



ESPACE  
SENIORS

*L'habitat Kangourou  
à Bruxelles et en Wallonie :  
une solution idéale ?*

*(Analyse)*

## 1. Introduction

La population vieillit, on le sait, et se pose dès lors la question de l'hébergement des personnes âgées. L'entrée en maison de repos se fait vers 85 ans et en moyenne, 10 % des personnes de cet âge y vivent. Par manque de moyen parfois, mais surtout par manque d'envie de se retrouver loin de son lieu de vie habituel, de son réseau social, beaucoup d'aînés souhaitent rester « à la maison ». Dans les médias, les revues spécialisées, les colloques, on parle de plus en plus d'hébergement intergénérationnel. Nous avons envie de faire le point sur un type bien précis de logement qui regroupe plusieurs catégories d'âges : l'habitat Kangourou.

Qu'est-il exactement ? Est-ce possible de créer ce type d'habitat en Belgique francophone ? Pour qui et dans quelles conditions ? Cette analyse dresse les avantages et les inconvénients de ce drôle d'hébergement au nom d'un animal qui vit, lui, bien loin de chez nous.

## 2. Kangourou, mais pourquoi ?

*Le terme « kangourou » se réfère à la poche du kangourou, dans laquelle le jeune marsupial se sent en sécurité, à l'abri. Concrètement, la personne âgée s'installe au rez-de-chaussée d'un habitat tandis qu'un jeune ménage ou une famille occupe le reste de la maison. Dans la plupart des cas, la personne âgée est la propriétaire ou le bailleur des lieux et il est prévu un contrat qui précise les modalités de la relation de services et le loyer modique payé par la famille. Cette formule d'habitat simple et efficace permet aux personnes âgées de mieux vivre chez elles grâce à un voisinage bienveillant<sup>1</sup>.*

Mais ce type d'habitat intergénérationnel peut être vu de manière plus large. Ainsi, un senior qui accueille un étudiant ou une famille qui propose un logement à une personne âgée, c'est aussi de l'habitat Kangourou. Le fil rouge entre ces différents types de logements intergénérationnels, c'est le mot « entraide ». En effet, quelle que soit la formule choisie, cette notion est fondamentale et doit être acceptée par tous les cohabitants.

*L'habitat Kangourou est parfois plus surprenant. J'ai parfois des contacts avec des personnes âgées de 60 ans, qui par exemple, ont été infirmières et qui disent qu'elles peuvent accueillir une personne âgée et s'en occuper. Ce n'est pas forcément entre une jeune famille et une personne âgée que l'habitat Kangourou est possible. (Axelle Muraille - 1 Toit 2 Ages)*

Ces nouveaux rapports humains paraissent donc avantageux pour les générations qui décident de les vivre ensemble.

## 3. Vivre ensemble, oui mais comment ?

Cette cohabitation intergénérationnelle est une solution qui permet aux deux ou même aux trois générations de créer des liens et de tirer des avantages intéressants de la situation. Les personnes âgées pourront rester à la maison et préserver un maximum d'autonomie

---

<sup>1</sup> Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées, Fondation Roi Baudouin, Valentine Charlot, Caroline Guffens, Le Bien Vieillir asbl, janvier 2006, p. 47

tout en bénéficiant d'une aide plus ou moins substantielle : faire les courses, entretenir la maison ou le jardin...

Elles restent maîtresses de leur vie et continuent à faire leurs propres choix. Elles décident qui elles souhaitent voir et quand, ce qu'elles souhaitent manger ou pas, elles restent autonomes pour les horaires, les loisirs... pour tout ce qui concerne leur vie quotidienne et personnelle.

En restant chez elles, elles préservent aussi très souvent leurs liens sociaux, amicaux et familiaux. En gardant leur lieu de vie, elles gardent leur environnement familial.

Le logement kangourou est une solution pour vivre chez soi le plus longtemps possible, tout en évitant l'isolement et le sentiment d'insécurité qui y est parfois lié. Cela permet aussi de reculer voire d'éviter l'entrée en maison de repos.

