à savoir, selon les termes de la Cour de cassation<sup>27</sup>, ne pas décourager la bienfaisance mais éviter les abus.
- la personne qui vit avec un conjoint remplissant les conditions d'octroi du droit à l'intégration sociale. En ce cas, le CPAS comptabilise les ressources de chaque membre du ménage séparément.
- La personne qui vit avec un conjoint (ou un partenaire de vie) *ne remplissant pas* les conditions d'octroi du droit à l'intégration sociale. Le partenaire de vie est défini comme la personne avec qui le demandeur constitue un ménage de fait<sup>28</sup> ; deux personnes qui vivent ensemble en couple constituent un ménage de fait<sup>29</sup>. Dans l'hypothèse d'un couple marié ou d'un ménage de fait, le CPAS tient compte des ressources de la personne qui sollicite le revenu d'intégration et *obligatoirement* de la partie des ressources du conjoint qui dépasse le montant du revenu d'intégration « taux cohabitant »<sup>30</sup>.

### 1.3.2.2. *taux intermédiaire « isolé » (Catégorie 2)*

Bénéficient d'un taux « isolé » (donnant à droit à un revenu d'intégration de **644,48 €** par mois<sup>31</sup>), les personnes suivantes :

- la personne qui vit seule ;
- la personne qui vit sous le même toit que d'autres personnes *sans* régler principalement en commun les questions ménagères. On peut citer, à titre d'exemple, l'étudiant qui habite

---

<sup>25</sup> Article 34, § 3, de l'arrêté royal du 11 juillet 2002.

<sup>26</sup> Article 34, § 2, de l'arrêté royal du 11 juillet 2002.

<sup>27</sup> Cass. 10 mai 1993, *Chron. D.S.*, 1993, p. 451.

<sup>28</sup> Article 14, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, alinéa 5, de la loi du 26 mai 2002.

<sup>29</sup> Article 34, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'arrêté royal du 11 juillet 2002.

<sup>30</sup> Article 34, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 11 juillet 2002.

<sup>31</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

une chambre dans un immeuble et dispose de commodités communes - une cuisine et un bloc sanitaire - sans rien partager avec les autres locataires : il paie seul son loyer, conserve son autonomie financière, son indépendance dans l'organisation de sa journée, des repas et des tâches quotidiennes.

- la personne admise dans un hôpital psychiatrique (section ouverte)<sup>32</sup> qui bénéficiait d'un taux isolé avant son entrée à l'hôpital, ainsi que celle qui réside dans une communauté thérapeutique<sup>33</sup>, une habitation protégée<sup>34</sup> ou un appartement supervisé<sup>35</sup>.

Dans tous les cas, le CPAS comptabilise uniquement les ressources du demandeur de revenu d'intégration.

Revenons un instant sur la jurisprudence qui range dans la catégorie « isolé » les personnes résidant dans une structure particulière, de type thérapeutique, tant la philosophie qui la sous-tend nous semble éclairante.

Le Tribunal du travail de Gand<sup>36</sup> s'est prononcé à plusieurs reprises sur la question de savoir dans quelle catégorie de bénéficiaires verser les personnes qui résident dans un hôpital, un établissement psychiatrique ou même une maison d'accueil. Selon J. Put, D. Simoens, S. Renette et K. Deweerdt, « *le Tribunal part du principe que la personne est isolée pour la simple raison que la situation n'engendre aucune confusion de patrimoine : la situation financière de la personne admise n'a aucune incidence sur la situation des autres personnes admises étant donné que chacun conserve en principe ses avoirs à l'extérieur de l'établissement. Ces personnes n'ont en outre pas manifesté l'intention de vivre ensemble* »<sup>37</sup>.

---

<sup>32</sup> Tribunal du travail d'Ypres, 7 novembre 2003, RG 26 262 cité dans la recherche relative au droit à l'intégration sociale à travers la jurisprudence de l'année 2003 : [www.mi-is.be](http://www.mi-is.be), p 59, 60 ; Tribunal du travail de Gand, 13 juin 2003, RG 160 015/03 ; 7 novembre 2003, RG 160 650/03 ; 14 novembre 2003 et 19 décembre 2003 ; RG 161 651/032 cités dans la même étude, p 57.

<sup>33</sup> Tribunal du travail de Bruges, 7 et 25 mars 2002, RG 105 742 et 105 768 cités dans la recherche relative au minimum de moyens d'existence et à l'aide sociale à travers la jurisprudence de l'année 2002 : [www.mi-is.be](http://www.mi-is.be), p 46.

<sup>34</sup> Cour du travail de Mons, 22 janvier 2002 RG : 16 752 et 16 753 cité dans la recherche précitée, p 50.

<sup>35</sup> Ph. VERSAILLES, M. VAN RUYMBEKE, *Le minimum de moyens d'existence*, Guide social permanent, Partie III, livre I, Titre II, chapitre I, 2, n° 380, mise à jour 2001, citant Cour du travail de Liège, 3 février 1998, inédit, RG 5072/95.

<sup>36</sup> Tribunal du travail de Gand, 13 juin 2003, RG 160 015/03 ; 7 novembre 2003, RG 160 650/03 ; 14 novembre 2003 et 19 décembre 2003 ; RG 161 651/032 cités plus haut.

<sup>37</sup> J.PUT, D.SIMOENS, S.RENETTE, K. DEWEERDT, recherche relative au droit à l'intégration sociale à travers la jurisprudence de l'année 2003 : [www.mi-is.be](http://www.mi-is.be), p 57.

Dans le même sens, une partie de la jurisprudence<sup>38</sup> relative au minimum de moyens d'existence avait déjà dégagé un critère supplémentaire pour définir la cohabitation : « *la volonté des personnes vivant sous le même toit de former ensemble un ménage commun ou de partager une vie commune, quelle que soit la finalité recherchée* »<sup>39</sup>.

Ainsi, lorsqu'un immeuble ne contient qu'une seule cuisine et/ou bloc sanitaire ouverts à plusieurs colocataires ou que les personnes sont obligées de résider dans une structure thérapeutique, la cohabitation est forcée ; dès lors, la jurisprudence relative au minimum de moyens d'existence avait maintenu en faveur de ces personnes l'octroi d'un taux « isolé ».

### 1.3.2.3. *taux supérieur « famille à charge » (catégorie 3)*

Bénéficient d'un taux « personne vivant avec une famille à charge » (donnant à droit à revenu d'intégration de **859,31 €** par mois<sup>40</sup>), les personnes suivantes :

- la personne qui vit avec ses enfants (dont, au moins, un enfant mineur non marié). Le CPAS tient compte naturellement des ressources de la personne bénéficiaire ; comme dans l'hypothèse d'une cohabitation avec la famille proche<sup>41</sup>, le CPAS dispose de la *faculté* de comptabiliser totalement ou partiellement les ressources des enfants majeurs qui cohabitent avec l'ayant droit.
- la personne qui vit avec son conjoint (ou partenaire de vie)<sup>42</sup> et au moins un enfant mineur non marié<sup>43</sup>. Le CPAS tient compte des ressources de la personne bénéficiaire et, comme dans l'hypothèse d'un ménage de droit ou de fait<sup>44</sup>, il *doit* comptabiliser la partie des ressources du conjoint (ou partenaire de vie) qui dépasse le montant du revenu d'intégration « taux cohabitant ».
- la personne qui vit avec ses enfants (dont au moins un enfant mineur non marié) et cohabite avec des personnes - qui ne sont ni son conjoint ni son partenaire de vie-.

---

<sup>38</sup> Cour du travail de Liège, 11 janvier 1985, *Chron.D.S.*, 1985, p.145, Tribunal du travail de Namur, 9 septembre 1994, inédit, RG 81 841, Tribunal du travail de Liège, 27 avril 1994, inédit, RG 226 822 et 229 621 cités par Ph. VERSAILLES, M.VAN RUYMBEKE, *le minimum de moyens d'existence*, op.cit., n° 270.

<sup>39</sup> Ph. VERSAILLES, M.VAN RUYMBEKE, *le minimum de moyens d'existence*, op.cit., n° 270.

<sup>40</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

<sup>41</sup> Voir plus haut.

<sup>42</sup> Article 14, § 1<sup>er</sup>, 3°, alinéa 5, de la loi du 26 mai 2002 définissant le partenaire de vie et article 2bis de l'arrêté royal du 11 juillet 2002, modifié par l'arrêté royal du 5 décembre 2004, fixant les conditions à remplir par le conjoint ou le partenaire de vie ( résider en Belgique, être majeur, ne pas disposer de ressources suffisantes, faire valoir ses droits à la sécurité sociale, être disposé à travailler ; la condition de nationalité n'est toutefois pas exigée)

<sup>43</sup> Circulaire du SPP Intégration sociale du 14 décembre 2004, [www.mi-is.be](http://www.mi-is.be).

<sup>44</sup> Voir plus haut.

On peut citer, à titre d'exemple, la personne avec enfant à charge qui cohabite avec un frère, une sœur ou tout autre tiers. Le CPAS tient compte uniquement des ressources de la personne bénéficiaire.

La Cour d'arbitrage<sup>45</sup> vient d'annuler partiellement l'article 14, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> de la loi du 26 mai 2002 en supprimant de la définition « *personne vivant exclusivement avec une famille à sa charge* » le mot « *exclusivement* » : il s'ensuit que les personnes qui ont la charge d'un ou de plusieurs enfants mineurs non mariés et qui cohabitent avec d'autres personnes que celles qui rentrent dans la catégorie famille à charge ne sont plus exclues de la 3<sup>e</sup> catégorie<sup>46</sup>.

### 1.3.3. Impact sur la vie en habitat groupé

La personne qui réside dans un habitat groupé est susceptible d'habiter de deux manières :

- soit, elle partage les questions ménagères avec les autres résidents, notamment en partageant le loyer, les frais d'entretien ou les repas ; elle n'a droit alors qu'au revenu d'intégration calculé au taux inférieur « cohabitant ». En raison de la différence financière existant entre les taux « cohabitant » et « isolé » à savoir **215 €**<sup>47</sup>, la personne bénéficiaire du revenu d'intégration hésitera à entrer dans un habitat groupé.
- soit, elle ne partage nullement les questions ménagères avec les autres résidents; elle devrait avoir droit au revenu d'intégration au taux « isolé ». Il existe toutefois un risque d'ordre probatoire. Dans l'hypothèse où un CPAS déduirait une cohabitation de la structure de l'habitat groupé, l'ayant droit au revenu d'intégration devra alors amener la preuve qu'il ne partage aucun frais lié au ménage. Apporter une preuve négative est, toutefois, particulièrement difficile.

Par ailleurs, depuis l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 28 juillet 2006, la personne qui a un enfant mineur (non marié) à charge et qui vit en habitat groupé conserve le taux supérieur « famille à charge ».

En conclusion, la personne n'ayant pas d'enfant mineur (non marié) à charge et vivant en habitat groupé demeure pénalisée, tandis que celle qui a un enfant mineur (non marié) à charge ne l'est plus : désormais elle ne voit plus son revenu d'intégration divisé par deux, passant **de 860€ à 430€**.

<sup>45</sup> Arrêt de la Cour d'arbitrage n° 123/2006 du 28 juillet 2006, [www.arbitrage.be](http://www.arbitrage.be).

<sup>46</sup> Circulaire du SPP Intégration sociale du 1<sup>er</sup> septembre 2006, [www.mi-is.be](http://www.mi-is.be).

<sup>47</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

## 2. L'ALLOCATION DE CHÔMAGE

### 2.1. Les textes

L'allocation de chômage est régie par l'arrêté royal du 25 novembre 1991<sup>48</sup>.

### 2.2. Les conditions d'octroi

Après avoir rempli les conditions d'admission relatives notamment aux prestations de travail comme travailleur salarié, le demandeur doit encore satisfaire aux conditions suivantes :

- avoir été privé involontairement de travail et de rémunération ;
- être et demeurer inscrit comme demandeur d'emploi auprès du service régional de l'emploi, disponible sur le marché du travail et apte au travail ;
- résider en Belgique.

Contrairement au droit à l'intégration sociale fondé principalement sur l'état de besoin du bénéficiaire, le droit au chômage assure le bénéficiaire contre la perte involontaire de travail et de rémunération.

### 2.3. Les catégories de bénéficiaires

#### 2.3.1. généralités<sup>49</sup>

Comme pour le droit à l'intégration sociale, le taux de l'allocation de chômage dépend de la situation familiale de l'ayant droit : cohabitant, isolé, avec charge de famille. Par contre, la prise en considération des ressources des cohabitants n'est obligatoire que dans le cadre de l'octroi de l'allocation la plus élevée.

Actuellement, trois catégories de chômeurs coexistent, qui correspondent à trois taux différents :

- un taux inférieur « **cohabitant** »
- un taux intermédiaire « **isolé** »
- un taux supérieur « **charge de famille** ».

---

<sup>48</sup> Arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991, complété par l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage, *M.B.*, 25 janvier 1992.

<sup>49</sup> Trois éléments permettent de fixer le montant des allocations de chômage : le taux des allocations dépendant de la situation personnelle du chômeur, la rémunération servant de base au calcul des allocations, le nombre d'allocations journalières auxquelles le chômeur pourra prétendre.

La difficulté de distinguer la personne isolée de la personne cohabitante se pose à nouveau puisque, la cohabitation est définie comme suit : « *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. (Une personne est jusqu'à preuve du contraire réputée habiter à l'adresse de sa résidence principale)* »<sup>50</sup>.

« *Sont également censés cohabiter les membres du ménage qui sont emprisonnés, internés ou placés dans un établissement pour malades mentaux, pendant les douze premiers mois* »<sup>51</sup>.

Dans la mesure où la cohabitation est définie, comme en matière de revenu d'intégration, en termes de règlement en commun des questions ménagères, rejaillit la difficile question probatoire relative à ce partage des frais du ménage.

Pour parer à cette difficulté probatoire, l'ONEM a élaboré une instruction<sup>52</sup> précisant qu'est notamment considéré comme « isolé » :

- le chômeur qui habite une chambre dans un immeuble et dispose de commodités communes (salle de bains, cuisine, toilettes), sans toutefois partager de frais (loyer, entretien, nourriture...) avec les autres colocataires ;
- la personne qui habite de manière temporaire, en maison d'accueil, dans un foyer pour sans abri ou chez un particulier.

Ainsi, l'ONEM tient compte du caractère temporaire de certaines situations :

- le séjour en maison d'accueil : « *la plupart du temps, il s'agit ici de la situation de femmes qui, à ce moment-là, vivent seules avec des enfants à charge. Vu le caractère temporaire de cette situation, leur qualité de personnes ayant enfant à charge leur est maintenue, sauf bien sûr s'il s'agit d'une personne isolée* »<sup>53</sup> ;
- le séjour dans un foyer pour sans abri : « *dans la mesure où il s'agit de l'accueil d'isolés (par exemple, jeunes fugueurs, ex-détenus, anciens drogués, ...) qui n'ont pas l'intention de cohabiter avec leurs compagnons d'infortune, ils peuvent être considérés comme isolés* »<sup>54</sup>.

---

<sup>50</sup> Article 59, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991, tel que modifié par l'arrêté ministériel du 6 février 2003.

<sup>51</sup> Article 59, alinéa 2, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991, tel que modifié par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2002.

<sup>52</sup> Instruction ONEM, 110.D.01, p. 5 et 6 citée par J.F. FUNCK, *Le chômage*, Guide social permanent, Partie I, livre IV, Titre IV, chapitre I, 130, mise à jour 2002.

<sup>53</sup> Instruction ONEM, déjà citée, p 6.

<sup>54</sup> Instruction ONEM, déjà citée, p.6.

Dans le même sens, l'hébergement provisoire d'une personne en difficulté n'est pas considéré par les Cours du travail de Mons<sup>55</sup> et de Liège<sup>56</sup> comme une cohabitation car « *il n'existe pas d'intention de vivre en ménage, de mettre en commun des ressources et de partager les dépenses, mais (il s'agit d'une) application d'un simple principe de solidarité à l'égard d'autrui* »<sup>57</sup>.

## 2.3.2. Les taux des allocations

### 2.3.2.1. taux inférieur « cohabitant »

Bénéficiaire du taux « travailleur cohabitant » donnant droit à une allocation de chômage (de 575 à 978 € pour la 1<sup>ère</sup> année, de 575 à 712 € pour la 2<sup>e</sup> période et de 405 à 531 € pour la 3<sup>e</sup> période<sup>58</sup>), les personnes suivantes :

- la personne qui vit sous le même toit que d'autres personnes, avec qui elle n'a pas de lien de parenté, *en réglant principalement en commun* les questions ménagères . On peut citer l'exemple de deux ou plusieurs chômeurs qui louent ensemble un appartement, partageant les frais concernant le loyer, l'entretien, la nourriture et utilisant les commodités en commun ;
- la personne qui vit avec un conjoint (qui dispose de revenus) ;
- la personne qui vit avec des parents ou alliés (qui disposent de revenus).

Comme déjà dit<sup>59</sup>, dans aucun de ces cas, il n'y a lieu de comptabiliser les ressources des cohabitants.

### 2.3.2.1. taux intermédiaire « isolé »

Bénéficiaire du taux « travailleur isolé » donnant droit à une allocation de chômage (de 767 à 1067 € par mois pour la 1<sup>ère</sup> année et de 767 à 889 € par mois pour la 2<sup>e</sup> période<sup>60</sup>), les personnes suivantes :

- la personne qui vit seule;
- la personne qui vit sous le même toit que d'autres personnes *sans régler en commun* les questions ménagères.

---

<sup>55</sup> Cour du travail de Mons, 7 janvier 1998, RG 14 106 cité par J.F. FUNCK, *Le chômage*, Guide social permanent, déjà cité, 140.

<sup>56</sup> Cour du travail de Liège, 24 juin 1998, RG 26 381/97 ; Cour du travail de Liège, 15 juin 1999, RG 27 256/98 ; Cour du travail de Liège, 22 janvier 1999, RG 25 400/96 cités par J.F. FUNCK, op.cit.

<sup>57</sup> J.F. FUNCK, déjà cité.

<sup>58</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

<sup>59</sup> Voir généralités 2.3.1.

<sup>60</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

### 2.3.2.2. *taux supérieur « charge de famille »*

Bénéficiaire du taux « travailleur ayant charge de famille » donnant droit à une allocation (de 913 à 1067 € par mois<sup>61</sup>), les personnes suivantes :

- la personne qui vit exclusivement avec un ou plusieurs enfants qui ne disposent pas de revenus professionnels ou de remplacement (ou dont un enfant - au moins - bénéficie d'allocations familiales).

Précisons que la présence d'autres personnes - cohabitant avec l'ayant droit et ses enfants - ne modifie pas sa situation à condition que ces personnes ne disposent d'aucun revenu professionnel ou de remplacement<sup>62</sup>. Ainsi, lorsqu'une ou plusieurs personnes habitent sous le même toit qu'une famille composée d'un/une chômeur/se vivant avec un/plusieurs enfant/s à charge, l'ayant droit conserve le taux supérieur pour autant que les personnes cohabitantes ne disposent d'aucun revenu.

- la personne qui vit avec un conjoint qui ne dispose ni de revenus professionnels ni même de remplacement. Est assimilée au conjoint la personne avec laquelle le travailleur forme un ménage de fait et qui est à sa charge financièrement<sup>63</sup>.

Précisons que la présence d'autres personnes - cohabitant avec les conjoints - ne modifie la situation de l'ayant droit en aucun cas. Ainsi, lorsqu'une ou plusieurs personnes habitent sous le même toit qu'un couple composé d'un/e chômeur/se et d'un conjoint à charge, l'ayant droit conserve le taux supérieur même si les personnes cohabitantes disposent de revenus<sup>64</sup>.

- la personne qui vit exclusivement avec des parents ou alliés (jusqu'au 3<sup>e</sup> degré inclus) qui ne disposent pas de revenus professionnels ou de remplacement.

Précisons que la présence d'autres personnes - cohabitant avec l'ayant droit et ses parents/alliés - ne modifie pas sa situation à condition que ces personnes ne disposent d'aucun revenu professionnel ou de remplacement<sup>65</sup>. Ainsi, lorsqu'une ou plusieurs personnes habitent sous le même toit qu'une famille composée d'un/une chômeur/se vivant avec un/plusieurs parents/alliés à charge, l'ayant droit conserve le

---

<sup>61</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

<sup>62</sup> Article 110, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, de l'arrêté royal du 25 novembre 1991.

<sup>63</sup> Article 110, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'arrêté royal du 25 novembre 1991, tel que modifié par l'arrêté royal du 4 août 1996.

<sup>64</sup> Article 110, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 25 novembre 1991.

<sup>65</sup> Article 110, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, de l'arrêté royal du 25 novembre 1991.

taux supérieur *pour autant que* les personnes cohabitantes ne disposent d'aucun revenu.

La catégorie « travailleur ayant charge de famille » a été étendue par le législateur à certaines personnes qui ne cohabitent pas avec les membres de leur famille :

- la personne seule qui, par ailleurs, paie de manière effective une pension alimentaire en faveur de son conjoint / ex-conjoint ou de son (ses) enfant(s)<sup>66</sup> ;
- la personne, séparée de fait, dont le conjoint a été autorisé à percevoir des sommes dues par des tiers<sup>67</sup> ; il s'agit plus précisément du travailleur faisant l'objet d'une délégation de salaire sur la base de l'article 221 du code civil<sup>68</sup>.

Dans tous les cas, les revenus des cohabitants sont pris en compte, après immunisation de certaines sommes cependant.

### **2.3.3. Impact sur la vie en habitat groupé**

Comme en matière de revenu d'intégration, le chômeur qui réside en habitat groupé est susceptible d'habiter de deux manières :

- soit, il règle en commun les questions ménagères, partageant les frais du ménage avec les autres résidents : le loyer, les frais d'entretien ou de nourriture. Comme pour le revenu d'intégration, il ne pourra prétendre qu'à une allocation de chômage fixée au taux le plus bas (taux cohabitant). L'incidence financière de la dégradation au taux « cohabitant » est telle que les économies d'échelle ne compensent pas la différence entre les montants des allocations de chômage alloués aux cohabitants et aux isolés.
- soit, il ne partage rien avec les autres résidents, se contentant de vivre des moments de convivialité sans faire ménage commun ; il pourra solliciter une allocation de chômage au taux « isolé », avec le risque que l'ONEM conteste sa déclaration familiale d'isolé. Il lui appartiendra alors d'apporter la preuve d'une absence de partage de frais liés au ménage. Preuve négative

<sup>66</sup> Article 110, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 25 novembre 1991, tel que modifié par l'arrêté royal du 24 janvier 2002.

<sup>67</sup> Article 110, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 25 novembre 1991.

<sup>68</sup> Article 221, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil : « Chacun des époux contribue aux charges du mariage selon ses facultés. A défaut par l'un des époux de satisfaire à cette obligation, l'autre époux peut, sans préjudice des droits des tiers, se faire autoriser par le juge de Paix à percevoir à l'exclusion de son conjoint, dans les conditions et les limites que le jugement fixe, les revenus de celui-ci ou ceux des biens qu'il administre en vertu de leur régime matrimonial, ainsi que toutes les autres sommes qui lui sont dues par des tiers »

difficile à apporter, s'il en est ! Les difficultés sont les mêmes qu'en matière de revenu d'intégration.

Par ailleurs, la présence de personnes cohabitant avec la personne, ayant droit au taux supérieur « travailleur ayant charge de famille », lui fait perdre<sup>69</sup> ce taux supérieur lorsque ces personnes disposent de revenus professionnels ou de remplacement. Il s'agit ici d'un véritable frein à l'entrée dans un habitat *solidaire*.

### 3. LA GARANTIE DE REVENUS AUX PERSONNES ÂGÉES

#### 3.1. Les textes

La loi du 22 mars 2001<sup>70</sup> institue la garantie de revenus aux personnes âgées.

#### 3.2. Les conditions d'octroi

Actuellement, le demandeur doit satisfaire aux conditions qui suivent :

- être âgé de 64 ans<sup>71</sup> ;
- appartenir à une des catégories suivantes ; être belge, ressortissant de l'Union européenne, réfugié, apatride ou de nationalité indéterminée ;
- avoir sa résidence principale en Belgique.

#### 3.3. Les catégories de bénéficiaires

##### 3.3.1. généralités

Par rapport aux réglementations relatives au droit à l'intégration sociale et au chômage, le régime de la « GRAPA » est simplifié.

---

<sup>69</sup> Excepté lorsqu'il s'agit de personnes cohabitant avec des conjoints.

<sup>70</sup> Loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, *M.B.*, 29 mars 2001, complétée par l'arrêté royal du 23 mars 2001 portant règlement général en matière de garantie de revenus aux personnes âgées, *M.B.*, 31 mai 2001.

<sup>71</sup> A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, la condition d'âge est portée à 65 ans.

Le législateur ne retient que deux catégories de personnes qui correspondent à deux taux différents :

- un taux **inférieur** « **de base** » alloué à tous ceux qui partagent la même résidence principale ;
- un taux **supérieur** « **majoré** » accordé à la personne qui ne partage pas avec d'autres sa résidence principale, (les frais fixes supportés par la personne isolée étant plus importants que les frais partagés<sup>72</sup>).

Ainsi, la cohabitation n'est plus définie comme un partage de questions ménagères mais en termes de partage d'une même résidence principale.

La loi<sup>73</sup> précise que « *sont censés partager la même résidence principale, le demandeur et toute autre personne qui réside habituellement avec lui au même endroit* ».

La preuve de la résidence habituelle est apportée par l'inscription dans les registres de la population de la commune du lieu de résidence ou par tout document officiel ou administratif attestant la réalité d'une résidence commune.

### **3.3.2. Les taux des allocations**

#### **3.3.2.1. taux inférieur « montant de base »**

Bénéficiaire du montant de base (donnant droit à **466,64 €** maximum par mois<sup>74</sup>), les personnes suivantes :

- la personne âgée vivant avec une ou plusieurs personnes avec qui elle partage une même résidence principale.

Les ressources et pensions de la personne bénéficiaire de même que celles des cohabitants sont additionnées ; le total obtenu, après déduction des immunités<sup>75</sup>, est divisé par le nombre de cohabitants ; ce chiffre est ensuite porté en déduction du montant allouable. Il s'agit d'un complément à l'instar, d'ailleurs, du revenu d'intégration accordé au bénéficiaire disposant de ressources inférieures aux montants légaux.

---

<sup>72</sup> Projet de loi instituant la garantie des ressources aux personnes âgées, Exposé des motifs, *Doc.parl, Ch.repr.*, sess.ord. 2000-2001. 50-0934/001, p 6.

<sup>73</sup> Article 6, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, de la loi du 22 mars 2001.

<sup>74</sup> Au 1<sup>er</sup> décembre 2006, le montant de base de la GRAPA sera augmenté de 60 €.

<sup>75</sup> Articles 8 à 10 et 12 de la loi du 22 mars 2001.

