

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

L'habitat intergénérationnel

Versailles, Philippe

Published in:

Regards croisés sur l'adulte âgé

Publication date:

2013

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Versailles, P 2013, L'habitat intergénérationnel. dans *Regards croisés sur l'adulte âgé: réflexions autour de l'année européenne du vieillissement actif et de la solidarité entre les générations (2012)*. Droit en mouvement, La Chartre, Bruxelles, pp. 61-91.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

SECTION 1

L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Philippe VERSAILLES,

Chercheur à l'Université de Namur (UNamur),

Centre interdisciplinaire Droits fondamentaux et Lien social (Df&Ls),

Avocat

Introduction

Le logement intergénérationnel recouvre des expériences de terrain diverses, nées de l'initiative privée, relayées par le secteur associatif, et qui suscitent aujourd'hui l'intérêt des pouvoirs publics compétents en matière de logement.

L'observation laisse apparaître une variété de formules, qui partagent certains aspects et se différencient sur d'autres. L'objectif de la présente contribution n'est pas d'analyser la pertinence juridique de chaque expérience, ni même de proposer une typologie de l'habitat intergénérationnel¹.

Comme point de départ, nous retiendrons les éléments caractéristiques de l'habitat intergénérationnel :

- La présence d'au moins deux ménages de générations différentes, parmi lesquelles une ou des personnes âgées (dimension personnelle),
- dont les lieux d'habitat se situent soit 1) sous un même toit : partage en cohabitation des lieux de séjour ou semi-autonomie les uns par rapport aux autres (appartements privatifs et pièces communes), soit 2) dans des bâtiments contigus ou jumeaux avec partage de lieux communs (dimension spatiale),
- qui développent le projet commun (dimension volontariste),
- de promouvoir le « lien social » induit de la proximité de leurs lieux de vie, au travers d'échanges d'aides et de petits services de la vie quotidienne (dimension sociale),
- avec la volonté d'inscrire ce projet dans du moyen voire du long terme (dimension temporelle).

La présence de générations différentes sous un même toit est une réalité vieille comme le monde.

Depuis quelques dizaines d'années, l'évolution de la société en Belgique a entraîné une séparation des lieux d'habitat des générations

¹ Pour une proposition de typologie : C. GUFFENS, *Où vivre ensemble ? : Étude de l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées*, Bruxelles, F.R.B., 2006 ; N. BERNARD, D. MIGNOLET, P. THYS, M. VAN RUYMBEKE, « L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêta de pénaliser la solidarité ? », *Echos log.*, 2007, n° 5, pp. 1 et s.

successives. En particulier, les générations âgées ne vivent plus sous le même toit que la génération dite « active », celle de leurs enfants qui désormais vivent en cellule familiale nucléaire avec leurs propres enfants.

On constate toutefois une tendance à réinvestir l'intergénérationnel, et retisser le lien social entre les générations, pour des motifs d'ordre économique, de finances publiques, de gestion démographique, de santé publique. On citera pêle-mêle le vieillissement de la population, l'allongement de l'espérance de vie, l'insuffisance de l'offre de structures collectives d'hébergement, les nouveaux modes de vie familiale, la volonté de permettre aux aînés de conserver une (semi-)autonomie, la lutte contre l'isolement des personnes âgées, la politique de densification de l'habitat, l'attrance pour des modes alternatifs d'habitat collectif, etc.

C'est dans ce contexte général que les initiatives d'habitat intergénérationnel² suscitent aujourd'hui l'attention.

Paradoxalement, ce qui alla de soi, ou qui fut à tout le moins une réalité largement répandue pendant des siècles, pose désormais d'innombrables questions, voire bute sur des obstacles sérieux, dès lors que l'habitat intergénérationnel se voit passé sous les fourches du droit.

L'analyse de l'habitat intergénérationnel au travers de certains principes profondément inscrits dans notre système juridique, et dans notre mode d'organisation sociale elle-même, révèle la fragilité de ce type d'habitat.

Le développement de l'habitat intergénérationnel nécessite d'interroger ces axiomes, d'en évaluer la pertinence au regard de l'évolution des idées et des modes d'habiter ensemble.

On en relève trois.

D'une part, comment penser les modes de cohabitation ou de partages quotidiens inhérents à l'habitat intergénérationnel au regard de l'individualisation des droits située au fondement de la sécurité sociale, particulièrement quant à la définition des catégories de bénéficiaires des allocations sociales ?

² Joliment qualifié d'« îlot de solidarité chaude » par N. BERNARD, in « Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien social », *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, p. 71.

D'autre part, comment concevoir les besoins spécifiques d'un habitat intergénérationnel à la lumière des normes d'habitat essentiellement conçues pour le logement unifamilial ?

Enfin, comment appréhender les échanges de services et la dynamique d'entraide propre au caractère intergénérationnel de l'habitat en fonction des exigences de la sécurité sociale qui tend à présumer le profit économique dans toute activité exercée au profit d'un tiers ?

I. L'individualisation des droits

La protection sociale se cristallise autour de la notion d'individu.

Avec l'éclatement des modèles familiaux traditionnels, le relâchement des solidarités financières intrafamiliales, et l'émergence de nouveaux modes d'organisation des relations quotidiennes des ménages, chaque individu revendique la garantie d'une autonomie financière. La sécurité sociale est largement touchée par cette évolution.

L'individualisation des droits concourt à protéger chaque personne contre les risques de précarité en lui garantissant une protection sociale minimale attachée à sa personne, qui ne soit pas, ou alors partiellement, tributaire de la situation de tiers. L'individualisation des droits n'est cependant pas absolue, dès lors que le droit aux différentes prestations sociales dépend notamment de la composition du ménage de l'assuré social et des revenus des membres de ceux-ci.

La définition des catégories de bénéficiaires de diverses prestations sociales (revenu d'intégration et aide sociale équivalente, allocations de chômage, indemnités d'incapacité de travail, allocations de remplacement de revenus pour personnes handicapées) dépend largement de la situation de ménage de l'ayant-droit. La cohabitation existant entre les habitants de certaines formes de logement intergénérationnel ne sera pas sans conséquence sur les droits individuels de chacun d'eux.

Dans certaines formes d'habitat intergénérationnel, les habitants partagent le même logement. Les chambres restent privatives mais les lieux de vie sont communs (salle de séjour, cuisine, voire sanitaires). Dans d'autres situations, chaque ménage dispose de son propre appartement (par exemple à des étages différents du même immeuble), et partagent des temps communs et/ou des pièces communes. Enfin, les ménages peuvent aussi occuper des logements entièrement privatifs et y mener une vie

quotidienne autonome, tout en partageant des temps ou des pièces collectives (salon TV, jardin, salle commune).

Se pose nécessairement la question de savoir comment ces différents types de cohabitation, dont l'intensité varie au cas par cas, seront appréhendés par les législations sociales compte tenu de leurs définitions respectives des catégories de bénéficiaires des prestations sociales (revenu d'intégration³ et aide sociale équivalente, allocations de chômage⁴, indemnités d'incapacité de travail⁵, assurance soins de santé⁶, allocations de remplacement de revenus pour personnes handicapées⁷).

L'enjeu est fondamental, puisqu'à l'égard des membres d'un habitat intergénérationnel titulaires d'allocations sociales, le taux des prestations auxquelles ils peuvent prétendre dépend de leur qualité d'isolé, de cohabitant, de chef de ménage ou de personne à charge.

Les législations sociales poursuivent leur logique propre, et puisent leur cohérence et leur justification dans la *ratio legis* de la sécurité sociale. Le régime de certaines prestations sociales, particulièrement les aides financières du CPAS, les allocations de chômage et les indemnités d'incapacité de travail, gît traditionnellement au carrefour du principe de l'assurance et de l'individualisation des droits, en vertu duquel l'assuré social vient à ouvrir un droit à telle prestation en fonction de sa situation financière et sociale personnelle, et du principe de l'assistance puisque le montant des prestations varie en fonction de la présence d'autres revenus dans le ménage.

