

PARLEMENT WALLON

SESSION 2015-2016

COMPTE RENDU AVANCÉ

Séance publique de commission*

Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie

Mardi 12 avril 2016

*Application de l'art. 161 du règlement

reste attentif aux conclusions finales de cet épisode qui est – je l'espère en tout cas – et doit rester exceptionnel.

M. le Président. - La parole est à M. Henry.

M. Henry (Ecolo). - Merci, Monsieur le Ministre, pour ces précisions. Tout d'abord, je voudrais vous demander s'il serait possible d'avoir copie du rapport pour la commission. Pouvez-vous nous le transmettre ?

D'autre part, j'entends bien les différents éléments qui sont donnés. Vous ne donnez pas d'indication claire quant à une action éventuelle du Gouvernement, une consigne aux GRD ou même une décision des GRD. Peut-être devons-nous y revenir ultérieurement. Cela reste problématique. Vous souhaitez que cela ne se reproduise pas, fort heureusement, mais c'est une situation qui a été clairement problématique. Il y a eu des intempéries, mais tout de même pas des intempéries insurmontables ou qui ne devraient jamais se reproduire. Ce sont des choses qui peuvent arriver.

On s'est retrouvés, dans plusieurs communes, dans des situations prolongées de problèmes de disponibilité d'électricité, ce qui est un problème. Ou il y a une conjonction particulière tout à fait exceptionnelle – mais cela ne semble pas spécialement être le cas dans ce que vous dites – ou bien il y a visiblement une nécessité d'agir à certains niveaux pour faire en sorte que le réseau puisse plus rapidement être de nouveau disponible pour les utilisateurs. J'entends bien vos éléments et votre souhait que cela ne se reproduise pas, mais je pense que peut-être, en fonction du rapport et en fonction des analyses complémentaires qui sont en cours, dont vous avez parlé, faudra-t-il néanmoins l'une ou l'autre action pour éviter de nouveau une telle situation.

M. le Président. - Je vais suspendre les travaux pour ce matin. Rendez-vous à 14 heures comme prévu.

La séance est suspendue.

- La séance est suspendue à 12 heures 26 minutes.

REPRISE DE LA SÉANCE

M. le Président. - La séance est reprise.

- La séance est reprise à 14 heures 2 minutes.

AUDITIONS

PROPOSITION DE RÉOLUTION VISANT À PERMETTRE LE MAINTIEN À DOMICILE DES SENIORS PAR LE DÉVELOPPEMENT DU « LOGEMENT KANGOUROU » EN WALLONIE, DÉPOSÉE PAR MME LEAL LOPEZ, MM. ARENS ET FOURNY (DOC. 237 (2014-2015) N° 1)

PROPOSITION DE RÉOLUTION APPELANT À FOURNIR UN CADRE JURIDIQUE SÛR À LA COLOCATION, DÉPOSÉE PAR MM. HAZÉE ET HENRY (DOC. 264 (2014-2015) N° 1)

M. le Président. - L'ordre du jour appelle les auditions sur :

- la proposition de résolution visant à permettre le maintien à domicile des seniors par le développement du « logement kangourou » en Wallonie, déposée par Mme Leal Lopez, MM. Arens et Fourny (Doc. 237 (2014-2015) N° 1) ;
- la proposition de résolution appelant à fournir un cadre juridique sûr à la colocation, déposée par MM. Hazée et Henry (Doc. 264 (2014-2015) N° 1).

Nous avons déjà eu des auditions à ce sujet.

Avaient été désignés comme rapporteurs MM. Dermagne et Maroy. Je vois un des deux rapporteurs, donc les travaux peuvent continuer.

Audition de MM. Ceder et Ponchaut, Conseillers à l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW)

M. le Président. - La parole est à M. Ponchaut.

M. Ponchaut, Conseiller à l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW). - Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Parlementaires, nous vous remercions d'avoir sollicité l'Union des villes et communes de Wallonie à cette audition portant sur deux propositions de résolution visant respectivement le logement intergénérationnel et la colocation.

Tout d'abord, je voudrais préciser que les apports de l'UVCW d'aujourd'hui intègrent également les analyses et messages de la Fédération des CPAS ; j'aurai l'occasion d'y revenir plus précisément tout à l'heure.

La volonté de promouvoir le logement kangourou et la colocation se doit d'être soulignée très positivement. En effet, la difficulté d'accès au logement pour certaines tranches de la population, la recherche pour certains d'un meilleur sens du partage ou encore le besoin de rompre l'isolement sont autant de motifs qui justifient l'intérêt de développer de nouvelles formes d'habiter.

Cette promotion passe notamment par une meilleure information à destination des parties de ces contrats : bailleurs, locataires, colocataires, et cetera, et par la détermination, entre eux, de règles aussi claires que possible. Plusieurs points des propositions de résolutions s'inscrivent dans ce sens et nous ne pouvons que le saluer. Je citerai notamment l'information complète et objective, le modèle type, la clarification des droits et obligations ou encore le pacte de colocation.

La mise en place de leviers incitatifs visant à encourager le développement de ces types d'occupations de logements constitue également une piste intéressante. À ce titre, l'Union des villes et communes de Wallonie partage la volonté des auteurs de la présente proposition de permettre aux pouvoirs locaux de développer du logement kangourou via leurs programmes d'ancrage.

