

Habitat en jeux

Quel futur pour les différentes formes d'habitat ?

Partie 1 : Le bâti existant 30.06.25
Partie 2 : Le bâti à (ré)inventer

Partenaires



Date

26 janvier 2026

2 journées - 4 moments

13h30 Communes et administrations

Élus, services communaux, administrations...

19h Tout public

A destination des CCATM, associations, citoyens...

Lieu

Boulevard du Midi, 22
Marche-en-Famenne

Infos et inscription



Maison de l'urbanisme Famenne-Ardenne
Renseignements 084 / 45 68 60
www.mufa.be

Habitats solidaires

Comment soutenir votre projet auprès de la commune ?

Habitats solidaires

Comment soutenir votre projet auprès de la commune ?

En lien avec le statut isolé versus cohabitant

26/01/2026

Maison de l'Urbanisme Famenne-Ardenne



Claire Thollembeck
Chargée de mission
Asbl Habitat et Participation

En collaboration avec **Clara Adler** – Doctorante –
UCLouvain Saint-Louis

Plan de la présentation

1. Définitions et cadre juridique
2. Options et démarches administratives auprès de la commune
3. Eventuelles démarches auprès des organismes sociaux
4. Cas concret

* Définitions du logement

Art. 1^{er} Code wallon de l'habitation durable (ci-après CWHD)

3° Logement :

« Le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages »

4° Logement individuel :

« Le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage »

5° Petit logement individuel :

« Le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² »

6° Logement collectif :

« Le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage »

* Notion d'habitat solidaire

Art. 1^{er}, 39° CWHD :

*« Le logement disposant d'**au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages** dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'**au minimum un espace privatif**, qui sont **engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire** à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière »*

- **Reconnaissance légale** de l'habitat dans lequel les habitant·e·s ont un **projet de vie solidaire**
- Critères de l'OCDE pour définir la précarité sociale
- Engagement par un écrit
- **Habitat kangourou** et **intergénérationnel** sont, entre autres, des formes d'habitat solidaire spécifique selon le législateur

* La précarité sociale dans le cadre d'un habitat solidaire : critères de l'OCDE

Deux sous-critères suffisent à engendrer de la précarité sociale :

| CRITÈRES ÉCONOMIQUES | STATUTS | REVENUS |
|---|--|--|
| | Revenu d'Intégration Chômage GRAPA Maladie invalidité Illégaux | moins 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 |

* L'habitat intergénérationnel

L'habitat intergénérationnel est un **habitat solidaire spécifique**, composé de **ménages multigénérationnels** qui sont unis par une forme de contractualisation de leurs liens de réciprocité.

Art. 2, §1^{er}, 26° Code bruxellois du logement :

*« Immeuble comprenant **au moins deux logements (2 unités minimum donc) dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type** »*

Communiqué de presse 25 septembre 2006, Fondation Roi Baudouin :

*« Un projet de **lieu(x) de vie** qui, de manière organisée et pérenne, met en présence et **structure une forme de solidarité entre générations** en ciblant de manière délibérée des personnes âgées et d'autres générations, soit qu'il les fait cohabiter, soit que, sans cohabiter, le projet de mise en relation soit fondamental dans le lieu de vie ».*

* L'habitat kangourou

L'habitat kangourou est une forme spécifique d'**habitat solidaire** composé de **deux ménages** (ou **binôme**).

- ▷ Les **seniors** sont les premiers demandeurs
- ▷ Cela leur permet de rester **plus longtemps chez eux**
- ▷ Ils préservent leurs repères, leurs habitudes de vie et ainsi, cette autonomie et cette dignité
- ▷ Cela apporte une **présence rassurante** et contribue à diminuer le sentiment d'insécurité et l'anxiété
- ▷ Si le senior est propriétaire, un petit pécule supplémentaire peut être bienvenu et peut améliorer la santé des petites pensions

(N. BERGER, « *L'habitat kangourou, un bond en avant ?* », Bruxelles, CPCP, 2013)

- ▷ L'objectif de cet habitat solidaire est de **permettre à la personne âgée de rester chez soi**, voir de **rompre sa solitude**. Le binôme y trouvera un **intérêt économique** et contractualisera les **liens de réciprocité** et/ou de **bienveillance mutuelle**.

Les modalités d'un tel dispositif peut favoriser l'**augmentation** du **nombre de logements à disposition** (via un partage d'habitat) et nécessite généralement la présence d'un **tiers opérationnel** pour la mise en place des **aspects juridico-administratifs** au sein du binôme.