**Une exception** a été introduite récemment<sup>76</sup> : les ressources et pensions des membres des communautés (religieuses ou laïques) sont *comptabilisées individuellement*.

Le rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 11 mai 2005<sup>77</sup> est particulièrement éclairant :

*« Avant l'entrée en vigueur de l'article 275 de la loi-programme du 9 juillet 2004, le principe selon lequel les personnes qui vivent dans une communauté religieuse ou laïque doivent être considérées comme des cohabitants, avait comme conséquence qu'il devait être tenu compte de tous les membres de la communauté. Le demandeur pouvait prétendre le cas échéant au montant de base de la garantie de revenus aux personnes âgées.*

*« Lors de toute modification de la structure de la cohabitation (changement d'adresse, adhésion de nouveaux membres, décès, héritages, dons, etc.) une nouvelle déclaration, suivie par une nouvelle enquête et l'ajournement éventuel de la décision, devait intervenir, étant donné son incidence potentielle sur l'importance des revenus dont il convient de tenir compte et donc sur l'avantage attribué.*

*« Ainsi de nombreux mois pouvaient s'écouler avant que la décision sur l'octroi du droit à la garantie de revenus aux personnes âgées puisse être notifiée.*

*« Dans un souci de simplification administrative et dans l'optique d'une application cohérente des diverses réglementations, l'article 275 de la loi-programme précitée dispose que les principes qui prévalent dans le cadre du revenu d'intégration s'appliquent également en cas de demande ou d'enquête d'office dans le cadre de la garantie de revenus aux personnes âgées pour une personne vivant dans une communauté.*

*« A l'avenir, la garantie de revenus aux personnes âgées sera attribuée compte tenu des seules ressources et pensions personnelles du demandeur, ces ressources n'étant plus divisées par le nombre de membres que compte la communauté et, les autres membres de la communauté n'étant plus tenus de faire une déclaration de ressources. Le demandeur peut prétendre au montant de base. »*

- la personne âgée vivant avec un conjoint ;
- la personne âgée habitant avec des parents ou alliés (qui ne sont pas en ligne descendante).

---

<sup>76</sup> Article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi du 22 mars 2001 tel que modifié par la loi du 9 juillet 2004.

<sup>77</sup> A.R. 11 mai 2005 précisant la définition de la notion de « personnes qui vivent dans une communauté » en exécution de l'article 7, § 4, de la loi du 22 mars 2001, *M.B.*, 20 mai 2005.

Dans ces deux derniers cas, les ressources et pensions de la personne bénéficiaire et des cohabitants sont cumulées et, après application des immunisations et abattements prévus, divisées par le nombre de cohabitants ; le chiffre obtenu est déduit du montant de la GRAPA.

### **3.3.2.2.        *taux supérieur « montant majoré »***

Bénéficient d'un montant de base majoré de 50% (soit **699,96 €** maximum par mois<sup>78</sup>) les personnes suivantes :

- la personne âgée vivant seule ;
- la personne âgée admise dans une maison de repos, une maison de repos et de soins ou encore une maison de soins psychiatriques. Selon l'exposé des motifs de la loi instituant la garantie de revenus aux personnes âgées<sup>79</sup>, *« des mesures de protection (sont) néanmoins prévues pour des intéressés qui, pour des raisons de santé, sont placés dans ces maisons. Ils pourraient - comme les isolés purs - prétendre à un montant de base majoré de 50%. Il s'avère en effet que les frais fixes pour ces catégories de personnes sont significativement plus élevés que pour celles qui, dans des circonstances normales, peuvent partager des frais communs »*.
- la personne âgée habitant avec ses enfants, beaux-enfants, petits-enfants, beaux petits-enfants.

Dans les trois cas ci-dessus décrits, seules les ressources et pensions de la personne bénéficiaire sont prises en compte. Ainsi, le préambule de l'arrêté royal du 5 juin 2004<sup>80</sup> explique que « la prise en compte des ressources (des cohabitants) pour la garantie de revenus aux personnes âgées constitue actuellement un obstacle à la prise en charge des parents par leurs enfants et il doit d'urgence y être mis fin.»

---

<sup>78</sup> Au 1<sup>er</sup> décembre 2006, le montant majoré sera augmenté de 90 €.

<sup>79</sup> Projet de loi instituant la garantie des ressources aux personnes âgées, Exposé des motifs, *Doc.parl, Ch.repr.*, sess.ord. 2000-2001. 50-0934/001, p 6, op.cit.

<sup>80</sup> Arrêté royal du 5 juin 2004 portant exécution de l'article 6, § 2, alinéa 3, et de l'article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3 et § 2, alinéa 2, de la loi du 22 mars 2001 instituant la GRAPA, *M.B.*, 21 juin 2004.

### 3.3.3. Impact sur la vie en habitat groupé

Les personnes âgées résidant dans un habitat groupé vont subir une double pénalisation : elles n'auront droit qu'au montant de base, perdant de la sorte la différence financière entre le montant majoré et le montant de base, soit **233 €** par mois.

Elles verront, également, leurs pensions et ressources comptabilisées avec celles des autres cohabitants, le total, après immunisations, étant divisé par le nombre de cohabitants ; le montant obtenu sera ensuite porté en déduction de l'allocation due. Ce qui fera qu'il ne restera plus grand-chose.

En effet, l'arrêté royal du 11 mai 2005<sup>81</sup> définissant la notion de « personnes qui vivent dans une communauté » ne semble pas s'appliquer à l'hypothèse de l'habitat *solidaire*. En effet, l'article 1<sup>er</sup> dudit arrêté royal énonce qu'on entend par « personnes qui vivent dans une communauté...les personnes qui, en vue de réaliser un objectif religieux ou philosophique, partagent les mêmes résidence principale et *moyens d'existence...* »

L'habitat *solidaire* nous paraît différent de la communauté en ce qu'il n'implique pas nécessairement de *partage des moyens d'existence*.

## 4. L'ALLOCATION AUX PERSONNES HANDICAPEES : L'ALLOCATION DE REMPLACEMENT DE REVENUS

### 4.1 Les textes

La loi du 27 février 1987<sup>82</sup> relative aux allocations aux personnes handicapées modifiée à diverses reprises (notamment par les lois-programme du 24 décembre 2002<sup>83</sup>, du 22 décembre 2003<sup>84</sup> et du 9 juillet 2004<sup>85</sup>) institue trois allocations : l'allocation de remplacement de revenus, l'allocation d'intégration et l'allocation pour l'aide aux personnes âgées.

---

<sup>81</sup> Arrêté royal du 11 mai 2005 précisant la définition de la notion de « personnes qui vivent dans une communauté », *M.B.*, 20 mai 2005.

<sup>82</sup> Loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées, *M.B.*, 1<sup>er</sup> avril 1987, complétée par l'arrêté d'exécution du 6 juillet 1987, modifié par les arrêtés royaux du 22 mai 2003 et du 13 septembre 2004.

<sup>83</sup> Loi-programme du 24 décembre 2002, *M.B.*, 31 décembre 2002.

<sup>84</sup> Loi-programme du 22 décembre 2003, *M.B.*, 31 décembre 2003.

<sup>85</sup> Loi-programme du 9 juillet 2004, *M.B.*, 15 juin 2004.

Seule l'allocation de revenus est analysée dans le cadre de cette recherche ; en effet, le montant de ladite allocation est fonction de catégories légales liées au statut de la personne alors que les deux autres allocations sont déterminées par le degré d'autonomie de la personne handicapée.

## **4.2. Les conditions d'octroi**

Pour bénéficier de l'allocation de remplacement de revenus, la personne « dont il est prouvé que l'état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail » doit actuellement :

- être âgée d'au moins 21 ans et de moins de 65 ans ;
- être Belge ou appartenir à une des catégories suivantes : ressortissant de l'Union européenne, réfugié, apatride... ;
- résider réellement en Belgique.

## **4.3. Les catégories de bénéficiaires**

### **4.3.1. généralités**

Dans le régime de l'allocation de remplacement de revenus, le législateur a voulu moderniser les catégories de bénéficiaires en les nommant de manière abstraite :

- un **taux inférieur** « catégorie A »
- un **taux intermédiaire** « catégorie B »
- un **taux supérieur** « catégorie C ».

Selon l'exposé des motifs de la loi-programme du 24 décembre 2002<sup>86</sup>, « *les formes actuelles de la cohabitation ne sont plus celles d'il y a 20 ans. Les personnes handicapées veulent aussi remplir de plus en plus un rôle actif au sein de la société, de sorte que les réglementations en faveur de ces personnes doivent être suffisamment souples et modernes à cet effet* ».

La loi actuelle ne définit plus la notion de cohabitation mais s'est plutôt focalisée sur celle de ménage. Selon les termes de la loi, « il y a lieu d'entendre par ménage, toute cohabitation de deux personnes qui ne sont pas parentes ou alliées au 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> degré.

---

<sup>86</sup> Loi-programme du 24 décembre 2002, Exposé des motifs, *Ch. repr.*, sess. 2002-2003, Doc.50 2124/001 et 2125/001, p.86.

« L'existence d'un ménage est présumée lorsque deux personnes au moins qui ne sont pas parentes ou alliées au 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> degré ont leur résidence principale à la même adresse. La preuve du contraire peut être apportée par tous les moyens possibles par la personne handicapée ou par la direction d'administration des prestations aux personnes handicapées.

« Cependant, si un des membres du ménage est détenu en prison ou dans un établissement de défense sociale, le ménage cesse d'exister »<sup>87</sup>.

Les travaux préparatoires de la loi-programme du 24 décembre 2002 précisent : « Etant donné que les allocations aux handicapés sont par principe un régime d'assistance, le lien avec les revenus dont la personne handicapée peut disposer est essentiel. Ses revenus propres ne sont pas uniquement visés, mais également ceux des personnes avec qui il est établi en ménage. Dans la présente réglementation, le ménage est considéré comme une entité économique...sans distinction selon le sexe des personnes concernées. Une discrimination est ainsi éliminée »<sup>88</sup>.

En outre, les travaux préparatoires de la loi-programme précitée<sup>89</sup> donnent une liste de « types de logements pas très fréquents qui ne constituent pas 'un ménage économique ordinaire' :

- les services d'appartements supervisés encadrant des 'maisons communautaires' au sein desquelles plusieurs personnes handicapées cohabitent en quelque sorte. (paiement d'un loyer, contrat de location, sonnette et boîte aux lettres propres, partie locative personnelle parfois limitée à une chambre personnelle, parfois un studio ou un appartement, quelques espaces communs)... un examen nuancé fait apparaître qu'il ne s'agit pas d'un ménage ;

- certains services de placement fonctionnant de la même manière que le système des maisons communautaires ci-dessus décrit ;

- le logement soutenu par un parent - adoptif - ;

- les services d'habitation protégée ».

## 4.3.2. Les taux des allocations

### 4.3.2.1. taux inférieur « catégorie A »

Bénéficie du taux « catégorie A » (donnant droit à **429,87 €** maximum par mois<sup>90</sup>) la personne suivante :

---

<sup>87</sup> Article 7, § 3 de la loi du 27 février 1987 telle que modifiée par la loi-programme du 9 juillet 2004.

<sup>88</sup> Loi-programme du 24 décembre 2002, Exposé des motifs, op.cit., p.88.

<sup>89</sup> Loi-programme du 24 décembre 2002, Exposé des motifs, op.cit., p. 93-94.

<sup>90</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

- la personne handicapée qui vit avec une ou plusieurs personnes (qui ne relèvent pas des catégories B ou C).

Seules les ressources de la personne bénéficiaire sont comptabilisées.

#### 4.3.2.2. *taux intermédiaire « catégorie B »*

Bénéficiaire du taux « catégorie B » (donnant droit à une allocation de **644,80 €** maximum par mois<sup>91</sup>), les personnes suivantes :

- la personne handicapée qui vit seule ;
- la personne handicapée qui séjourne nuit et jour dans une institution depuis trois mois au moins - et auparavant n'appartenaient pas à la catégorie C -.

Seules les ressources de la personne bénéficiaire sont comptabilisées.

#### 4.3.2.3. *taux supérieur « catégorie C »*

Bénéficiaire du taux « catégorie C » (donnant droit à une allocation de **859,74 €** maximum par mois<sup>92</sup>), les personnes suivantes :

- la personne handicapée qui a un ou plusieurs enfants à charge<sup>93</sup> - même si elle habite avec d'autres personnes<sup>94</sup> - ;
- la personne handicapée qui est établie en ménage<sup>95</sup>. Il ne peut y avoir qu'une seule personne par ménage qui perçoit l'allocation relevant de la « catégorie C ». Dans l'hypothèse où, dans un ménage, « 2 personnes handicapées satisfont aux conditions d'octroi, chacune d'elles a droit à une allocation « catégorie B »<sup>96</sup>.

En outre, l'allocation ne peut être accordée que si le montant du revenu de la personne handicapée et celui de la personne avec laquelle elle forme un ménage ne dépasse pas le montant des allocations liées aux catégories légales<sup>97</sup>.

---

<sup>91</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

<sup>92</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2006.

<sup>93</sup> Article 1<sup>er</sup>, 6°, de l'arrêté royal du 6 juillet 1987 relatif à l'allocation de remplacement de revenus et à l'allocation d'intégration, tel que modifié par l'arrêté royal du 13 septembre 2004.

<sup>94</sup> M. DUMONT, N. MALMENDIER, *les handicapés*, Guide social permanent, Partie III, livre II, Titre II, chapitre IV, 570, mise à jour 2005.

<sup>95</sup> Selon M.DUMONT et N. MALMENDIER, *les handicapés*, op.cit., dans le cadre de la catégorie C « la notion de ménage concerne deux personnes qui vivent ensemble comme mari et femme indépendamment du sexe des uns ou des autres de ces cohabitants. »

<sup>96</sup> Article 4 de l'arrêté royal du 6 juillet 1987.

<sup>97</sup> Article 7 de la loi du 27 février 1987 tel que modifié par la loi-programme du 9 juillet 2004.

### 4.3.3. Impact sur la vie en habitat groupé

Malgré la modernisation du régime de l'allocation de remplacement de revenus, la personne handicapée qui vit dans un habitat groupé, risque d'être confrontée à la présomption de ménage établie par la loi lorsque *deux personnes au moins* ont leur résidence principale à la même adresse.

Elle devra renverser cette présomption en amenant divers indices probatoires : logement individuel, contrat de location, sonnette et boîte aux lettres propres.

En outre, la différence de montant entre les catégories A et B pénalise une nouvelle fois la personne handicapée qui vit avec d'autres personnes par rapport à la personne handicapée qui vit seule (à moins qu'elle ne séjourne en institution). En effet, la différence entre lesdites catégories est de **215 €** par mois.

Quant à la personne handicapée ayant un ou plusieurs enfants à charge, elle garde le taux supérieur (catégorie C), même si elle cohabite : il s'agit ici d'une précision qui peut favoriser l'accès à l'habitat *solidaire*.

**ANALYSE DE DIFFERENTES REGLEMENTATIONS  
CONCERNANT LE LOGEMENT COLLECTIF  
SUSCEPTIBLES DE S'APPLIQUER A L'HABITAT *SOLIDAIRE***

## **1. REGLEMENTATION FEDERALE**

### **1.1. Le texte**

C'est dans le cadre de la loi relative au bail de résidence principale<sup>98</sup> que l'arrêté royal du 8 juillet 1997<sup>99</sup> a déterminé les conditions minimales à remplir pour qu'un immeuble - donné en location à titre de résidence principale - soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

### **1.2. Définition du logement collectif**

L'arrêté royal précité ne donne pas de définition formelle du logement collectif mais mentionne à diverses reprises l'hypothèse *d'une pluralité de logements situés dans le même immeuble*, précisant notamment que : « *lorsqu'un immeuble comporte plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de l'immeuble* »<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> Article 2 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale, déjà citée.

<sup>99</sup> Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

<sup>100</sup> Article 2, alinéa 3, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

### **1.3. Normes de sécurité, salubrité et d'habitabilité susceptibles de concerner l'habitat solidaire**

Sans entrer dans le détail, nous mentionnons quelques normes intéressantes pour ceux qui vivent dans un habitat groupé ou souhaiteraient organiser un habitat *solidaire* :

- les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel<sup>101</sup> ;
- la superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher<sup>102</sup> ;
- chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative<sup>103</sup> ;
- la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit<sup>104</sup> ;
- les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble<sup>105</sup> ;
- les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements (...); elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants<sup>106</sup>.

Si les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ne sont pas respectées, la loi du 20 février 1991<sup>107</sup> accorde au locataire le choix :

- soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les normes précitées ; en attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution de loyer ;
- soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

<sup>101</sup> Article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

<sup>102</sup> Article 2, alinéa 2, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

<sup>103</sup> Article 2, alinéa 2, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

<sup>104</sup> Article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

<sup>105</sup> Article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

<sup>106</sup> Article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

<sup>107</sup> Article 2, alinéas 4 et 5 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale.

## 2. LE CODE WALLON DU LOGEMENT

### 2.1. Les textes

Le Code wallon du logement a été institué par le décret du 29 octobre 1998<sup>108</sup> et modifié à diverses reprises<sup>109</sup>.

### 2.2. Définitions du logement collectif

Selon le Code wallon du logement, on entend par « *logement collectif* : le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages »<sup>110</sup>.

L'arrêté du Gouvernement wallon relatif au permis de location éclaire la définition du code de la manière suivante : « *s'il s'agit d'un logement collectif, l'unité de logement comporte notamment, une ou plusieurs pièces à l'usage de plusieurs ménages* »<sup>111</sup>. Soulignons que cette dernière définition ne mentionne pas à quel usage sont destinées les pièces communes.

### 2.3. Définitions du ménage/ du ménage en précarité

Selon le Code wallon du logement, on entend par « ménage<sup>112</sup> : « *la personne seule ou plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité (...)* ». Cette définition est particulièrement large ; en effet, elle englobe tant la personne isolée que les cohabitants et les couples mariés ou non.

Le Code wallon donne ensuite une définition du « ménage en état de précarité »<sup>113</sup> (qui pourrait servir de repère intéressant pour notre recherche) :

« *a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10 000 € majorés de 1 860 € par enfant à charge ;*

---

<sup>108</sup> Décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, *M.B.*, 4 décembre 1998 complété par l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, *M.B.*, 16 septembre 2004 et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, *M.B.*, 10 novembre 2004.

<sup>109</sup> Le Code wallon a été modifié par les décrets du 18 mai 2000, 14 décembre 2000, l'AGW du 13 décembre 2001, les décrets du 20 décembre 2001, 4 juillet 2002, 15 mai 2003, les décrets-programme du 18 décembre 2003, du 3 février 2005, le décret du 20 juillet 2005.

<sup>110</sup> Article 1<sup>er</sup>, 6°, du Code wallon du logement.

<sup>111</sup> Article 1<sup>er</sup>, 9°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location.

<sup>112</sup> Article 1<sup>er</sup>, 28°, du Code wallon du logement.

<sup>113</sup> Article 1<sup>er</sup>, 29°, du Code wallon du logement.

« b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble (...) dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13 650 € majorés de 1 860 € par enfant à charge ;

« c. le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources ne dépassent pas un plafond fixé par Gouvernement. »

## **2.4. Document attestant la conformité du logement collectif mis en location**

Avant toute mise en location, à titre de résidence principale, d'un logement collectif, (d'un petit logement individuel), le bailleur doit être titulaire d'un *permis de location*<sup>114</sup> .

La demande de permis de location est obligatoire. Une exception a cependant prévue en faveur du bailleur qui a établi sa résidence principale dans le bâtiment (à condition que les logements soient loués à 2 ménages au plus et que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépassent pas 4 personnes)<sup>115</sup> .

Le permis de location indique, notamment, le caractère individuel ou collectif du logement concerné et, en cas de logement collectif, « la localisation précise de chaque pièce à usage collectif et de chaque pièce à usage d'un seul ménage »<sup>116</sup> .

## **2.5. Prescriptions particulières aux logements collectifs susceptibles de concerner l'habitat *solidaire***

Le logement collectif (ou petit logement individuel) doit <sup>117</sup> :

- respecter les critères de salubrité fixés par le Gouvernement, sur la base du Code du logement<sup>118</sup> ;
- respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie ;
- garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel et des boîtes aux lettres ;

---

<sup>114</sup> Article 10 du Code wallon du logement.

<sup>115</sup> Article 9, alinéa 2, du Code wallon du logement.

<sup>116</sup> Article 12, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location.

<sup>117</sup> Article 10 du Code wallon du logement.

<sup>118</sup> Article 3 du Code wallon du logement.

- avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'urbanisme.

En matière de la sécurité incendie, le Gouvernement wallon<sup>119</sup> a réglementé récemment la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ; ainsi, tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins *un* détecteur d'incendie pour chaque niveau (comportant au moins une pièce d'habitation) et de *deux* détecteurs d'incendie pour chaque niveau (comportant au moins une pièce d'habitation) dont la superficie utile est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

Concernant l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée des locataires vivant en logement collectif (ou en petit logement individuel), le Gouvernement wallon<sup>120</sup> a imposé au bailleur diverses obligations :

- « 1° les accès au bâtiment ainsi qu'à chaque unité de logement (...) doivent être munis de portes fermant à clé. Le locataire doit être mis en possession des clés, en double exemplaire, nécessaires en vue d'accéder au bâtiment et aux parties qu'il occupe à titre individuel ;
- 2° l'accès à chaque pièce d'habitation à usage individuel d'un même ménage doit pouvoir se faire sans devoir passer par une pièce d'habitation à usage individuel d'un autre ménage ;
- 3° tout W-C., toute salle d'eau, toute salle de bain doit pouvoir être fermée à clé, sauf s'il s'agit d'un logement individuel et si, en cas de bâtiment comportant plusieurs logements, les locaux (...) ne sont accessibles qu'au ménage occupant ce logement ;
- 4° des sonnettes individuelles doivent être prévues à l'entrée principale du bâtiment, de façon à ce que chaque ménage puisse être directement appelé ;
- 5° chaque ménage doit disposer d'une boîte aux lettres fermant à clé ».

***In fine*, nous concluons :**

- que la définition de l'habitat *solidaire* que nous avons retenue<sup>121</sup> entre dans le champ d'application du logement *collectif* tel que défini par le Gouvernement wallon<sup>122</sup> ;
- et que, dès lors, l'habitat *solidaire* qui serait situé en Région wallonne devra être conforme aux réglementations wallonne et fédérale passées en revue ci-dessus.

<sup>119</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, *M.B.*, 10 novembre 2004.

<sup>120</sup> Article 2, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location.

<sup>121</sup> Voir préambule

<sup>122</sup> Une unité de logement comportant une ou plusieurs pièces à l'usage de plusieurs personnes : voir ci-dessus.

## 3. LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

### 3.1. Les textes

Le Code bruxellois du logement a été institué par l'ordonnance du 17 juillet 2003<sup>123</sup>.

### 3.2. Définition du logement collectif

Selon l'arrêté du Gouvernement bruxellois déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement de logements, il faut entendre par « *logement collectif* : le logement situé dans un immeuble ou partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'espaces communs collectifs destinés à la préparation des repas, au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements de ce type dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière»<sup>124</sup>.

### 3.3. Définitions du ménage/ du ménage en précarité

Selon le Code bruxellois du logement, on entend par : « *ménage*<sup>125</sup> : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement ». On est là dans la ligne du Code wallon.

Par contre et contrairement au Code wallon du logement, le Code bruxellois ne contient aucune définition du ménage en précarité. Ceci s'explique parce qu'il n'existe pas, dans le Code bruxellois, d'aide spécifique au ménage en précarité.

### 3.4. Document attestant la conformité du logement -collectif- mis en location

Selon le Code bruxellois du logement, toute personne qui met en location un logement - peu importe sa qualification - peut demander au service d'inspection régionale un *certificat de*

---

<sup>123</sup> Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 9 septembre 2003, complété par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006, *M.B.*, 3 avril 2006.

<sup>124</sup> Article 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale tel que modifié le 9 mars 2006.

<sup>125</sup> Article 2, 6<sup>o</sup>, du Code bruxellois du logement.

*conformité*, établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code bruxellois. La demande de certificat de conformité est facultative. L'intérêt du bailleur d'obtenir ce certificat est d'être rassuré sur l'état de son bien.

En outre, les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du service d'inspection régionale, une *attestation de conformité*. Comme le certificat de conformité, l'attestation de conformité reconnaît que le logement précité répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement prévues par le Code bruxellois.

Mais, contrairement à la demande de certificat, la demande d'attestation de conformité visant les logements meublés et petits logements est obligatoire.

### **3.5. Prescriptions particulières aux logements - collectifs - susceptibles de concerner l'habitat *solidaire***

Tous les logements et donc aussi les logements collectifs doivent :

- respecter l'exigence de sécurité élémentaire prescrite par le Code bruxellois du logement qui comprend des exigences minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage, les égouts <sup>126</sup> ;
- respecter l'exigence de salubrité élémentaire prescrite par le Code bruxellois du logement qui comprend des exigences minimales relatives, d'une part, à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage et à la ventilation <sup>127</sup> et d'autre part, à la configuration du logement (sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et son accès)<sup>128</sup>.

Concernant la surface minimale des logements *collectifs*, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface du logement au prorata des habitants résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires ; en outre, les parties communes des logements *collectifs* doivent être accessibles par l'extérieur, une cage d'escalier ou un couloir commun.

---

<sup>126</sup> Article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

<sup>127</sup> Article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

<sup>128</sup> Article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

- respecter l'exigence d'équipement élémentaire prescrite par le Code bruxellois du logement qui comprend des exigences minimales relatives à l'eau froide, à l'eau chaude, aux installations sanitaires, à l'installation électrique, au chauffage, ainsi qu'au pré-équipement permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments<sup>129</sup>.

Concernant les exigences de sanitaires, d'eau, d'installation électrique et d'équipement de cuisson d'aliments, les normes sont moins sévères ; le logement *collectif* peut disposer :

- d'un point d'eau potable commun (...) situé dans une cuisine commune, accessible en permanence. (...) réservé à l'usage de 10 personnes au maximum, résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires ;
- d'un point d'eau de puisage d'eau chaude totalement équipé commun, situé dans une salle de bain commune (...) accessible en permanence. (...) réservé à l'usage de 6 personnes au maximum, résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires ;
- d'un W.C commun, accessible en permanence (...) réservé à l'usage de 6 personnes au maximum, résidant dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires ;
- d'un compteur d'électricité commun pour les équipements communs partagés par plusieurs locataires ; en toute hypothèse, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré ;
- d'un équipement permettant la cuisson des aliments commun ; dans cette hypothèse, un appareil électroménager adéquat, en bon état de fonctionnement, doit être installé dans la cuisine commune accessible en permanence.