En effet, les enjeux actuels, notamment en termes d'accès au logement et de pression foncière, peuvent impliquer une réponse plus large et non rencontrée par la seule création de logements sociaux, de tremplin ou de transit, telle que prévu actuellement.

Le soutien régional, via le programme d'ancrage, de ces nouvelles formes d'habiter – je pense notamment aux logements « kangourou », mais aussi, entre autres, aux logements « tremplin » – serait une avancée significative en vue de permettre aux pouvoirs locaux de mieux répondre aux besoins en matière d'accès durable à un logement décent et abordable. Bien évidemment, la création de ce type de logements devrait également être prise en compte dans le cadre de la satisfaction des objectifs communaux de création de logements publics, tel qu'ils sont imposés par la Wallonie. Nous pensons toutefois que cette forme d'habitat doit venir compléter l'offre de logement public, sans obérer les capacités d'investissements de l'ancrage en matière de logements sociaux notamment, et ce dans un contexte de réduction des moyens dévolus à la création et à la rénovation de logements publics en Wallonie.

Soulignons cependant que favoriser le développement de ces initiatives ne sous-entend pas pour autant l'absence totale de régulation. Il importe que les communes puissent, au regard des spécificités de leur territoire, assurer la meilleure diversification et mixité de logement possible tout en garantissant les meilleures normes de salubrité et d'habitabilité. Des outils doivent être mis en place et être consolidés pour ce faire.

Rappelons que le projet de CoDT entend supprimer, par la généralisation du caractère indicatif des outils d'aménagement du territoire, la régulation générale actuellement d'application au sein de certaines communes via les RCU, les PCA ou les permis de lotir. Il nous semble essentiel de ne pas supprimer de facto l'imposition d'un permis d'urbanisme pour la mise en place de nouvelles formes d'habiter. Un tel contrôle a

priori permet non seulement une opérationnalisation directe de la politique du logement, mais également un contrôle approprié d'autres politiques connexes comme les questions de mobilité, de déchets, de localisation, et cetera.

Pour ce faire, il importe, ne fût-ce qu'au travers d'une circulaire administrative, de préciser ce que l'on entend par « la création d'un logement dans une construction existante » pour asseoir le champ d'application des permis d'urbanisme. De trop nombreuses questions restent aujourd'hui en suspens sur les nouvelles formes d'habiter, et leur légalité au regard de la réglementation urbanistique.

En parallèle, l'importance du permis de location pour les logements collectifs ne doit pas être minimisée. Il permet, en effet, un contrôle a priori de la qualité du logement sur l'ensemble des aspects qui fondent son habitabilité : salubrité, incendie, vie privée, PEB, chauffage, et cetera. Il permet également de cerner les modes d'habiter possibles. Notons qu'il pourrait également servir de base à une « labellisation » telle qu'envisagée au sein des présentes résolutions.

Je vais maintenant prendre le temps de vous présenter plus spécifiquement les attentes de la Fédération des CPAS. Celle-ci tient à rappeler que pour le « public cible » des CPAS, le logement est en effet devenu sans conteste un facteur accru d'exclusion et de précarisation. Pour certains ménages, le coût du logement représente plus de 50 % des dépenses fixes, montant par ailleurs vite atteint dès lors que le revenu d'intégration pour une personne isolée est de 830 euros et de 550 euros pour un cohabitant.

L'accès au logement décent pour les personnes précarisées a toujours été une des préoccupations des CPAS. Si leurs interventions sont diverses – garantie locative, prime d'installation, aides sociales financières, et cetera – elles ne sont malheureusement pas suffisantes. Or, pour la Fédération, le logement doit devenir un véritable levier d'inclusion. C'est pourquoi la Fédération est particulièrement enthousiaste devant la volonté du Parlement de promouvoir le vivre ensemble et la colocation, tout en assurant la mise en œuvre du droit au logement pour tous à un prix abordable.

La colocation peut, en effet, être un des moyens permettant aux personnes précarisées de faire face au prix élevé du logement et à sa relative indisponibilité.

Les avancées proposées ne sont pas de simples adaptations d'un cadre juridique, c'est la reconnaissance de la diversité des réalités de vie par l'habitat afin de faire face au coût et à la pénurie des logements, mais aussi à l'évolution des nouvelles configurations familiales.

Les pratiques actuelles relatives à la colocation étant à l'origine d'iniquités, nous ne pouvons bien entendu

qu'être d'accord sur la nécessité d'établir un véritable cadre légal clair, par l'instauration de règles spécifiques. Il faut cependant être prudent dans la manière d'aborder la colocation.

Pour la Fédération des CPAS, la colocation doit être examinée sous deux angles différents : l'un visant l'aspect logement en tant que tel – contrat entre le bailleur et les colocataires – et l'autre concernant des aspects plus personnels, dont les implications en termes de droits sociaux.

En ce qui concerne le cadre légal « logement », il nous semble important de tendre vers un cadre juridique sécurisant consacrant des situations ou des choix de vie qui permettent de vivre conformément à la dignité humaine. Selon nous, le contrat devrait être établi entre le bailleur et chaque colocataire, chaque contrat stipulant la ou les pièces réservées à l'usage personnel, celles devant être partagées, ainsi que le montant du loyer et charges propres à chaque locataire.