* L'habitat kangourou

« *L'habitat kangourou est une **forme d'habitat intergénérationnel** (...)*

- *La mise en place de logements intergénérationnels tient avant tout à la **volonté locale**.*
- *(...) l'aménagement d'un habitat kangourou revêt **toute une série de contraintes techniques**. On notera néanmoins **qu'un frein a été levé**.*

*En effet, par le passé, la création de ce type d'habitat nécessitait de devoir disposer d'un permis d'urbanisme. L'application de l'article D.IV.4 du Code du développement territorial a désormais levé cette obligation, **s'il n'y a pas création d'un nouveau logement « complet »** (...) **Il est donc désormais plus facile de créer une unité de vie distincte au sein d'un logement existant, et donc plus facile également d'obtenir une inscription distincte dans les registres de la population.** »*

(Mme Valérie DE BUE, réponse à une question parlementaire de M. Fabian DE CULOT, le 8/3/2019)

→! Pas le cas en pratique

* Permis d'urbanisme pour création d'un nouveau logement

Art. D.IV.4 du CoDT :

« (...) **6° créer un nouveau logement dans une construction existante ;**

(...) Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis. »



A distinguer de la création d'une « **unité d'habitation** »

* Le permis de location (art. 9 et 10 CWHD)

➤ **En principe** : Le permis de location est obligatoire avant toute mise en location d'un logement collectif

➤ Toutefois, l'article 9 prévoit **deux exceptions** :

« 1° aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes;

2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du présent Code, liées par un contrat de colocation ».

* Création d'une unité d'habitation distincte au sein d'un logement collectif

- « **Vivre en commun** » = partager un logement unique, sans préjuger de liens affectifs ou financiers.

><

- « **Absence de vie commune** » : constatation qu'une personne constitue un ménage isolé

- **Ménage isolé** : si plusieurs **éléments de fait** le démontrent

Exemples : cuisine/salle de bain séparée, factures séparées pour les dépenses de téléphone, d'Internet et/ou les consommations énergétiques, bail enregistré qui démontre qu'une personne loue une partie de l'habitation des autres occupants, entrées séparées, sonnettes et boîtes aux lettres séparées ... → **liste non exhaustive**

- Analyse des éléments de fait lors de **l'enquête de résidence**

(Instructions générales du SPF Intérieur concernant la tenue des registres de la population, 17 juillet 2025)

* Création d'une unité d'habitation distincte au sein d'un logement collectif

« Si, sur la base de ces éléments, il est constaté que *l'habitation se compose de plusieurs unités d'habitation séparées, la commune prévoit un (des) numéro(s) d'habitation supplémentaire(s)* » (Instructions générales du SPF Intérieur concernant la tenue des registres de la population, 17 juillet 2025).

→ Obligation et non une faculté dans le chef de l'administration communale

→ Implique l'inscription sur des **compositions de ménage distinctes**

- Après l'analyse lors de l'enquête de résidence
- Solliciter l'inscription « **T.I.140 – Personne de référence du ménage** » plutôt que « T.I. 141 – Membre du ménage »

→ Ce qui permet le maintien d'indépendance et d'autonomie administrative (saisies/droits sociaux ...)