*Le logement Kangourou a l'avantage de proposer des alternatives à ces difficultés. La cohabitation favorise la communication, diminue le sentiment de solitude et peut même offrir des perspectives stimulantes pour les aînés. En effet, garder contact avec les générations plus jeunes peut permettre de rester au goût du jour, d'appréhender peut-être plus aisément notre société mouvante<sup>2</sup>.*

Dans certains cas, que ce soit en accueillant une famille ou un étudiant, le loyer demandé est un complément de revenu parfois non négligeable pour le senior. Et, en proposant les étages vides de sa maison à la location, le propriétaire évite aussi la dégradation de son bien immobilier.

*Le premier argument des seniors pour accueillir un étudiant, c'est de rompre la solitude, le deuxième, c'est l'argument financier. Ce petit loyer permet de finir le mois pour certains pensionnés qui souhaitent rester dans leur logement. Ils signent une convention et ne doivent pas déclarer le loyer. (Axelle Muraille - 1 Toit 2 Ages)*

Outre le loyer modéré, le jeune ménage bénéficie aussi d'une aide ponctuelle de la personne âgée avec laquelle il partage la maison : garde des enfants après l'école, présence en cas de livraison d'un colis, convivialité et partage d'expériences...

L'étudiant, lui, vivra dans un logement bon marché proche de son lieu d'études. Certains seront rassurés d'habiter avec un adulte quand ils quittent le nid familial et apprécieront une présence et les échanges lorsqu'ils rentrent le soir après les cours.

#### **4. Les difficultés à prendre en compte**

Habiter avec un ou des inconnus n'est pas chose aisée et le projet d'habitat commun doit être bien préparé, et encadré par un document qui reprend tous les éléments fondamentaux à une bonne cohabitation (droits et devoirs de chacun, lieux communs et privés, tâches partagées et individuelles...) afin d'éviter au mieux les différends et les tensions.

Un des freins à la cohabitation intergénérationnelle est justement la différence d'âge et la méconnaissance de l'autre.

---

<sup>2</sup> L'habitat kangourou - Un bond en avant ? CPCP, Collection Au Quotidien, décembre 2013

*Pour moi, un des freins, ce sont les stéréotypes, l'âgisme et le jeunisme. Cela va donc dans les deux sens. Un jeune n' imagine pas aller vivre chez un « vieux » car il a l' image d' une personne âgée grabataire qu' il faut, à la limite, nourrir à la petite cuillère, qu' il faut changer et avoir un rôle d' infirmier... Et dans l' autre sens, un senior qui dit qu' il ne veut pas accueillir un jeune car celui-ci va faire la fête et amener plein de copains toute la semaine, qu' il est sale et désordonné, qu' il ne va jamais faire sa vaisselle. Ces stéréotypes amènent des craintes vis-à-vis de l' autre génération. (Axelle Muraille - 1 Toit 2 Ages)*

Toutes ces idées préconçues peuvent être déconstruites en discutant et en proposant une rencontre entre le senior et l' étudiant, par exemple.

*Vivre au sein d' un groupe, et partager ne fût-ce qu' un minimum de vie de groupe demande, pour le bon fonctionnement de ce groupe, que des règles soient formalisées. Dans certains habitats, elles prendront la couleur réglementaire d' un règlement d' ordre intérieur tandis que dans d' autres, elles se verront colorées de valeurs et s' inséreront dans des chartes. Parfois, un règlement d' ordre intérieur viendra préciser une charte<sup>3</sup>.*

Une difficulté qu' il ne faut pas sous-estimer, c' est la conception et la mise en place du projet de vie qui régira le quotidien des membres de l' habitat Kangourou. Il confrontera les rêves et les souhaits des futurs partenaires à la réalité de la vie quotidienne.

*Ce qui est difficile, c' est la définition du projet de vie commun. Que va-t-on partager ou pas ? Que va-t-on vivre ensemble ? Ces définitions sont parfois un peu floues. On y pense autour d' un coin de table mais on n' est pas très au clair avec ce que chacun veut vraiment. Après, on se rend compte que l' on n' est pas sur la même longueur d' ondes. C' est l' un des plus gros points de rupture dans ce type d' habitat. Chez Habitat et Participation, nous faisons donc beaucoup de médiation car ce point-là n' a pas bien été défini au départ. (Laurent Vanderbeck - Habitat et Participation)*

L' aménagement de la maison ou de l' appartement pour accueillir une famille et même un étudiant peut s' avérer coûteux voire fastidieux. Les travaux sont parfois importants et les demandes de permis d' urbanisme, par exemple, en rebutent plus d' un.