Afin de pouvoir mener un véritable travail social – accompagnement, guidance, médiation de dettes, et cetera – chacun doit être responsable de ses propres engagements, mais uniquement de ceux-ci. En effet, comment un travailleur social pourrait-il aider un bénéficiaire dans le cadre d'une guidance budgétaire ou d'une médiation de dettes si les montants du loyer et des charges peuvent, d'un mois à l'autre, être redistribués en fonction du départ de l'un ou l'autre colocataire ?

Le contrat de bail individuel permettra aussi, en cas de départ d'une personne, de ne pas remettre en cause la présence et les contrats des autres colocataires. Il y a donc une flexibilité d'entrée et de sortie des locataires et une absence de remise en cause de leur équilibre financier.

Un tel cadre légal permettrait aussi de faire un lien avec le point suivant : il conforterait la situation individuelle du colocataire dans des aspects plus personnels, notamment le fait de pouvoir justifier plus facilement d'une résidence principale ainsi que de revenus de remplacement individuels.

Nous arrivons enfin au point le plus délicat et sans doute le plus complexe, dès lors que la colocation, matière régionalisée, peut avoir des conséquences importantes sur des législations au Fédéral.

La Fédération des CPAS relève notamment les conséquences sur les allocations sociales de manière générale, mais aussi plus précisément sur les droits résiduels accordés par les CPAS, à savoir le droit à l'intégration sociale et à l'aide sociale.

Nous attirons votre attention sur la nécessité d'être extrêmement attentifs à l'impact des modifications des règles relatives à la colocation sur le statut, les ressources et les réalités de vie des personnes en colocation.

La colocation peut, en effet, avoir un impact primordial sur les droits sociaux, notamment par la notion de cohabitation qui y est inévitablement liée. Qui dit cohabitation dit aussi catégories : famille à charge ou chef de famille, en fonction des législations, isolé ou encore cohabitant.

Il faut donc une notion juridique de la colocation précise afin, premièrement, de mettre fin à la pénalisation de la cohabitation existant actuellement. En effet, aujourd'hui, des personnes qui, pour se payer un logement digne, optent pour une colocation, peuvent être privés de tout ou partie de leurs droits sociaux. Il se peut aussi que ce soient des proches qui voient leurs allocations diminuer ; ce que le colocataire gagne d'un côté, finalement il le perd de l'autre.

Il faut également avancer sur une notion de colocation précise afin, deuxièmement, d'éviter qu'en fonction des régimes des divergences résultent de l'application des catégories différentes à une même situation. À titre exemplatif, une personne sans-abri en adresse de référence personne physique est considérée comme cohabitante au niveau du chômage, alors que par hypothèse, si elle est inscrite à l'adresse de référence dans une famille, elle n'habite pas de manière effective à cette adresse et ne fait donc pas partie du ménage.

Le CPAS, quant à lui, tiendra compte de la situation réelle et non du lien administratif. Ainsi, si la personne sans-abri est effectivement isolée, le CPAS accordera un montant correspondant au taux isolé de revenu d'intégration. Si la personne sans-abri a bénéficié d'allocations de chômage au taux de cohabitant, le CPAS lui accordera un complément de revenu d'intégration pour arriver au montant isolé du revenu d'intégration.

La même personne sans-abri est donc cohabitante au sens d'une législation et isolée au sens d'une autre. Il faudrait éviter toute équivoque sur la notion de cohabitation dans les cas de colocation en prenant les dispositions nécessaires permettant de tendre vers une individualisation des droits.

Votre tâche ne sera pas simple, dès lors qu'au sein d'une même législation, même lorsque la cohabitation est définie, il peut y avoir des interprétations divergentes. Tel est le cas notamment de l'application de la loi concernant l'intégration sociale.

Il y a lieu d'éviter l'écueil actuel en tendant vers l'individualisation des droits sociaux. L'idéal serait de pouvoir avoir une harmonisation, à tout le moins dans un premier temps, du statut cohabitant. Tous les pouvoirs devraient pouvoir agir de concert pour atteindre ces objectifs. Une opportunité existe en ce moment, dès lors que l'accord du Gouvernement fédéral prévoit une évaluation et une révision des catégories de bénéficiaires du revenu d'intégration et de l'aide sociale équivalente.

Pour la Fédération des CPAS, si le point relatif à l'individualisation des droits sociaux n'est abordé qu'en point 7 et dernier point de la proposition de résolution relative à la colocation, il figure en point 1 des priorités de la Fédération.

Dans le même ordre d'idées, la Fédération des CPAS estime nécessaire de travailler, comme exprimé par le Gouvernement wallon dans sa note d'orientation, sur une grille indicative des loyers.

Enfin, en ce qui concerne la consécration de la notion d'habitat solidaire via l'organisation d'un label que la Wallonie ferait reconnaître par l'État fédéral, là aussi il y aura lieu d'être attentif à ce que la participation à un tel projet d'habitat solidaire ne décourage pas les candidats par crainte de pertes de revenus.