= Frein majeur à la construction de ces projets d'habitats collectifs

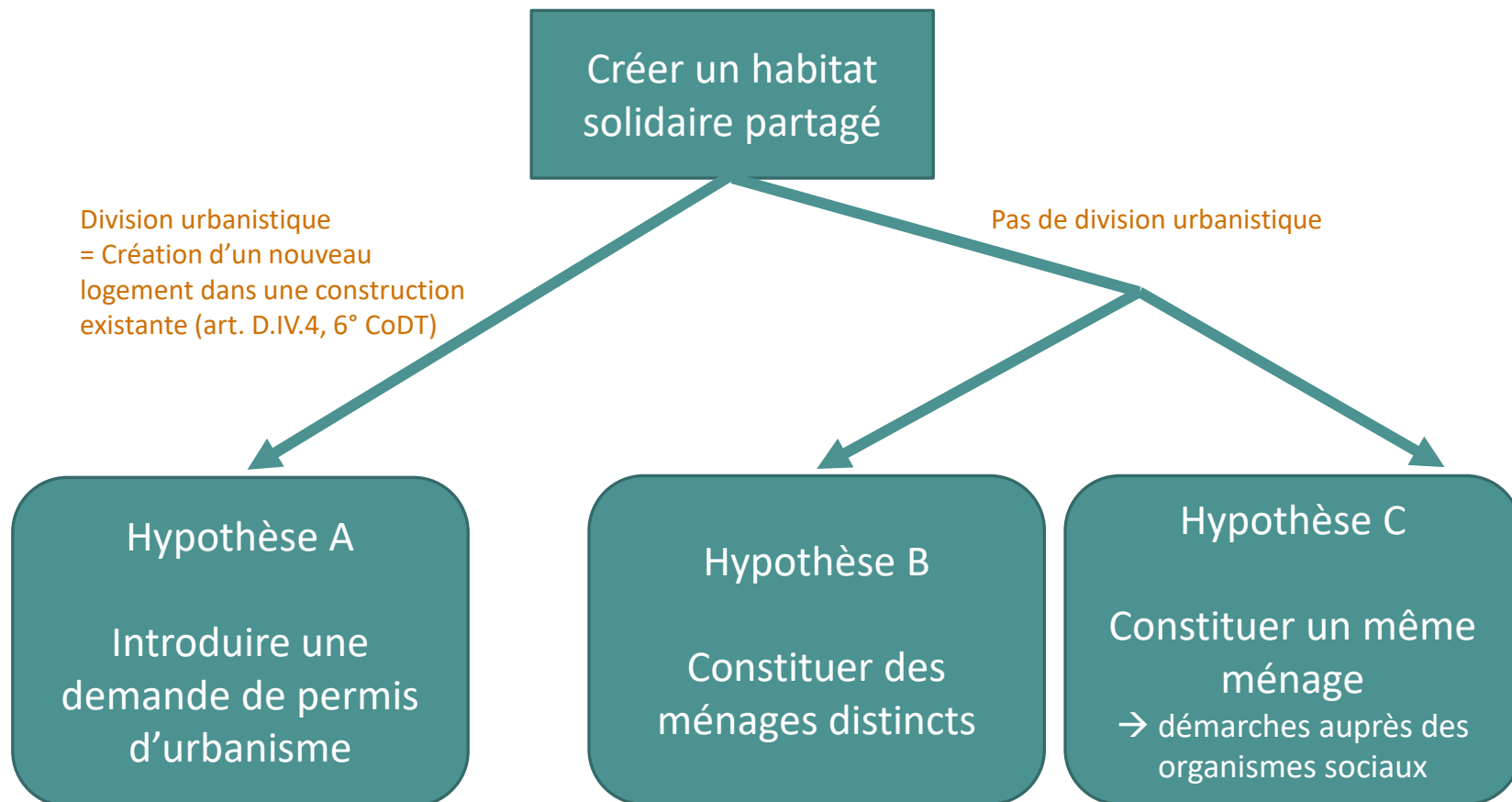
* Création d'une unité d'habitation distincte au sein d'un logement collectif

*« Appliqué à certaines **nouvelles formes d'habitat**, telles que notamment « l'habitat kangourou », **cela signifie que chaque situation de résidence doit être examinée séparément par la commune.***

Les éléments de fait susmentionnés doivent clairement montrer si l'habitation concernée se compose oui ou non de blocs d'habitation séparés et constitue bien un ensemble. ».

(Instructions générales du SPF Intérieur concernant la tenue des registres de la population, 17 juillet 2025)

Quelle forme prend mon habitat solidaire ?



Constituer des ménages distincts

| SITUATION | MODALITES AVEC LA COMMUNE |
|---|--|
| <p>1. Propriétaire occupant souhaite prendre des colocataires</p> | <p>Max 2 ménages (max 4 personnes) en plus du propriétaire</p> <ul style="list-style-type: none"> → Pas de permis de location → Solliciter une inscription comme « T.I.140 – Personne de référence du ménage » → Négocier une reconnaissance par la commune de l’habitat solidaire (habitat kangourou, habitat intergénérationnel, ...) avec un engagement écrit entre les habitants |
| | <p>Plus de 2 ménages (ou plus de 4 personnes) en plus du propriétaire</p> <ul style="list-style-type: none"> → Permis de location |
| <p>2. Colocation d’un même bien par plusieurs ménages</p> | <p>Max 4 adultes ne faisant pas partie du même ménage</p> <ul style="list-style-type: none"> → Pas de permis de location → Solliciter une inscription comme « T.I.140 – Personne de référence du ménage » → Négocier une reconnaissance par la commune de l’habitat solidaire (habitat kangourou, habitat intergénérationnel, ...) avec un engagement écrit entre les habitants |
| | <p>Plus de 4 adultes</p> <ul style="list-style-type: none"> → Permis de location |