***In fine*, nous concluons :**

- que la définition de l'habitat *solidaire* que nous avons retenue<sup>130</sup> entre dans le champ d'application du logement *collectif* tel que défini par le Gouvernement bruxellois<sup>131</sup> ;
- et que, dès lors, l'habitat *solidaire* qui serait situé en Région de Bruxelles-Capitale devra être conforme aux réglementations bruxelloise et fédérale passées en revue ci-dessus.

<sup>129</sup> Article 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

<sup>130</sup> Voir préambule

<sup>131</sup> Logement destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'espaces privatifs et d'espaces communs collectifs : voir ci-dessus

## 4. LE CODE FLAMAND DU LOGEMENT

### 4.1. Le texte

Le Code flamand du logement a été institué par le décret du 15 juillet 1997<sup>132</sup> et modifié à diverses reprises.

### 4.2. Définition du logement collectif

Le Code flamand du logement ne contient pas de définition du logement collectif mais envisage seulement la notion d' « *équipements communs : les installations ou bâtiments de nature collective et d'intérêt social ou culturel, y compris les équipements contribuant à une imbrication de fonctions au niveau du quartier* »<sup>133</sup>.

Passablement large, cette définition semble pouvoir englober notre conception de l'habitat *solidaire*<sup>134</sup> encore que la chose gagnerait à être précisée par les autorités.

### 4.3. Définitions du ménage / du ménage en précarité

Selon le Code flamand du logement, on entend par : « *ménage : plusieurs personnes habitant de manière durable dans une même habitation et y ayant leur résidence principale* »<sup>135</sup>.

Pareille définition est plus restrictive que celles des Codes wallons et bruxellois qui y englobent les personnes seules.

Plutôt que définir le ménage en précarité, le Code flamand du logement cible « le mal-logé » en ces termes : « *personne se trouvant dans une situation économique et sociale de fait dans laquelle un logement décent ne peut être acquis ou maintenu qu'avec une aide supplémentaire ou globale* »<sup>136</sup>.

### 4.5. Document attestant la conformité du logement mis en location

Selon le Code flamand du logement, la personne physique ou morale qui loue en qualité de propriétaire, (...) ou de sous-locataire, une habitation à titre de résidence principale introduit par

---

<sup>132</sup> Décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, M.B., 19 août 1997.

<sup>133</sup> Article 2, 5°, du Code flamand du logement.

<sup>134</sup> Voir préambule

<sup>135</sup> Article 2, 8°, du Code flamand du logement.

<sup>136</sup> Article 2, 6°, du Code flamand du logement.

écrit une demande *d'attestation de conformité* auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune où se situe l'habitation<sup>137</sup>.

Comme le certificat bruxellois, l'attestation de conformité établit que le logement est conforme aux normes fixées par le Code flamand du logement et mentionne, en outre, l'occupation maximale autorisée<sup>138</sup>.

#### **4.4. Normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité susceptibles de concerner l'habitat *solidaire***

Selon le Code flamand du logement<sup>139</sup>, *chaque habitation* doit satisfaire aux normes de sécurité, de salubrité et de qualité d'habitat, précisées par le Gouvernement flamand, relatives à la/aux :

- 1° superficie des parties habitables (...);
- 2° équipements sanitaires (...);
- 3° possibilités de chauffage (...);
- 4° possibilités d'éclairage (...);
- 5° présence d'installations électriques (...);
- 6° installations de gaz (...)
- 7° stabilité (...);
- 8° accessibilité (...).

L'habitation doit remplir toutes les conditions en matière de sécurité d'incendie en ce compris les normes spécifiques et complémentaires fixées par le Gouvernement flamand.

En outre, la dimension de l'habitation doit correspondre à l'occupation du logement, le Gouvernement flamand fixant les normes en matière de superficie minimale de l'habitation en fonction de l'habitation du ménage.

*In fine*, il nous semble incontestable que l'habitat *solidaire*<sup>140</sup> qui serait situé en Flandre devra, comme toute habitation, être conforme aux réglementations flamande et fédérale qui ont été passées en revue ci-dessus.

---

<sup>137</sup> Article 8 du Code flamand du logement.

<sup>138</sup> Article 7 du Code flamand du logement.

<sup>139</sup> Article 5 du Code flamand du logement.

<sup>140</sup> Voir préambule

**ANALYSE DE DIFFERENTES REGLEMENTATIONS**  
**- RELATIVES A LA RESIDENCE PRINCIPALE - SUSCEPTIBLES**  
**DE CONCERNER LA PERSONNE RESIDANT EN HABITAT SOLIDAIRE**

## **1. LA LOI RELATIVE AUX REGISTRES DE LA POPULATION ET AUX CARTES D'IDENTITE**

### **1.1. Le texte**

La loi du 19 juillet 1991<sup>141</sup> définit la notion de résidence principale.

### **1.2. Définition de la résidence principale**

*La résidence est « l'endroit du territoire où une personne réside de manière non fortuite, le lieu où elle fixe son habitation pour un certain temps. Assez vague, cette définition traduit le nécessaire respect de la liberté d'aller et venir. (...) la résidence est déterminée sans égard à l'intention, elle peut être multiple et se perd dès qu'on la quitte »<sup>142</sup>.*

Connaître la résidence d'une personne est important car la résidence constitue un élément essentiel au sein de diverses réglementations, notamment :

- la loi relative au bail de résidence principale<sup>143</sup>,
- la loi relative à la prise en charge des secours accordés par les CPAS<sup>144</sup>,
- la réglementation du chômage<sup>145</sup>,
- la loi instituant la garantie de revenus aux personnes âgées<sup>146</sup>,
- la loi relative aux allocations aux personnes handicapées<sup>147</sup>.
- les codes wallons et flamands du logement<sup>148</sup>.

---

<sup>141</sup> Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité, *M.B.*, 3 septembre 1991, modifiée par la loi du 24 janvier 1997, *M.B.*, 6 mars 1997, complétée par l'arrêté royal du 16 juillet 1992 (I) relatif aux registres de la population et aux cartes d'identité, *M.B.*, 15 août 1992.

<sup>142</sup> Voir Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, Collection de la Faculté de droit de Liège, Larcier 2005, p. 91.

<sup>143</sup> Loi du 20 février 1991 : voir plus loin

<sup>144</sup> Loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés aux CPAS.

<sup>145</sup> Arrêté royal du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage : voir plus haut

<sup>146</sup> Loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées : voir plus haut

<sup>147</sup> Loi du 27 février 1987 relative aux personnes handicapées : voir plus haut

Selon la loi du 19 juillet 1991<sup>149</sup>, « la résidence principale est, soit le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage composé de plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, soit le lieu où vit habituellement une personne isolée »<sup>150</sup>.

L'arrêté royal du 16 juillet 1992<sup>151</sup> fixe les règles complémentaires permettant de déterminer la résidence principale :

- la détermination de la résidence principale se fonde sur une situation de fait, c'est-à-dire la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année.
- cette constatation s'effectue sur la base de différents éléments, notamment, le lieu que rejoint l'intéressé après ses occupations professionnelles, le lieu de fréquentation scolaire des enfants, le lieu de travail, les consommations énergétiques et les frais de téléphone, le séjour habituel du conjoint ou des autres membres du ménage.
- la seule intention manifestée par une personne de fixer sa résidence principale dans un lieu donné n'est pas suffisante (...).

### **1.3. Conséquence pour les personnes résidant en habitat groupé**

Le fait de vivre dans un habitat groupé nous semble être un élément de fait suffisant pour déterminer la résidence principale d'une personne pour autant que le résident y séjourne habituellement dans la commune durant la plus grande partie de l'année.

---

<sup>148</sup> Voir plus loin

<sup>149</sup> Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité, déjà citée.

<sup>150</sup> Article 3 de la loi du 19 juillet 1991.

<sup>151</sup> Article 16 de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 (I).

## 2. LA LOI DU 20 FEVRIER 1991 : REGLES PARTICULIERES AUX BAUX RELATIFS A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

### 2.1. Le texte

La loi du 20 février 1991<sup>152</sup> prévoit des règles particulières s'appliquant aux baux portant sur le logement que le locataire affecte à sa résidence principale ; dans le Code civil, une section spéciale est consacrée au bail de résidence principale.

### 2.2. Règles particulières susceptibles de concerner l'habitat *solidaire*

#### 2.2.1. champ d'application de la loi

La loi du 20 février 1991<sup>153</sup> s'applique lorsque 3 conditions cumulatives sont remplies :

1° il faut un *bail* ; cela signifie - notamment- que la convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application de la loi.

Selon la Cour de Cassation<sup>154</sup>, une *convention d'occupation précaire* est licite si les parties démontrent :

- l'existence de circonstances objectives justifiant l'absence de signature d'un bail (par exemple, l'aménagement d'une situation d'attente ou la résolution d'un problème passager, de difficultés temporaires) et
- leur commune intention de signer une convention d'occupation précaire, sans aucune pensée de fraude à la loi.

Le fait de vivre dans un habitat *solidaire* peut-il constituer une circonstance objective justifiant la non application des règles protégeant le locataire, notamment en cas d'accueil d'urgence, temporaire ou sporadique ? La question assurément complexe est à l'étude et n'est pas encore tranchée.

---

<sup>152</sup> Loi du 20 février 1991, *M.B.*, 22 février 1991, complétée par la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997.

<sup>153</sup> S. LEBEAU, « Le régime du bail de logement », *Memento du Logement, Région Bruxelles-Capitale*, 2005, p. 48 et ss.

B. LOUVEAUX, *Le droit au bail de résidence principale*, De Boeck Université, 1995, n° 15 et ss.

<sup>154</sup> Cass. 29 mai 1980, *Pas.* 1196, Cass. 25 mai 1979, *Pas.* 1108.

Par ailleurs, dans la charte de l'habitat *solidaire*, il conviendra de préciser le public visé par le projet fondateur. Toute personne vivant une situation de précarité sera-t-elle admise ? Les personnes touchées par certaines assuétudes (drogue, alcool...) seront-elles admises ? Si oui, moyennant le respect de conditions ? Lesquelles ?

**2° il faut un bail portant sur un *logement affecté à la résidence principale du locataire.***

La jurisprudence<sup>155</sup> a toutefois admis que les personnes résidant dans une maison de repos - qui propose logement et mise à disposition de divers services tels les repas et les soins - ne sont pas concernées par la loi précitée quand bien même elles y résident la majeure partie de l'année.

**3° il faut *l'accord exprès ou tacite du bailleur*** en vue de l'affectation des lieux loués à la résidence principale du locataire.

Dans le cadre d'un habitat groupé, il est possible qu'existe une pluralité de bailleurs, chacun étant tenu de donner son accord en vue de l'affectation du logement - dont il est propriétaire - à la résidence principale du locataire.

### **2.2.2. sous-location**

La loi<sup>156</sup> permet la mise en sous-location par des personnes moyennant le respect de certaines exigences : « *lorsque le preneur est une commune, un CPAS, une ASBL ou un établissement d'utilité publique (...) ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que :*

- *celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile,*
- *qu'elles affectent le bien à leur résidence principale,*
- *et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin »*<sup>157</sup>.

Cette faculté de sous-location facilitera utilement la mise en œuvre de l'habitat *solidaire*, pour autant que les conditions légales ci-dessus décrites soient satisfaites.

---

<sup>155</sup> Civ. Neufchâteau, 16 octobre 1996, *J.L.M.B.*, 1997, p. 68 cité par S. LEBEAU.

<sup>156</sup> Article 4, § 2 bis, de la loi du 20 février 1991, tel qu'inséré par la loi du 13 avril 1997.

<sup>157</sup> Article 1717, al.2, seconde phrase du Code civil.

### 2.2.3. durée du bail

Conformément à la loi<sup>158</sup>, le bail de résidence principale est conclu pour une durée de 9 ans.

Toutefois, les exceptions suivantes ont été prévues :

- un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à 3 ans. Il ne peut être prorogé qu'une fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale ne puisse excéder trois ans ;
- un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à 9 ans ;
- un bail peut être conclu, par écrit, pour la vie du preneur.

Dans la charte de l'habitat *solidaire*, il paraît indispensable de préciser la durée du bail : bail de courte ou de longue durée, bail à vie.

### 2.2.4. obligations du bailleur

Outre l'obligation de mise en location d'un logement conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, le bailleur est tenu de garantir la jouissance normale et paisible des lieux loués.

Selon la doctrine<sup>159</sup>, le bailleur ne doit pas répondre des troubles causés par un tiers ou un colocataire (par exemple, un vol, des troubles de voisinage...); en ce cas, le locataire poursuit celui qui a causé le trouble, à moins que le fait ne soit envisagé dans le bail (par exemple, la tolérance envers les animaux).

L'habitat *solidaire* ayant pour but de permettre de vivre « un projet de solidarité » avec une ou plusieurs personnes en précarité sociale, il semble important de prévoir, dans la charte, quelques règles relatives :

- au calme dans l'ensemble de l'habitat *solidaire*, y compris dans les espaces communs ;
- à la présence des animaux ;
- au parking des voitures... etc.

---

<sup>158</sup> Article 3 de la loi du 20 février 1991.

<sup>159</sup> S. LEBEAU, op.cit., p. 69.

### 2.2.5 obligations du locataire

Le locataire est tenu de constituer une garantie locative, payer le loyer et les charges aux termes convenus, user du bien selon sa destination initiale et en bon père de famille, effectuer les réparations locatives, restituer le bien à la fin du bail.

Dans le cadre d'un habitat *solidaire*, la charte pourrait contenir des particularités telles :

\*Phrase supprimée

- la participation des résidents aux décisions relatives à l'usage, l'entretien ou l'embellissement des espaces et équipements communs ;
- la création d'un processus de médiation en vue de régler les conflits liés au vécu dans l'habitat solidaire, aux droits et obligations inscrits dans le bail, au respect de la charte...
- un accompagnement social pour les personnes qui le souhaitent...

### **2.3. Conséquences pour les personnes résidant en habitat groupé**

L'enjeu fondamental de la loi du 20 février 1991 a été de renforcer la protection du locataire qui loue un bien lui servant de résidence principale. Cette protection est fondée<sup>160</sup> sur l'idée qu'il y a dans le droit au logement, un droit spécifique et fondamental qui fait une sorte de contrepois au droit de propriété du bailleur.

Dans le cadre de l'habitat *solidaire*, les règles protégeant le locataire risquent de devenir un carcan rigide qui empêche le « projet de solidarité » propre à cet habitat de se développer.

Cette mise en perspective de la problématique vue du point de vue du juriste se doit d'être accompagnée de la vision sociologique qui définira l'habitat solidaire et son positionnement dans la sphère sociale.

C'est l'objet du **chapitre 4**.

---

<sup>160</sup> M. FONTAINE, « La loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer : historique, philosophie, réflexions critiques », *La nouvelle réglementation des baux à loyer. Loi du 20 février 1991*, Patrimoine XIII, Academia Bruylant, 1991, p.16.

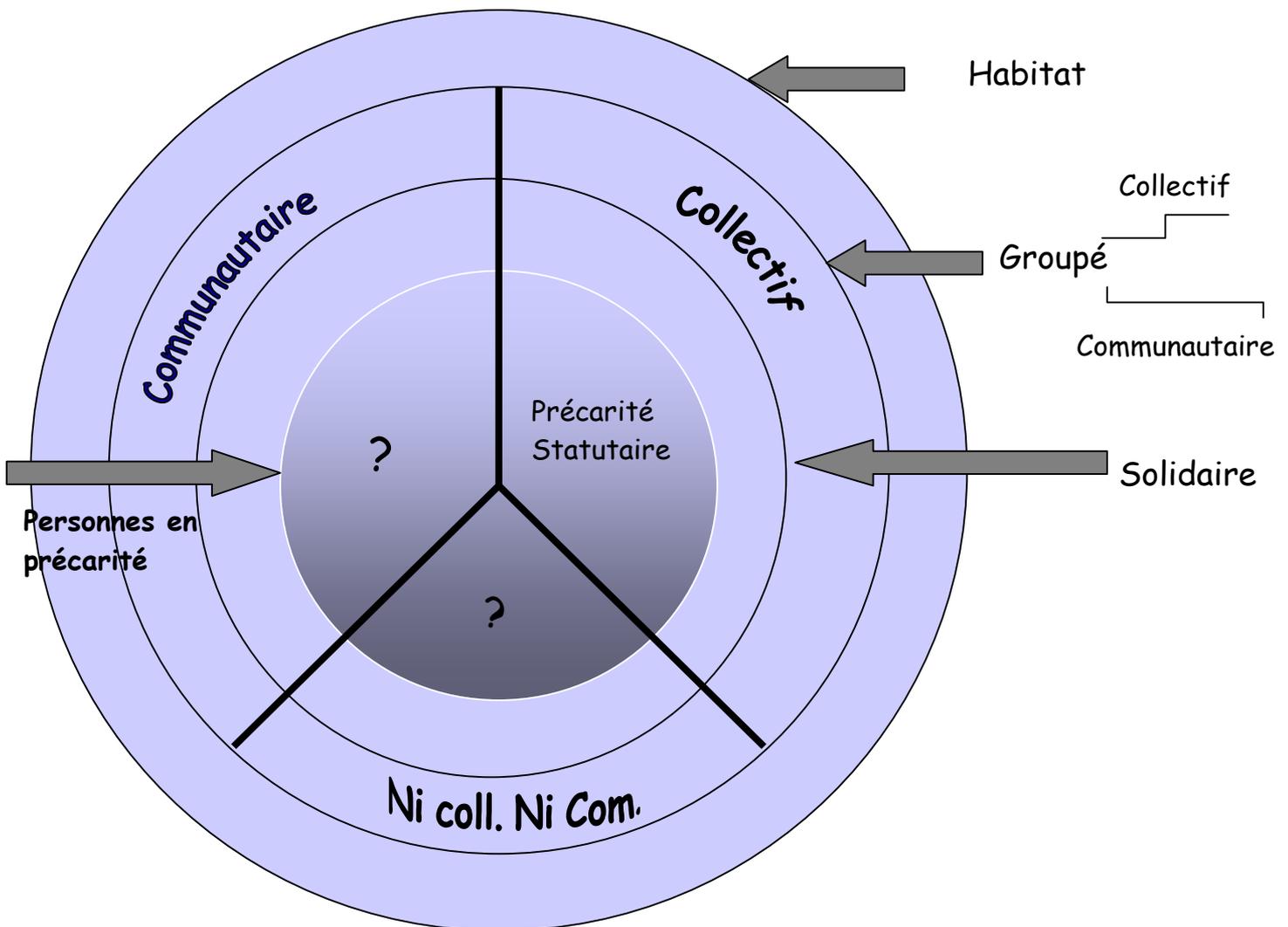
## **Chapitre 4**

### **Définitions de l'habitat solidaire**

## HABITAT SOLIDAIRE ET MODES D'HABITER

Avant de définir l'habitat solidaire, il nous faut le positionner dans le large éventail de modes d'habiter qui s'étend d'un habitat de type "tout communautaire" qui se caractérise par un espace de vie où la part d'espace individuel se limite souvent à une chambre et où toutes les activités quotidiennes, repas etc. s'organisent en commun. A l'autre extrême on trouve des habitats groupés dont les lieux de vie sont clairement séparés du ou des espaces collectifs.

Autre dimension, certains habitats groupés ne se reconnaissent aucune vocation sociale et dès lors ne comptent pas parmi leurs habitants de personnes en précarité si ce n'est de manière fortuite.



## L'HABITAT SOLIDAIRE ET SES DECLINAISONS

Définir l'habitat solidaire dans sa réalité sociologique revient à décomposer le concept en trois termes :

**L'habitat de type groupé, la solidarité et la précarité sociale.**

Par **Habitat groupé**, nous entendons un lieu de vie qui abrite un petit nombre de personnes bénéficiant à la fois d'espaces privés et collectifs et dont la gestion ou cogestion incombe principalement aux résidents. Ces habitants n'ont pas nécessairement de liens familiaux. Cet habitat se distingue de l'habitat communautaire par sa taille et par le fait que chaque résident jouit d'un espace privé qu'il gère selon ses besoins et envies dans le respect des règles de base librement consenties. La gestion des espaces collectifs et leur mode d'organisation sont généralement fixés par les résidents eux-mêmes avec ou sans l'apport d'éventuels encadrants. Cet habitat s'articule sur base d'un projet de vie commun qui favorise la mise en relation des occupants et doit favoriser la plus grande autonomie possible des personnes. Il doit permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles mais également sociales voire culturelles. Enfin et par définition cet habitat groupé respectera la diversité des habitants même si dans certains cas une certaine homogénéité sera favorisée.

Quatre constantes se dégagent des habitats groupés :

- il s'agit d'une **action volontariste** (la personne choisit ce mode d'habitat et ne peut y être arrivée par hasard) ;
- d'une **action avec une dimension collective** qui dépasse le cadre familiale traditionnel ;
- d'une **action qui s'inscrit dans un espace** (logements - habitat - espaces collectifs) ;
- d'une **action qui s'inscrit dans le temps** (celui de la structuration du groupe ou de la cooptation de nouveaux membres, des règles internes de vie, d'organisation des espaces, de projet commun).

Dans le cadre de l'habitat solidaire \* mots supprimés une dimension supplémentaire s'ajoutera parfois : *L'action d'accompagnement social des résidents.*

L'habitat groupé relève le plus souvent de *trois sphères* d'intérêt et d'action très larges :

- ⇒ **La sphère logement et de l'aménagement du territoire** : l'habitat groupé, c'est d'abord une autre manière de concevoir le logement. A côté du logement individuel où chacun possède à usage privé les différentes pièces d'un logement, l'habitat groupé propose un modèle d'habitat où certaines parties du logement sont totalement privées et d'autres sont à usage collectif. D'un projet à l'autre, la « quantité » de collectif peut être très variable et même se situer hors les murs.
- ⇒ **La sphère économique** : en habitat groupé, les personnes réalisent collectivement certaines dépenses et réduisent ainsi certains coûts, comme les courses faites ensemble - les personnes ont accès à des espaces ou des services collectifs qui sont hors de prix pour un seul budget, tels qu'une salle de fêtes, un espace bricolage, une salle de soin quand vient le kinésithérapeute - l'accès à l'acquisition de logement peut être favorisé par l'habitat groupé - etc.
- ⇒ **La sphère sociale** : certaines personnes ayant quitté le modèle de logement individuel depuis un certain temps peuvent, à titre temporaire ou définitif, s'orienter vers l'habitat groupé comme étant une réponse qui les satisfait. Des exemples concrets existent pour les personnes qui sortent de Maisons d'accueil, pour les personnes souffrant d'assuétudes comme les toxicomanes, pour les jeunes qui ont vécu leur enfance dans des habitats collectifs. D'autres exemples sont donnés par des projets d'habitat groupé pour personnes âgées ou pour handicapés physiques. La constante de ces projets est : si l'autonomie individuelle n'est pas possible ou souhaitée, pourquoi ne pas prendre l'option de l'autonomie collective.

L'habitat groupé est défini suivant **4 dimensions** :

**Dimension d'organisation spatiale** : comme il a été expliqué plus haut, on retrouve à chaque fois des espaces privés qui s'articulent avec un ou des espaces collectifs. Plusieurs études montrent que ce travail sur la structuration de l'espace permet, à certains publics en précarité sociale, de se restructurer en cohérence avec la dimension spatiale du logement.

**Dimension d'organisation collective** : pour les publics en précarité sociale, l'articulation entre sphère personnelle et sphère collective, permet à la fois d'avoir un espace privé bien à soi, à la fois de réapprendre certaines règles et avantages de la vie en communauté. Le danger reste, pour certains, de cantonner le besoin de collectivité aux seuls membres de cet habitat groupé. Si des personnes extérieures interviennent dans les sphères privées et collectives des individus qui y résident, cela doit se faire selon certaines règles qui peuvent être établies avec les résidents.

**Dimension volontariste** : être dans un habitat groupé n'est pas neutre, entraîne une série de facilités de vie mais aussi de contraintes (contraintes de la collectivité). La dimension volontariste est dès lors essentielle, qu'il s'agisse de public en précarité sociale ou d'autres. Si le projet ne peut avoir été élaboré avec les personnes (car il préexiste à l'entrée dans ce type d'habitat), il faut au minimum que les futurs résidents aient été mis totalement au courant des us et coutumes du groupe, des règles de fonctionnement interne, des avantages et des contraintes de la vie en communauté.

**Dimension de structuration temporelle** : arriver dans un habitat groupé ou le créer ensemble est toujours un événement. Il faudra du temps pour s'y sentir bien, pour trouver sa place dans le groupe, inventer ses propres repères. Que l'habitat groupé soit destiné à un public en précarité sociale ou non, le temps pendant lequel on y réside doit être suffisamment long pour que certaines habitudes ou repères puissent se créer. Selon les projets pour personnes en précarité sociale, l'habitat peut être vécu de manière définitive ou transitoire. Mais dans tous les cas, même s'y loger à titre provisoire implique une période de temps suffisamment longue pour qu'une structuration des individus et du groupe soit possible. Certains projets s'attachent cependant à répondre à des situations urgentes.

## Transitoire ou définitif...

Il est tout à fait impossible de formuler une réponse définitive à cette question.

Il en va de l'habitat groupé comme de l'habitat classique. C'est le projet lui-même qui en définira les termes en fonction du public cible et de l'analyse de ses besoins, de la réflexion de l'encadrement et de sa vision, voire de sa philosophie du travail social, et des moyens structurels du projet, de son financement.

## La **Solidarité**

Elle se définit comme étant une relation entre des personnes ayant une communauté d'intérêts, qui entraîne une obligation morale de ne pas desservir les autres et de leur porter assistance.

C'est évidemment le terme relation que nous mettons en évidence. Cohabitants d'un lieu partagé, cogéré et organisé de manière à ce que chacun y trouve un épanouissement et des ressources plus faciles, les résidents devront également partager un projet de vie s'inscrivant dans une durée déterminée ou indéterminée.

## La **Précarité sociale**

*« La précarité est l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives.*

*Elle conduit le plus souvent à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence qu'elle tend à se prolonger dans le temps et devient persistante, qu'elle compromet gravement les chances de reconquérir ses droits et de ré-assumer ses responsabilités par soi-même dans un avenir prévisible.<sup>161</sup>»*

De cette définition qui a été reprise par le **Rapport général sur la pauvreté**, il ressort l'idée d'absence de sécurité, de responsabilités élémentaires, de leurs droits fondamentaux,...

---

<sup>161</sup> Selon Wrésinski, « Grande Pauvreté et Précarité économique et sociale », Journal officiel, Paris 1987. P. 14

La précarité peut prendre plusieurs formes : précarité sociale, précarité culturelle, précarité en terme de santé, précarité professionnelle,... qui interagissent et se renforcent la plupart du temps.