En conclusion, les pouvoirs locaux constituent un acteur incontournable en matière de logement notamment au travers notamment de leur programme d'ancrage ou, comme je l'ai dit, au travers de l'action importante menée par les CPAS wallons en matière d'aide au logement. L'Union des villes et commune de Wallonie soutient donc ces nouvelles formes d'habiter telles qu'évoquées par les deux propositions de résolution, dont l'objectif doit être de répondre aux besoins de la population en termes de logement, mais également de cohésion sociale, tout en tenant compte de la croissance actuelle du nombre de personnes en situation de précarité sociale.

Par conséquent, nous resterons vigilants à ce que cette réforme aboutisse pour l'essentiel à augmenter l'offre de logements de qualité en Wallonie et à garantir pour tous un accès au logement à un prix abordable, avec maintien des droits sociaux.

L'Union des villes et communes de Wallonie sera en outre extrêmement vigilante à l'impact des mesures prises aux niveaux fédéral et régional sur les finances des pouvoirs locaux et singulièrement celles des CPAS. Il ne s'agit pas que la facture des évolutions proposées grève leurs budgets. La neutralité budgétaire doit donc être de stricte application.

L'Union des villes et communes de Wallonie, en ce compris sa composante CPAS, reste à l'entière disposition de la Wallonie pour avancer sur la concrétisation de ces intéressantes résolutions.

Mon collègue Thibaut Ceder et moi-même sommes à votre disposition pour répondre aux questions qui seraient suscitées par cette présentation.

Les représentants de la Fédération des CPAS n'ont pas pu être présents ce jour. Ceux-ci vous fourniront les éclairages écrits pour répondre à d'éventuelles sollicitations quant à des aspects techniques ou politiques que vous souhaiteriez analyser plus avant.

M. le Président. - Avez-vous des compléments d'information à demander ?

La parole est à M. Hazée.

M. Hazée (Ecolo). - Je remercie l'orateur et je le prie d'excuser mon arrivée quelques minutes après qu'il a commencé à exposer son propos.

J'aborderai quelques points. L'enjeu de la situation des personnes en termes de droits sociaux est évidemment un élément cardinal. Je partage certaines des considérations qui étaient formulées en la matière. Si le point figure en point 7 pour ce qui concerne, comme la Fédération l'indiquait, la demande relative à l'individualisation des droits sociaux, c'est précisément parce que c'est un point pour lequel la Région wallonne ne peut simplement que faire valoir des arguments au niveau fédéral. C'est simplement non pas par ordre de priorité, mais plutôt par compétence différente que les choses sont formulées de la sorte.

J'avais une question sur cet enjeu, partant de cette volonté de préserver ou de rétablir certains droits sociaux là où on considère comme ménages des personnes qui, en fait, ne partagent pas leur vie, mais partagent un logement – et uniquement un logement.

Je voulais revenir – mais peut-être aurez-vous une difficulté, puisque vous avez porté la parole de la Fédération, donc si vous n'avez pas de réponse je le comprendrai bien – sur cette idée que la colocation doit, pour préserver les droits sociaux, passer par des contrats distincts entre le bailleur et chacun des colocataires. Autant on peut le comprendre pour les espaces qui sont privatifs, autant dès le moment où l'on partage certains lieux constitutifs du logement, je ne voyais pas bien comment on pouvait entièrement se trouver dans une situation où les contrats étaient distincts. Il y a forcément une part commune, puisque ce qui nous amène à discuter du sujet, c'est précisément la colocation, c'est-à-dire à un espace qui est en partie partagé. C'était une question par rapport à cet enjeu.

Deuxièmement, je voulais évoquer, pour ce qui concerne le propos de l'Union des villes et communes de Wallonie, cet enjeu du contrôle des communes par rapport aux normes d'insalubrité et autres – il est bien connu, il est évidemment légitime – quant au fait que certaines communes établissent des normes qui peuvent être supérieures aux normes régionales. Je pense notamment à la superficie minimale d'habitabilité.

Comment, en respectant l'autonomie communale pour ce qui concerne les compétences dévolues aux communes, peut-on empêcher qu'il y ait une volonté qui finisse par entraver le développement de la colocation ? J'avoue que cela reste un nœud. On approche la proposition de résolution de façon extrêmement mesurée, je ne suis pas sûr que l'on ait encore atteint le

bon équilibre. Les auditions sont là pour éclairer le débat.

Comment peut-on ne pas, au nom de la chasse aux marchands de sommeil – pour prendre l'exemple un peu extrême – mettre à mal des projets de réelle colocation où des personnes partagent effectivement certains espaces sans partager leur vie et sans mettre à mal l'intérêt général? C'est une question beaucoup plus difficile.

Troisièmement, je voulais vous interroger spécifiquement sur la possibilité de transposer, sous certaines balises, la colocation dans le logement social. Je voulais voir si, du côté de l'Union des villes et communes de Wallonie, il y avait déjà eu des réflexions sur le sujet, voire des initiatives à faire valoir.

Voilà à ce stade un propos liminaire et quelques questions à l'orateur.

M. le Président. - La parole est à M. Arens.

M. Arens (cdH). - Je remercie le représentant de l'Union des villes et communes de Wallonie pour son exposé qui était très complet.

Vous avez bien sûr insisté sur le rôle important des pouvoirs locaux dans cette politique du logement. C'est vrai, on s'en rend compte tous les jours et sur le terrain des difficultés à mettre en place une sérieuse politique du logement.