A priori, les législations de sécurité sociale ne s'embarassent pas autrement des raisons pour lesquelles les assurés sociaux vivent seuls, en cohabitation, en couple ou autrement, ni des projets de vie qui sous-tendent leur situation de ménage. Ce qui compte, c'est la situation de fait. Le choix

³ Article 14, loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale.

⁴ Article 110, A.R. du 25 novembre 1991 portant réglementation du chômage.

⁵ Article 93, lois coord. du 14 juillet 1994 relatives à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, et article 225, A.R. d'exécution du 3 juillet 1996, et article 9, A.R. du 20 juillet 1971 instituant une assurance indemnités et une assurance maternité en faveur des travailleurs indépendants et des conjoints aidants.

⁶ Articles 123 à 125, A.R. d'exécution du 3 juillet 1996.

⁷ Article 7, loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux personnes handicapées, et article 4, A.R. d'exécution du 6 juillet 1987.

d'un habitat intergénérationnel, aussi louable soit-il, n'est donc pas de nature à modifier l'application des règles.

Les législations sociales donnent à la cohabitation et au ménage des sens particuliers⁸.

Ces notions sont régulièrement utilisées en droit de la sécurité sociale, pour déterminer le montant d'une allocation compte tenu de la situation familiale de l'assuré social (présence d'autres personnes dans son ménage, charges de famille, existence d'un autre revenu), mais également pour ouvrir un droit à certaines prestations qui ne sont accordées que si le bénéficiaire (un enfant par exemple) vit avec une autre personne qui lui ouvre le droit⁹.

Plusieurs notions doivent être distinguées, toutes susceptibles de concerner l'habitat intergénérationnel selon le mode de répartition et de partage des pièces de vie et l'intensité des contacts quotidiens entre les habitants.

A. La cohabitation comme indice de dépendance économique

Lorsque les législations sociales retiennent le critère de la cohabitation, c'est généralement pour souligner que l'appartenance d'une personne au ménage du titulaire est considérée comme le signe d'une dépendance économique à l'égard de ce titulaire.

Ainsi, dans le régime des allocations familiales, et sauf l'hypothèse de ses propres enfants, l'attributaire n'ouvre le droit à l'égard d'un enfant que si celui-ci fait partie de son ménage ; en matière d'accident du travail, le droit à la rente des ascendants, petits-enfants, frères et sœurs d'un travailleur décédé n'est ouvert que s'ils vivaient sous le même toit que le travailleur¹⁰ ; en assurance soins de santé, la personne à charge d'un titulaire doit faire partie de son ménage. L'appartenance au ménage résulte des mentions du Registre national, sauf preuve contraire¹¹.

⁸ Voy. J.-F. FUNCK, *Droit de la sécurité sociale*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 114 et s.

⁹ Voy. M. BONHEURE, « Réflexions sur la notion de cohabitation », *J.T.T.*, 2000, p. 488 ; J. VAN DROOGHENBROECK et B. INGHELS, « Le droit de la famille et la sécurité sociale : quelques aspects », in *Actualités de droit social*, CUP, vol. 32, Liège, 1999, p. 7.

¹⁰ Article 20, loi du 10 avril 1971 sur les accidents du travail.

¹¹ Les mentions du Registre national constituent une preuve suffisante de cette appartenance au ménage. Aucune autre condition de type économique n'est

B. La cohabitation comme indice de vie en commun

Dans certains secteurs de la sécurité sociale, la législation utilise le terme de cohabitation dans un sens différent : il est compris au sens de la simple vie en commun sous le même toit, sans que le partage des ressources et des dépenses ne soit requis. Dans ce cas, le texte légal indique de manière expresse la portée du terme « cohabitation ». Ainsi, en assurance soins de santé et indemnités, les indemnités sont attribuées au taux « travailleur ayant personne à charge » au travailleur qui cohabite avec un conjoint, des ascendants, des descendants, une personne avec laquelle il forme un ménage de fait. La « cohabitation » résulte dans ce cas des mentions au Registre national¹².

Par ailleurs, lorsqu'il est utilisé à propos d'enfants mineurs ou à charge du titulaire, le terme de cohabitation ne peut être compris avec sa dimension économique puisque le partage des revenus et des charges n'est pas possible. À nouveau, en ce sens, la cohabitation vise exclusivement la vie sous le même toit.

C. La cohabitation comme partage en commun des questions ménagères

Deux éléments constitutifs caractérisent la cohabitation, entendue comme catégorie de bénéficiaire des allocations sociales : la vie sous le même toit et le fait de régler principalement en commun les questions ménagères. Les deux conditions sont cumulatives, chacune est nécessaire mais insuffisante à elle seule¹³.

Il s'agit des deux critères dégagés par un arrêt célèbre de la Cour de cassation du 8 octobre 1984¹⁴. Les difficultés d'interprétation n'ont jamais été aplanies et la jurisprudence des juridictions de fond continue à

requis. Cependant, comme le droit de la sécurité sociale fait en principe prévaloir la situation de fait sur la situation légale, la plupart des législations prévoient que la preuve contraire peut être apportée : l'institution de sécurité sociale ou l'assuré social peut démontrer que ces mentions ne correspondent pas à la réalité.

¹² Article 225, A.R. du 3 juillet 1996.

¹³ Pour un examen plus approfondi et des références de jurisprudence : Ph. VERSAILLES, « La prise en compte des ressources des cohabitants », *Rev. dr. comm.*, à paraître.

¹⁴ Cass., 8 octobre 1984, *J.T.T.*, 1985, p. 112.

développer une vaste casuistique, source d'insécurité juridique et dont la difficulté majeure demeure sans doute l'aspect probatoire¹⁵.

L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 10 novembre 2011¹⁶, suivi par celui de la Cour de cassation du 21 novembre 2011¹⁷, apportent une précision essentielle : il y a règlement principalement en commun des questions ménagères lorsque chacun retire de la cohabitation un avantage économique-financier. Il ne s'agit pas simplement de partager les tâches ménagères ou domestiques pour cohabiter, mais réellement de constituer une entité économique et régler principalement en commun les questions financières.

La vie sous le même toit est une question de fait. Il s'agit d'occuper en commun des espaces de vie qui concentrent l'activité quotidienne ordinaire d'un ménage, de partager des locaux ou des installations essentielles pour pouvoir vivre décemment : salle de séjour, salle de bain ou douche, mobilier, cuisine.

La vie sous le même toit ne signifie pas nécessairement partager en permanence les mêmes pièces de vie. Deux personnes qui occupent des entités spatiales distinctes au sein d'un même immeuble sont cohabitantes si elles partagent de manière régulière des lieux de vie communs.

Par contre, le seul fait de partager certaines commodités, comme la salle de bain, voire la cuisine, n'emporte pas vie sous le même toit lorsque les personnes l'utilisent chacun de façon autonome et séparée, sans y partager des moments de vie commune¹⁸.

Des étudiants qui louent chacun une chambre et qui partagent l'usage de pièces sanitaires et d'une cuisine unique ne cohabitent pas, à défaut d'élément concret établissant qu'ils forment ensemble un ménage socio-économique, c'est-à-dire qu'il y aurait, d'une part, une certaine mise en commun des ressources, d'autre part, un partage de charges et de tâches ménagères¹⁹.

¹⁵ Notamment, Ph. VERSAILLES, « Droit de la sécurité sociale : commentaire », *Guide Social permanent*, T. IV, Bruxelles, Kluwer, 2011.

¹⁶ C. const., 10 novembre 2011, *J.T.T.*, 2012, liv. 1121, p. 97.

¹⁷ Cass., 21 novembre 2011, *Rev. trim. dr. fam.*, 2012, p. 477, obs. Ph. VERSAILLES.

¹⁸ C. trav. Bruxelles, 19 mars 2009, inédit, RG 47.207.