Constituer des ménages distincts

➤ « **Absence de vie commune** » : constatation qu'une personne constitue un ménage isolé

➤ Si plusieurs **éléments de fait** le démontrent

Exemples : **cuisine/salle de bain séparée**, factures séparées pour les dépenses de téléphone, d'Internet et/ou les consommations énergétiques, bail enregistré qui démontre qu'une personne loue une partie de l'habitation des autres occupants, entrées séparées, sonnettes et boîtes aux lettres séparées ... → **liste non exhaustive**

➤ Analyse des éléments de fait lors de **l'enquête de résidence**

(Instructions générales du SPF Intérieur concernant la tenue des registres de la population, 17 juillet 2025)

Cas du Permis de location

- **Procédure de demande** à suivre (formulaire à remplir, visite par un enquêteur agréé, rapport de visite, attestation de conformité, demande de permis de location à la commune, délivrance du permis de location par le Collège communal, **durée de 5 ans**)
- En cas de refus, **recours possible** auprès du Gouvernement wallon
- Conditions à remplir (salubrité, santé, normes de superficie, respect de la vie privée, sécurité incendie, conformité urbanistique, PEB)
 - Portes fermant à clé
 - Accès individuels
 - Local sanitaire doit pouvoir fermer à clé
 - Sonnettes individuelles
 - Boîte aux lettres fermant à clé

(Site logement.wallonie.be – Permis de location)

Refus d'inscription sur des compositions de ménage distinctes

- Le fait d'avoir une même adresse (domiciliation/composition de ménage) n'implique pas d'office un statut cohabitant et la perte du statut isolé au niveaux des allocations sociales.
- **Chômage / RIS / Mutuelle.** La cohabitation nécessite une double condition (jurisprudence importante: arrêts Cour de Cass. du 9 octobre 2017 et du 22 janvier 2018) :
 1. « **vivre sous le même toit** »
 - ✓ Partage d'espaces signifiants : la chambre à coucher par exemple, et non pas simplement la cuisine, le séjour ou les sanitaires
 - ✓ Indice de cohabitation : accès libre à toutes les pièces du logement
 2. « **régler principalement en commun leurs questions ménages** »
 - ✓ Mise en commun des ressources (« pouvoir d'achat unifié »)
 - ✓ Économie d'échelle (« avantage économique et financier »), partage de frais signifiants et des tâches domestiques

Refus d'inscription sur des compositions de ménage distinctes

- **GRAPA.** Ce taux de revenu va dépendre de la résidence principale et donc de l'inscription comme ménage isolé ou non au registre de la population.
→ Pas de possibilité d'obtenir un taux isolé sans compositions de ménages distinctes.
- **Allocations handicap.** Une même composition de ménage entraîne un régime différent. Ceci favorise la prise en charge intrafamiliale de la personne en situation de handicap.

Pour les colocations, il faut fournir des preuves probantes montrant la contribution personnelle de la PH aux frais communs et le fait qu'il supporte lui-même les coûts de ses dépenses personnelles.

(N. Bernard, « Guide pratique et juridique des occupations précaires », JurimPratique, 2017/2, pp. 144-145).

Retour d'expérience d'un projet d'habitat solidaire

➤ Projet de Vincent

- Accueillir ses parents de 85 ans
- Solution face à la perte d'autonomie pour l'entretien d'une grande maison et jardin
- Solidarité
- Lutter contre l'isolement