Vous avez parlé des objectifs exigés par la Région wallonne et, dans ces types de logement – logement kangourou ou la colocation – vous estimez que la Région wallonne doit tenir compte de cela pour la comptabilisation de ces objectifs, ce qui est vrai. Souhaitez-vous que l'on inscrive cela dans la proposition de loi? Comment envisagez-vous la prise en compte de la Région wallonne pour les objectifs communaux exigés par le Gouvernement wallon?

Je suis très heureux de vous entendre favorables à ces différentes solutions. C'est vrai que, comme vous l'avez bien dit, nous devons, au travers de tout cela, augmenter l'offre de logements en Wallonie, et ce, à un prix abordable. Je crois que ce sont les objectifs fondamentaux que nous recherchons tous.

Je vous remercie pour la réponse que vous pourrez me donner concernant ma première question.

M. le Président. - La parole est à M. Ponchaut.

M. Ponchaut, Conseiller à l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW). - Par rapport à tout ce qui est lié à l'ancrage, à l'heure actuelle comment est distribué le gros paquet de l'ancrage? Comme je le disais, c'est principalement de la création de logements publics, type logements sociaux, logements de transit, logements d'insertion. Ces logements, une fois qu'ils

sont créés, en tout cas les logements sociaux, il y a une obligation, même si c'est un pouvoir local qui le crée, de céder la gestion à une SLSP au travers de laquelle on va appliquer les règles d'attribution, le calcul du loyer, et cetera, qui est strictement défini dans le cadre d'un arrêté de 2007.

Le pourcentage de logements publics, ce sont tous les logements propriété notamment de la commune. Cela viserait notamment les logements loués via des mécanismes de colocation ou des logements de type kangourou qui seraient loués par la commune selon des règles propres, sur fonds propres. Quant aux objectifs définis par la Région wallonne, qui sont de dire : « Au travers du programme d'ancrage, vous devez créer x logements, à défaut de quoi vous seriez susceptible d'une sanction », pour l'instant on n'envisage que la création de logements sociaux, logement de transit ou logements d'insertion. Vu que les règles d'attribution sont extrêmement limitées, ce type de nouvelles formes d'habiter ne sont pas abordées et peuvent paraître exclues.

Pour rebondir sur ce qui a été dit par M. Hazée, il nous est déjà revenu, mais on n'a pas réussi à avoir plus d'informations à ce stade, que peut-être certaines sociétés de logement pratiqueraient la colocation. On n'a pas réussi à avoir un niveau de connaissances suffisantes pour affirmer les choses, mais il semblerait que certaines aient déjà réfléchi à la question et aient déjà trouvé un moyen éventuellement d'appliquer des mécanismes de colocation, tout en essayant de respecter l'arrêté de 2007 dont je parlais.

Pour revenir à la question de l'ancrage, la volonté de l'Union des villes et communes de Wallonie est que l'on prenne en compte l'ensemble des logements publics. L'objectif ici est de parler des logements kangourou et de la colocation. J'ai parlé aussi du logement tremplin. On sait que, dans certaines communes soumises à des fortes pressions foncières, avec un exode rural important, notamment au niveau des jeunes ménages qui n'ont plus la capacité d'acheter des logements sur le territoire de la commune, c'est une des pistes de solutions – parfois même prioritaires pour ces communes – pour répondre à un besoin criant au niveau du logement sur leur territoire. Ce serait sans doute intéressant que cela puisse être également comptabilisé dans les objectifs de logements publics. Il est normal qu'une commune doive créer du logement public – c'est ce qui lui est imposé par la Région wallonne – mais pour l'atteindre ce n'est pas uniquement la construction de logements sociaux, de transit ou d'insertion. Il y a peut-être aussi d'autres voies, tout aussi prioritaires, qui permettent de répondre aux besoins de logement.

Au niveau de la question qui a été posée relativement aux normes de salubrité, je vais laisser répondre mon collègue, expert en matière de salubrité.

M. Ceder, Conseiller à l'Union des Villes et

Communes de Wallonie (UVCW). - C'est une question plus large que la salubrité, c'est la question du contrôle de la colocation, la création de colocations au sein du territoire communal. Il y a deux types de questions : quel contrôle et quel contenu du contrôle ? Jusqu'où peut-on aller ? Jusqu'où la commune peut-elle aller ?

Le contrôle, à notre sens, est essentiel. Si on caricature et que l'on généralise la colocation, on a un certain nombre d'impacts qui peuvent apparaître sur le territoire – en termes de mobilité, d'environnement, de déchets, de tranquillité, d'architecture intérieure des bâtiments, et cetera. À ce niveau-là, à notre sens, il faut pouvoir, à un moment, contrôler d'une manière ou d'une autre certains types de nouvel habiter. Je ne dis pas que toutes les colocations doivent être contrôlées, mais il faut réfléchir comment on peut contrôler et quel type de contrôle on exerce.