¹⁹ C. trav. Liège, 6 septembre 2006, inédit, RG 33.168/05.

La cohabitation suppose une stabilité suffisante pour que naisse un véritable ménage au sens précisé ci-avant. La Cour de cassation précise que la notion même de cohabitation implique en soi une certaine durée²⁰.

La cohabitation est une notion objective et repose sur l'idée d'économie d'échelle : par la vie sous le même toit et la gestion commune des questions ménagères et des charges qui en résultent, chaque cohabitant bénéficie d'avantages ou fait l'économie de charges par rapport à la situation qui serait la sienne s'il vivait isolé. Les cohabitants bénéficient en d'autres termes de la mise à disposition d'un ensemble d'avantages et de facilités dont ne bénéficie pas une personne isolée.

Une application habituelle concerne les lieux d'hébergement collectif. Il y a cohabitation entre résidents de la maison d'accueil pour autant qu'il y ait, outre la vie sous le même toit, un partage des charges ou des avantages résultant de cette communauté domestique. C'est le cas lorsque les occupants versent mensuellement une participation dans un pot commun destiné à financer l'achat de nourriture pour tous et à payer les charges d'eau, d'électricité et de mazout²¹.

La personne dont tous les besoins domestiques sont pris en charge par le home dans lequel elle réside avec d'autres, selon un mode de vie communautaire, en échange d'une contribution en nature (obligation de participer aux tâches ménagères et de participer gratuitement à des tâches dont le produit contribue au financement du home) et d'une contribution en espèces (participation aux frais de séjour) doit être considérée comme cohabitante²².

D. La cohabitation comme indice de vie en couple

La notion de ménage de fait se rencontre sous diverses formules dans la législation : « être établi en ménage » ou « former un ménage de fait ».

En principe, former un ménage, c'est vivre avec une autre personne comme un couple. Il s'agit donc d'un cas particulier de la cohabitation. Les deux critères de la cohabitation sont applicables (critères géographique et économique). Comme la cohabitation, la notion de ménage de fait implique une certaine durée.

²⁰ Cass., 18 mars 2002, *J.T.T.*, 2002, p. 409.

²¹ C. trav. Bruxelles, 12 février 2009, inédit, RG 50.466.

²² Trib. trav. Bruxelles, 3 juin 2003, *Chron. D.S.*, 2004, p. 538.

Un critère supplémentaire permettant de caractériser le ménage de fait peut être qualifié d'ordre affectif : il s'agit de former un couple. Cependant, ce critère est particulièrement difficile à établir et suppose une intrusion dans la vie privée. La notion vise des hypothèses où la législation entend traiter de manière identique les couples mariés et les couples non mariés. La cohabitation envisagée n'est donc pas celle de la vie commune de membres d'une même famille, de simples connaissances ou de personnes vivant en communauté²³.

E. La cohabitation comme isolé fictif

La législation sur la garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA) présente une hypothèse particulière.

La GRAPA ne peut être accordée qu'après une enquête sur les ressources et les pensions. Toutes les ressources et les pensions, quelle qu'en soit la nature ou l'origine, dont disposent l'intéressé et/ou les personnes avec qui il partage la même résidence principale, sont, sauf exceptions, prises en considération pour le calcul de la garantie de revenus. Par conséquent, le taux « cohabitant » concerne l'ayant-droit qui partage son lieu de résidence principale avec une ou plusieurs personnes, et le taux « isolé », celui qui ne la partage pas.

Cependant, pour les personnes qui vivent dans une communauté religieuse ou philosophique, il n'est tenu compte que des seules ressources et pensions dont le demandeur dispose personnellement. L'intéressé reste donc considéré comme isolé²⁴. Plus précisément, sont considérées comme isolées, les personnes qui, en vue de réaliser un objectif religieux ou philosophique, partagent les mêmes résidence principale et moyens d'existence que les autres membres de la communauté.

L'hypothèse suppose une communauté de vie fondée sur une solidarité financière réciproque en matière de ressources : chaque membre partage – du moins en partie – ses ressources avec les autres (frais fixes d'utilité, de vie quotidienne et de logement).

²³ M. VAN RUYMBEKE et Ph. VERSAILLES, *op. cit.*, *Guide social permanent*, T. IV, « Droit de la sécurité sociale : commentaire », Bruxelles, Kluwer, T. II, Ch. II, 1, n° 810.

²⁴ Article 7, loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, et A.R. du 11 mai 2005 précisant la définition de la notion de « personnes qui vivent dans une communauté ».

Dans l'état actuel du droit de la sécurité sociale, chaque institution compétente appliquera ses propres critères. Selon la nature et l'intensité des relations quotidiennes entre les habitants, l'importance et l'étendue du partage des pièces collectives, les membres d'un habitat intergénérationnel seront tantôt considérés comme isolés ou comme cohabitants. Une application par analogie de la règle de l'isolé fictif réservée par la législation sur la GRAPA aux membres des communautés religieuses ou philosophiques paraît une piste à explorer.

II. Le logement unifamilial

Les politiques publiques de logement abordent traditionnellement la question du logement au départ du postulat du logement unifamilial. À titre illustratif, le bail de logement social est conclu *intuitu personae* et le locataire ne peut en principe accueillir un tiers dans le logement, les règles d'attribution des logements sociaux se fondant sur le caractère adapté du logement à la composition du ménage candidat (nombre et âge des enfants, présence d'une personne handicapée).

C'est de manière plus récente que les textes intègrent les hypothèses de logements collectifs occupés par plusieurs ménages. Il s'agit de tenir compte de l'évolution des modes de vie, et, partant, de repenser les règles de qualité des logements unifamiliaux à la lumière de la composition du ou des ménage(s) qui y vi(ven)t.

Selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, le ménage est la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble dans un logement qui leur sert de résidence principale. Depuis 2007 en Région wallonne, le logement de type unifamilial occupé par moins de cinq personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens indiqué ci-avant, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties²⁵.

Le Code bruxellois du logement définit le ménage comme la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement.

²⁵ Article 3, A. Gouv. w. du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^{o bis}, du Code wallon du Logement.

La prise en compte du partage d'un logement entre plusieurs ménages, ou de la proximité de ménages différents au sein d'un habitat groupé pose des questions sur le plan de l'urbanisme et des normes de qualité.

A. L'urbanisme

La législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme s'est longtemps développée autour de l'habitat unifamilial, intégré ou non dans des complexes bâtis plus importants. Une vigilance particulière est accordée au développement de logements unifamiliaux, notamment pour familles nombreuses. Les projets de division de logements uniques en plusieurs logements autonomes sont examinés avec circonspection par les autorités compétentes en matière de permis d'urbanisme, notamment afin de ne pas amenuiser la réserve, déjà insuffisante, de grands logements.

La création d'un habitat intergénérationnel impliquant la division d'un logement unique en plusieurs cellules d'habitation est soumise à permis d'urbanisme, et la conception du bon aménagement du territoire que se font les autorités compétentes doit évoluer pour accueillir plus favorablement ce type de projet.

La création de logements dans une construction existante est soumise à permis dans les différentes Régions du pays. L'obligation porte tant sur la création d'un logement dans un immeuble non initialement destiné à la résidence, que sur l'adjonction d'un (ou plusieurs) logement(s) supplémentaire(s) dans un bâtiment existant, par division ou nouvelle répartition des locaux existants²⁶.

Certaines réglementations régionales connaissent des procédures spécifiques de permis pour la construction d'habitations groupées (notamment le permis d'urbanisation en Wallonie²⁷), mais l'outil n'est pas nécessairement adéquat pour soutenir des projets d'habitat intergénérationnel.

En soi, le projet que nourrit le propriétaire ou le demandeur du permis pour l'affectation intérieure du bâtiment n'a pas d'incidence sur la nécessité de requérir un permis d'urbanisme préalable. La réglementation réserve toutefois des dérogations pour certains dossiers présentant des spécificités répondant aux objectifs généraux de la politique de l'aménagement du

²⁶ Article 84, 6^o, CWATUP ; article 5, 1^o, A. Gouv. Rég. Brux.-Cap., 12 juin 2003 ; article 99, § 1^{er}, 7^o, décret flam. du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, coord. par A. Gouv. flam. du 15 mai 2009.