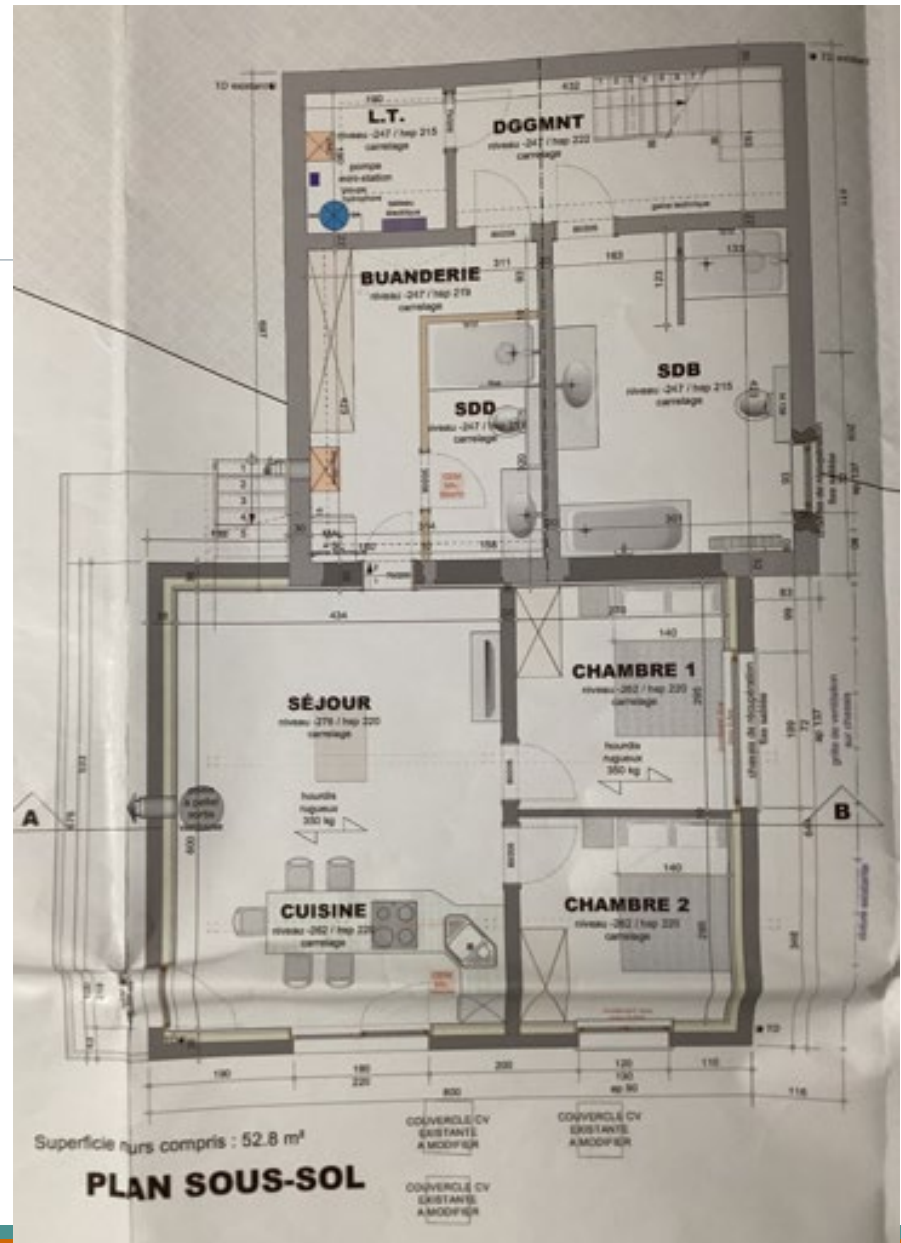
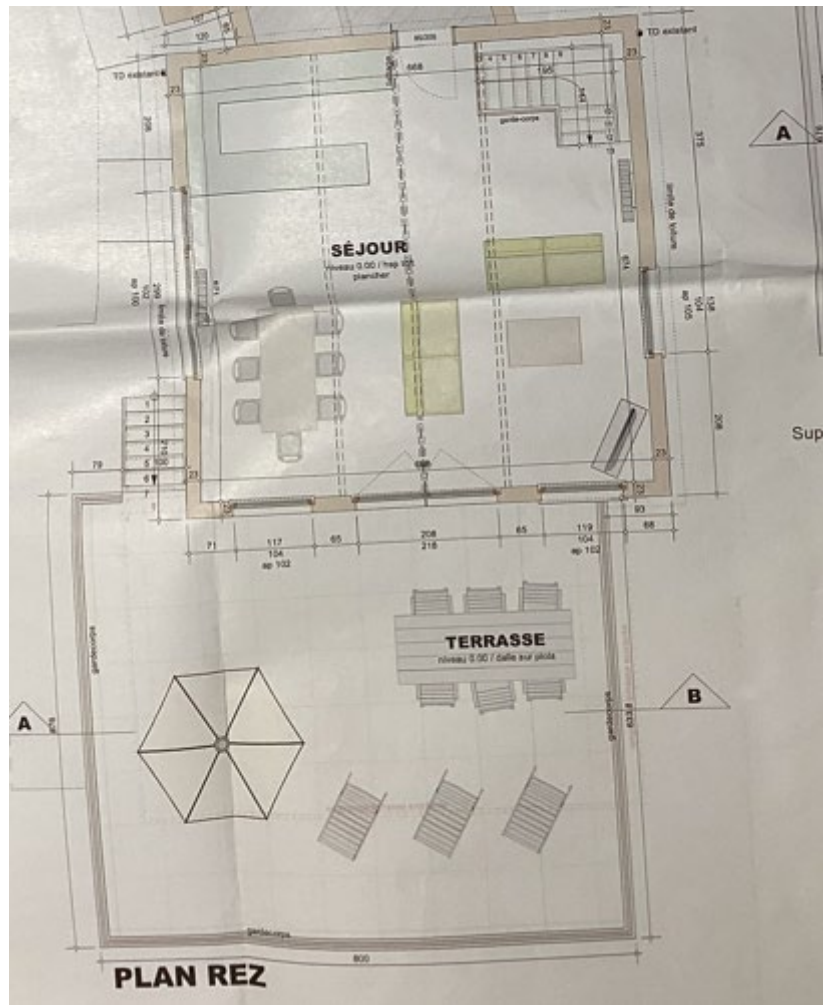
➤ Historique avec la commune (urbanisme)