Si on se projette un peu dans l'avenir, à l'heure actuelle ces contrôles se font par des règlements communaux d'urbanisme, des permis de lotir, parfois des règlements incendie, parfois des directives adoptées par le conseil ou le collège, qui veut soit contrôler les divisions de logements, soit contrôler le type de colocation que l'on fait dans une maison unifamiliale. Des contrôles ont un caractère réglementaire et d'autres qui ont des caractères plus politiques, plus incitatifs qui sont menés par les communes.

Ce sont des contrôles abstraits et généralisants qui peuvent permettre d'interdire. Par exemple, dans des permis de lotir, c'est fréquent de dire : « Ce lotissement est consacré aux familles, il n'y a donc pas de possibilité de faire une colocation ». Ce sont des contrôles généraux abstraits. Dans les centres-villes, cela permet aussi aux communes de dire : « J'ai envie de faire revenir des familles dans mon centre, je vais donc essayer de voir comment je peux limiter une certaine division de logements ou un certain nombre de colocations pour faire revenir les familles dans les centres ». C'est souvent une volonté des communes en la matière.

Demain, à partir du moment où tous les outils réglementaires auront valeur indicative – notamment ceux qui sont pris sur base du CoDT, le permis de lotir, RCU et PCA – comment vais-je pouvoir réglementer de manière générale et abstraite toutes ces nouvelles formes d'habiter ? A priori il n'y a plus de possibilité, en tout cas si je n'ai pas un contrôle individuel de la création du logement, c'est-à-dire par exemple par le biais d'un permis d'urbanisme.

Le permis d'urbanisme est-il la bonne manière de contrôler ? Je ne le sais pas, mais à l'heure actuelle quand j'analyse les outils disponibles, c'est quasi un des seuls qui resterait en 2017 pour contrôler ce type de logement.

Si on utilise le permis d'urbanisme, doit-il être utilisé

pour contrôler les divisions ? J'ai tendance à dire que oui. Doit-il être utilisé pour les colocations ou les nouvelles formes d'habiter ? J'ai tendance à dire : analysons les nouvelles formes d'habiter et voyons dans quels cas il y a un impact réel sur le quartier, la rue ou la commune et peut-être envisageons dans ce cadre-là, dans certains cas, la possibilité de demander un permis d'urbanisme.

Ici, la proposition que l'on fait, complémentaire à la résolution qui est proposée, est de se dire : ne pourrait-on pas envisager de lister toutes ces nouvelles formes d'habiter – on a vu plus large que la colocation et l'habitat kangourou – et dans chaque cas d'analyser les impacts et de voir si, oui ou non, il faut un permis, parce qu'à l'heure actuelle il y a une réelle insécurité juridique ? On ne sait jamais s'il faut un permis : certaines communes demandent un permis pour une colocation, d'autres ne le font pas. Certains fonctionnaires délégués le font, d'autres ne le font pas. Il n'y a pas de position claire et définitive sur ce point.

En fonction du type de colocation, de l'habitat groupé, du kangourou, et cetera, cela varie d'une commune à l'autre. Il y a là quelque chose à faire. Une circulaire pourrait suffire à éclaircir les choses.

Au niveau du contrôle, si on se projette dans l'avenir, quel contrôle restera-t-il ? Que veut-on du contrôle ?

Au niveau du contenu, j'aurais tendance à dire que l'on est plus sur la politique communale en fonction de la spécificité de son territoire. On ne peut pas abstraitement dire qu'il y aura d'office des abus. Il y a les communes qui vont mener une politique. Si cette politique ne convient pas, il existe des règles – des règles de contrôle, tant en termes de salubrité, puisque des normes générales sont fixées – qui permettent de baliser les grands principes.

Maintenant, c'est une autonomie communale de régler le territoire de la meilleure manière qui soit pour assurer une meilleure sociologie possible et une meilleure mixité sur son centre-ville, puisque c'est souvent dans les grosses villes que ce type de problématique apparaît.

M. Ponchaut, Conseiller à l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW). - Concernant la première question que vous aviez évoquée, j'ai des difficultés à répondre, dans la mesure où c'était la partie préparée par la Fédération des CPAS, mais ils liront de toute façon les débats avec beaucoup d'attention. Ils reviendront donc vers vous pour clarifier les choses.

M. le Président. - Y a-t-il d'autres questions ? Je vous remercie pour votre présentation.

M. le Président. - La parole est à Mme Cols.

Mme Cols, Juriste Pôles social et pénal de l'ASBL Droits quotidiens. - Merci d'inviter Droits quotidiens à venir s'exprimer aujourd'hui et surtout de faire un travail sur ces questions importantes que sont la colocation et le logement kangourou.

Qui sommes-nous, Droits quotidiens, pour avoir une connaissance sur les besoins des personnes par rapport à la colocation ? Nous sommes une ASBL qui a pour but d'expliquer le droit dans un langage compréhensible pour tous, même pour les non-juristes et pour les personnes qui sont plus éloignées du droit, les publics les plus défavorisés, les plus vulnérables. On répond à des consultations de citoyens et aussi essentiellement de travailleurs sociaux qui eux, à leur tour, relayent l'information auprès des personnes qu'ils accompagnent. Cela nous permet d'avoir une grande connaissance du terrain et une pertinence pour savoir comment les personnes sont confrontées aux questions juridiques, quels sont les problèmes qu'elles rencontrent, les questions qu'elles se posent et quels sont les besoins d'information qu'elles ont.