²⁷ Article 88, CWATUP.

territoire et de l'urbanisme. Les notions, propres au droit de l'urbanisme, de bon aménagement des lieux, de destination générale de la zone, d'option urbanistique, de constructions et équipements de service public ou communautaires, de comblement, de densification de l'habitat, de constructions groupées, sont autant de ressorts susceptibles de mobiliser l'intérêt des autorités compétentes pour accueillir des projets d'habitat intergénérationnel. Leur analyse dépasse cependant le cadre de la présente contribution²⁸.

B. La qualité de l'habitat

La qualité de l'habitat alimente largement les politiques publiques de logement. La Constitution consacre le droit à un logement décent et les pouvoirs publics s'attachent à développer une politique d'assainissement du patrimoine immobilier et de promotion d'un cadre de vie de qualité, au travers de divers mécanismes destinés à promouvoir des normes de salubrité de l'habitat.

Les critères de qualité des logements se définissent essentiellement en fonction de l'époque de construction du logement (neuf ou ancien) ou de son usage (logement individuel ou collectif), mais également en fonction du nombre de ses occupants (inhabitabilité pour surpeuplement, composition du ménage d'un logement social), de leur âge (caractère adapté du logement social), de leur fonction ou de leur état de santé (logements pour étudiants, pour personnes porteuses d'un handicap)²⁹.

²⁸ La dimension intergénérationnelle d'un projet soumis à permis d'urbanisme a été considérée par le Conseil d'État comme répondant à un besoin social et participant dans cette mesure à la promotion de l'intérêt général. La Haute juridiction en a tiré comme conséquence qu'une dérogation au plan de secteur peut être autorisée en application de l'article 127 du CWATUP, pour accorder un permis pour la construction de bâtiments de logements s'inscrivant dans un projet global de site intergénérationnel à implanter en zone de services publics et d'équipements communautaires qui peut précisément accueillir des constructions ou aménagements ayant pour finalité de promouvoir l'intérêt général (article 28 CWATUP) : C.E. n° 214.888, 29 août 2011, *A.P.T.*, 2011 (somm.), liv. 4, p. 457.

²⁹ A. Gouv. w. du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement ; A. Gouv. Bxl-Cap. du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

D'une part, la réglementation fédérale relative aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les logements loués à titre de résidence principale vise au premier chef les logements unifamiliaux³⁰. L'arrêté royal du 8 juillet 1997 dispose que la superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher, et que chaque logement doit comporter au moins une pièce, privative, réservée au séjour et au coucher.

Une attention a néanmoins été réservée à l'hypothèse du logement collectif. L'arrêté royal stipule que lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble. Les normes minimales sont alors adaptées : là où chaque logement unifamilial doit disposer d'au moins un point d'eau potable privatif accessible en permanence, un point d'eau potable commun dans les parties communes au moins suffit lorsque l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher³¹.

D'autre part, en Région wallonne, la législation sur le permis de location s'applique aux logements dits « collectifs », dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages. Lorsque les différents ménages partagent des locaux communs au sein d'un habitat intergénérationnel, chacun des logements est considéré comme « collectif » par la réglementation wallonne. Ils doivent chacun répondre aux conditions particulières imposées (équipement en matière de détecteurs d'incendie, garantie d'invulnérabilité du domicile et de respect de la vie privée (système de fermeture à clé des locaux à usage individuel, boîtes aux lettres fermant à clé), certificat de performance énergétique du bâtiment)³².

Depuis 2007, l'assimilation à un logement individuel du logement de type unifamilial occupé par moins de cinq personnes majeures constituant plusieurs ménages permet d'échapper aux règles plus strictes des logements collectifs, et offre donc plus de souplesse au développement d'habitats intergénérationnels.

³⁰ A.R. du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

³¹ Voy. également l'article 6 à propos des toilettes communes.

³² Article 1, 6°, et 10, Code wallon du logement.

En Région bruxelloise, le logement collectif est le logement situé dans un immeuble ou une 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'un ou plusieurs 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 (on vise ici les structures d'hébergement collectif, maisons d'accueil, maisons de repos, etc.)³³. Il n'est pas soumis à permis de location comme en Wallonie.

L'application de ces normes, à caractère réglementaire, conduit parfois à soumettre l'occupation des logements à des conditions de salubrité ou d'habitabilité de nature à faire obstacle à un habitat de type intergénérationnel, surtout s'il faut ajouter, le cas échéant, les normes d'adaptation du logement à une personne handicapée ou à mobilité réduite.

Une application « désincarnée » et rigide des normes de qualité à des logements dédiés à l'habitat intergénérationnel ne manque pas de poser difficulté. Une approche évolutive de ces normes s'impose, non seulement pour tenir compte des progrès techniques du secteur de la construction ou des impératifs de protection environnementale, mais également pour permettre que se développent des projets d'habitat différents de l'habitat unifamilial classique. L'habitat intergénérationnel compte évidemment parmi ces formes alternatives d'habitat, dont l'éclosion progressive commande une évaluation ouverte de la notion de salubrité ou d'habitabilité des logements³⁴.

III. Les liens sociaux

L'une des plus-values manifestes prêtées à l'habitat intergénérationnel réside dans le développement des liens sociaux entre les générations, au travers des aides, accompagnements, soutiens et services divers rendus entre les plus jeunes et les plus âgés. Cette dynamique d'échanges de services réciproques suppose que chacun consacre du temps à réaliser des tâches de proximité gratuitement et dans une sphère non professionnelle.

³³ A. Gouv. Bxl-Cap., 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

³⁴ Voy. N. BERNARD, « Les normes de salubrité face aux évolutions de la matière du logement. Vers une nécessaire adaptation ? », *Amén.*, 2012/2, p. 71.

Dans ce contexte, se pose la question de l'admissibilité de ces services en sphère privée compte tenu des normes d'encadrement des structures d'accueil et d'hébergement de personnes âgées (résidence-service, maison de repos, cellule AVJ, etc.).

De même, se profile la question de la compatibilité de ces « activités » avec les législations de sécurité sociale qui astreignent l'ayant-droit à une disponibilité sur le marché de l'emploi, voire lui interdisent de développer des activités au bénéfice de tiers sans déclaration ou autorisation préalable de l'institution de sécurité sociale concernée.

Au regard de certaines réglementations sociales, l'activité effectuée pour un tiers est, jusqu'à preuve du contraire, présumée procurer une rémunération ou un avantage matériel. Cette présomption révèle une conception fondamentalement économique des relations entre les individus, considérés comme agents économiques dans un vaste marché d'échanges de biens et de services.

La gratuité des services informels est appréhendée avec prudence, voire suspicion par les législations sociales qui semblent craindre le développement d'une économie parallèle, voire ne paraissent pas concevoir que des services puissent être offerts gracieusement et trouver leur ressort dans l'amitié ou l'altruisme.

A. Le logement comme cadre d'accueil

L'habitat intergénérationnel n'a pas pour vocation de se substituer aux structures d'accueil ou d'hébergement des personnes âgées, soumises à agrément par l'autorité compétente et astreintes à répondre à des normes d'encadrement, en moyens et en personnel qualifié, contraignants et contrôlés.

Le Code wallon de l'action sociale et de la santé définit différentes structures d'hébergement de personnes âgées ou d'aînés, dont l'objectif premier de santé publique se complète de la volonté de promouvoir l'autonomie ou la semi-autonomie des personnes âgées dans un milieu de vie familial ou para-familial, et la gestion corrélative de l'insuffisance chronique des places disponibles en structures collectives.