Le rapport général sur la pauvreté définit la précarité sociale comme l'absence d'une ou plusieurs sécurités - le non accès à certains « biens » :

- la santé physique et/ou mentale
- l'emploi et la formation (liés au chômage et revenus)
- le logement
- l'isolement social et les problèmes de mobilité

**Le plan National d'inclusion sociale et l'OCDE** considèrent que sont précarisés (exclus) les ménages dont le revenu total est équivalent ou inférieur à **60%** du revenu médian national des ménages.

Nous ajouterons à ces définitions la rupture des liens sociaux, administratifs et/ou juridiques sur base d'une ou plusieurs appartenances telles que la religion, la race, la nationalité, le statut social, l'âge, l'apparence physique, le sexe, le niveau de revenus, le niveau d'instruction. L'exclu est celui qui n'est plus reconnu dans ces sphères d'appartenance.

### **Typologies des Critères de précarité**

Sur baser de ces définitions nous reprenons les termes de l'OCDE qui distingue :

#### **Tableau des critères de précarité (trois types de critères)**

1. Les critères économiques liés ou non aux statuts juridiques des personnes
2. Les critères psycho-sociaux
3. Les Statuts et structures du logement

Chaque critère se subdivise en critères particuliers (cfr tableau page suivante)

Critères économiques	Statuts	Revenus
	RI Chômage GRAPA Maladie invalidité Illégaux	- de 60% du revenu médian Revenus épisodiques Pensions faibles Surendettement Pas de revenus
Critères psychosociaux	Physiques	Sociaux
Incapacité à l'autonomie totale Incapacité au collectif lourd et contraignant	Handicaps physiques Handicaps mentaux Age + autre critère	Isolement Personnes en danger Pré/post assuétudes Violences familiales
Critères de logement	Structure du logement	Absence de logement
	Résidents permanents en campings Insalubrité surpeuplement	SDF expulsions Sorties de maisons d'accueil-transit-détention

\* paragraphe supprimé

Remarquons que le Rapport général sur la pauvreté fait état que la **pauvreté** survient lorsque la personne, la famille ou le groupe **cumulent au moins deux critères de précarité**.

En synthèse et en **définition non juridique de l'habitat solidaire** nous proposons :

Un **habitat solidaire** est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent (notamment) une ou plusieurs personnes dont au moins une se trouve en situation de précarité sociale (ou en passe de le devenir). Elles s'inscrivent formellement ou informellement dans une communauté d'intérêts et parfois bénéficient d'un accompagnement ou d'une aide sociale spécifique ou générale. Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé : ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou des espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitation.

Définir l'habitat solidaire requiert ensuite de se poser la question du public cible susceptible de résider temporairement ou à plus long terme dans ce type d'habitat. C'est l'objet du **chapitre 5**.

**Chapitre 5**  
**Typologie et approche quantitative**  
**des publics cibles potentiels**  
**suivant les résultats du questionnaire**

## TYPOLOGIE DES PUBLICS CONCERNES

Nous basant d'une part sur un questionnaire réalisé en 2004<sup>162</sup> auprès d'experts intéressés par la problématique, d'autre part sur les visites d'expériences en France (cfr annexe) et sur les réponses aux questionnaires dans le cadre de cette recherche, nous pouvons avancer une typologie des publics cibles potentiels.

Remarquons tout d'abord que la **diversité** est de mise :

- Diversité d'âges (de l'étudiant qui 'kotte' à la personne vieillissante) ;
- Diversité de genres (hommes et femmes) ;
- Diversité des niveaux socioculturels (cohabitation de personnes en précarité et de professeurs d'université) ;
- Diversité des états psychologiques et de santé (ex-toxicomanes ou victimes d'assuétudes, personnes handicapées mentales<sup>163</sup>, tétraplégiques, mamans en détresse ou femmes battues, etc.) ;
- Diversité des statuts (cohabitation de chômeurs, pensionnés, travailleurs précaires, étudiants, handicapés, etc.) ;

En terme de **typologie**, cela donne le tableau suivant :

PUBLICS CIBLES	BESOINS IDENTIFIES
<b>Jeunes</b>	Au sortir d'une institution (soif de liberté et peur d'une totale autonomie) Ou jeunes après le logement parental (coût trop élevé du logement seul)
<b>Ex détenus</b>	Au sortir de l'institution ayant perdu l'habitude d'une totale autogestion
<b>SDF après Maison d'accueil ou lieu d'hébergement, voire après la rue</b>	A titre transitoire pour arriver à se détacher du moi institutionnel Ou à titre plus définitif pour les personnes empêchées pour des raisons sociales ou psychologiques d'accéder à un logement ordinaire (cfr définition des Maisons relais en France)

<sup>162</sup> « Guide de l'Habitat groupé pour personnes en précarité sociale », 2004 par Habitat et Participation

<sup>163</sup> Citons à titre d'exemples les Tropiques ou le Huitième Jour

<b>Après une cure (post-assuétude)</b>	Nécessité pour certains d'avoir le collectif comme garde fou sinon rechute rapide. Il y a urgence à mettre en place de telles structures. <sup>164</sup>
<b>Personnes ayant des problèmes psychiatriques</b>	Besoin de ne pas être seulement considéré comme un cas psychiatrique, mais comme un habitant 'normal' avec une présence du collectif si nécessaire <sup>165</sup> .
<b>Personnes âgées</b>	Comme solution alternative à la Maison de repos pour les personnes qui apprécient la cohabitation. Lutte contre la solitude et maintien en activités.
<b>Handicapés physiques ou mentaux</b>	Solution alternative aux institutions pour les personnes qui en ont la capacité, avec une aide à la vie journalière.
<b>Membres d'une même famille vivant avec une personne en précarité</b>	Besoin de regroupement familial. Problème très important actuellement de pénalité des membres d'une famille qui veulent cohabiter et aussi de personnes qui accueillent des plus âgés chez elles.

### D'après questionnaire envoyé aux experts :

Autres catégories citées par quelques experts <sup>166</sup> :	Pourcentages donnés par le ou les experts qui proposent ces catégories
Personnes seules (mères avec enfants, personnes seules entre 40 et 60 ans, familles monoparentales, ...) = cité par 6 experts	Moyenne de 23%
Familles monoparentales = cité par 3 experts	Moyenne de 28%
Jeunes (étudiants, sans emploi de plus de 18 ans) = cité par 2 experts	Moyenne de 60 %
Personnes âgées (comme alternative aux homes, en accompagnement à domicile) = cité par 2 experts	Moyenne de 47%
Femmes (ayant subi des violences conjugales)	20 %
Familles d'origine culturelle différente	10%

<sup>164</sup> Selon le témoignage de F., résident à Tremplaine, rencontré lors de la journée de visite avec les experts francophones.

<sup>165</sup> Selon le témoignage de R., résident au Vivier, habitat groupé où cohabitent Peuls et personnes ayant des problèmes psychiatriques, rencontré lors de la journée de visite avec les experts francophones.

<sup>166</sup> Questionnaire envoyé à des experts pour leur soumettre le projet d'habitat solidaire (juin à septembre 2006) – voir annexe de cette étude.

Ex résidents d'habitat permanent	10%
Groupement intergénérationnel	15%
Personnes avec récurrence de perte de logement suite à des problèmes physiques ou mentaux	30 %
Jeunes atteints de maladie mentale	25%
Démarche citoyenne solidaire	5%

Cette typologie renvoie à une typologie plus générale, montrant que le souhait d'intégrer un habitat groupé peut être variable selon que ce choix sera défini par :

- Une aspiration à un autre mode de vie
- Un besoin durant un moment de la vie plus ou moins long (jeunes quittant leurs parents, personnes vieillissantes, SDF qui vont de maison d'accueil en maison d'accueil)
- Une solution transitoire en situation de crise temporaire

Par rapport à cette typologie, voici les **pourcentages** proposés par les experts comme étant la quantité de personnes potentiellement intéressées par l'habitat solidaire d'ici à 5 années.

Le tableau ci-joint reprend l'ensemble des pourcentages estimés par les experts par catégorie proposée. La question posée avait été de n'avancer des chiffres que pour les catégories pour lesquelles l'expert se sentait en mesure de pouvoir donner une estimation, ce qui explique que, selon les catégories, le nombre de réponse soit très différent.

Le tableau ci-après propose une moyenne générale, une moyenne francophone, une moyenne néerlandophone, une médiane, un mode et un écart type. Vu la grande disparité des réponses (cfr les écarts types), la médiane nous a semblé plus correcte statistiquement que la moyenne. Elle donne en effet une information sur le pourcentage autour duquel se concentre la majorité des réponses. Un second tableau reprend les médianes par catégorie et approche la quantité de personnes dès lors potentiellement concernées par l'habitat solidaire.

N	% jeunes en g'n'ral	% jeunes apr,s institution	% ex d'tenus	% SDF apr,s Maison accueil	% apr,s cure d'sintox	% pers probl_mes psychiatrique	% personnes %g'es	% handicap's physiques	% handicap's mentaux	% membre m□me famil
1	5	0	0	25	25	35	20	25	10	50
2	15	10	10	5	20	5	50	10	10	10
3	35	50	10	25	10	10	30	10	25	50
4	25	15	10	5	5	10	15	20	25	25
5	5	5	10	5	10	10	25	5	10	25
6	5	5	5	10	30	25	20	5	5	10
7	5	25	5	30	25	10	5	20	60	5
8	15	30	20	50	25	20	25	25	5	25
9	20	5	5	5	5	20	8	20	25	10
10	10	40	20	15	10	65	10	20	20	5
11	15	15	5	30	15	5	5	30	15	5
12	5	20	10	20	5	25	5	5	10	5
13	20	5	20	5	15	25	5	15	5	5
14	5	5	20	15	20	10	15	25	5	5
15	25	15	5	25	10	10	5	25	25	
16	15	0	0	15	10	10	15		25	
17	10	10	20	10	20	10	10			
18	35	15	5	15	15	25	15			
19	10	35	5	20	10	20	20			
20	10	15	15	10	15	10	5			
21	5	25	15	10	10	20	20			
22		5	5	20		10	20			
23			25	10			25			
24			10	20						
25				20						
26				20						
27				20						
28				25						
29				20						
30				15						
31				20						
MOYENNE NEERL	14%	16%	12%	16%	13%	18%	13%	19%	17%	9%
MOYENNE FRANC	15%	16%	8%	18%	19%	16%	22%	16%	18%	32%
ECART TYPE	9,34%	13,11%	7,12%	9,37%	6,98%	12,92%	10,51%	7,70%	13,80%	15,11%
MOYENNE GEN	14,05%	15,91%	10,63%	17,42%	14,76%	17,73%	16,22%	17,33%	17,50%	16,79%
MEDIANE	10%	15%	10%	20%	15%	10%	15%	20%	12,5%	10%
MODE	5%	5%	5%	20%	10%	10%	5%	25%	25%	5%

PUBLIC CIBLE	% estimé par les EXPERTS = médiane statistique	POPULATION concernée estimée
Jeunes en général (20 à 24 ans)	10 %	10 % de 641.765 <sup>167</sup> = <b>64.176 personnes</b>
Jeunes au sortir d'une institution	15 %	15 % de X <sup>168</sup> = ?
Ex détenus (au sortir de la prison)	10%	10 % de 14.960 personnes par an <sup>169</sup> = <b>1496 personnes</b>
SDF après Maison d'accueil ou lieu d'hébergement, voire après la rue	20 %	20 % de 12.000 personnes en 2003 <sup>170</sup> = <b>2400 personnes</b>
Après une cure (post-assuétudes) dans une Maison d'Accueil Socio Sanitaire	15 %	15 % de 2820 personnes <sup>171</sup> = <b>423 personnes</b>
Personnes ayant des problèmes psychiatriques (= manifestant une affection mentale sérieuse)	10 %	10 % de 13% de la population belge <sup>172</sup> = <b>135.796 personnes</b>
Personnes âgées (65 ans et +)	15%	15 % de 1.799.500 personnes <sup>6</sup> = <b>269.925 personnes</b>
Handicapés (physiques + mentaux)	12,5 à 20 %	12,5 à 20 % de 12,9% de la population belge <sup>173</sup> = <b>168.439 à 269.503 personnes</b>
Membres d'une même famille vivant avec une personne en précarité	10 %	-

Quelques remarques de taille :

- Il faudrait connaître le pourcentage de ces personnes en capacité d'entrer en habitat solidaire avant l'estimatif. Exemple : il ne faudrait pas prendre 15% de la population des personnes âgées, mais seulement 15% des âgés **en capacité d'autonomie suffisante** pour entrer en habitat solidaire. Et ceci est valable pour d'autres catégories et devrait fortement pondérer à la baisse le résultat final.

<sup>167</sup> Selon les statistiques INS 2005.

<sup>168</sup> Ce chiffre est confidentiel, seul le Ministère de la Justice pourrait estimé qu'il peut être donné dans le cadre de cette étude.

<sup>169</sup> Selon site Internet statbel.fgov.be, données de 2005 sur le nombre total de remises en liberté.

<sup>170</sup> Selon M. Van Menxel E.A. « Verbinding verbroken » Steunpunt algemeenwelzijn, 2003.

<sup>171</sup> Selon une étude « Profil des drogues en chiffres » réalisée par les Universités de Gent, ULB et KUL en 2000.

<sup>172</sup> Selon l'enquête santé par interviews 2004 par l'INS.

<sup>173</sup> Selon la Direction Générale Personnes Handicapées SPF Sécurité sociale (stat. 1996)

- Il s'agit du résultat statistique émis par 14 à 31 questionnaires (selon les catégories), hypothèses statistiques formulées par quelques-uns et qui sont donc à prendre avec précaution. Il s'agit, rappelons-le, de **personnes potentiellement intéressées par la vie en habitat solidaire à l'horizon de 5 années**.
- Remarquons aussi que **ces résultats ne peuvent pas s'additionner** - au contraire de l'approche chiffrée qui suivra - car les personnes peuvent bien entendu relever de plusieurs catégories en même temps : être jeune, avoir été victime d'assuétudes et sortir d'une institution pour sans-abri.
- Ces données **ne permettent nullement de calculer un quelconque coût pour la sécurité sociale** non seulement parce que ces personnes peuvent cumuler plusieurs états, mais aussi parce qu'aucune indication sur le fait que ces personnes bénéficient de revenus de remplacement ou non n'avait été demandé à ce stade. C'est le propos de notre fin de chapitre.
- Enfin, s'il existe une **grande similitude entre les résultats des experts francophones et néerlandophones**, deux catégories sortent du lot : celle des personnes âgées (**13%** selon les experts néerlandophones contre **22%** chez les francophones) et celle des membres d'une même famille (**9%** chez les néerlandophones tandis que les francophones montent à **32%** de personnes potentiellement intéressées).

Ces chiffres donnent surtout une idée au niveau de la **typologie** des publics cibles.

Au-delà de cette information catégorielle, une meilleure approche des publics cibles visés peut être apportée suite aux visites d'expérience. Le schéma suivant permet de comprendre le lien entre 'public cible' - 'type de logement' - 'durée de séjour' - 'objectifs poursuivis' - 'pourcentage de personnes en précarité'.

## Typologie des habitants en habitat groupé Suite aux visites d'expériences

### Mode de vie

Type collectif ou communautaire  
Durée du séjour longue voire à vie  
Fondements religieux-philosophiques-idéologiques  
Accueil de personnes en précarité : + ou - **5%**

### Moment de vie

Type habitat groupé/co-location  
Durée du séjour moyenne mois - années  
Jeunes- Femmes seules-Personnes âgées-isolés  
Accueil de personnes en précarité : + ou - **50%**

### Transitoire

#### Institutionnel

Logement d'insertion ou de transit  
Durée du séjour limitée 2 x 6 mois Max. en Rég. wal.  
Ex détenus-personnes en fin d'assuétudes-victimes-SDF  
Accueil de personnes en précarité : **100%**

Derrière ce schéma, nous n'avons pas voulu proposer une approche quantitative des projets rencontrés, entre autres parce que derrière les expériences identifiées comme telles (portées par des institutions ou des communautés reconnues), il existe une multitude d'expériences non identifiables telles que la 'colocation' très en vogue chez les jeunes.

# ANALYSE DU QUESTIONNAIRE

## Méthodologie

### Les experts :

Lors de notre étude, nous avons sélectionné une série d'experts qui nous ont permis d'avoir un avis éclairé sur une série de questions que nous nous posons. Certains ont participé à une journée de réflexion (du côté néerlandophone et francophone) que nous avons organisée ainsi qu'à la visite d'habitats solidaires : Trempline à Charleroi qui accueille des personnes en post-cure et le Vivier à Bruxelles où cohabitent des Peuls (ethnie africaine) et des personnes en souffrance mentale.

### Le questionnaire :

Ces experts ont, ensuite, reçu un questionnaire que vous trouverez en annexe. Ce questionnaire est constitué de questions fermées argumentées par des questions ouvertes permettant aux experts de mettre le doigt sur certaines externalités positives et/ou négatives. Nous avons reçu 53 questionnaires complétés pour l'ensemble de la Belgique. La représentativité de ces experts est pertinente. On remarque la présence du monde politique, associatif, privé, juridique,... représentant un panel diversifié et représentatif des personnes qui seraient potentiellement touchées dans leur vie professionnelle.

### Test

Nous avons soumis et testé le questionnaire. Il fut corrigé et complété en tenant compte des avis recueillis.

## Pondérations nécessaires des résultats

### Pondération statistique

Au vu de la taille de l'échantillon représentatif: 200 experts identifiés pour 60 questionnaires reçus et validés, nous avons appliqué au niveau des chiffres exprimés une pondération scientifiquement obligatoire. Il s'agit ici d'une pondération statistique et en aucun cas d'une critique des chiffres énoncés par les répondants. Cette pondération appelée "**intervalle de confiance**" est nécessaire à la validation de l'échantillon.

Cet écart ou fourchette est égale à - 2.5% et + 2.5% sur les résultats obtenus.

Selon Madeleine Grawitz<sup>174</sup>: à l'intervalle de confiance de - et + 0.67% correspond une probabilité de 50%, à l'intervalle de - et + 1.96 correspond une probabilité de 95% soit une marge d'erreur de 5%. A + ou- 2.5% la marge d'erreur est quasi inexistante.

### Pondérations d'analyse

A cette pondération statistique nous ajoutons des pondérations d'analyse qui s'imposent en fonction du sujet traité et de ses limites.

### Pondérations d'exclusion

Nous ajoutons une pondération due à l'exclusion de personnes appartenant aux publics cibles mais n'entrant pas dans la définition juridique de l'habitat solidaire comme par ex. un couple vivant sous un même toit avec ses enfants.

### Pondérations des coûts estimés

Les coûts estimés se basent sur les chiffres actualisés en 2006 pour la plupart, quelques uns datent de fin 2005. Ceci en fonction du recueil des données disponibles aujourd'hui. (octobre 2006).

Enfin les chiffres cités donnent une fourchette des coûts pour l'Etat et **une estimation du nombre de personnes potentiellement concernées par l'habitat solidaire et cela à cinq ans.** Ces chiffres reflètent donc une réalité inexistante à ce jour mais qui pourrait être réelle à terme pour autant que toutes les personnes concernées choisissent ce mode d'habitat. Ce serait un énorme succès pour ce dispositif d'habitat solidaire...mais il est quand même envisageable de

---

<sup>174</sup> Madeleine Grawitz in Méthode des sciences sociales, 8<sup>ème</sup> éd., Dalloz.1989

considérer qu'une partie seulement de ces personnes désirera bénéficier de cette possibilité, ne serait-ce qu'à cause des contraintes qu'elle impose.

Cette projection est impossible à réaliser dans le cadre de cette étude parcequ'elle dépend de facteurs extrinsèques à l'analyse qui nous concerne comme par ex. la motivation des acteurs sociaux à utiliser ou diffuser et organiser l'habitat solidaire.

### **Pondérations macro économiques**

Il nous faut aussi pondérer les coûts réels pour l'Etat. En admettant que le dispositif mis en place permette aux résidents en habitat solidaire de bénéficier des revenus de remplacement au taux "isolé" et non plus "cohabitant", ces revenus étant relativement peu élevés au regard du coût actuel de la vie, il est évident que même majorés ils retourneraient immédiatement dans le circuit économique de la consommation et non pas dans l'épargne générant ainsi de la fiscalité et un léger effet multiplicateur en terme de valeur ajoutée.

### **Pondérations sociales**

Tous les experts interrogés font état d'un nombre important de "récidives" des personnes dont ils se chargent. C'est à dire de prises en charge récurrentes de personnes en précarité sociale et dont la problématique de logement est un des facteurs de ces récidives. Il estiment que l'habitat solidaire devrait être une solide pondération à ces récidives. Elles ont un coût en heures de travail mais également un coût psychologique " sentiment d'échec " répétitif, etc.

Ces mêmes experts surtout ceux du secteur de l'accueil sont par ailleurs relativement discrets lorsqu'il s'agit de valoriser ce nombre de récidives. Notons au passage que se basant sur une étude récente en Wallonie sur le secteur de l'accueil, Mme la Ministre Vienne nous fait état dans son questionnaire d'un pourcentage de 20% de reprise en charge des personnes accueillies. Les avis d'autres experts tant en Flandres qu'à Bruxelles vont dans le même sens.

En conclusion, les chiffres que nous avançons sont donc des chiffres bruts, scientifiquement corrects mais à interpréter en fonction de la durée et des résultats éventuels à observer dans la réalité quotidienne des projets à mettre en place.

Analysons les tendances que les experts ont mis en évidence par rapport à toute une série de questions : l'habitat solidaire pour qui, pourquoi, comment,....?

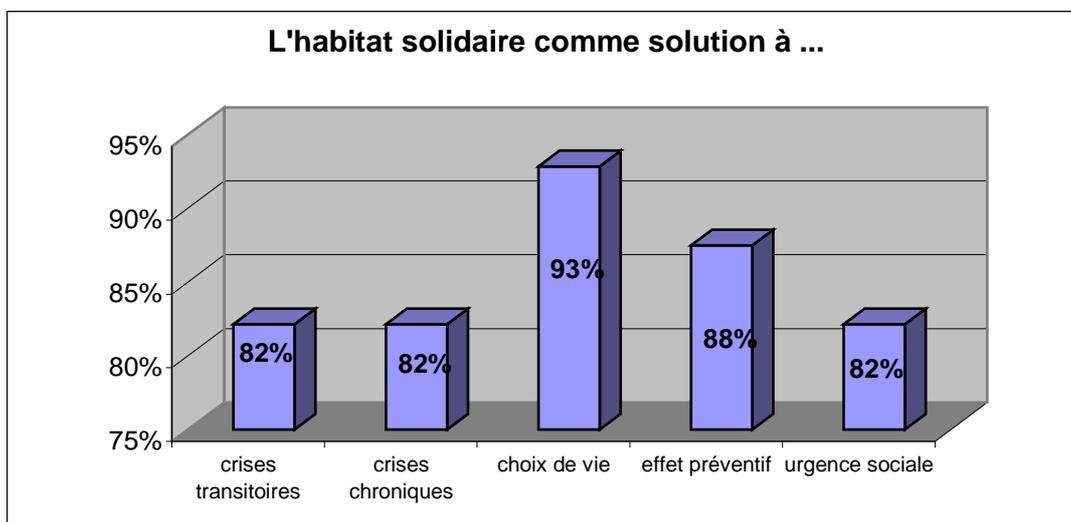
## Un Habitat Solidaire pourquoi ?

Dans quelle(s) situation(s) l'habitat solidaire pourrait-il être une solution et avec quel(s) objectifs poursuivi(s)?

Tout d'abord, un chiffre important et rassurant pour notre étude, **98 %** des experts questionnés estiment que l'habitat solidaire est une solution temporaire ou un choix de vie pour les personnes en précarité sociale !

**82 %** des experts pensent que l'habitat solidaire (voir graphique 1) devrait répondre à des crises transitoires pour des personnes en précarité sociale, à des crises chroniques (récurrentes) et à des situations d'urgences. Une préférence plus marquée a été octroyée pour l'habitat solidaire comme répondant à des choix de vie (**93 %**) ainsi que pour l'aspect préventif qu'il pourrait représenter (**88 %**).

*Graphique 1*



## Un habitat solidaire pour qui?

L'habitat solidaire devrait, en majorité (**83 %** des experts), être accessible à toute personne \* mots supprimés qui le souhaite. A contrario, quelques experts pensent qu'il faut donner la priorité aux personnes en précarité sociale (premier public cible). Il faut également que ces personnes ne puissent pas avoir accès au logement de coût moyen. Un expert a également cité l'acceptation de ces personnes à être accompagnées socialement.

13 experts sur les 53 ont osé se prononcer sur le pourcentage de personnes qui, étant sortie de leur institution, se retrouve à nouveau en institution d'accueil après 6 mois. Ils ont estimé à **29%** le taux de récurrence! Cependant, ce chiffre est à pondérer en raison du nombre d'occurrence (13) mais également de sa répartition allant de **4 à 80%** de récurrences.

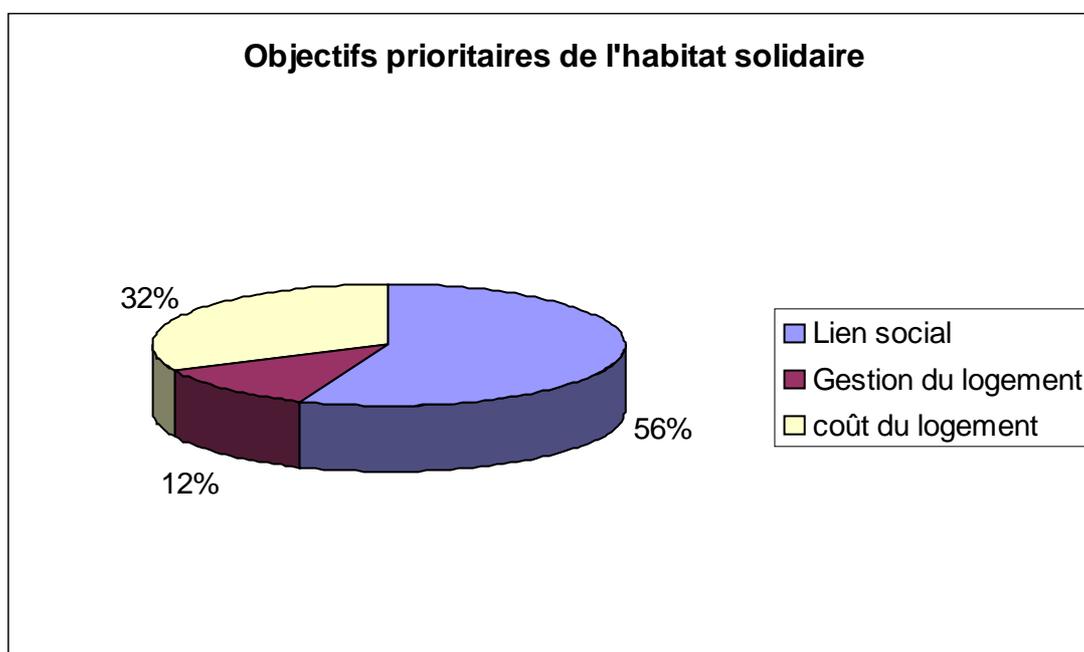
Remarque importante comme cité plus haut la Ministre de la Santé, de l'Action Sociale et de l'Egalité des Chances : Madame Christiane Vienne cite le chiffre de **20 %** avec une référence statistique à l'appui : Rapport d'activités 2004 des centres d'accueil. Le Relais Social de Charleroi annonce lui un chiffre à plus long terme, c'est à dire au-delà des 6 mois, un taux de récurrence de plus ou moins **80%** !! La Goélette, Maison d'accueil pour adultes, évaluée à **10 %** de son public qui passe de maison en maison pour des raisons de durée maximale (280 jours).