*Demander et obtenir un permis d' urbanisme coûtent assez cher. Il faut un architecte pour les plans, et les communes ne sont pas friandes de diviser les logements. (Laurent Vanderbeck - Habitat et Participation)*

## **5. Et les obstacles juridiques ?**

La mise en place d' un habitat Kangourou dépend des législations fédérale, régionale et communale. Les contraintes juridiques sont nombreuses et souvent fort contraignantes.

Au niveau communal par exemple, pour diviser un logement unifamilial en logement à appartements distincts, il faut un permis d' urbanisme pour réaliser les travaux. Celui-ci est rarement octroyé. Il semble que les administrations communales soient très peu enclines à accepter des divisions de logements.

---

<sup>3</sup> Où vivre mieux ? Le choix de l' habitat groupé pour personnes âgées, Fondation Roi Baudouin, Valentine Charlot, Caroline Guffens, Le Bien Vieillir asbl, janvier 2006

Autre frein légal, le revenu cadastral augmente fortement lorsque l'on met un ou plusieurs appartements en location. Cette augmentation substantielle peut mettre à mal un projet de réaménagement d'une habitation par un senior.

En Région bruxelloise, le nouveau Code du logement (28 juillet 2013) tente d'apporter une solution et un cadre juridique. Il existe dorénavant la possibilité d'accorder des subsides à une agence immobilière locale qui s'occupe la gestion de la location pour le propriétaire âgé, aussi bien pour la perception des loyers que pour la remise en état du bien entre deux locations. Ce type d'agence permet à la personne âgée de déléguer les contraintes administratives et de diminuer les risques financiers inhérents à la mise en location d'un bien immobilier.

Enfin, un senior bénéficiant d'allocations sociales ou d'une pension majorée risque de perdre ses droits et ses avantages en étant domicilié avec quelqu'un d'autre, en glissant de facto, vers le statut de cohabitant de fait.

## **6. Conclusion**

L'habitat Kangourou est certainement une bonne idée s'il s'agit de partager les charges locatives, d'augmenter la solidarité et de diminuer la solitude des personnes âgées, tout en proposant des loyers modérés aux plus jeunes locataires. Il permet aussi de remailler le tissu social tant dans les villes qu'à la campagne.

Il existe cependant un risque de dérive qu'il faut surveiller de près : maltraitance de la personne âgée par ses cohabitants ou abus à l'égard du jeune qui ne doit pas être taillable et corvéable à merci.

Il reste aussi de nombreuses contraintes juridiques et administratives qui empêchent le développement de ce type d'habitat à grande échelle. Espace Seniors est favorable à la mise en place de structures de soutien telle que les agences d'insertion sociale qui prennent en main les démarches administratives et financières ainsi que l'entretien des biens mis en location. Il serait bon de rédiger des textes juridiques favorisant expressément la création de ces logements solidaires, aussi bien en Région wallonne que bruxelloise. Un cadre juridique clair diminuerait certainement les freins actuels à ce type de logement et encouragerait les nouvelles initiatives.

Nous préconisons donc de revoir le statut de cohabitant et de réfléchir à l'individualisation des droits mais aussi à l'attribution plus aisée d'un permis d'urbanisme lorsque l'on souhaite transformer l'habitation d'une personne âgée.

Ce type d'habitat ne doit pas faire oublier la nécessité d'améliorer les conditions de vie et d'accueil dans les institutions ainsi qu'à la maison (prestations de soins et d'aides à domicile).

Tous les intervenants publics et privés, les associations de seniors ou de soutien à l'habitat alternatif devraient se mettre autour de la table afin de trouver des solutions durables pour la mise en place de projets d'habitat groupé qui répondent aux besoins de nos aînés.

### **Qui sommes-nous ?**

*Espace Seniors est une association d'éducation permanente faisant partie du réseau Solidaris, active sur l'ensemble du territoire de la Fédération Wallonie-Bruxelles.*

*Contribuer au développement d'une citoyenneté active des seniors, promouvoir leur participation active et leur intégration sociale, favoriser leur bien-être, leur santé et leur épanouissement sont quelques-uns de nos objectifs.*

*Pour cela, nous organisons des actions de proximité (groupe de soutien, formations...) et des actions d'information, de sensibilisation et de prévention (campagnes, conférences, brochures...).*

**Retrouvez toutes nos analyses sur [www.espace-seniors.be](http://www.espace-seniors.be) !**