- Permis d'urbanisme octroyé pour 1 logement (**extension d'une maison d'habitation unifamiliale pour la création d'un logement kangourou**)
- Contacts positifs et constructifs : composition de ménage distincte et sous-numérotation

➤ Contradictions et difficultés supplémentaires

- Problème de la taxe poubelle
- Procédure de contestation du montant de la TVA à 6%

Plans du Permis d'urbanisme



QUESTIONS / RÉPONSES



Merci !

hgs@habitat-participation.be – www.habitat-participation.be

Claire Thollembeck – c.thollembeck@habitat-participation.be

* Quelques illustrations

- Podcast « petit, groupé, mais pas sans défis »



- « Bernadette, Bob & René » (un couple et un ami qui vivent ensemble et accueillent des étudiants)
- « Une maison partagée » (deux sœurs qui vivent ensemble dans la même maison)
- « De la yourte au potager » (un couple qui vit dans une yourte dans le jardin d'amis)

→ Sur habitat-participation.be/publications

* Quelques illustrations

Exemple d'habitat groupé locatif pour seniors



Les « Ornettes »,
(Société de logement de service public Notre Maison
et la commune de Chastre)

Localisation : Chastre

Habitants : 10 locataires seniors indépendants à
partir de 55 ans (10 appartements privés 1 chambre)

Statut juridique : ASBL, location

Espaces partagés : salon, cuisine, buanderie,
locaux de rangement, chambre d'amis, jardin

* Quelques illustrations

Exemple d'habitat groupé
locatif pour seniors



Maisons Abbeyfield

Localisation : Lixhe-Visé, Couthuin, Namur (Régie foncière), Perwez, Watermael-Boitsfort (commune), Etterbeek (commune), Bruxelles, Leuven, Gand

Habitants : 9-10 seniors autonomes à partir de 55 ans

Statut juridique : ASBL, location (bail de sous-location entre ASBL et les habitants)

Espaces partagés : cuisine, living, salle à manger, buanderie, chambre d'amis, salle de bain avec baignoire et douche adaptées, jardin avec serre et potager et/ou terrasse(s).

* Quelques illustrations

Exemple d'habitat kangourou



1 Toit 2 Âges

Localisation : Présente dans de nombreuses villes

Habitants : Binômes seniors – étudiants

Statut juridique : Convention d'hébergement (à titre précaire) – max. 10 mois et paiement d'une contribution – Pas de domiciliation.

2 formules: Services (5h/semaine = 180 €/mois) – Classique (200 à 300 €/mois)

Espaces partagés : Chambre privative (+ parfois SDB) – Partage du reste de la maison

* Quelques illustrations

Exemple de colocation pour +55 ans



Maison Chrysalide

Localisation : Grez-Doiceau

Habitants : 8-9 seniors autonomes à partir de 55 ans

Statut juridique : ASBL, location, monté par des jeunes

Espaces partagés : salle polyvalente, cuisine, living, salle à manger, chambre d'amis, buanderie, salle de bain, jardin, potager, local vélo, voiture partagée, salon, salle bibliothèque.