Beaucoup estiment qu'il est difficile de se prononcer étant donné le manque de données objectives et du parcours non rectiligne des ces personnes qui passent d'institution en institution. Les raisons de ces rechutes sont diverses : manque de logements accompagnés et de suivi Certains parce qu'ils ne respectent pas les règles, d'autres parce que la durée maximale est écoulée ou encore par inadéquation du fonctionnement du lieu d'accueil.

## Objectif(s) poursuivi(s) par l'Habitat Solidaire

Parmis les trois objectifs de l'habitat solidaire proposés, la création ou le maintien du lien social a été sollicité à **56 %** par les experts. Ensuite, **32 %** jugent que la diminution du coût du logement est l'objectif prioritaire. Et enfin, avec **12 %** des suffrages, on retrouve l'amélioration de la capacité des habitants à participer à la gestion du logement (voir graphique 2).

*Graphique 2*



Cependant, d'autres objectifs que l'habitat solidaire devrait poursuivre ont été identifiés par les experts : amélioration de l'intégration sociale, de l'entraide, de la solidarité, l'échange, renforcement du sentiment de stabilité et de sécurité,...

## Pour quel type de regroupements familiaux ?

La question posée ici est de savoir jusqu'où le degré de regroupement familial en habitat solidaire devrait-il s'opérer, s'il doit s'opérer.

La réponse à cette question est plutôt favorable mais les experts y voient quelques dangers. Tout d'abord, parce que l'inclusion sociale ne doit pas passer prioritairement par le regroupement familial.

La Goélette (Maison d'accueil pour adultes) nous fait part de sa réflexion à propos de la question du regroupement familial :

*"Cette question a fait l'objet d'une réflexion lors du vote du décret sur les maisons d'accueil en RW. Les maisons d'hébergement de type familial ne sont pas autorisées à héberger des personnes en état de précarité sociale ayant un lien de parenté trop proche des hébergements. Il s'agit d'une position philosophique relative à la solidarité familiale (notion de dilution d'éléments dans nos textes juridiques - cpas- pensions alimentaires et logement relayé dans les textes de lois"*

De plus, pour ce genre de public avec regroupement familial, il faut faciliter l'obtention de logements sociaux ou appartements supervisés. Il s'agit réellement du rôle que doivent jouer les logements sociaux. L'habitat solidaire doit être une solution individuelle et non familiale ou alors de manière temporaire afin de limiter les abus. Le risque de renfermement sur les liens familiaux uniquement pourrait également nuire aux objectifs poursuivis par l'habitat solidaire (notamment liens et mixité sociale).

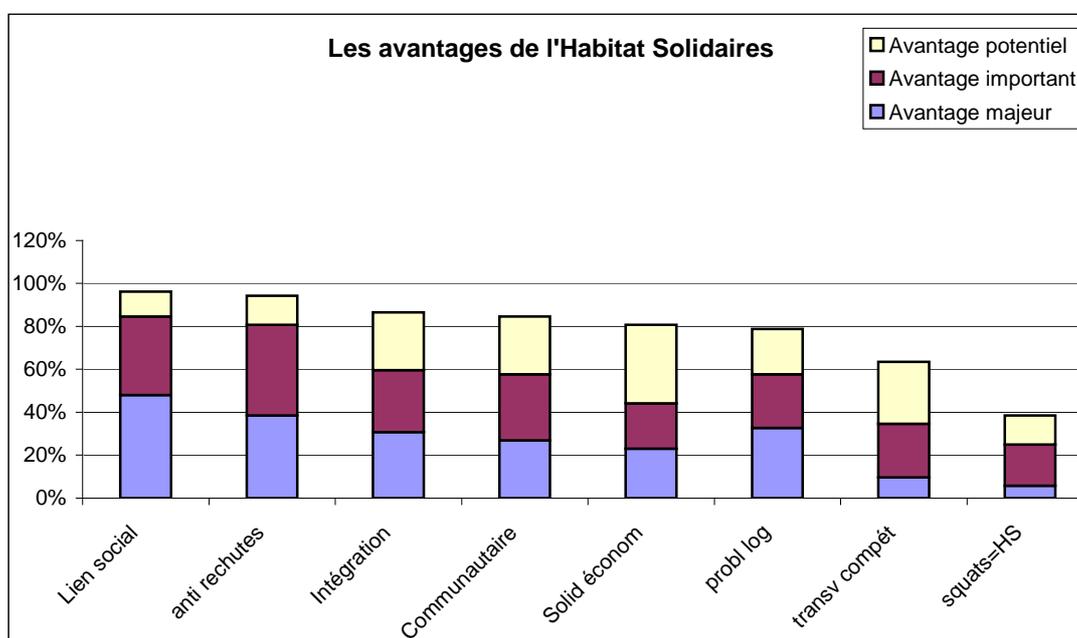
De manière générale, la porte aux regroupements familiaux doit rester entrouverte mais pas au détriment d'une intégration sociale. Dès lors, il doit bénéficier aussi bien au reste des habitants qu'au noyau familial.

## Les avantages et les inconvénients de l'habitat solidaire

Une série d'avantages (Graphique 3) et d'inconvénients (Graphique 4) engendrés par l'habitat solidaire ont été proposés aux experts. Ceux-ci devaient les "noter" en fonction de l'importance qu'ils représenteraient. Voici les résultats que nous avons pu en dégager.

### Les avantages

*Graphique 3*



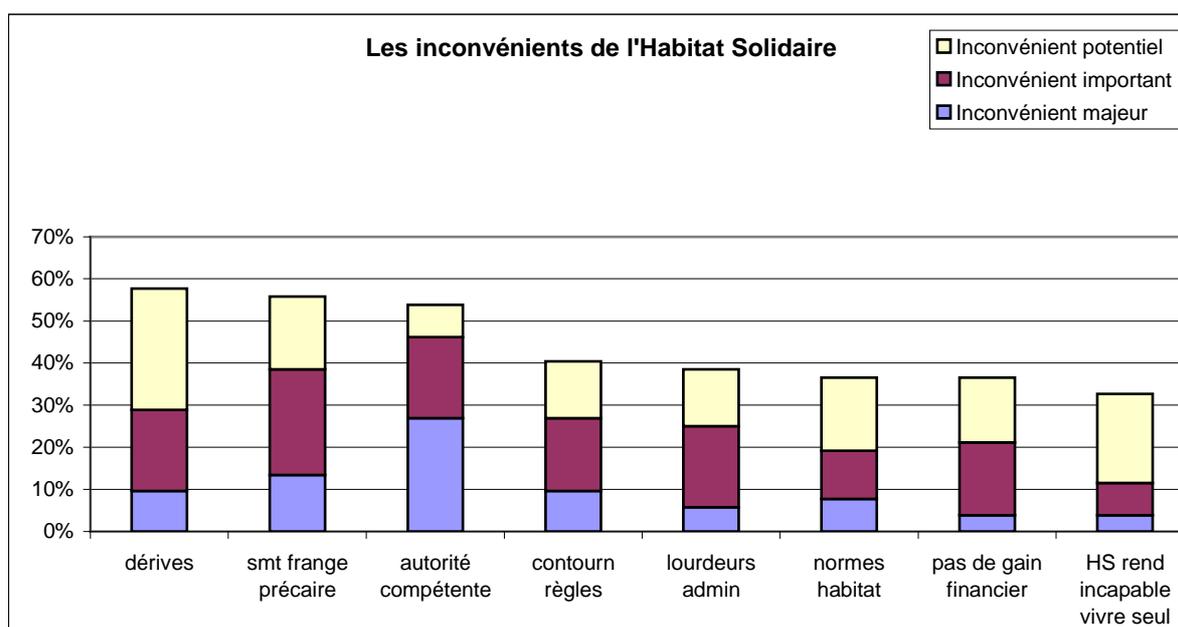
Le renforcement des liens sociaux a été l'avantage le plus mis en avant par les experts. Ils estiment à **96 %** comme étant un avantage de manière générale!! Ensuite, on retrouve à **94 %** l'instauration de garde-fous pour ceux qui risquent de rechuter s'ils sont isolés. Dans une fourchette très proche, l'amélioration de l'intégration sociale via un dispositif très ouvert (**87 %** des experts) et la réponse à un besoin de communautaire, de collectif dans notre société (**85 %**) sont également mis en évidence. On observe que la solidarité économique (**81 %**) et la diminution de certains problèmes de logement (garnis, vides locatifs, etc.) (**79 %**) suivent de très près. Cependant, il faut pondérer ce dernier dans la mesure où **33 %** des experts estiment qu'il s'agit d'un avantage majeur! La création d'une forme de transversalité entre les secteurs/compétences a été sollicitée à **68 %**. Le constat le plus marquant est la faiblesse liée à la reconnaissance des squats via l'habitat solidaire. Seulement **38%** ont trouvé qu'il s'agissait d'un réel avantage.

D'autres avantages ont été mis en évidence par les experts :

- La possibilité de choix philosophique,
- L'entraide possible,
- L'aspect participatif/implication dans le projet,
- Apporte de la sécurité pour les personnes précarisées,
- Rupture de l'isolement et de la solitude,
- Valorisation des habitants,
- Permettra de soulager les institutions comme les centres d'accueil qui sont surchargés (listes d'attente),
- Une garantie de logements de qualité pour personnes précarisée (pour autant que les garanties nécessaires soient implémentées),
- Et enfin, il pourrait s'agir du dernier filet de sécurité pour des personnes qui sont incapables de vivre seules et qui sont expulsées. Actuellement c'est le logement social qui joue ce rôle et ce n'est pas le sien (dernier filet social) ou du moins cela ne devrait pas être le sien.

## Les inconvénients

Graphique 4



Le graphique 4 permet de visualiser les inconvénients que l'habitat solidaire pourrait engendrer. Le risque de dérives (**58%**) et le fait que l'habitat solidaire ne convienne qu'à une frange de la population précarisée (**56 %**) sont les inconvénients les plus cités par les experts. Il faut noter que le problème lié à l'autorité compétente est l'inconvénient majeur le plus évoqué (**27 %**) et que **54%** le perçoivent comme étant un inconvénient de manière générale.

Le risque de contournement des règlements existants (**40 %**), la lourdeur administrative dans un contexte institutionnel déjà complexe (**38 %**), le danger de mettre en avant des critères de solidarité face aux normes d'habitat (**37 %**) et l'aspect non systématique du gain financier (**37%**) suivent de près. L'inconvénient le moins important aux yeux des experts est l'incapacité à vivre seul que peut provoquer l'habitat solidaire (**33 %**).

D'autres inconvénients ont été cités par les experts :

- Un accompagnement est indispensable pour apprendre aux habitants à négocier, à argumenter,
- Créer des minis institutions ne semble pas être la finalité. L'Institutionnalisation de l'habitat solidaire pourrait être un grand danger,
- Rassembler des personnes vivant des problèmes différents peut aggraver leurs situations problématiques/formation de ghettos. La cohabitation peut engendrer d'autres problèmes.

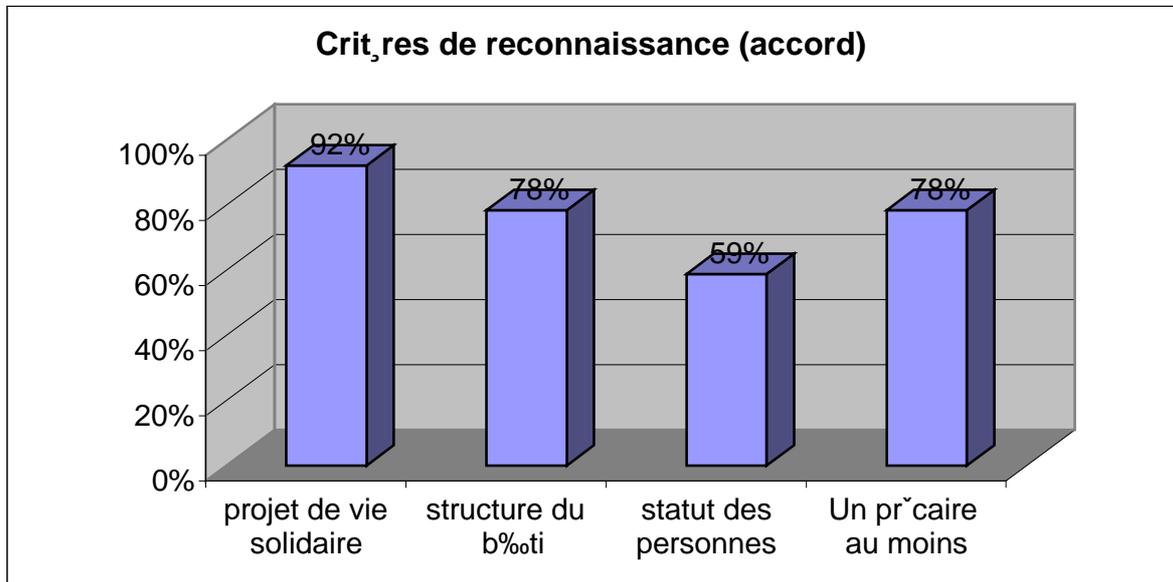
### **Critères de reconnaissance de cet habitat solidaire**

Si l'habitat solidaire devait être mis en place, des critères de reconnaissance devront y être associés.

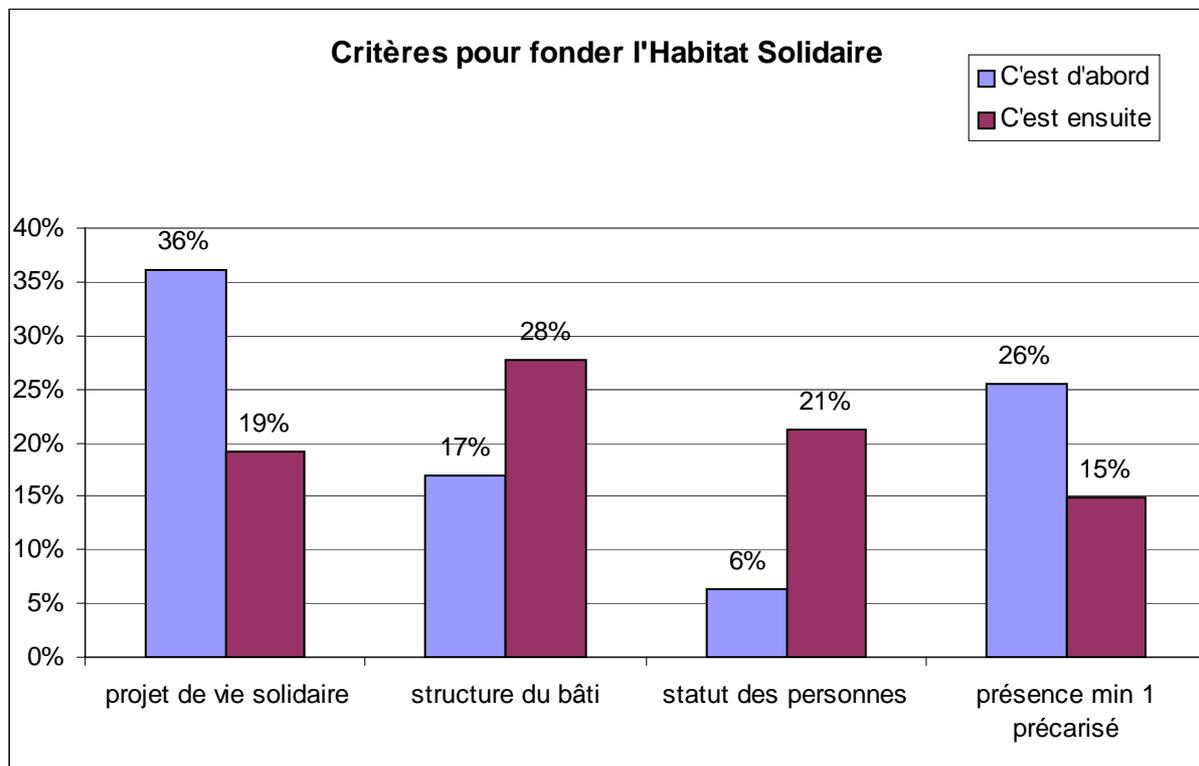
Parmi ces critères de reconnaissance, on citera le projet de vie solidaire des résidents, la structure du bâti, le statut des personnes et la présence au sein de cet habitat d'au moins une personne en précarité sociale. Si on observe le graphique 5, on remarque que le projet de vie pourrait à **92 %** être un critère de reconnaissance! La structure du bâti et la présence d'un précarisé sont des critères de reconnaissance pour **78 %** des experts. Cependant, la présence

d'un précarisé est jugée plus importante (graphique 6) en terme de priorité. Enfin, le statut des personnes est l'élément le moins cité par les experts.

*Graphique 5*



*Graphique 6*



Mais qui prendrait l'initiative et qui prend la décision d'agr eer un habitat solidaire ?

Les experts sont très favorables (plus de **90 %**)   l'idée que l'habitat solidaire soit initié par des institutions et ce, toutes régions confondues. Par contre, en Flandre seulement **59 %** sont favorables pour que des particuliers initient ce genre de projet. Ceci peut s'expliquer par la forte représentation des acteurs publics du côté néerlandophone et par le souhait que ces projets soient accompagnés socialement, plus difficilement mis en place dans ce cas.

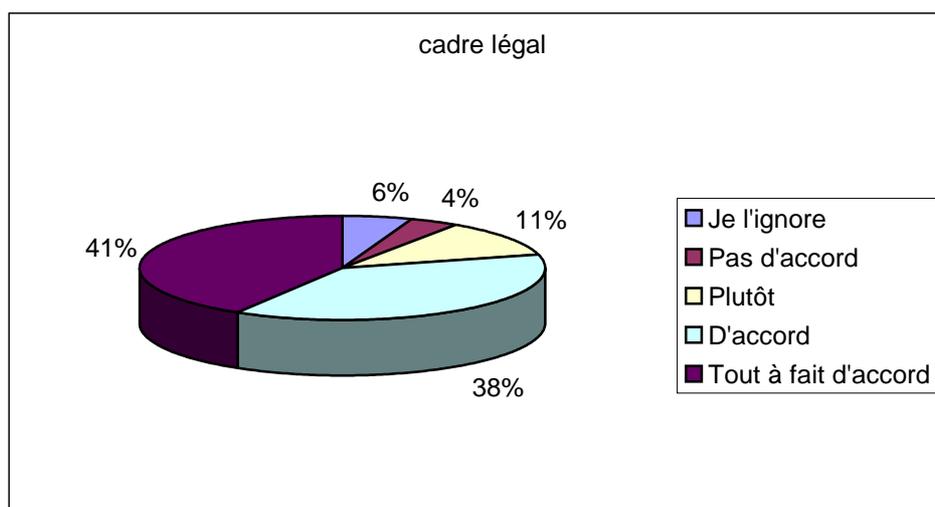
### L'habitat solidaire devrait-il s'inscrire dans un cadre légal?

Le graphique 7 montre clairement que le cadre légal est important. **90 %** des experts y sont favorables.

Quelques **remarques importantes** sont à prendre en compte :

- La nécessité de garder beaucoup de souplesse pour permettre l'émergence d'expériences de terrain (particuliers notamment) et ne pas institutionnaliser la dynamique,
- Ne pas inscrire l'habitat solidaire dans un cadre légal dans un premier temps. L'expérience nous montre qu'une phase pilote de 5 ans est indispensable. Il ne faut pas étouffer dès le départ les prises d'initiatives originales ou créatives. C'est une de nos grandes richesses en Belgique

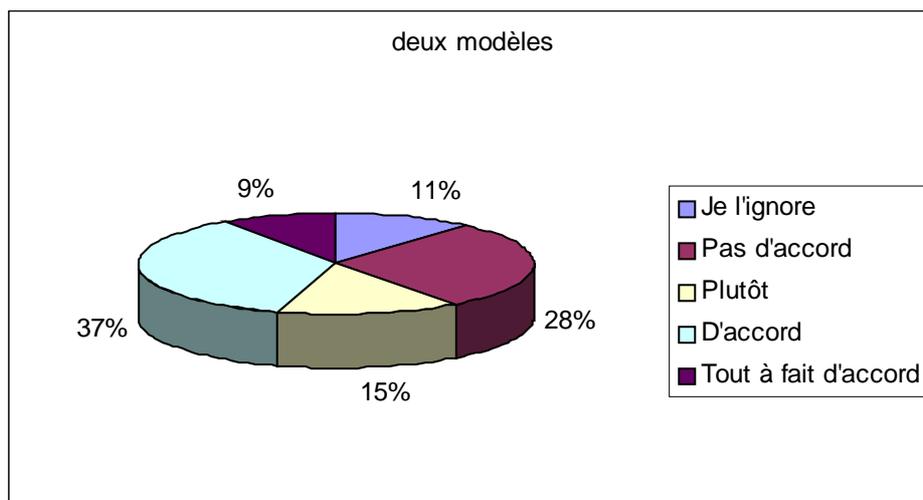
*Graphique 7*



## Un ou Deux modèles ?

Deux modèles ont été proposés aux experts lors des journées de réflexion, l'un ouvert et l'autre plus fermé. Le graphique 8 met en évidence que **80 %** des experts sont d'accord avec l'idée d'avoir deux modèles qui "cohabiteraient" l'un applicable aux particuliers et l'autre aux institutions. Et seulement **28 %** des experts pensent que ce n'est pas une solution.

*Graphique 8*



Voici quelques remarques intéressantes dont il faudra tenir compte :

- Le modèle particulier induit une généralisation de l'individualisation du droit au revenu de remplacement, ce qui n'est pas une mauvaise chose en soi mais il ne s'agit pas de l'objectif principal de ce projet-ci.
- Le modèle particulier pourrait tout à fait être soumis à une forme de « label » caractérisé par un minimum de déclaration pouvant reprendre sommairement le projet de vie. Il n'est pas nécessaire d'entrer dans une logique Maison de Repos ou Maison d'accueil avec des normes d'agrément trop strictes.
- Attention, la rédaction d'une charte pourrait être une réelle difficulté d'ordre rédactionnel pour certaines personnes en précarité. N'est ce pas discriminatoire?
- Le modèle pour les particuliers pourrait être une porte ouverte pour les marchands de sommeil.
- La quantité de personnes susceptibles d'entrer en habitat solidaire via le modèle destiné aux particuliers risque d'être trop important à plusieurs égards (financièrement, contrôle, administrativement,...)

- En conclusion, la cohabitation des deux modèles paraît être communément acceptée mais avec quelques adaptations, plus particulièrement sur la durée de séjour et l'accompagnement social.

### Faut-il une autorité compétente?

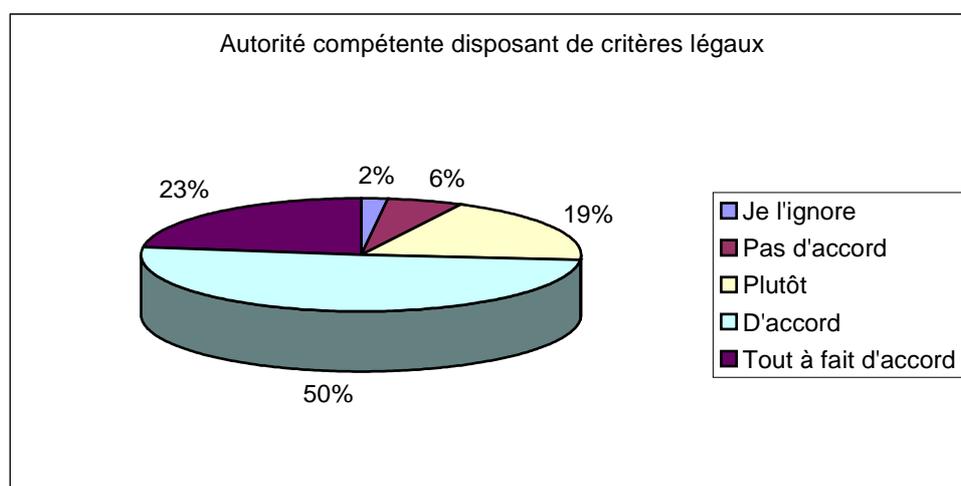
#### Et qui représentera cette autorité compétente?

La question de l'autorité compétente est assez délicate. En effet, connaissant le contexte institutionnel belge avec ces différents niveaux de pouvoirs et la répartition de ses compétences, il apparaît important de bien réfléchir au niveau d'intervention de cette autorité et de son rôle.

Les experts sont quasi unanimes sur l'intérêt d'avoir une autorité compétente (92 %) mais le sont moins sur la forme qu'elle devrait prendre (graphique 9). La préférence revient à une autorité compétente au niveau fédéral avec 45 % des sondés. La commune et le CPAS représentent respectivement 16 % et 14 % pour un total de 30 % au niveau communal.

Les Régions ont été mentionnées par 16 % des experts. Et enfin de manière assez marginale, l'ONEM et un bureau d'étude indépendant à désigner ont été évoqués tous deux par 4 % des experts.

*Graphique 9*



## Les conditions d'agrément

Une série d'éléments qui pourraient être des conditions d'agrément sera abordée dans cette partie. Ces éléments sont la durée en habitat solidaire, l'accompagnement social, le type de solidarité, l'équilibre entre espaces collectifs et privés, la nécessité d'un toit commun, la formalisation par un acte écrit, la limitation du nombre d'habitants et la mixité sociale.

Comme indiqué au graphique 10, la formalisation par un écrit, l'accompagnement social et la présence d'au moins un espace collectif sont les éléments que devraient remplir les "candidats" à l'habitat solidaire. Le toit commun est l'élément le moins signalé par les experts.

*Graphique 10*

Durée déterminée et renouvelable	Accompagnement social	Spécifier solidarités	Au moins 1 espace collectif	Toit commun minimum	Formalisation par un écrit	Limiter le nombre	Mixité sociale
82%	92%	84%	90%	63%	96%	73%	80%

Les avis divergent sur la **durée** en habitat solidaire. Pour certains, il faut une reconnaissance à durée indéterminée de manière à garantir clairement que les personnes ne soient pas remises sur la rue et que la pérennité du projet soit garantie. Dans le cas où la durée serait imposée ; elle ne doit pas être trop courte et les critères bien définis !