Le Code définit notamment les missions des services d'aide aux familles et aux aînés assurant une aide à la vie quotidienne et/ou une garde à domicile afin de favoriser le maintien et le retour à domicile, l'accompagnement et l'aide à la vie quotidienne des personnes isolées, âgées, handicapées, malades et des familles en difficulté, en concertation

avec l'environnement familial et de proximité, et ayant notamment pour objectif de stimuler la personne aidée afin de maintenir au maximum son autonomie (article 219).

De même, le Code définit différents types d'établissements pour aînés, qui ne peuvent être exploités sans bénéficier d'un titre de fonctionnement, et soumis à conditions et contrôles par l'autorité compétente (article 334). Les maisons de repos, maisons de repos et de soins, les résidence-services, et les centres d'accueil de jour, de soirée et/ou de nuit, répondent chacun à des normes spécifiques³⁵. On peut également mentionner les logements AVJ (aide à la vie journalière), qui imposent des normes d'adaptation du logement et d'encadrement des résidents³⁶.

Enfin, le Code définit, parmi les établissements pour aînés, l'accueil familial, entendu comme l'hébergement au domicile d'une personne physique de maximum trois résidents n'appartenant pas à sa famille. Le résident en accueil familial y reçoit l'hébergement, l'aide dans l'organisation des soins requis et l'aide à la réalisation des activités de la vie quotidienne dans le cadre d'une vie familiale. Le Gouvernement arrête les normes auxquelles doit répondre l'accueil familial pour bénéficier d'un titre de fonctionnement.

À Bruxelles, le décret de la Commission communautaire française du 22 mars 2007 relatif à la politique d'hébergement et d'accueil à mener envers les personnes âgées, définit, parmi les établissements résidentiels destinés aux personnes âgées, outre les maisons de repos et les résidences-services, les maisons communautaires et l'accueil familial.

La maison communautaire est un établissement destiné à l'hébergement collectif de personnes âgées de 60 ans au moins, disposant de locaux et d'équipements communs, mettant à disposition des services d'aide-ménagère et familiale, et permettant aux personnes âgées d'assurer un projet de vie collectif tout en favorisant leur autonomie et leur indépendance.

³⁵ Voy. encore les habitations pour vieux ménages (arrêté du Régent du 2 juillet 1949 relatif à l'intervention de l'État en matière de subsides pour l'exécution de travaux par les provinces, communes, associations de communes, commissions d'assistance publique, fabriques d'églises et associations des polders ou de wateringues).

³⁶ A. Gouv. w. du 1^{er} avril 1999 visant à encourager les projets de cellules AVJ en faveur des personnes handicapées souhaitant vivre de manière autonome dans des cités sociales.

L'accueil familial est un hébergement au sein d'une famille d'accueil de maximum trois personnes âgées d'au moins 60 ans et n'appartenant pas à la famille d'accueil (étrangères à la famille jusqu'au 3^e degré inclus). La famille d'accueil offre aux personnes âgées un hébergement, un accompagnement et des services d'aide à la vie journalière dans le cadre d'une vie familiale. Ces structures doivent être agréées par le Collège de la COCOF et répondre à des conditions et normes d'agrément.

L'habitat intergénérationnel a sans doute d'abord pour vocation d'être un lieu de vie où se côtoient des générations différentes, parmi lesquelles des personnes âgées. Il serait à l'évidence contre-productif, voire contre-nature d'astreindre tout habitat intergénérationnel au respect de ce cadre réglementaire.

Bien plus, la coexistence de structures agréées différentes en fonction de l'âge ou de la situation sociale ou de santé des personnes (imaginons une crèche pour enfants en bas-âge et un centre d'accueil pour personnes âgées) entraînerait l'application concurrente, et parfois incompatible, de normes autonomes issues de réglementations aux objectifs différents.

L'incidence d'une professionnalisation croissante des fonctions et services de proximité sur le développement de l'habitat intergénérationnel commande de réfléchir la place à réserver à ce type de projet dans les politiques de santé publique.

B. Les liens juridiques entre les habitants

La cohabitation ou la proximité quotidienne entre la personne âgée et la personne ou la famille qui partage avec elle le projet d'habitat intergénérationnel tisse des relations entre les personnes. Au-delà des relations de convivialité ou d'amitié, se créent ou sont susceptibles de se nouer des relations d'ordre juridique, engendrant des droits et obligations réciproques.

1. La nature juridique de l'occupation du logement

La nature juridique de l'occupation des lieux constitue un premier cadre d'analyse.

Selon que les relations entre la personne âgée et les personnes qui partagent avec elle l'habitat intergénérationnel se déclinent dans un rapport de copropriété (où les uns et les autres sont copropriétaires divis ou indivis), de propriété socialisée (où les uns et les autres sont membres de l'asbl propriétaire, ou détenteurs de parts sociales de coopérateurs), ou de

location (où les uns et les autres sont bailleur ou locataire), les droits et obligations réciproques trouvent leur source dans le cadre légal concerné.

En l'absence de cadre contractuel ou sociétaire institué, les relations entre la personne âgée et les personnes qui partagent avec elle l'habitat intergénérationnel, s'inscrivent alors dans une dynamique d'accueil ou d'hébergement informel, qui se traduit en droit par une tolérance ou une occupation sans titre ni droit.

Le droit de chaque occupant de l'habitat intergénérationnel de s'y maintenir dépend des relations juridiques nouées avec celui qui dispose du droit de mettre fin à cette occupation. Le propriétaire peut solliciter l'expulsion de la personne jusqu'ores hébergée, tolérée ou accueillie, le bailleur peut solliciter le déguerpissement du locataire dont le bail a pris fin, le débiteur alimentaire peut préférer servir désormais son obligation alimentaire par équivalent plutôt qu'en nature.

Quelle que soit sans doute la qualité en laquelle il poursuit le départ d'un autre habitant, le titulaire du droit sur le bien devra requérir un jugement auprès de la Justice de Paix. Dans l'établissement du délai d'expulsion, le juge est invité à tenir compte, au titre de « circonstances d'une gravité particulière », notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver (article 1344^{quater} C. jud.)³⁷.

Le caractère intergénérationnel n'offre pas de garantie particulière de se maintenir dans les lieux, mais reste soumis à l'appréciation du juge, dans la balance des intérêts des parties en présence.

2. La nature juridique de l'obligation d'aide

Dans l'espace familial, les relations entre la personne âgée et les personnes qui partagent avec elle l'habitat intergénérationnel peuvent s'analyser dans le cadre des obligations alimentaires. L'obligation alimentaire entre ascendants et descendants majeurs peut être servie en nature, par l'hébergement à domicile et la prise en charge des besoins quotidiens du créancier alimentaire dans le besoin (articles 205 et suiv. C.

³⁷ Dans le même contexte, voy. l'article 11 de la loi du 20 février 1991, sur les baux à loyer, qui permet au juge de paix d'accorder au locataire une prorogation de son bail pour circonstances exceptionnelles, notamment compte tenu de son « grand âge éventuel ».

civ.). L'analyse de la dimension alimentaire familiale dépasse le cadre de la présente contribution.

Au-delà de l'obligation alimentaire entre débiteurs et créanciers visés par le Code civil, les relations entre la personne âgée et les personnes qui partagent avec elle l'habitat intergénérationnel interrogent la notion d'obligation naturelle. L'obligation naturelle est une obligation qui n'est pas, comme telle, reconnue par le droit positif. Elle doit répondre à un devoir de conscience dans le chef de celui qui s'exécute³⁸. Elle suppose, d'une part, un devoir de conscience reconnu par le débiteur et par la conscience collective, d'autre part, la preuve de l'intention du débiteur de transformer le devoir moral en obligation contraignante par son engagement précis, clair et sans équivoque, à l'exécuter. Cet engagement précis et cette exécution ont pour effet de transformer l'obligation morale en obligation civile à concurrence des engagements reconnus³⁹.