Nous sommes une ASBL qui existe depuis 20 ans et une équipe de 10 personnes, dont sept juristes qui sont des juristes généralistes. Nous avons chacun des matières que l'on suit d'un peu plus près. Tout de suite, je tiens à préciser que la matière logement, a priori, ne fait pas partie de mes matières. J'ai dû prendre au dernier moment le relais pour une de mes collègues, je ne maîtrise pas ces matières aussi bien que les matières dont je suis en charge. J'espère que je serai suffisamment claire pour vous éclairer.

La colocation est l'hypothèse où plusieurs personnes vivent ensemble dans un même appartement, une même maison. À l'heure actuelle, il n'y a pas de définition univoque, pas de loi qui l'explique. On retombe sur les règles générales du bail de résidence principale où les règles du Code civil sur le bail de droit commun. On va coller sur la réalité de la colocation des mécanismes de cession de bail, de sous-location, d'avenant à un contrat ; on essaye de faire avec ce que l'on peut.

Cela entraîne une grande insécurité pour les propriétaires et pour les locataires et colocataires. Ils se trouvent dans une situation où parfois on croit ne pas être soumis par un contrat et en fait, on est dans une hypothèse de sous-location. Au final, s'il y a un conflit et que l'on arrive devant le juge de paix, le juge peut toujours, à tout moment, requalifier la relation et dire : « Cela, il y a une personne qui occupe un logement et paie un loyer, même si elle n'a pas de contrat, c'est une location ou une sous-location ». On se retrouve à être engagé sans le savoir. Cela crée donc une grande insécurité juridique, une grande incertitude pour tout le

monde.

Quelles sont les situations les plus fréquentes de colocation ? Il y a des hypothèses où le propriétaire signe un contrat avec un locataire et il y a plusieurs colocataires. Entre eux, il y a un contrat de sous-location – ou rien, parce que parfois, on ne fait rien. Seul celui qui a signé est responsable vis-à-vis du propriétaire et s'est engagé vis-à-vis du propriétaire. Lui seul doit payer la totalité du loyer, lui seul est l'interlocuteur du propriétaire. Si un des autres colocataires ne paie pas sa part, le propriétaire n'a aucun moyen de s'adresser à lui.

Plus compliquée encore, c'est la question du départ d'un colocataire. Il fait un contrat de cession de bail ou de sous-location – mais pour cela, il faut l'accord du propriétaire ou du sous-locataire. Si le locataire qui a signé veut partir, les autres colocataires n'ont pas de droits ou d'obligations directes vis-à-vis du propriétaire. Ils dépendent de ce colocataire principal et se trouvent dans une situation peu sécurisante.

Une autre situation fréquente, c'est quand un contrat signé entre le propriétaire et plusieurs colocataires : on indique dans le contrat « colocataire un, deux, trois » – ce n'est pas l'hypothèse que l'on visait tout à l'heure où il y a trois contrats différents, par exemple. C'est un contrat, mais avec trois locataires. Souvent, dans ces cas-là, il y a une clause de solidarité qui dit que le propriétaire peut s'adresser à un seul des colocataires pour la totalité des obligations, donc demander la totalité du loyer, par exemple, à un seul des colocataires qui doit pouvoir payer pour tout le monde, quitte après à lui-même se retourner contre les autres colocataires pour qu'ils lui remboursent leurs parts.

De nouveau, le problème en cas de départ, il faut faire une cession de bail ou une sous-location avec l'accord du propriétaire ou faire un avenant au contrat de bail en changeant l'identité d'un colocataire, mais il faut toujours l'accord du propriétaire. S'il n'y a pas d'accord, on est bloqué et on se retrouve dans une situation où l'on doit aller voir le juge de paix pour résoudre cela.

Il y a différents problèmes à ces situations : entre colocataires, entre colocataires et propriétaires et aussi vis-à-vis des administrations.

Entre colocataires, c'est surtout la répartition financière : qui va payer le loyer, comment va-t-on se le répartir ? Paye-t-on chacun un tiers ou un quart, selon le nombre ou celui qui a une chambre plus grande paie un peu plus ? Pour la garantie locative aussi, qui va la constituer ? Comment la récupère-t-on s'il y en a un qui part en cours de route ? C'est surtout cela les colocations. Souvent, un contrat est signé et cela dure pendant 10 ans, mais il y a des changements de colocataires en cours de route. Ceux qui se retrouvent à la fin doivent payer les dégâts locatifs depuis le début. Ceux qui sont partis en cours de route ont récupéré peut-

être la totalité de la garantie locative et les autres pas. Toutes ces règles ne sont pas très claires. Il en va de même pour la question de savoir qui prend à son nom le contrat de fourniture d'électricité, le contrat d'Internet et comment ils se le répartissent. Divise-t-on par quatre ou paie-t-on différemment ? La question de vie en communauté et surtout la question du départ d'un colocataire : est-il remplacé ? Sinon, il reste lié par un contrat, alors qu'il ne vit plus dans ce logement, donc il faut qu'il soit remplacé. Pour cela, il faut l'accord de tout le monde. Il y a des difficultés à de nombreux niveaux.

Une des solutions serait de créer, comme la proposition de résolution le mentionne, de clarifier, d'officialiser un pacte de colocation qui clarifie dès le départ cette relation entre colocataires.