Concernant l'**accompagnement social**, il devrait se faire "à la carte". En effet, pour des particuliers, il ne serait pas obligatoire mais possible (personne de référence). Tandis que pour les projets institutionnalisés, l'accompagnement social individuel et collectif se ferait en fonction du besoin des personnes (via une convention pour la plupart des experts). Autre élément souligné, il est indispensable d'utiliser les ressources existantes afin de ne pas "concurrer" et saupoudrer les interventions. L'accompagnement pourrait être également réalisé par les cohabitants eux-mêmes de manière informelle.

**Les espaces collectifs** les plus cités par les experts sont : le salon, la cuisine, la salle à manger ou une salle collective. Le jardin ne suffirait pas pour reconnaître un habitat comme solidaire.

**Le toit commun** ne semble pas être un critère important de reconnaissance. Pourquoi ? Parce qu'un ensemble de maisons ou d'appartements pourrait former un habitat solidaire à partir du moment où une pièce au minimum est mise en commun. Il faut plus que cela évidemment!

**La formalisation par un écrit** est très importante. **96 %** des experts estiment qu'il s'agit d'un élément important. La préférence des experts s'oriente plus vers un contrat habitat solidaire (**47 %**). Le contrat de bail a suscité **30%** des suffrages des experts. La charte avec **23 %** vient en troisième lieu si on observe le choix en première intention sur le graphique 13.

**La mixité sociale** a engendré un nombre important de commentaires.

En *faveur* de cette mixité sociale, on retrouve :

- Eviter de créer des ghettos. Des personnes stables ont un effet apaisant sur des personnes en crise.
- Meilleurs échanges de savoirs.
- Prévenir la stigmatisation de ces habitats.

*Contre* cette mixité sociale :

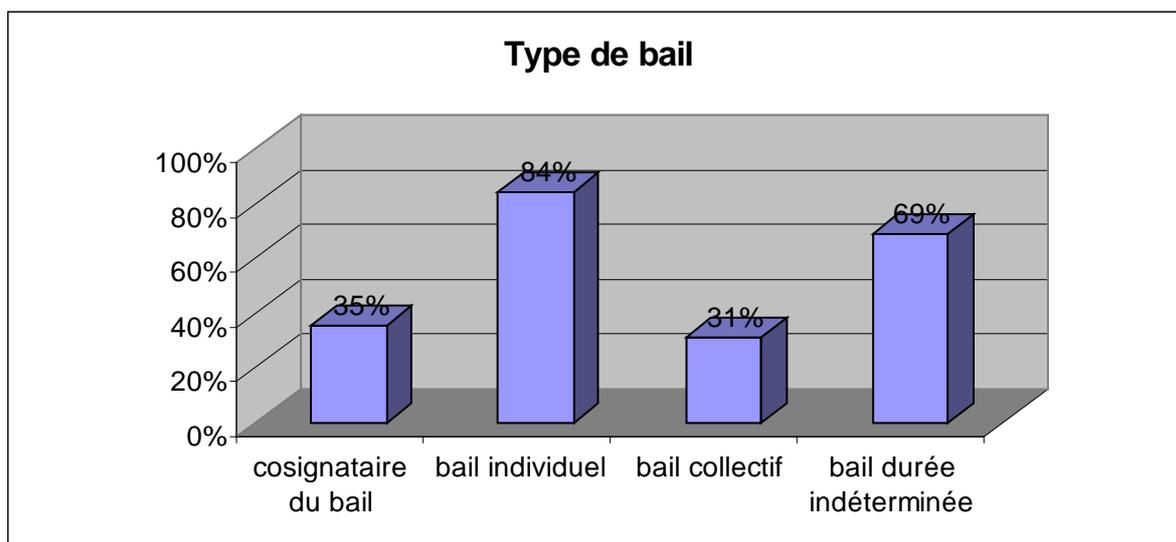
- Plusieurs personnes dans la même situation peuvent se regrouper (ex-détenus, personnes âgées,...) car mêmes difficultés, mêmes projets.
- Toujours dans l'optique de l'action citoyenne, il semble positif que les personnes plus privilégiées accompagnent les plus précaires.
- Le danger de faire cohabiter des personnes ayant la même problématique serait de favoriser les rechutes.

Les experts sont assez d'accord de limiter le nombre d'habitants dans ces habitats. Et ils estiment entre **8 et 12** le nombre idéal. Nous pensons qu'ils se sont sans doute basés sur des expériences réussies d'habitat groupé pour avancer ce chiffre et non pas sur des expériences de colocation (3 à 4 personnes) rencontrées par ailleurs.

### Quelques questions juridiques

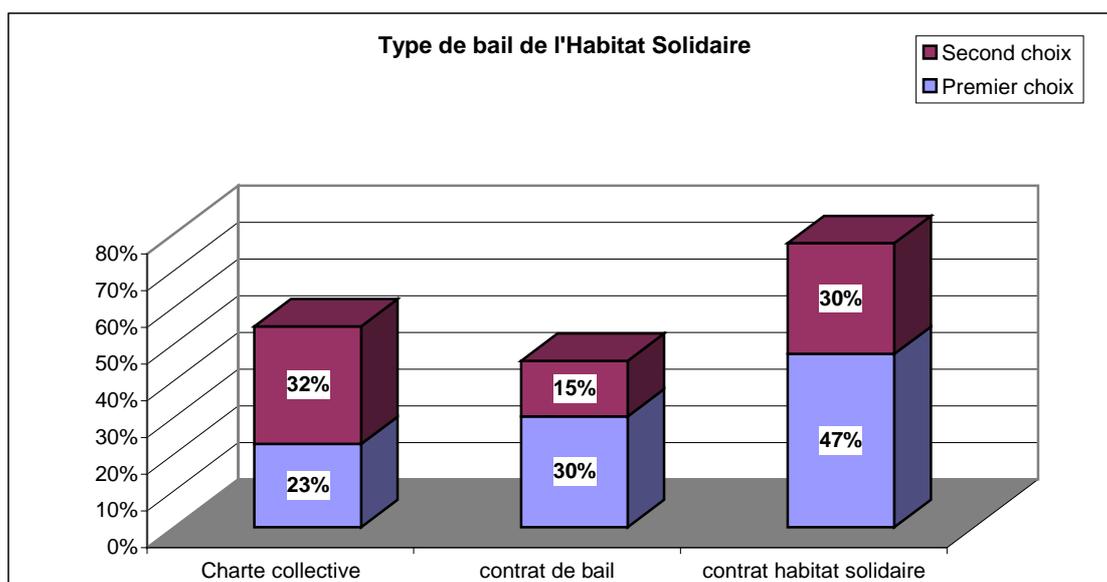
En habitat solidaire, le bail pourrait être de 3 types : le premier chaque résident serait cosignataire du bail locatif, le deuxième chacun signerait son propre bail individuel et enfin le troisième serait de type collectif. Les experts optent clairement pour un bail individuel avec une durée indéterminée (graphique 11).

*Graphique 11*



Selon les experts, l'autorité compétente devrait, et ce de manière significative, **juger** (critères et son contrôle) plutôt qu'**acter** (simple déclaration des résidents) la création d'un nouvel habitat solidaire. Le graphique 12 montre qu'un contrat « habitat solidaire » est préféré aux autres formes de contractualisation.

*Graphique 12*



## Les conséquences de l'agrégation d'habitats solidaires

Quelles seraient les conséquences de la reconnaissance de l'habitat solidaire en Belgique?

Les avis sur *l'impact des prix des loyers* sont mitigés. En effet, beaucoup d'experts avancent l'argument de la marginalisation de ce type de projet et l'impact qu'il pourrait produire sur l'ensemble du marché. Cependant, une légère tendance se dégage en faveur d'une baisse sur le prix des loyers. Notamment si les pouvoirs publics subsidient ce genre d'initiatives.

A contrario, l'habitat solidaire pourrait avoir un *réel impact sur la rénovation urbaine* : réaffectation de bâtiments, revitalisation de quartiers, les résidents entretiendraient mieux leur logement, optimalisation des espaces dans des maisons trop grandes,...

Les avis sur *les effets des marchands de sommeil* sont également tempérés mais avec une légère tendance positive. Un expert nous disait : « *Cela ne peut pas constituer en soi une stratégie de lutte contre les marchands de sommeil. Mais un impact est possible dans la mesure où l'habitat solidaire représenterait une alternative à la frange la plus marginale du logement social de fait, et également, une autre solution de logement pour les publics précarisés* ». Ces propos ont été pondérés par un autre expert qui estime que « *la plupart des clients des marchands de sommeil n'ont pas de statut (illégaux). Ils n'auront dès lors pas d'intérêt à rentrer dans ce genre de projet* ».

## Le statut en habitat solidaire

Deux solutions statutaires ont été proposées aux experts : soit les résidents en habitat solidaire acquièrent le statut d'isolé, soit ils obtiennent un statut spécifique (troisième statut). Les experts étaient très favorables pour la première possibilité et pas du tout pour la deuxième. Le refus de ce troisième statut s'explique par :

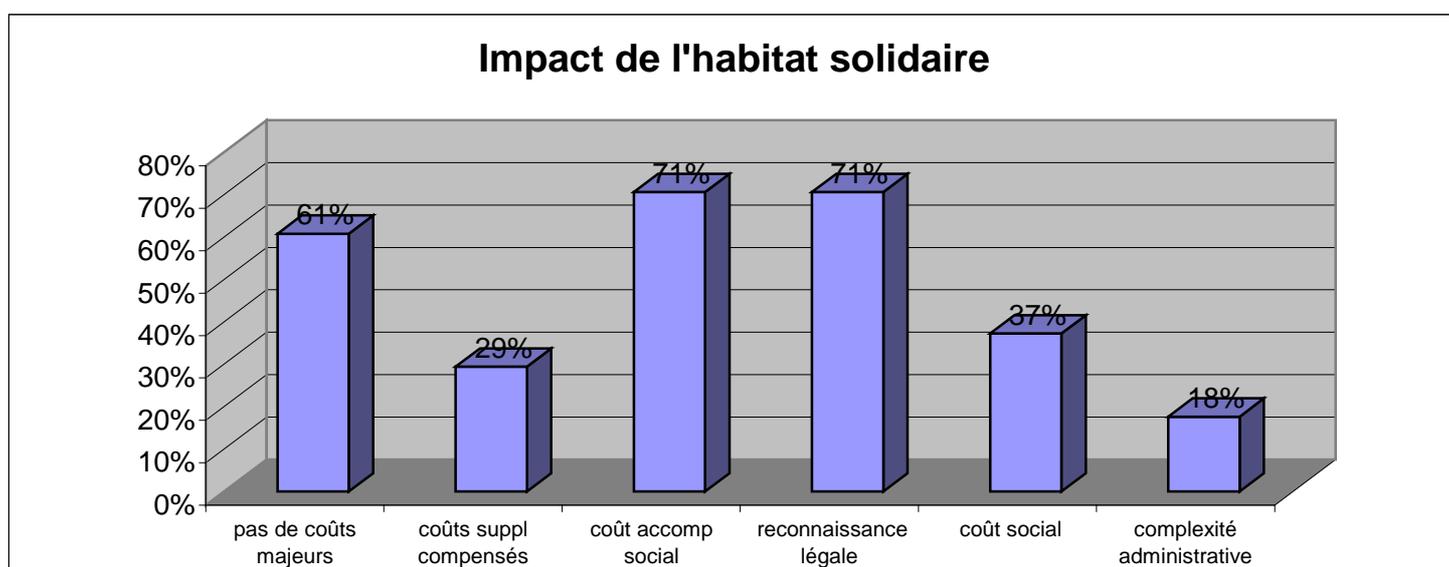
- Changement du fonctionnement de la sécurité sociale (individualisation des droits).
- impacts trop importants sur les textes existants
- autant réformer le statut cohabitant de manière générale
- Instrumentalisation de ce type d'habitat par les pouvoirs publics et associations.

## Quels seront les impacts de l'habitat solidaire ?

L'habitat solidaire entraînera toute une série de changements par rapport aux organismes payeurs en termes de coût, de complexité administrative,...

En observant le graphique 13, nous avons pu dégager quelques tendances par rapport à ces impacts. Vraisemblablement selon les experts, il n'y aura *pas de coûts majeurs* (61 %) pour les organismes payeurs. Même s'il y a un coût au début, le return via un gain social viendra probablement le compenser. De plus, la quantité de personnes susceptibles d'y rentrer est trop peu importante pour avoir un réel impact sur l'ensemble des coûts de ces organismes.

*Graphique 13*



Par contre, la reconnaissance légale et l'accompagnement social vont entraîner un coût supplémentaire par rapport à la situation actuelle (71%).

Il n'y aurait pas de coûts supplémentaires pour la sécurité sociale qui seraient compensés par des gains financiers en matière de gestion administrative (29 %).

Si l'habitat solidaire devenait un habitat à durée indéterminée, le coût social serait plus faible.

En effet :

La vie dans un habitat solidaire devrait avoir un impact sur la santé, la vie sociale et culturelle des habitants. Le soutien accordé devant permettre la *diminution du coût social* (inter hospitalisation, expulsion, gestion urgence sociale, déménagement, etc.)

Beaucoup de personnes en grande précarité passent d'un lieu à l'autre (maisons d'accueil, urgences hôpitaux, transit,...) et s'adressent à une multitude de services sociaux. Ce nomadisme entraîne un coût très important. La stabilisation est très positive pour ces personnes.

Puisqu'on maîtrise mieux le coût du logement, on ne devrait normalement plus être confronté à des demandes d'avance de garantie locative ou des situations d'hébergement d'urgence comme des frais d'hôtel et des placements.

Et enfin, la *complexité administrative* ne se trouverait pas renforcée suite à la reconnaissance légale de l'habitat solidaire. Même s'il est vrai qu'en cas d'agrément à octroyer les lourdeurs administratives s'intensifient mais par contre cela devrait clarifier les statuts et diminuer la subjectivité et les recours lorsque des erreurs sont commises.

## APPROCHE QUANTITATIVE

Enfin, la question du **nombre de personnes** potentiellement intéressées par un habitat groupé solidaire peut être posée ainsi que celle du **coût pour l'Etat fédéral**.

Signalons tout d'abord que les « *Echos du Logement* » (Région wallonne) faisait « échos » à un article paru dans le Monde Diplomatique de novembre 2004 : « *Selon une enquête, 38% des locataires seraient prêts à signer un bail de colocation. Mais la loi continue d'ignorer le phénomène : rien n'est donc prévu pour encadrer la conclusion d'un bail à plusieurs, qu'il s'agisse de rapports particuliers avec le bailleurs, de personnes éventuellement caution ou des relations entre colocataires.* »

Bien que l'enquête française n'avait pas la notion d'habitat solidaire en point de mire, il est clair que ce résultat correspond à un souhait conséquent de cohabitation chez les locataires, sans doute pour des raisons avant tout financière.

Nous appréhenderons d'abord la partie quantitative liée aux chiffres estimés du nombre de personnes susceptibles d'être intéressées par la démarche habitat solidaire. Dans un second temps, on estimera le coût que cela pourrait représenté pour l'Etat Fédéral.

Voyons donc ce que nos 'experts' ont estimé en fonction des 4 catégories de personnes bénéficiant de revenus de remplacement (cfr chapitre juridique)

- Le Chômage
- Le Revenu d'Intégration
- La GRAPA
- L'Allocation pour Handicapés

Pour réaliser cette approche quantitative, toute une série de base de données ont été récoltées via des sources fiables (principalement auprès des différents ministères) et actualisées. Nous leur avons appliqué des pondérations afin que ceux-ci soient les plus représentatifs possibles. Vous trouverez en annexe une schématisation du cheminement de l'obtention de ces chiffres ainsi que l'application de ces pondérations.

Tout d'abord, voici les chiffres globaux pour 2005 au niveau national du nombre de bénéficiaires dans chacune des 4 grandes familles de régime de revenus de remplacement :

- 500.165** Chômeurs indemnisés (Onem, annuaire statistique 2005)
- 70.292** Bénéficiaires de la GRAPA (Office National des Pensions, 2005)
- 73.445** Bénéficiaires du revenu d'intégration sociale (S.P.P. Intégration Sociale, Statistiques 2005)
- 133.672** Bénéficiaires d'allocations d'handicapé (Service Public Fédéral Sécurité Sociale, Direction Générale Personnes handicapées, Rapport d'activités 2005)

-----  
 Total de **777.574 Bénéficiaires (2005)**

### 1ère pondération

Cette première pondération provient des estimations faites par les experts au travers du questionnaire. La question posée était :

Etant donné votre expérience professionnelle, si un cadre « habitat solidaire » était instauré, quel public cible serait intéressé par la « nouvelle formule » ? Selon quel pourcentage ? Voici le résultat de leurs estimations :

	Chômeurs	RI	Grapa	Handicapés
<b>Moyenne</b>	<b>13,7%</b>	<b>17,3%</b>	<b>17,1%</b>	<b>18,8%</b>
<b>Médiane</b>	<b>10,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>15,0%</b>
<b>Mode</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Ecart-type</b>	<b>7,5%</b>	<b>11,1%</b>	<b>12,3%</b>	<b>17,5%</b>

On peut observer que la **médiane** est probablement le mode de calcul le plus approprié par rapport à la répartition des réponses. Si on applique ces pourcentages estimés par les experts aux populations totales des différents régimes on obtient :

<b>50.016</b>	Chômeurs indemnisés
<b>10.544</b>	Bénéficiaires de la GRAPA
<b>11.017</b>	Bénéficiaires du revenu d'intégration sociale
<b>20.051</b>	Bénéficiaires d'allocations d'handicapé

-----

**Total de 91.628 Bénéficiaires**

Appliquons l'intervalle de confiance : + et - 2.5% , Fourchette :

**De - 2.5% = 72.187 bénéficiaires**

**à + 2.5% = 111.065 bénéficiaires**

## 2ème pondération

Nous savons qu'il y a au sein de cette population, des couples mariés, des personnes seules,... Seulement, les personnes concernées par notre étude sont bien évidemment les cohabitants c'est-à-dire les personnes qui dans le système actuel sont encore pénalisées ! Nous ne garderons que ceux-là.

Les pourcentages de cohabitants dans chacun des régimes, par simple proportion du nombre de ceux-ci par rapport à la population totale, sont les suivants :

- **42,98 %** sont des cohabitants chez les **chômeurs** en 2005
- **30,52 %** idem chez bénéficiaires de la **GRAPA**
- **28,70 %** idem chez les bénéficiaires du **revenu d'intégration sociale**
- **45,40 %** idem chez les bénéficiaires d'**allocations de handicapé**

Si l'on applique ces pourcentages aux chiffres précédemment trouvés :

42,98 % de 50.016 =	<b>21.497</b>	personnes
30,52 % de 10.544 =	<b>3.218</b>	personnes
28,70 % de 11.017 =	<b>3.161</b>	personnes
45,40 % de 20.051 =	<b>9.103</b>	personnes

-----

**Total de 36.979 bénéficiaires**

Appliquons l'intervalle de confiance : + et - 2.5% , Fourchette :

De -2.5% = 29.022 personnes

A + 2.5% = 44.936 personnes

### 3ème pondération

La troisième pondération apportée est plus difficile à appréhender. En effet, au sein de ces 29.022 à 44.936 bénéficiaires cohabitants potentiellement intéressés par l'habitat solidaire, toute une série de personnes ne devraient pas être prise en compte (selon notre définition). Nous devons exclure les couples mariés sans enfants, les couples mariés avec enfants non mariés et les ménages avec deux noyaux familiaux ou plus. Grâce aux chiffres de l'Institut National de Statistiques (2005) nous avons pu déterminer quelle est la proportion de cet échantillon au sein de la population belge totale (**48,4 %**). Par déduction, nous ne conserverons que **51,6 %** de notre échantillon. En faisant l'hypothèse que la population qui nous intéresse se présente sous les mêmes proportions que l'ensemble de la population belge **14.974 à 23.186 personnes** seraient potentiellement intéressées et bénéficieraient d'un changement de statut de cohabitant à isolé.

### Estimation du coût à titre indicatif

Pour estimer le coût pour l'Etat Fédéral, une estimation du coût moyen par personne et par catégorie a été nécessaire. Pour ce faire, nous avons calculé la différence entre le taux isolé et le taux cohabitant pour chacun des 4 régimes. Cependant, une remarque concernant le calcul effectué pour le chômage s'impose.

En effet, les taux au sein du chômage sont relativement différents en fonction de la durée (dégressif). Dès lors, il faut pondérer ces taux en fonction du poids de chacune de ces catégories. Le taux isolé pondéré est de **832 euros** et le taux cohabitant est de **478 euros**. Le coût moyen est calculé en effectuant la différence entre ces deux taux : **354 euros**.

*Moyenne pondérée suivant la durée pour le chômage*

Type de chômeurs	Moyenne (en euros)	nombre de chômeurs
1ère année cohabitant	776,5	3509
2ème année cohabitant	643,5	6095
2 ans et plus cohabitant	468	20.5373
1ère année isolé	917	5367
2ème année isolé	828	104.779

*Tableau sur le supplément d'allocation passant du taux cohabitant au taux isolé (moyenne)*

	Grapa	RI	Handicapé	Chômage
Isolé	686	625	835	832
Cohabitant	466,64	429,66	417	478
Coût moyen	219,36	195,34	418	354

Nous pouvons maintenant appliquer ces coûts moyens **mensuels** aux fourchettes du nombre de bénéficiaires potentiellement intéressés par l'habitat solidaire pour connaître le surcoût par catégorie d'allocataires sociaux :

- **2.944.522 à 4.908.210 euros pour le chômage**
- **302.877 à 424.222 euros pour la GRAPA**
- **265.005 à 371.085 euros pour le revenu d'intégration sociale**
- **1.636.052 à 2.290.640 euros pour les handicapés**

-----  
**Total de 5.148.506 à 7.994.357 euros par mois**

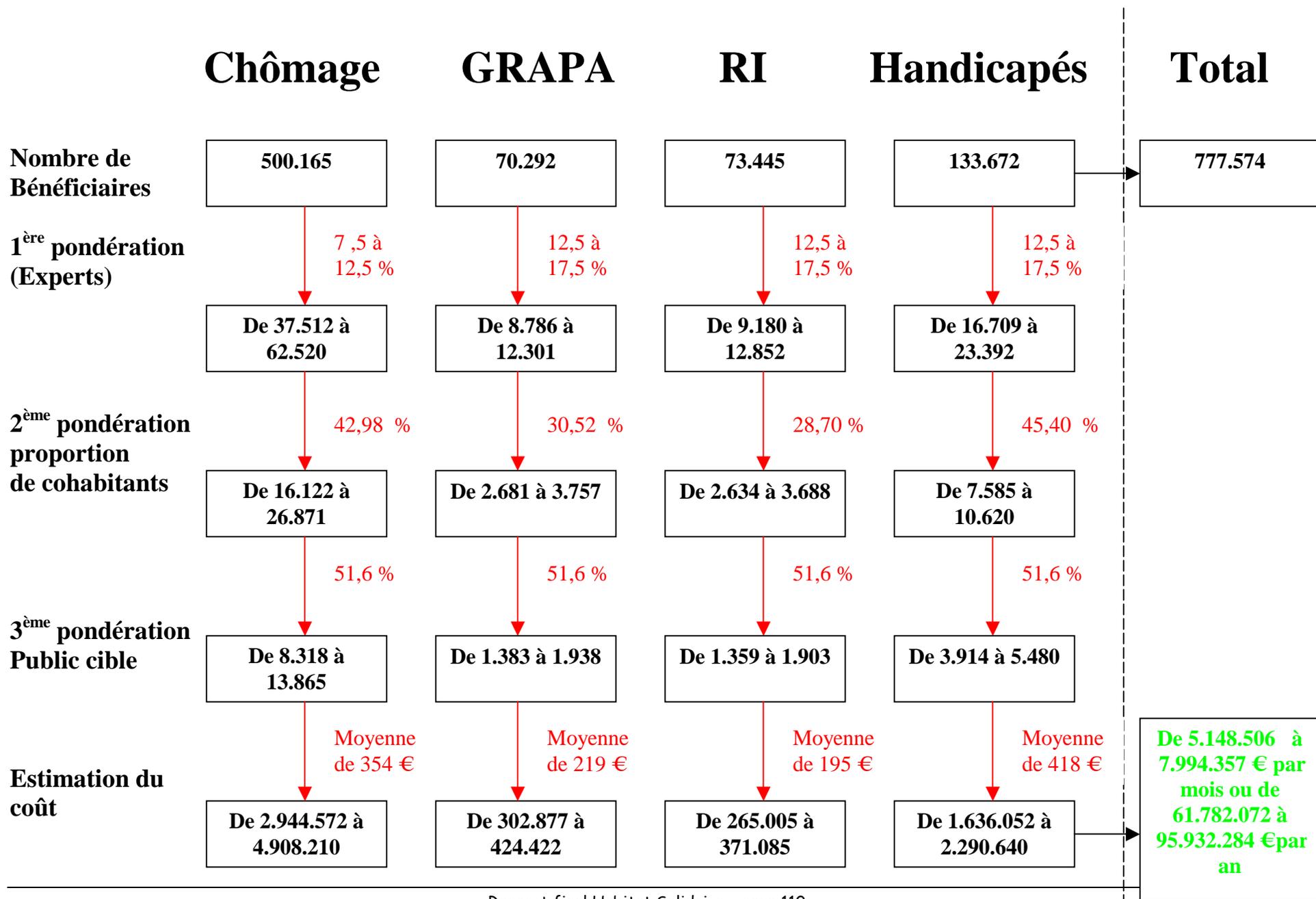
**Ou de 61.782.072 à 95.932.284 euros par an**

**Nous pouvons considérer un surcoût annuel de**  
**+ ou - 80.000.000 euros pour les caisses de la sécurité sociale**

→ Nous pouvons comparer le nombre de bénéficiaires potentiels au nombre d'allocataires sociaux actuels, soit de 14.974 à 23.186 bénéficiaires sur 777.574 allocataires sociaux. **Le nombre de bénéficiaires potentiels représenterait donc de 1,93% à 2,98% des allocataires sociaux actuels.**

→ Nous pouvons ensuite comparer **le surcoût de ce maintien de taux isolé** aux dépenses actuelles totales de la sécurité sociale, soit en chiffre médian 80.000 milliers d'euros de surcoût annuel face aux dépenses annuelles de 55.256.504 milliers d'euros (chiffres actualisés 2006 selon l'Administration du Service Public Fédéral de la Sécurité Sociale), ce qui **représenterait 0.14 % du budget actuel de la sécurité sociale.**

Enfin, il est indispensable de décliner les différentes externalités positives, même s'il n'est pas possible à ce stade de chiffrer ces retombées positives. (cfr début de ce chapitre).