Il a été jugé que le fait que le demandeur, sans lien de filiation reconnu à l'égard du défendeur, ait habité, avec lui, depuis l'âge d'un an, l'immeuble de ce dernier, relève de la cohabitation familiale et ne correspond pas à l'exercice d'un droit réel ou de créance portant sur la jouissance de l'immeuble, mais bien davantage à l'exécution volontaire en nature, par le défendeur, d'une obligation naturelle d'entretien calquée sur celle prévue par l'article 203, C.civ.⁴⁰.

De même, l'aide matérielle et morale apportée pendant quatre ans, à titre gratuit, à un homme d'un certain âge, délaissé par sa famille et atteint d'une maladie grave, est susceptible de faire naître dans le chef de son bénéficiaire une obligation naturelle de reconnaissance⁴¹.

Les solutions dégagées en jurisprudence en matière d'obligation naturelle entre concubins et ménages de fait peuvent être source d'inspiration dans le cadre de l'habitat intergénérationnel. Ainsi, il a été jugé qu'un cohabitant qui, pendant des années au cours de la relation, a pourvu à l'entretien de son partenaire économiquement plus faible a une obligation naturelle de fournir une certaine assistance à ce partenaire plus faible, au-delà des limites de la vie commune et même pour l'avenir⁴².

³⁸ Bruxelles, 24 juin 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011, liv. 1, p. 85.

³⁹ Civ. Bruxelles, 6 mai 2008, *Act. dr. fam.*, 2009, liv. 5, p. 93.

⁴⁰ J.P. Grâce-Hollogne, 25 avril 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 648, note P. DECOCQ.

⁴¹ Bruxelles, 11 juin 1996, *Pas.*, 1995, II, p. 95.

⁴² Anvers, 1^{er} février 2006, *R.W.*, 2007-2008, liv. 43, p. 1816.

L'institution de l'obligation naturelle est encore mobilisée dans l'hypothèse des congrégations religieuses, qui, *mutatis mutandis*, rappellent certaines formes d'habitat intergénérationnel dans leur dimension communautaire ou semi-communautaire. Il a été jugé que l'entrée dans une congrégation implique que le religieux, sauf convention contraire, apporte son travail sans qu'un décompte individuel ne soit tenu ou établi à cet égard entre d'une part ce que le membre fournit ou apporte à la communauté et d'autre part ce que la communauté fait ou apporte au membre. Accorder une aide appropriée aux religieux qui ont quitté la congrégation constitue une obligation morale pour la communauté religieuse. Cette obligation naturelle ne peut être réclamée en justice aussi longtemps que le débiteur n'est pas lié par une promesse juridiquement valable d'observer l'obligation naturelle⁴³.

3. La nature juridique des liens entre habitants

L'habitat intergénérationnel n'offre pas seulement un toit, mais sa plus-value réside dans l'ensemble des attentions, services et aides divers que s'échangent les habitants.

En soi, ces échanges d'aides et de services se meuvent en dehors de tout rapport juridique. C'est l'altruisme, l'amitié ou l'attention aux autres qui anime ces initiatives.

Pour autant, les échanges qui se nouent ne sont pas exempts de tout effet juridique, particulièrement si l'une des personnes concernées présente une fragilité ou une vulnérabilité psychosociale.

Sur le plan de la responsabilité pénale, la faiblesse ou la vulnérabilité de la personne âgée commande une protection pénale particulière⁴⁴.

Sur le plan contractuel ou quasi-contractuel, la personne qui partage l'habitat intergénérationnel avec une personne âgée est responsable à son égard des actes qu'elle pose dans le cadre des mandats qu'elle recevrait de sa part, par exemple la procuration pour avoir accès aux comptes bancaires.

De manière plus générale, sur le plan de la responsabilité civile, la personne ou la famille qui partage l'habitat avec une personne âgée en état de faiblesse ou de vulnérabilité peut voir sa responsabilité quasi-délictuelle engagée si elle n'adopte pas à son égard le comportement attendu du bon

⁴³ Gand, 7 mai 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 126, note R. VERSTEGEN.

⁴⁴ Voy. notamment les infractions pénales qui punissent ceux qui profitent du grand âge de la victime : les « marchands de sommeil » (article 433*decies* du Code pénal), l'abus de faiblesse (article 442*quater* du même Code).

père de famille normalement prudent et diligent. L'obligation morale d'attention naturelle entre voisins peut glisser en obligation juridique s'il s'avère qu'une personne en habitat intergénérationnel ne s'est pas inquiétée ou n'a pas pris les initiatives nécessaires pour porter assistance à une personne âgée dont la sécurité physique ou psychique aurait été mise à mal, fut-ce par un élément totalement extérieur à la dynamique propre de l'habitat intergénérationnel⁴⁵.

Par ailleurs, l'habitat intergénérationnel n'a pas, en soi, pour vocation de confier au ménage hébergeant une personne âgée des qualités ou des missions confiées par la législation à certaines fonctions réglementées.

Le Code wallon de l'action sociale et de la santé définit des fonctions assumées par des proches de personnes âgées, dans un objectif de protection de la santé physique et psychique de celle-ci et de la promotion d'un cadre de vie de qualité.

Le Code consacre notamment l'aidant proche⁴⁶, dont la mission consiste à apporter régulièrement son aide à un bénéficiaire, au domicile de celui-ci, à l'exclusion de toute aide réalisée dans un cadre professionnel (article 219 CWAS). Le Code définit également l'aide familiale et l'aide senior (article 228), dont la mission d'aide à la vie quotidienne a pour but de réaliser avec le bénéficiaire des actes de vie quotidienne relevant du statut de l'aide familiale tel que défini par le Gouvernement wallon. Ce statut doit préciser la fonction de l'aide familiale dans le cadre de l'intervention auprès des familles, dans le cadre du travail en équipe et dans le cadre du travail en interdisciplinarité. Il doit préciser l'accès à la profession d'aide familiale en matière de compétence et de capacité.

Le Code définit encore le garde à domicile, lequel a pour mission d'accompagner le bénéficiaire qui a besoin de la présence continue d'une personne et qui, pour des raisons de santé ou de handicap, ne peut se déplacer seul hors de son domicile. Il vise principalement à assurer, le jour ou la nuit et en complémentarité avec l'entourage du bénéficiaire, une présence active et à optimiser le bien-être mental, physique et social du

⁴⁵ Rappelons que les polices d'assurance RC familiale couvrent l'assuré et les membres de son ménage, notamment la personne âgée, sans lien de famille, qui partagerait le même ménage.

⁴⁶ Voy. V. FLOHIMONT, A. TASIAUX, Ph. VERSAILLES, A.-M. BAEKE, *Vers une reconnaissance juridique de l'aidant proche*, Namur, Université de Namur, 2010.

bénéficiaire par des actions définies par le statut du garde à domicile tel que défini par le Gouvernement wallon (article 221).

L'hébergeant n'a pas non plus, en soi, pour vocation d'assumer les missions de personne de confiance dévolues aux proches de la personne âgée par d'autres législations. On pense notamment à l'administrateur provisoire (article 488*bis* C. civ.), au conseil judiciaire (article 513 du C. civ.), à la « personne de confiance » visée par différentes législations⁴⁷.

Si une telle fonction peut certes être assumée au sein d'un habitat intergénérationnel, cela n'en est pas un élément constitutif.

4. La nature juridique des services échangés

Les aides et services divers qui s'échangent au sein d'un habitat intergénérationnel ne sont pas sans incidence sur le droit à certaines allocations sociales dans le chef de celui qui les dispense, lorsque le bénéficiaire de ces prestations est conditionné, soit à une disponibilité sur le marché de l'emploi, soit à une interdiction d'exercer toute activité susceptible d'entrer dans le courant des échanges des biens et des services.

Au regard de la réglementation de l'assurance chômage⁴⁸, les services rendus aux autres habitants de l'habitat intergénérationnel sont à considérer comme « une activité effectuée pour un tiers » au sens de l'article 45 de l'A.R. du 25 novembre 1991. Celle-ci n'est compatible avec le bénéfice des allocations de chômage que si elle ne procure pas au chômeur une rémunération ou un avantage matériel de nature à contribuer à sa subsistance ou à celle de sa famille.

La réglementation considère que toute activité effectuée pour un tiers est, jusqu'à preuve du contraire, présumée procurer une rémunération ou un avantage matériel.

⁴⁷ Voy. notamment article 570, CWAS ; article 7, loi du 22 août 2002 relative aux droits du patient ; article 30, loi du 26 juin 1990 relative à la protection de la personne des malades mentaux ; article 4, loi du 28 mai 2002 relative à l'euthanasie ; A. Gouv. fl. du 17 juillet 1985 fixant les normes d'agrément auxquelles les résidences-services, les complexes résidentiels proposant des services doivent satisfaire.

⁴⁸ Sur la question : M. PALUMBO, « Le caractère involontaire du chômage : absence de travail, incompatibilité ou complémentarité ? » in J.-F. NEVEN et S. GILSON (coord.), « La réglementation du chômage : vingt ans d'application de l'arrêté royal du 25 novembre 1991, *Ét. prat. dr. soc.*, Bruxelles, Kluwer, 2011, p. 60 ; M. DUMONT, « L'activité autorisée du chômeur et de l'invalidé », *Orientations*, 1995, p. 207.

Il revient dès lors au chômeur de renverser la présomption d'activité rémunérée et d'établir sa gratuité, particulièrement au regard des objectifs intrinsèques d'un habitat intergénérationnel.

La réglementation de l'assurance chômage exclut certaines activités qui ne sont pas considérées comme travail et qui sont donc par principe compatibles avec le bénéfice des allocations de chômage. Il s'agit particulièrement des loisirs, pour autant que l'activité exercée à titre de hobby ne puisse pas, vu sa nature et son volume, être intégrée dans le courant des échanges économiques de biens et de services, ni ne présente de caractère commercial. La limite entre « loisir » et « activité » est évidemment ténue.

La réglementation permet également au chômeur d'exercer une activité bénévole pour compte d'un tiers aux conditions précisées par l'arrêté royal du 25 novembre 1991, différentes selon que l'activité est exercée au profit d'un particulier ou d'une association.

Dans le premier cas, le chômeur peut, avec l'accord du directeur du bureau de chômage, effectuer une activité bénévole et gratuite pour un particulier, si cette activité n'a pas lieu dans la sphère professionnelle et que l'activité a fait l'objet d'une déclaration préalable écrite au bureau du chômage. Cette déclaration préalable mentionne l'identité des parties, la nature, la durée, la fréquence et le lieu des prestations⁴⁹.

L'aide occasionnelle et la solidarité familiale sont généralement considérées par la jurisprudence comme compatibles avec la perception d'allocations de chômage. Les tribunaux apportent une certaine souplesse à la rigueur des textes. Le caractère régulier ou non de l'aide sera ici déterminant.

Dans le second cas, le chômeur peut exercer, au profit d'une association, par exemple une asbl promotrice d'un projet intergénérationnel, une activité bénévole au sens de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires bénévoles, à condition qu'il en fasse au préalable une déclaration écrite auprès du bureau du chômage. Celle-ci mentionne l'identité du chômeur et de l'organisation, la nature, la durée, la fréquence et le lieu du travail et les avantages matériels ou financiers octroyés⁵⁰.

⁴⁹ Article 1, A.M. du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage.

⁵⁰ Article 45*bis*, A.R. du 25 novembre 1991.

En matière d'indemnités d'incapacité de travail, le travailleur en incapacité ne peut exercer aucune activité sans l'autorisation préalable du médecin-conseil de son organisme assureur⁵¹.

Par activité, la loi entend non seulement l'activité professionnelle au sens usuel du terme, mais plus généralement toute activité, fut-elle non rémunérée, qui procure un enrichissement de patrimoine, et même toute activité ayant un caractère productif et exercé dans le cadre de relations sociales, indépendamment du fait qu'elle est effectuée à titre de service d'ami sans rémunération⁵².

Toute activité à caractère productif, effectuée dans le cadre de relations sociales, même si elle est accomplie à titre de service d'ami et en dehors d'un lien de subordination correspond à un travail prohibé s'opposant à la reconnaissance de l'incapacité de travail au sens de la loi⁵³.

Ce qui importe c'est le caractère productif de l'activité, qui crée un enrichissement du patrimoine ou procure un profit économique, voire permet simplement de faire l'économie d'une dépense.

En contrepoint de cette apparente rigidité, on rappellera que le médecin-conseil de l'organisme assureur a toute latitude pour autoriser une activité, quelle qu'elle soit. L'attribution de cette compétence au médecin-conseil montre que c'est bien la compatibilité de l'activité avec l'état de santé de l'assuré qui est prise en considération. De plus, la reprise non autorisée d'une activité ne disqualifie pas l'incapacité de travail comme telle pour la fixation des droits aux prestations de la sécurité sociale, du moment que l'intéressé reste médicalement inapte au travail (maintien de l'assurabilité dans le cadre de l'assurance maladie elle-même (droit aux soins de santé, droit aux indemnités pour le futur), mais aussi des assimilations dans les autres secteurs de la législation sociale (chômage, pension, allocations familiales, vacances, etc.))⁵⁴.

Enfin, la législation sur le travail bénévole offre un autre cadre d'épanouissement des activités à mener au sein de l'habitat

⁵¹ Article 100, lois coord. du 14 juillet 1994.

⁵² Cass., 18 mai 1992, *J.T.T.*, 1992, p. 401 ; C. trav. Liège, 13 novembre 2002, *J.T.T.*, 2003, liv. 845, p. 12.

⁵³ C. trav. Mons, 13 octobre 2005, *J.T.T.*, 2006, liv. 936, p. 29 ; C. trav. Anvers, 22 mars 2005, *B.I.-I.N.A.M.I.*, 2005 (abrégé), liv. 3, p. 342.

⁵⁴ P. PALSTERMAN, « L'incapacité de travail des travailleurs salariés dans le droit belge de la sécurité sociale : approche transversale », *Chron. dr. soc.*, 2004, p. 305.

intergénérationnel. La compatibilité de l'exercice d'une activité bénévole au sens de la loi du 3 juillet 2005 relative aux droits des volontaires, avec le bénéfice des allocations sociales la soumet à formalités ou déclaration préalable auprès de l'institution de sécurité sociale, et au contrôle par celui-ci du caractère véritablement accessoire et bénévole de l'activité menée.

On constate à nouveau un carcan relativement rigoureux au déploiement d'activités bénévoles au service d'un projet collectif.

IV. L'habitat intergénérationnel dans l'arsenal législatif

L'habitat intergénérationnel fait son entrée dans les textes légaux.

En Région wallonne, le CWAS consacre les services d'insertion sociale, qui reçoivent la mission de promouvoir la création de liens sociaux diversifiés, notamment d'ordres intergénérationnel et interculturel (article 51).

L'insertion sociale n'est pas définie en tant que telle. Cependant l'exposé des motifs du décret du 17 juillet 2003 relatif à l'insertion sociale (intégré depuis dans le CWAS) dispose que chacun doit pouvoir trouver sa place dans notre société et y vivre de façon digne tout en y étant reconnu par elle. L'insertion sociale désigne un objectif qui, une fois réalisé, place l'individu dans une structure de vie épanouie et digne lui permettant d'exercer pleinement les droits visés à l'article 23 de la Constitution et de valoriser ses compétences tout en étant reconnu par la société.

Les objectifs de l'insertion sociale visent à rompre l'isolement social, permettre une participation à la vie sociale, économique, politique et culturelle, promouvoir la reconnaissance sociale, améliorer le bien-être et la qualité de la vie, favoriser l'autonomie.