A partir des définitions et analyse de l'existant, et en tenant compte des typologies et des précarités, nous avons élaboré deux modèles d'habitat solidaire que nous avons soumis à l'analyse critique d'experts en matière de logement et de précarité sociale.

C'est l'objet du **chapitre 6**.

## **Chapitre 6**

### **Eléments de faisabilité**

## MODELES ET SCENARII

Ce chapitre permettra de passer en revue les modèles de l'habitat solidaire, les dispositifs juridiques à mettre en place suite aux résultats du questionnaire.

En débutant ce chapitre essentiel de l'étude, nous avons jugé opportun de soumettre à la critique des experts, les hypothèses et premiers modèles d'habitat solidaire que nous avons élaborés en fonction de notre connaissance de l'existant en Belgique et à l'étranger et en nous appuyant sur les avis et conseils juridiques indispensables. Après analyse des experts, deux scénarii se dégagent : un scénario comprenant deux modèles (ouvert - fermé) et un scénario qui comprend un modèle unique valable dans tous les cas de figure, le 'TOP' modèle.

### SCENARIO I :

- **MODELE OUVERT** dont la finalité serait de permettre à des personnes de créer facilement et rapidement un habitat solidaire, c'est-à-dire sans charges administratives et/ou de contrôles lourds, les obligations en résultant seraient légères mais serviraient à limiter tant que faire se peut les \*mots supprimés éventuels effets pervers possibles .
- **MODELE FERME** se destine à des acteurs institutionnels dans un cadre plus structuré et qui pourrait accueillir des personnes en précarité sociale plus lourde, nécessitant un encadrement plus fort. Cet habitat solidaire serait soumis à des contrôles plus fréquents et ne serait reconnu comme tel par les autorités qu'après vérification et validation des modes d'organisation, gestion de l'espace, qualité du projet présenté, etc.

### SCENARIO II :

- **TOP MODELE** destiné à tous les publics, proposant à tous de réaliser des projets d'habitat solidaire qui seraient labellisés par une autorité compétente. De nombreux experts avaient jugé le modèle totalement ouvert trop dangereux à mettre en œuvre.

Nous avons dès lors divisé la définition juridique de l'habitat solidaire en hypothèses et évalué les avantages et inconvénients de chacune d'elles.

## L'habitat solidaire est...

### HYPOTHESE 1

§ 1. Un ensemble de logements privés, à la fois groupés et autonomes, dans lequel résident plusieurs personnes dont au moins une personne est en précarité sociale ou est susceptible d'y basculer. (Cfr revenus équivalents ou inférieurs à 60% du revenu médian national).

<b>Thématiques</b>	<b>Critères rencontrés</b>	<b>Inconvénients potentiels</b>
<b>Logement</b>	Facilités d'accès	Porte ouverte aux effets pervers
<b>Economie</b>	Champ large	Coût sécurité sociale plus lourd
<b>Economie</b>	Economies d'échelle	Erreurs possibles dans l'allocation des ressources
<b>Solidarité</b>	Solidarités	Exploitations
<b>Juridique et administratif</b>	Facilités de gestion administrative (fin contrôle et évaluation)	Facilités de gestion administrative (fin contrôle et évaluation)
<b>Structure du logement</b>	Organisation libre	Absence potentielle des espaces communs

De ces critères découle un modèle très ouvert qui devrait permettre la création facile et rapide d'habitats solidaires, plus particulièrement destinés à des personnes privées, le risque d'un éventuel dérapage ou exploitation d'une protection est à prendre en compte.

## Modèle 1

<b>Structure de l'habitat</b>	Avoir au moins un toit commun ou au moins un espace de vie collectif
<b>Aménagement intérieur</b>	Libre choix des occupants
<b>Statuts des résidents</b>	<b>Isolés</b> sur simple déclaration des personnes
<b>Contrôles</b>	Pas de contrôle sauf critères de domiciliation
<b>Solidarité</b>	Reconnue par le simple fait de la cohabitation avec des personnes en précarité statutaire
<b>Accompagnement social des personnes en habitat solidaire</b>	Non imposé ou alors imposé/choisi pour des raisons non liées à l'habitat solidaire
<b>Public cible</b>	Toutes personnes dont au moins une en précarité (cfr critères)
<b>Durée du séjour</b>	illimité
<b>Projet de vie/charte</b>	Libre choix des résidents

Les experts néerlandophones surtout insistent pour que ce modèle puisse renforcer une éventuelle solidarité familiale. Permettre par exemple à des grands parents d'accueillir un de leurs enfants adultes et leurs petits enfants lors de crise conjugale ou autre. Enfin, ils préféreraient l'implémentation d'un modèle unique "top modèle", contraction des deux modèles présentés de manière à simplifier les processus administratifs et à éviter les éventuelles confusions possibles. Ils posent par ailleurs la difficulté de bien définir ce qui relève de la structure d'habitation, ils préféreraient une définition de type : espace de vie collectif. Ceci pour permettre un aménagement libre mais qui veille à éviter des dérives du type, "un garage collectif" comme seul espace collectif. Le contrôle des autorités devrait s'opérer de manière réaliste et simple, ils suggèrent de le confier aux CPAS. Ils jugent le modèle 1 trop ouvert et permettant trop facilement l'apparition de dérives et autres abus possibles. Ils optent pour le modèle 2 plus restrictif.

Les experts francophones ont estimé que ce modèle et pour autant qu'il soit reconnu/validé et suivi par une autorité compétente devrait effectivement être destiné à des personnes privées désireuses de créer un habitat solidaire. Ils insistent sur la nécessité de renforcer la mixité sociale dans ces habitats de manière à limiter tout effet de "ghetto".

### **Les réactions des experts en regard du modèle 1 de type ouvert**

Les experts nous ont fait part de leur vision en termes d'avantages et d'inconvénients .

En voici le tableau :

<i><b>AVANTAGES</b></i>	<i><b>INCONVENIENTS</b></i>
S'il n'y a pas de règles, on va partir de la spontanéité, de l'envie des personnes. L'envie précèdera dès lors le cadre réglementaire.	On va se heurter au problème du libre arbitre des administrations : en l'absence de règles, tout reste aléatoire.
On pourra inclure les squats comme HS (appliquer le droit de réquisition ou le bail à titre précaire)	Comment et qui définira le précaire qui permettra d'être un HS ? Y aura-t-il une personne condamnée à être 'le précaire de service' et qu'on ne voudra pas voir changer de situation ?

Ce modèle correspond à la diversité des réalités, permet de maintenir la richesse de cette diversité	De nombreuses dérives seront observées : face à l'occupation des lieux, face au surpeuplement, face aux marchands de sommeil
Cela permet d'éviter que certains restent en dehors du dispositif, ce qui créerait une nouvelle marginalisation face au dispositif. Ce modèle permet l'hyper intégration	Il pourrait y avoir non respect des normes en matière de salubrité ou de logement décent. On focalisera tout sur la personne en oubliant la dimension habitat.
Il s'agira parfois d'HS dont le seul élément de solidarité sera la solidarité économique et c'est toujours cela de pris.	Risque de contournement des règlements existants. Ex : une Maison de Repos voudra se faire reconnaître comme HS pour éviter les contraintes de l'agrément comme MR ou MRS.
C'est un modèle qui promeut vraiment les liens sociaux.	Cela va diminuer la crédibilité du concept d'HS qui sera utilisé par les structures institutionnelles, ce qui tuera le projet de base.

Quelques remarques complémentaires:

- Il faudrait distinguer la notion de '**résidence**' de celle de 'domiciliation' : il faudra se méfier des personnes qui se domicilieraient en HS pour bénéficier du statut d'isolé tout en résidant ailleurs. C'est donc bien de parler de résidence plutôt que de domicile.
- C'est trop restrictif de limiter aux '**personnes majeures**', il existe d'autres réalités qu'il faut prendre en compte.

## HYPOTHESE 2

§ 1. Un ensemble de logements privés, à la fois groupés et autonomes, dans lequel résident plusieurs personnes dont au moins une personne est en précarité sociale ou est susceptible d'y basculer.

§ 2. Dans l'hypothèse où les personnes résidant dans l'habitat solidaire (les résidents) bénéficient d'allocations sociales et ont des revenus inférieurs à 60% du revenu médian belge, elles sont considérées comme résidant dans un logement individuel, même si elles ont la faculté d'accéder aux espaces et équipements communs de l'habitat solidaire.

§ 3. Dans cet ensemble de logements résident plusieurs personnes majeures et/ou ménages, à l'exclusion d'un seul ménage de droit ou de fait.

§ 4. Les personnes qui y résident sont liées entre elles tant par un souci de solidarité que la conscience d'une communauté d'intérêts ainsi que par les droits et obligations qui s'y réfèrent.

§ 5. Cet ensemble comprend, outre les logements privés, des espaces et équipements communs accessibles aux personnes résidant dans l'habitat solidaire.

§ 6. Les droits et obligations des personnes résidant dans l'habitat solidaire (les résidents) relatifs à l'organisation de l'habitat solidaire, à la reconnaissance des espaces privés et à leur caractère inviolable, à l'entretien des espaces et équipements communs, à la durée des baux, aux montants des loyers et éventuels frais communs sont fixés par un règlement d'ordre intérieur la charte de projet de l'habitat solidaire.

En outre, cette charte organisera la vie commune des personnes et définira les obligations réciproques en termes de solidarité.

**Quels sont les critères rencontrés ?**

Thématiques	Critères rencontrés	Inconvénients potentiels
Logement	Facilités d'accès	Effets pervers limités
Economique	Champ large	Coût sécurité sociale limité
Economique	Economies d'échelle	Meilleure allocation des ressources

<b>Solidarité</b>	Solidarités intrinsèques	Exploitations limitées (règlements internes)
<b>Juridique/administratif</b>	Facilités de gestion administrative (fin contrôle et évaluation)	Inéquitable (partielle) face aux autres personnes
<b>Structure du logement</b>		Réglementation des espaces communs

De cette hypothèse découle un modèle plus fermé, plus spécialement destiné à des structures plus lourdes en termes de nombre d'habitants et de types de précarité. La charte de l'habitat groupé serait soumise à évaluation et agrégation par une autorité. Ce modèle 2 serait plus destiné à des acteurs professionnels qui désireraient insérer l'habitat groupé dans un processus existant en complétant l'offre déjà offerte. Par ex : les maisons d'accueil, les appartements supervisés,...

## Modèle 2

<b>Structure de l'habitat</b>	Projet de vie/contrat
<b>Aménagement intérieur</b>	Libre choix des occupants et fonction des critères de reconnaissance d'habitat solidaire
<b>Statuts des résidents</b>	<b>Isolés</b> sur domiciliation dans un habitat solidaire reconnu
<b>Contrôles</b>	Contrôle des critères d'habitat solidaire par autorité compétente
<b>Solidarité</b>	Reconnue par la charte de l'habitat solidaire
<b>Accompagnement social des personnes en habitat solidaire</b>	Imposé à l'accès et de manière récurrente
<b>Public cible</b>	Toutes personnes dont au moins une en précarité (cfr critères)
<b>Durée du séjour</b>	Limité, mais renouvelable contractuellement
<b>Projet de vie/contrat</b>	Libre choix des résidents et fonction des critères de validation

Les experts ont mis en évidence les avantages et inconvénients suivants par rapport au modèle 2.

<i><b>AVANTAGES</b></i>	<i><b>INCONVENIENTS</b></i>
Plus grande sécurité pour les résidents notamment via la charte des droits et devoirs.	Dispositif qui sera réservé à une élite qui peut s'y retrouver administrativement.
Cela permet d'imaginer des critères transversaux pour une reconnaissance au travers de tous les cabinets. Bref, un agrément reconnu par tous. Ce serait une sorte de reconnaissance universelle opposable à toute instance octroyant des revenus de remplacement.	Mais le côté négatif de cette transversalité est que cela va évidemment se heurter aux compétences régionales et communautaires diverses.
C'est peut-être le prix à payer pour conserver une crédibilité au dispositif.	Si on passe par une forme d'agrément, il y aura des problèmes de moratoires, c'est-à-dire de blocages administratifs de nouveaux projets, notamment pour des raisons financières.
Cela donne un cadre de référence aux personnes qui veulent s'y lancer.	Ce modèle casse la spontanéité des nouveaux projets.
L'accompagnement social est un plus, à condition qu'il ne soit pas imposé.	L'accompagnement social obligatoire est perçu négativement car il s'agit d'un lieu de pouvoir.
Importance d'un précarisé pour instaurer l'habitat solidaire, avec des critères très définis.	Danger de lier la reconnaissance de l'HS par la présence d'une personne en précarité sociale (stigmatisation de la personne ; besoin du groupe de 'conserver' son précarisé pour exister)

D'autre part, les experts nous font remarquer que le modèle 2 légaliserait un travail social déjà existant et clarifierait le processus de reconnaissance, mais ils posent la question de l'accompagnement social des résidents, faut-il le rendre obligatoire ou non ?

La proposition des experts vise à établir un **LABEL Habitat Solidaire**, LABEL qui serait octroyé par un organisme 'neutre' (pas de CPAS - FOREM - MUTUALITES), c'est-à-dire qu'il faut séparer les fonctions de 'juge' et de 'financeur'. Le groupe propose de créer une **Agence Fédérale (publique ou privée) de l'Habitat Solidaire**. L'agence Fédérale aurait non seulement des **missions de contrôle**, mais aussi des **missions de support** pour la création de nouveaux HS.

Ils recommandent par ailleurs que :

- La structure de l'habitat prévoit :
  - 1) D'avoir au minimum un toit commun ou être un ensemble d'immeubles appartenant à une même personne juridique
  - 2) De répondre aux critères de salubrité définis par l'A.R. de 1997 (fédéral)

- Les aménagements restent au libre choix des occupants, mais possèdent au minimum un espace de vie commun soit le séjour, soit la salle à manger, soit la cuisine.
- En termes de contrôle et support, ceux -ci soient réalisés par une **agence fédérale** qui :

- 1) **Donne le LABEL HS pour un temps déterminé et renouvelable (ex : 3 ans)**
- 2) **Vient 'entendre' (version orale, sans document écrit obligatoire) la présentation par les résidents du nouveau projet ou l'évaluation de celui-ci pour renouveler le LABEL.**
- 3) **Possède une grille de lecture lui permettant d'intégrer des critères tels que : type de public - opérationnalité concrète du projet - type de locaux collectifs.**
- 4) **Aide au montage de nouveaux projets (ex : diffusant charte minimum de l'HS, etc.)**
- 5) **Propose des référents extérieurs qui pourraient venir en support des 'aidants naturels' en matière d'accompagnement social**

Ils font remarquer par ailleurs que :

C'est le projet qui doit être solidaire et que la charte doit en être la formalisation. Cette Charte doit exister sous forme de 'charte minimum' pré élaborée et à enrichir selon chaque groupe, chaque projet.

Cette charte reprend les valeurs de solidarité et d'autonomie. Elle est la garantie éthique du projet et montre une adhésion philosophique des membres du projet.

Enfin tout habitat solidaire devrait disposer d'un référent extérieur en matière d'accompagnement social pour les personnes en précarité sociale, une liste serait à prévoir et fournir par l'autorité de reconnaissance.

Il découle de ces réflexions une sorte de Modèle unique reprenant les avantages des deux modèles proposés, modèle applicable tant aux personnes qu'aux institutions concernées.

## Un Top modèle

<b>Structure de l'habitat</b>	Au moins un espace de <b>vie</b> collectif
<b>Aménagement intérieur</b>	Libre choix des occupants et fonction des critères de reconnaissance d'habitat solidaire. Respect des normes de salubrité en vigueur
<b>Statuts des résidents</b>	<b>Isolés</b> sur domiciliation dans un habitat solidaire reconnu
<b>Contrôles et reconnaissance de l'HS</b>	Contrôle des critères d'habitat solidaire par autorité compétente fédérale (label HS) Au moins un référent extérieur
<b>Solidarité</b>	Reconnue par la charte de l'habitat solidaire
<b>Accompagnement social des personnes en habitat solidaire</b>	Imposé à l'accès et de manière récurrente pour <b>les personnes en précarité statutaire</b> par les autorités habilitées (CPAS-ONEM-etc.)
<b>Public cible</b>	Toutes personnes dont au moins une en précarité (cfr critères)
<b>Durée du séjour</b>	Limité, mais renouvelable contractuellement, trois ans par exemple.
<b>Projet de vie / contrat</b>	Libre choix des résidents et fonction des critères de validation

A partir de ces modèles, il serait indispensable de modifier certains dispositifs légaux. Une proposition de montage juridique spécifique pour le 'TOP MODELE', avec quelques variantes, est faite dans les pages qui suivent.

## TABLEAU DE BORD JURIDIQUE

### *Modifications législatives à apporter pour consacrer l'habitat solidaire*

#### *Concernant le droit à l'intégration sociale :*

Un arrêté royal du ... instituant l'habitat solidaire et portant exécution de l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale :

**Article 1<sup>er</sup>** : Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

**1<sup>o</sup> « institution »** : un établissement ou une institution agréé par l'autorité compétente pour accueillir des personnes en détresse.

**2<sup>o</sup> « ménage »** : le couple uni ou non par les liens du mariage ou la personne vivant avec des ascendants et descendants.

**3<sup>o</sup> « personne en précarité sociale »** : la personne qui cumule deux critères de précarité reconnus dans le Rapport général sur la pauvreté, rédigé en 1994 et réactualisé en 2005, à la demande du ministre et en collaboration avec les groupes cible.

**4<sup>o</sup> « espace de vie commun »** : une cuisine, une salle à manger, un salon ou une salle constituant pour les personnes résidant dans l'habitat solidaire qui le souhaitent, un lieu de rencontre et de convivialité.

**5<sup>o</sup> « résidence principale »** : la notion telle qu'elle est définie par l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et par l'article 16 de l'arrêté royal du 16 juillet 1992.

**6<sup>o</sup> « maisons d'accueil, maisons de vie communautaires, abris de nuit, maisons d'hébergement de type familial »** : les établissements réglementés par le décret du conseil

régional wallon du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement de personnes en difficultés sociales.

Article 2. § 1<sup>er</sup>. L'habitat solidaire est un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution, dans lequel résident plusieurs personnes et/ou ménages dont au moins une personne est en précarité sociale et qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun.

Sont exclus les maisons ou appartements où réside un seul ménage, les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaires, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière.

§ 2. Les personnes résidant dans un habitat solidaire sont liées entre elles tant par un souci de solidarité et la conscience d'une communauté d'intérêts que par les droits et obligations fixés dans la « charte » de l'habitat solidaire explicitant le projet de solidarité et l'organisation concrète de l'habitat solidaire.

§ 3. Une agence **fédérale** pour l'agrément de l'habitat solidaire (FEDASOL) vérifie les éléments constitutifs et la « charte » de l'habitat solidaire<sup>175</sup>.

*Variante* : une agence **régionale** pour l'agrément de l'habitat solidaire (en Wallonie : AWASOL) vérifie les éléments constitutifs et la « charte » de l'habitat solidaire<sup>176</sup>.

**Article 3** : Pour pouvoir prétendre au **revenu d'intégration fixé à l'article 14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>**, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale<sup>177</sup>, la personne résidant dans un habitat solidaire agréé et ne vivant pas avec une famille à sa charge doit y avoir fixé sa résidence principale et avoir adhéré à la « charte » de l'habitat solidaire.

**Article 4** : Le présent arrêté produit ses effets le ...

---

<sup>175</sup> Conformément à une loi à créer sur ce point.

<sup>176</sup> Conformément à un décret à créer sur ce point.

<sup>177</sup> Taux personne isolée

*Concernant la garantie de revenus aux personnes âgées :*

Un arrêté royal du ...instituant l'habitat solidaire et portant exécution de l'article 6, § 2, alinéa 3 et de l'article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3 et § 2, alinéa 2 de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées.

**Article 1<sup>er</sup>** : voir le texte élaboré en matière de droit à l'intégration sociale.

**Article 2** : voir le texte élaboré en matière de droit à l'intégration sociale.

**Article 3.** Pour l'application de l'article 6, § 2, alinéa 3, de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, **ne sont pas non plus censées partager la même résidence principale que le demandeur**, les personnes résidant dans un même habitat solidaire agréé, pour autant que le demandeur y ait fixé sa résidence principale et adhéré à la « charte » de l'habitat solidaire.

**Article 4.** Pour l'application de l'article 7, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, **il n'est pas tenu compte des ressources des personnes visées à l'article 3 du présent arrêté.**

**Article 5.** Le présent arrêté entre en vigueur le...

*Concernant l'allocation de remplacement de revenus :*

Arrêté royal du ...instituant l'habitat solidaire et complétant l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 6 juillet 1987 relatif à l'allocation de remplacement de revenus et à l'allocation d'intégration

**Article 1<sup>er</sup>** : voir le texte élaboré en matière de droit à l'intégration sociale.

**Article 2** : voir le texte élaboré en matière de droit à l'intégration sociale.

**Article 3** : L'article 4 , alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 6 juillet 1987 relatif à l'allocation de remplacement de revenus et à l'allocation d'intégration est complété comme suit :

Pour l'application de la loi, il y a lieu d'entendre par :

**2<sup>o</sup> la catégorie B** : les personnes handicapées qui :

- soit vivent seules<sup>178</sup> ;
- soit séjournent nuit et jour dans une institution de soins depuis trois mois au moins et n'appartenaient pas à la catégorie C auparavant<sup>179</sup> ;
- soit résident dans un habitat solidaire agréé dans lequel elles ont fixé leur résidence principale, ont adhéré à la « charte » de l'habitat solidaire et n'appartenaient pas à la catégorie C auparavant.

**Article 4.** Le présent arrêté produit ses effets le...

*Concernant l'allocation de chômage :*

Arrêté ministériel du ... instituant l'habitat solidaire et modifiant l'article 59, alinéa 2 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991

**Article 1<sup>er</sup>** : voir le texte élaboré en matière de droit à l'intégration sociale.

**Article 2** : voir le texte élaboré en matière de droit à l'intégration sociale.

**Article 3** : L'article 59, alinéa 2 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 est complété comme suit :

**Ne sont pas censées cohabiter** les personnes qui résident dans un habitat solidaire agréé, y ont fixé leur résidence principale, ont adhéré à la « charte » de l'habitat solidaire et n'appartenaient pas à la catégorie « travailleur ayant charge de famille » auparavant.

---

<sup>178</sup> Article 3, 1<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 13 septembre 2004.

<sup>179</sup> Article 3, 1<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 13 septembre 2004.

**Article 4.** Le présent arrêté produit ses effets le...

Ces changements doivent permettre l'éclosion d'habitats groupés divers et répondant à la fois aux potentielles initiatives privées et institutionnelles. Quels en seraient les processus d'implémentation ? C'est l'objet du **chapitre 7**.

**Chapitre 7**  
**Tableau de bord et recommandations**

## **TABLEAU DE BORD**

### **Processus d'implémentation**

Tout d'abord il nous faut rappeler que nous suggérons une phase pilote de manière à évaluer tant les aspects positifs que les éventuelles corrections nécessaires au bon développement du dispositif.

#### **Pourquoi une phase pilote ?**

Comme déjà évoqué plus avant, tant les experts que les chercheurs la propose afin de ne pas généraliser d'emblée un dispositif, par certains aspects nouveau, dont on mesure dès lors qu'approximativement les effets tant positifs qu'éventuellement négatifs.

**Il ne faut pas y voir une volonté de complexifier encore plus les mécanismes administratifs** mais bien au contraire d'évaluer à terme d'un an d'abord et de trois ans ensuite les résultats de ces actions avant de les diffuser plus largement.

Nous distinguons **quatre phases et 15 étapes** :

1. La phase de modification juridique
2. La phase de mise en place des projets pilotes
3. La phase d'évaluation et des correctifs
4. La phase d'élargissement du dispositif

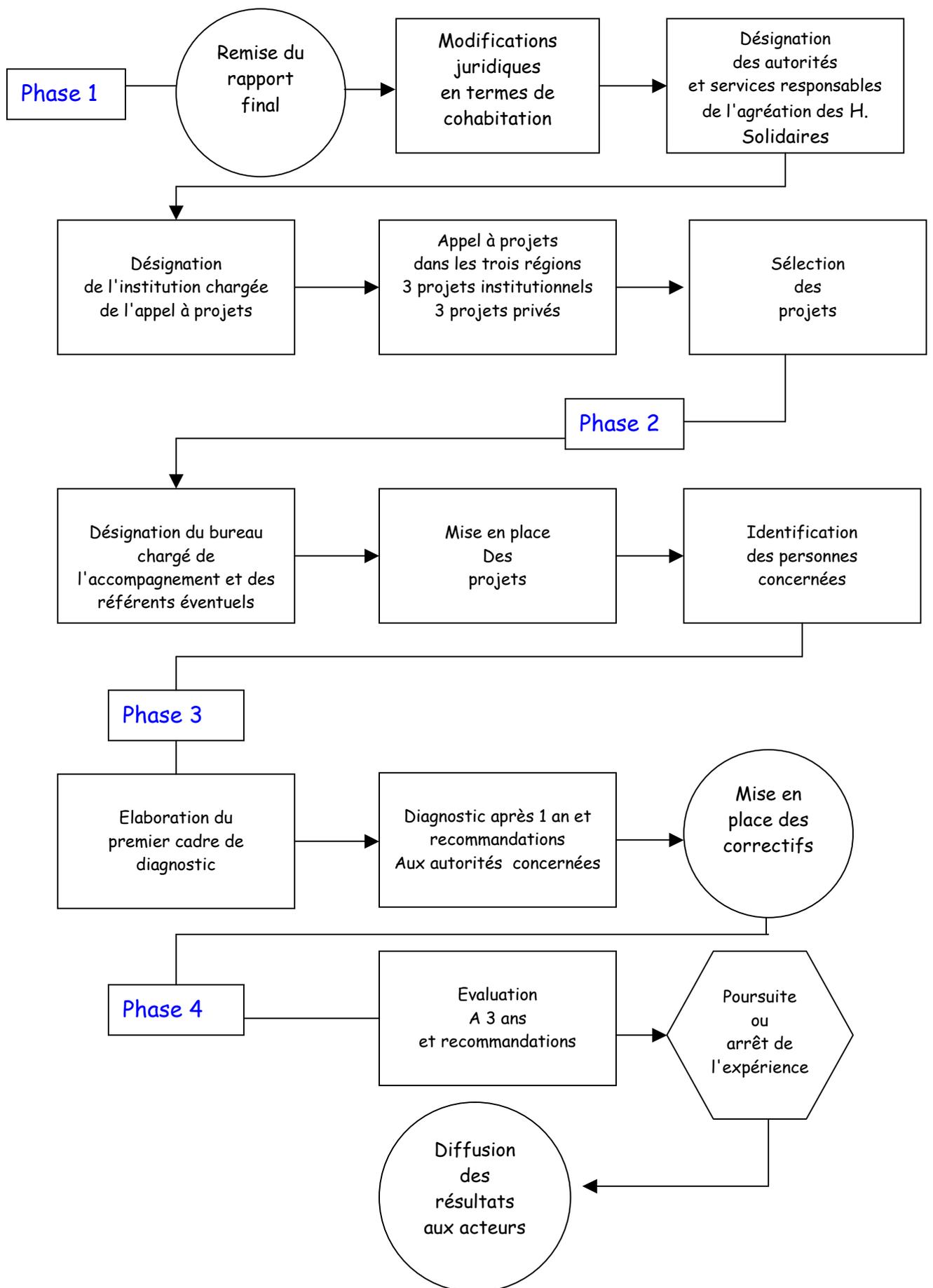
## Processus général

Etape 1	Remise du rapport final	Mandataires de l'étude
Etape 2	Modifications juridiques en termes de cohabitation	Autorités fédérales
Etape 3	Désignation du service responsable de l'agrération des projets	Autorités fédérales
Etape 4	Désignation de l'institution chargée de l'appel à projets	Autorités fédérales
Etape 5	Appel à projets	Institution désignée
Etape 6	Sélection des projets - évaluation et faisabilité	Institution désignée
Etape 7	Désignation du bureau et experts chargés de l'accompagnement des projets	Institution désignée + Autorités fédérales
Etape 8	Mise en place des projets	Acteurs de terrain
Etape 9	Identification des personnes concernées	Acteurs de terrain
Etape 10	Elaboration du premier cadre de diagnostic	Bureau + experts + acteurs de terrain
Etape 11	Diagnostic	Bureau + experts + autorités fédérales
Etape 12	Mise en œuvre des correctifs	Acteurs de terrain
Etape 13	Evaluation à 3 ans et recommandations	Bureau
Etape 14	Décision de poursuite ou d'arrêt	Autorités fédérales
Etape 15	Diffusion des résultats	Autorités fédérales

Ces étapes peuvent s'établir en un processus linéaire et continu, voir schéma page suivante.

Bien sûr ce schéma n'est qu'une suggestion, mais il intègre les remarques de certains des experts interrogés qui nous ont recommandé de prévoir un minimum d'accompagnement des projets d'habitats solidaires surtout ceux qui proviendraient de personnes privées.

On le voit la place des autorités fédérales y est prépondérante surtout en termes de décision et d'évaluation.



## **RECOMMANDATIONS**

### **Aux commanditaires de l'étude**

#### **Une problématique à prendre en charge**

Comme évoqué dans le premier chapitre, la problématique du logement devient un enjeu social fort, vecteur de précarité voire amplificateur de la pauvreté. Face à cette situation alarmante, c'est toute une batterie de mesures qui s'imposent : un renforcement des capacités du logement social et sans doute un meilleur contrôle des conditions d'accès ou de maintien des personnes dans ce type de logement. Le renforcement des AIS (Agences immobilières sociales) qui démontrent chaque jour l'efficacité de leur action dans l'accompagnement de personnes en précarité mais également dans les garanties qu'elles offrent aux propriétaires.

Rappelons un chiffre : une hausse objective du coût des loyers de 16,5 % (chiffre national) entre 1998 et 2002 frappant essentiellement les petits habitats.

Face à cette situation des ménages ou personnes isolées expérimentent des solutions alternatives, à savoir le logement permanent en campings ou le regroupement c'est à dire une nouvelle forme de cohabitation. D'autres hélas profitent de ce désarroi pour construire des profits honteux, les marchands de sommeil. Enfin pour échapper à un statut financièrement pénalisé (la cohabitation) des personnes choisissent parfois la clandestinité (faux domiciles) et renforcent les "marchands de sonnettes" ou la séparation partielle qui conduit parfois à la vraie rupture.

Enfin, selon certains experts, certaines personnes issues de situation précaire possédant un logement individuel viennent passer leur nuit dans des accueils de nuit pour éviter la solitude de leur logement. Ceci questionne le modèle d'habitat proposé à certaines personnes en précarité.

## **La solidarité à dépenaliser**

Cette nouvelle forme de vie plus communautaire, de cohabitation que nous avons appelée habitat solidaire répond en partie à la problématique évoquée. Elle offre potentiellement des avantages économiques, partage des ressources et charges, partage de vie et projet de solidarité parfois intergénérationnelle souvent mixte dans ses composantes sociologiques. Hélas, cette forme d'habitat se voit amputée d'une part non négligeable de son efficacité financière par la diminution des revenus liée au statut de cohabitant lorsqu'il y a revenus de remplacement.

C'est donc parfois la Solidarité elle-même qui est pénalisée. Est-ce à dire qu'il faut purement et simplement supprimer toute forme de discrimination en termes de statuts ? Certains des experts rencontrés l'affirment haut et fort mais ce n'est pas notre propos ici.

D'autres voies sont à ouvrir et la solidarité doit pouvoir s'exprimer, se développer, se construire en dehors de toute fragilité qu'elle soit administrative ou légale.

## **L'habitat Solidaire une voie tierce mais pas nouvelle...**

L'habitat solidaire existe déjà et depuis fort longtemps. Plus ou moins affirmée, son histoire contemporaine trouve ses racines dans l'après seconde guerre mondiale surtout dans les régions fortement sinistrées. Il était alors essentiellement macro familial. Par ailleurs et plus récemment d'autres expériences ont vu le jour (voir fiches de visites), certaines développant des finalités sociales, écologiques, spirituelles, etc.

Habiter ensemble sans avoir de liens familiaux et développer une solidarité interne aux occupants n'est pas une idée nouvelle. (Voir visites d'expériences).

Ces expériences témoignent de la faisabilité de ce mode d'habiter, de ses qualités mais également de ses limites et difficultés dans un schéma administratif complexe et parfois peu cohérent.

Légaliser l'habitat solidaire revient non seulement à **reconnaître l'existence de ces "innovations"** mais également à **permettre un développement plus harmonieux et plus facile d'accès de ces initiatives qu'elles soient institutionnelles ou privées.**

Par ailleurs des professionnels eux aussi développent des solutions innovantes, logements accompagnés, maisons d'accueil, logements de transit, etc. Ces expériences prennent en charge une précarité sociale lourde et qui se heurtent souvent à la problématique du suivi. Rendues à une vie plus autonome les personnes prises en charge se révèlent parfois incapables encore d'affronter seules les réalités d'une vie exigeant des ressources qu'elles ne détiennent que partiellement, les récurrences sont fréquentes atteignant d'après les experts interrogés une moyenne de plus ou moins 20 %.

## **Une solidarité dans la durée**

Pour certains donc il **nous faut accepter qu'ils ne retrouveront jamais une autonomie telle que nous la désirons, ils devront être encadrés, aidés tout au long de leur existence**, c'est le cas de personnes en précarité profonde, qu'elle soit mentale, physique, psychologique ou autre mais profonde.

Enfin d'autres recherchent dans cet habitat solidaire l'expression d'une volonté de briser une solitude non choisie ou la simple volonté de partager avec d'autres moins nantis des ressources et une présence.

Ce faisceau d'éléments nous invite à encadrer et donc limiter en le définissant ce mode alternatif d'habiter.

## **La complexité juridique des statuts**

Abordant cette dimension, c'est la complexité que l'on rencontre. Elle repose sur quatre dimensions : Les ressources des personnes, la composition familiale, le statut des habitants, la notion de résidence. Rien qu'en termes d'allocations de chômage et de statut de cohabitant, c'est plus de 21 classes de revenus que l'on rencontre... ! Notre propos n'est pas de demander une simplification... ce serait l'objet d'une autre étude d'une dimension macro économique demandant d'autres moyens en temps et personnel que celle-ci.

**Nous suggérons simplement d'encadrer juridiquement l'Habitat solidaire** (voir chapitre juridique et montage) et permettre ainsi à ses occupants de retrouver des revenus favorisant cette solidarité. **Ne pas créer un troisième statut** mais protéger structurellement un type particulier d'habitat. Bref **créer un "label Habitat solidaire"**.

## **Des conditions d'agrément et de reconnaissance**

Nous suggérons d'implémenter deux types d'habitat solidaires répondant à des normes différentes. Le premier destiné à des initiatives individuelles qui se doit d'offrir une grande souplesse et d'être facile d'accès au niveau administratif. Ce modèle doit respecter des normes minimales, à savoir reposer sur un **projet de vie évalué par les autorités compétentes**, le logement devant disposer d'un **espace de vie collective** en aucun cas d'un lieu fictif comme un garage ou une remise. Il devra par ailleurs **respecter les normes en matière de salubrité** en vigueur. Enfin nous suggérons qu'il bénéficie d'un **minimum d'accompagnement** par la possibilité offerte aux résidents d'avoir recours à un professionnel expert en matière sociale.

Bien sûr, ces projets veilleront à un minimum de mixité sociale et comprendront au moins au départ une personne reconnue comme se trouvant en précarité sociale selon la définition rédigée plus avant dans l'étude. **Cette reconnaissance serait limitée à une durée de trois ans** (en correspondance avec la durée classique des baux) et **renouvelable**.

Le second modèle vise à faciliter le travail d'acteurs institutionnels, il est plus restrictif et se destine à l'accueil de personnes en précarité sociale plus lourde. Ses normes d'agrément englobent celles du modèle précédent, mais y ajoutent d'autres contraintes comme par exemple **l'accompagnement obligatoire des personnes**.

Les deux modèles devront respecter les normes juridiques d'agrément afin de limiter tout effet pervers ou abusif. (Voir montage juridique).

## **Des normes de reconnaissance évaluées par qui ?**

Nous pensons qu'il serait opportun de confier ce travail à un **service fédéral** existant ou à créer et dont la tâche serait de vérifier le respect des normes juridiques de l'habitat solidaire, son projet, sa durée évaluée, etc. Au niveau des personnes en précarité et suivies par des services sociaux ou autres, l'habitat solidaire ne devrait apporter aucun changement à l'exception du statut (isolé et non cohabitant).

## Définir la précarité

Nous suggérons de valider pour l'habitat solidaire la définition de la précarité telle que nous la donne Monsieur Wrésinski, définition reprise à la fois le Rapport Général sur la Pauvreté et l'OCDE. D'un point de vue financier le seuil de précarité se situe lorsqu'une personne a comme revenu 60% du revenu médian national. A cet aspect économique s'additionnent d'autres facteurs aggravants comme le handicap physique, psychologique ou mental. Une définition trop restrictive, centrée uniquement sur le revenu, n'est pas appropriée ici (voir définition de la précarité sociale).

## Combien de personnes concernées et à quel coût ?

Pour évaluer le nombre de personnes potentiellement intéressées, nous nous sommes appuyés sur les statistiques existantes en matière de statuts (chômeurs, personnes bénéficiant de la GRAPA, etc.) et sur l'évaluation d'experts interrogés (voir chapitre 5).

À terme de 5 ans et pour autant que le dispositif mis en place réponde aux attentes, connaisse donc un succès retentissant, nous obtenons **une fourchette de : 19.000 à 23.000 personnes.**

Pour un coût estimé de : 5.148.506 à 7.994.357 euros par mois et une moyenne annuelle de + ou- 80.000.000 euros par an. (cfr questionnaires aux experts)

Enfin, signalons que le calcul effectué montre des coûts par type de revenu de remplacement. Bien sûr nous souhaitons que la **totalité des personnes puissent bénéficier du taux isolé en habitat solidaire**, mais il est possible aussi de focaliser prioritairement l'aide sur certains revenus, les plus précaires, tels le RI et la GRAPA.

## Des projets pilotes

Comme évoqué en tête de chapitre, nous recommandons de **mettre d'abord en œuvre des projets pilotes à durée limitée de trois ans et encadrés, évalués par des experts externes** aux administrations concernées de manière à garantir une certaine objectivité. Ces projets devraient faire l'objet d'un appel à projet confié, par exemple, à une institution désignée (par exemple la Fondation Roi Baudouin) et être régulièrement corrigés .

## Un timing

Tous les experts interrogés nous ont fait part de l'**urgence** qu'ils rencontrent. La problématique du logement se révélant de plus en plus lourde pour les moins nantis. Par ailleurs les acteurs institutionnels sont amenés à consacrer une part non négligeable de leur temps de travail à négocier avec diverses administrations de manière à viabiliser leurs structures d'accueil.

Un nombre de plus en plus important de jeunes connaissent des départs difficiles en terme d'insertion professionnelle et recherchent des solutions de logement moins onéreuses que celles offertes par le marché. De leur côté, les personnes âgées ont également des aspirations fortes à de l'habitat collectif comme alternative aux solutions institutionnelles (Maisons de repos), tant du point de vue financier que pour un maintien de l'autonomie à domicile.

Bref **il ne nous faut pas agir avec précipitation mais avec célérité**. Le chercheur propose et les gouvernants disposent comme l'exige le respect des règles démocratiques.

## Conclusions

En débutant cette étude, nous savions que nous allions à la rencontre de la complexité.

Paradoxe, nous n'avons pas rencontré de différences notoires entre le Nord, le centre ou le Sud du pays, la précarité sociale est la même par delà les cultures ou les régions à quelques nuances près.

De nos diverses visites, nous retenons que la précarité possède des visages bien différents et qu'aucune recette unique ne pourrait l'éradiquer.

C'est donc en diversifiant les réponses et les initiatives que l'on peut espérer la voir se restreindre.

Les expériences rencontrées témoignent elles aussi qu'à la complexité doivent répondre la créativité et l'esprit d'initiative. Encore faut-il créer un espace légal pour que ces dernières puissent s'exprimer, l'habitat solidaire devrait s'y situer comme une réponse parmi tant d'autres. On ne peut évidemment pas oublier que le logement social offre déjà à des milliers de ménages un habitat à coût modéré mais il faut reconnaître qu'il ne peut satisfaire à l'énorme demande d'aujourd'hui. Le marché locatif du logement est devenu un espace de spéculation qui provoque une forte augmentation des loyers.

Le secteur de l'accueil d'urgence ou non connaît une pénurie de lits... surtout l'hiver.

Sans doute est-ce pour toutes ces raisons que la conférence interministérielle a fait du logement une de ses priorités. Cette étude nous fut demandée dans le but d'évaluer la faisabilité de cette forme alternative de logement qu'est l'habitat solidaire. Nous pensons avoir répondu à cette attente avec toutes les précautions et nuances qui s'imposent dans un domaine où se rencontrent des logiques parfois antagonistes ou simplement segmentées institutionnellement.

## **Des personnes à remercier**

Nous tenons à remercier tous ceux et celles qui pendant ces neuf mois nous ont écoutés, conseillés voire même parfois rassurés. Nous pensons aux experts, aux résidents d'habitats solidaires et à leurs encadrants, aux membres du comité d'accompagnement et aux personnes de l'administration qui nous ont donné une part de leur temps et de leur réflexion.

Nous n'oublions pas non plus nos traducteurs dont la lecture critique nous a souvent aidé dans l'élaboration de nos formulations.

Enfin une toute petite pensée à nos familles pour leur résistance bienveillante face à cette "cyclothymie" très particulière du chercheur en fin d'étude.

Nous n'oublierons rien, ni les visages, ni les lieux entrevus en souhaitant que cette étude permette l'éclosion de l'habitat solidaire... un beau concept fort et profondément humain.

Merci.

Habitat et Participation  
SUM Research  
Facultés universitaires St Louis

Novembre 2006

## **BIBLIOGRAPHIE GENERALE**

## Sites Internet

- Statistiques du Gouvernement Fédéral <http://www.statbel.fgov.be>
- Statistiques du Ministère de l'Economie (fédéral), <http://ecodata.mineco.fgov.be/>
- Site du Portail Sécurité Sociale,  
[https://www.socialsecurity.be/site\\_fr/home\\_default.htm](https://www.socialsecurity.be/site_fr/home_default.htm)
- Site de la Sécurité sociale, <http://socialsecurity.fgov.be/FR/index.htm>
- Site de l'ONEM, <http://www.rva.fgov.be/>
- Site de l'Office National des Pensions,  
<http://www.onprvp.fgov.be/onprvp2004/FR/intro.asp>
- Roland Kums, Tussen individualiteit & collectiviteit, Leuven, 1998 - site :
- <http://www.homestead.com/RolandKums/info.html>
- Site d'Ecotopie consacré aux réalisations écologiques exemplaires harmonisant les relations de l'homme avec son environnement naturel, social et culturel :
- <http://www.inti.be/ecotopie/habigrou.html#menu>
- Site d'habiter autrement, lieu d'échange d'information et de projet :  
<http://www.habiterautrement.org>
- Site de Samenhuizen, - Vereniging voor woongemeenschappen, vzw :
- <http://www.samenhuizen.homestead.com> (ou samenhuizen.be) - 016/89.60.43
- Site de Platform Wonen van Ouderen dont le but est de contribuer à la fondation d'un habitat de qualité pour les personnes âgées : <http://users.skynet.be/platform.wonen>
- Site de Logement pour Tous : <http://www.logement.inisnet.be/partners/lptizw.htm>
- Site de Trempline : <http://www.trempline.be>
- Site de la communauté de la Poudrière : <http://users.skynet.be/lapoudriere.org>
- <http://www.lvcw.nl/index1.html>

## Bibliographie spécifique à l'étude

- Eurobaromètre. La perception de la pauvreté en Europe, Pauvreté 3, Commission des Communautés Européennes, 1990.
- Evaluation de la participation des personnes vivant dans la pauvreté au Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté, les dossiers de l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale. 2005.
- Grande Pauvreté et Précarité économique et sociale, Wrésinski, Journal officiel, Paris 1987. P. 14 \_ Vertaald als GROTE armoede en sociaal-economische bestaansonzekerheid, ATD Vierde België, Brussel, 1989.
- Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale, Habitat et Participation, 2004.
- Habitat de personnes âgées aux Pays Bas - woongroepen et centres de ressources, Habitat et Participation avec le soutien de la Fondation Roi Baudouin, pp 73, 2002.
- J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement, Nicolas Bernard, Editions Labor, 2005.
- L'habitat groupé autogéré au Bénélux et en Europe, Habitat et Participation-Fondation Roi Baudouin, Louvain-la-Neuve, 1984.
- L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi, mémoire présenté par Catheline Giaux, Ecole Ouvrière Sociale, 2006.
- Le Logement, un droit à accompagner, Revue l'Observatoire. n°47/2005.
- La Pauvreté monétaire en Belgique, en Flandre et en Wallonie, A-C. Guio. 2004.
- Le minimum de moyens d'existence en Région wallonne.1987-1996, J-C. DUPONT, J. Orenbuch., 1996.
- Les Politiques de Logement en Europe Occidentale. L'évolution récente des politiques publiques. L'aide aux constructeurs d'utilité publique, 2006.
- Les syndicats face à l'exclusion et aux précarités sociales. Bilan des actions de la Confédération Européenne des Syndicats et de ses Organisations.
- Op weg naar een Vlaamse huursubsidie?, Winters S., Heremans F., Elsinga M., Marchal A. Vandekerckhove B., Van Steen G, 2004.
- Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées. Fondation Roi Baudouin, Editions namuroises, 2006
- Projet consistant en une analyse d'un projet pilote relatif au logement de cohabitation de sans-abri, G.Hacourt, 2002.

- Rapport général sur la pauvreté, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, 1994.
- Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative, Nicolas Bernard, Editions Bruylant, 2006.
- Sans-abri, SDF : L'errance aujourd'hui, Bruxelles Santé n°40 1<sup>ère</sup> partie, 2005.
- Stratégie Européenne en matière de pauvreté et d'exclusion sociale, R. Pena-Casas, C. Degryse, P. Pochet, 2002.
- Terre Cuite et Construction : Habitat Groupé, n°109, 2004.
- Vers l'éradication de la pauvreté et de l'exclusion sociale ? Rapport d'étape sur la stratégie européenne sur l'inclusion sociale. 2002.
- Wonen in Vlaanderen in perspectief : evoluties 1976 - 1997.
- Wonen aan de onderkant, De Decker, P., Goossens, L. en Pannecoucke, I. (), , Garant, Antwerpen - Apeldoorn, 2005.
- Van Menxel, *Verbinding Verbroken*, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk
- Woongemeenschappen in Vlanderen. Een verkennend onderzoek, K.Matthijs, A. Martens. 2003-2004.

### **Bibliographie juridique**

- *En France :*
- Circulaire n°2002/595 du 10 décembre 2002 - lettre d'instruction aux services déconcentrés (DDASS et DDE) pour la mise en place du programme 2004 « Maisons Relais » - circulaire co-rédigée par le Ministère des Affaires sociales, du travail et de la Solidarité ainsi que par le Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer.
- *En Belgique :*
- M. Dumont, N. Malmendier, *Les handicapés*, Guide social permanent, Partie III, Livre II, Titre II, Chapitre IV, 570, mise à jour 2005.
- M. Fontaine, *La loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer : historique, philosophie, réflexions critiques. La nouvelle réglementation des baux à loyer. Loi du 20 février 1991*, Patrimoine XIII, Academia Bruylant, 1991, p.16.
- J.F Funck, *Le Chômage*, Guide social permanent, partie I, livre IV, Titre IV, chapitre I, 130, mise à jour 2002.

- S. Lebeau, « le régime du bail du logement », *Mémento du Logement, Région Bruxelles-Capitale*, 2005, p48 et ss.
- Y-H. Leleu, *Droit des personnes et des familles*, Collection de la Faculté de droit de Liège, Larcier 2005, p.91.
- B. Louveaux, *Le droit au bail de résidence principale*, De Boeck Université, 1995, n°15 et ss.
- Ph. Versailles, M. van Ruymbeke, *Le minimum de moyens d'existence*, Guide social permanent, Partie III, livre I, Titre II, chapitre I, 2, n°380.
- Recherche relative au droit à l'intégration sociale à travers la jurisprudence de l'année 2003 : [www.mi-is.be](http://www.mi-is.be).
- Recherche relative au minimum de moyens d'existence et à l'aide sociale à travers la jurisprudence de l'année 2002 : [www.mi-is.be](http://www.mi-is.be).

### **Livres, articles, ... (Disponibles à Habitat et Participation)**

- Autogestion de l'habitat et grands systèmes, De Biolley I., Jouret P., Kespern A., Reynaud P, 1979.
- Chants d'espoir Champ d'espérance, Communauté de La Poudrière, 1995.
- Collaborative communities. A new concept of housing with shared services, Dorit Fromm, Etats-Unis, 1988.
- Community design primer, HesterRandolph T., Ridge Time Press, Etats-Unis, 1990.
- Des ateliers d'habitants, Mouvement de l'habitat groupé autogéré, Paris, sd.
- Des habitants « baraqués ». Une expérience d'autogestion dans un quartier de Louvain-la-Neuve : La Baraque, Habitat et Participation, Louvain-la-Neuve, 1992.
- Et si nous habitons autrement ?, 2001, éd. Feuilles familiales.
- Faites comme chez vous ! La porte est ouverte dans les coopératives d'habitation populaire, Fédération des coopératives d'habitation populaire des cantons de l'Est, Québec, 1981.
- Gemeinschaftsorientiertes wohnen in der kleine gruppe, Faller Peter, Universtié de Stuttgart, 1983.
- Habitats autogérés, Ed. Alternatives/Syros, Paris, 1983.
- Habitat coopératif social, Rennes France, 1985.
- Habitat des personnes âgées aux Pays-Bas. Woongroepen et centres de ressources,

- Habitat et Participation, septembre 2002.
- Habitat groupé. Journée de rencontres, Nivelles, 10 mai 1980.
- Habitat groupé. Intimité, solidarité, ouverture, Krokaert Hervé, Mémoire, ISA Saint-Luc, Bruxelles, 1985.
- Habitat groupé pour des personnes en précarité sociale, Habitat et Participation, novembre 2003.
- Habiter autrement : l'habitat groupé participatif dans SLRB Info, nr 32, oct-déc 2002, p.12.
- Le bonheur en communauté ?, dans PERI, mensuel d'information des jeunes, n°28, Bruxelles, 1972.
- Le familistère de Guise ou les équivalents de la richesse, éd. des archives d'architecture moderne, Belgique, 1976.
- Les biens collectifs, Alain Wolfelsperger, Presses universitaires de France, 1975.
- Les coopératives de propriétaires, Institut National du Logement, Belgique, 1974.
- Les espaces collectifs privés au-delà de la copropriété, Haumont Francis, Louvain, 1978.
- Les habitats groupés : une expérience de vie associative, Scholler Muriel, Mémoire, UCL, 1984.
- L'habitat groupé : une alternative, Fondation Roi Baudouin, Belgique, 1981.
- L'habitat groupé, une alternative, ASPAN-SO/IREC-EPFL, Suisse, 1984.
- Maîtrise d'ouvrage et habitat collectif, Groupe SCIC, Ministère du Logement, France, 1994 ;
- Projet consistant en une analyse d'un projet pilote relatif au logement de cohabitation de sans-abri, Gilles Hacourt, Source, Bruxelles, 2002. Projets collectifs de vie familiale. Etude dans la partie francophone de la Belgique, Colard-Dutry Guillemine, UCL, 1978.
- Woongemeenschappelijk, Informatie over centraal wonen, LVCO, Pays-Bas.
- Une conception d'habitation : du collectif au groupé, Evangelopoulos Jean, Mémoire, UCL ; 1983.
- Vivre en habitat groupé. Analyse des motivations à travers le vécu quotidien, Smeets
- Woongroepen in Nederland, Jansen Harrie, Knoope Rien, (2 volumes) Rotterdam, 1982.
- Woongroepen in Nederland, Rien Knoope et Harrie Jansen, Data verzameling Deel I

- publikatie nr 40 et Demografie en huisvesting Deel II publikatie nr 44, Inst. Preventieve en sociale psychiatrie, Rotterdam, 1981 et 1982.

### **Divers non disponibles à HeP**

- Jacques Defourny, Les coopératives en Belgique : un mouvement d'avenir ?, Cera Foundation, 2002.
- Décider son logement, l'habitat coopératif à Bruxelles, ULG, 1993
- La Fédération des coopératives belges (Febecoop)
- Le conseil national de la coopération (CNC) qui dépend du SPF Economie
- La société coopérative Buls créée par Jacques Giel et Grace Faes (Fondateurs du Kaputt, occupation de nombreux lieux comme la rue des Drapiers l'ex îlot Héron City et l'hôtel Tagawa), qui sert d'outil légal et d'intermédiaire entre le propriétaire et les occupants

## PARTENAIRES DE RECHERCHE

**SumProject**  
Architecture & Engineering

**SumResearch**  
Urban Consultancy



SUM RESEARCH	HABITAT ET PARTICIPATION	FACULTES UNIV SAINT LOUIS
Waterloolaan, 90 1000 Bruxelles Tel : 02/511.03.03	Place des Peintres 1 Bte 4 1348 Louvain-la-Neuve Tél : 010/45.06.04	Bld du Jardin Botanique, 43 1000 Bruxelles Tél : 02/211.78.44