Les actions à mener pour atteindre ces objectifs englobent, notamment, la création de liens sociaux diversifiés d'ordres intergénérationnel et interculturel. En ce sens, le développement de liens sociaux orientés vers les diverses catégories sociologiques doit aider à la compréhension de la société et faciliter l'insertion sociale (les travaux parlementaires du décret du 17 juillet 2003 visent les jardins pédagogiques, un atelier cuisine du monde, la prévention de la maltraitance, etc.).

Les services d'insertion sociale sont soumis à agrément et doivent recourir à du personnel qualifié et formé. La possibilité d'utiliser en outre du personnel bénévole est soumise à des conditions d'encadrement.

Le Code wallon du Logement et de l'habitat durable marque un intérêt grandissant pour les formes alternatives d'habitat, stimulant ainsi une approche plus substantielle de l'habitat. Le droit au logement décent, perçu essentiellement au travers de l'abri physique (un toit et des murs), se complète et s'enrichit d'un droit à l'habitat durable, qui appréhende les relations que noue l'habitant avec son cadre de vie.

Le Code dispose que dans la perspective de l'élaboration des programmes communaux de logement, les communes doivent s'inquiéter, notamment, des logements de transit, des logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite, et des logements destinés à l'habitation de ménages de différentes générations (article 187).

Les travaux préparatoires au décret du 1^{er} juin 2006 ayant modifié l'article 187 précité, soulignent qu'il est souhaitable que les programmes communaux de logement mettent l'accent sur certains types de logement, en particulier le logement de transit. C'est en cours de discussion qu'il fut décidé, « dans la foulée » de mentionner également d'autres objectifs sociaux des politiques locales de logement, notamment en ce qui concerne les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite et les logements intergénérationnels⁵⁵.

Enfin, le Fonds du Logement wallon propose un prêt familial intergénérationnel permettant aux familles avec enfants d'accueillir un parent âgé dans leur immeuble ou à proximité immédiate, pour lui éviter l'isolement et lui assurer un environnement familial. L'initiative du Fonds du Logement wallon répond à une demande des seniors et des familles. Elle permet aussi d'anticiper la libération d'habitations familiales occupées par des personnes âgées isolées, et de répondre ainsi à l'évolution de la demande en logement, tout particulièrement celle des jeunes ménages avec enfants. Deux solutions sont offertes dans le cadre de ce prêt de financement des travaux : soit la création d'un espace de vie autonome à l'intérieur du logement, soit l'aménagement ou la construction d'un logement distinct du volume principal de l'immeuble⁵⁶.

À Bruxelles, le Parlement a adopté le 28 octobre 2011 une résolution visant à développer le logement intergénérationnel en Région bruxelloise. Cette résolution recommande au Gouvernement d'adopter toutes les

⁵⁵ *Doc. Parl.*, sess. 2005-2006, n° 282/6, rapport, pp. 4 et 7.

⁵⁶ Pour plus d'informations : www.flw.be. Voy. également, « Une solution nouvelle pour les seniors : le prêt familial intergénérationnel du FLW », *Echos. Log.*, 2010, n° 2, p. 39 ; *Echos. Log.*, 2012, n° 1/4, p. 41.

mesures nécessaires au développement du logement intergénérationnel à Bruxelles, notamment :

- adopter un label « logement intergénérationnel » ;
- adapter le règlement régional d'urbanisme afin d'y inscrire la notion de logement communautaire ou semi-communautaire et d'en définir les normes d'habitabilité minimales ;
- entreprendre les démarches nécessaires auprès des niveaux de pouvoir compétents afin que la participation à un projet de logement intergénérationnel n'induisse pas une modification du statut d'isolé vers celui de cohabitant dans le cadre de l'attribution des revenus de remplacement ;
- créer, dans le cadre de ses possibilités budgétaires, une aide financière spécifique pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau de logements labellisés.

Par ailleurs, le Contrat de gestion entre le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Gouvernement⁵⁷, charge le Fonds, « dans la mesure du possible et dans le cadre du budget fixé », de réaliser certains projets spécifiques, notamment une opération d'habitat groupé pour personnes proches du troisième âge qui peut intégrer de l'habitat intergénérationnel (25 à 30 logements en un ou deux projets). Dans chaque projet, une attention particulière sera apportée à l'accessibilité générale et une part des logements sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

V. Un label ?

On le voit, l'habitat intergénérationnel, comme du reste d'autres types alternatifs de logement, ne trouvent guère leur place dans l'arsenal juridique actuel.

Les relations qui se nouent entre les habitants et le logement d'une part, entre les habitants entre eux d'autre part s'articulent autour de choix collectifs, de partage, d'entraide, voire de solidarité que le droit positif n'est pas habitué à accueillir, lui qui reste conçu essentiellement autour d'axiomes individuels (l'individualisation des droits et le logement unifamilial) et économiques (l'altruisme et la gratuité des échanges de services entre habitants se développent en marge de la notion, propre à la

⁵⁷ *M.B.*, 9 mai 2011.

sécurité sociale d'activité, présumée générer un avantage lorsqu'elle est effectuée pour compte d'un tiers).

Une première réponse consiste à jouer la précision. Dans l'état actuel de la législation, il s'impose de définir de manière claire ce qui est partagé, mis en commun ou collectivisé au sein des projets d'habitat intergénérationnel, pour permettre aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de « comprendre » le projet, et permettre à chaque institution de sécurité sociale compétente de « mesurer » de manière juste et fidèle le contenu des situations de cohabitation.

On l'a dit plus haut, dans l'état actuel du droit positif, il paraît essentiel de préciser la nature des relations entre les membres de l'habitat intergénérationnel, à la lumière de la philosophie constitutive du projet, de manière à éclairer les autorités compétentes quant à leur portée juridique. Un document fondateur ou une charte qui le précise s'avère ici précieux.

Cette piste est toutefois insatisfaisante car elle est source d'insécurité juridique et reste tributaire de l'interprétation et du pouvoir discrétionnaire d'appréciation des autorités administratives compétentes, chacune chargée d'appliquer sa propre législation à la lumière de sa propre cohérence interne, et d'accorder le cas échéant des dérogations au cas par cas selon la « qualité » du projet, de sa présentation ou de sa défense par ses promoteurs.

L'étude réalisée par l'asbl Le bien Vieillir, publiée par la Fondation Roi Baudouin, conclut combien les obstacles à la création, la segmentation de la société en tranches d'âges et en types de problèmes, associés aux réglementations de plus en plus pointues, peuvent constituer un frein à la mise sur pied de projets d'habitats mêlant les générations. Les réglementations exigent un montage juridique, avec un agrément particulier ou non, par type de population hébergée. Certes, ajoute l'auteure, il semble que les autorités compétentes en matière d'agrément et de subsides montrent plus d'ouverture par rapport à ce type de projets, le cas échéant pour obtenir certaines dérogations⁵⁸.

Une seconde réponse consiste à légiférer. Cette piste suppose de labelliser l'habitat intergénérationnel et d'appliquer ce cadre législatif spécifique aux formules concrètes qui répondront à la définition. Cette solution est également insatisfaisante en ce qu'elle suppose d'enchaîner

⁵⁸ C. GUFFENS, *Où vivre ensemble ? : Étude de l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées*, Bruxelles, F.R.B., 2006.

dans un cadre contraignant des initiatives diverses et polymorphes, dont l'objectif est d'inventer de nouveaux modes d'habiter ensemble, sans se laisser « rattraper » par un cadre normatif imposé.

Si les pouvoirs publics s'intéressent à l'habitat intergénérationnel, notamment parce que l'expérience permet un transfert partiel du coût de la création de places supplémentaires dans les structures d'hébergement collectif vers le logement privé, il paraît alors opportun de ne pas pénaliser financièrement les initiateurs ou les habitants concernés, notamment au travers de normes de qualité d'habitat spécifiques à la réalisation coûteuse, ou au prix d'une réduction des allocations sociales versées au taux « cohabitant ».

L'habitat intergénérationnel est une terre encore largement en friche. Le défi du droit est de s'adapter pour favoriser sans pénaliser le développement de telles initiatives bienvenues.