Nous avons proposé un modèle à Droits quotidiens qui peut être adapté, précisé selon les situations. Si on fait ce pacte, on peut l'enregistrer et l'annexer au contrat de bail pour le rendre opposable. Il doit être signé par tous les colocataires, avoir autant d'exemplaires que de colocataires. Il est valable entre colocataires, mais si on veut qu'il soit opposable au propriétaire ou à d'autres personnes, il faudrait alors prévoir un mécanisme d'enregistrement ou prévoir cela légalement.

Ce modèle prévoit certaines règles. Comment va-t-on se répartir le loyer ? Crée-t-on un compte commun et chacun paie sa part dessus et on fait un ordre permanent de ce compte commun ? Divise-t-on par trois ? On prévoit le montant que chacun doit payer et l'échéance, pour les charges, pour les contrats de fourniture d'électricité, d'eau, Internet, le contrat d'assurance incendie. La garantie locative, la récupère-t-on ou pas quand on part ? De combien ? Garde-t-on un petit solde pour pouvoir payer les éventuels dégâts en fin de bail ?

Il faut régler aussi les questions de règles de vie en communauté. Peut-on héberger qui l'on veut ? Paye-t-on alors plus de charges ? Peut-on faire du bruit à partir de certaines heures ? Comment se répartit-on les tâches ménagères ? Pour la question du départ, il faut essayer de l'anticiper, se demander comment on remplace celui qui s'en va, qui choisit qui le remplace, fait-on un état des lieux intermédiaires et un relevé de compteur ? C'est, en général, assez utile de le faire pour savoir qui va payer et combien.

Ce pacte de colocation, ce serait bien qu'il soit, sinon imposé, en tout cas, porté à connaissance de tous les colocataires, car il permet de clarifier une situation et de donner aux colocataires un véritable droit de recours l'un contre l'autre si jamais il y a un souci de non-paiement de loyer ou de départ.

Les problèmes entre colocataires et propriétaires, c'est surtout la clause de solidarité et la question du départ d'un colocataire où il faut l'accord du propriétaire pour faire une cession de bail ou une sous-location.

Une des solutions avancées serait de supprimer cette clause de solidarité, mais cela me semble peu réaliste, parce que les propriétaires ne voudront sans doute pas perdre cette priorité qu'ils ont de pouvoir réclamer la totalité du loyer à un seul interlocuteur plutôt que de s'adresser à chacun pour sa part. Si l'on garde cette solidarité, on doit prévoir des mécanismes d'indemnité de départ de la part de celui qui part et d'officialiser, de clarifier ce pacte de colocation qui donne aux colocataires un véritable droit de recours l'un contre l'autre si l'un ne paye pas, ou si l'un s'en va. Éventuellement, il faudrait prévoir des mécanismes de départ en accord avec le propriétaire. On anticipe la situation : si l'un s'en va comment est-ce qu'on peut faire ? Peut-on faire une cession sans son accord et choisir l'autre colocataire ? On décide d'anticiper tout cela avec le propriétaire.

Enfin, je vous annonçais un troisième type de problème vis-à-vis des administrations. Du côté des locataires, on a déjà parlé des problèmes de revenus de remplacement et des problèmes de saisies.

Pour les problèmes de revenus de remplacement, la question c'est que pour les allocations sociales, la situation familiale influence le montant que l'on reçoit ; on est isolé, cohabitant ou avec charges de famille. Le problème, c'est que ces mécanismes ont tendance à sanctionner et à décourager des élans de solidarité et des tentatives de recréer des liens de lien social intergénérationnel ou non, qu'il faudrait plutôt encourager et soutenir plutôt que de les sanctionner. C'est surtout fort insécurisant pour les colocataires, parce que les critères ne sont pas les mêmes selon qu'on est en matière de CPAS ou de chômage, ou autre – cela a déjà été relevé tout à l'heure. Cela peut changer d'un bureau de l'ONEM à l'autre, d'un CPAS à un autre, le juge pourrait aussi requalifier une situation qui avait été qualifiée autrement par un bureau de l'ONEM ou un CPAS. C'est traité au cas par cas et ce n'est donc pas du tout sécurisant. Certains vont être considérés comme isolés alors qu'ils sont colocataires ; d'autres vont être d'office considérés comme cohabitants. Je sais bien que c'est au niveau fédéral que cela se traite, mais je salue l'initiative de donner des arguments au Fédéral pour individualiser ces droits sociaux, en tout cas clarifier la situation.

Pour les saisies, si plusieurs colocataires sont domiciliés au même endroit et que l'un d'entre eux est endetté, l'huissier de justice part du principe que les biens qu'il trouve appartiennent à celui qui est saisi. Il peut donc saisir des biens qui appartiennent à d'autres colocataires et qui ne devraient pas être saisis. C'est au colocataire à prouver aux huissiers que ces biens lui appartiennent et pas au colocataire saisi.

Il faut garder des factures, des extraits de compte qui prouvent que c'est à lui qu'appartient ce bien. L'idée est de faire un inventaire des biens de chaque colocataire et de l'annexer au pacte de colocation pour bien clarifier la

situation et anticiper les problèmes de saisie.

Du côté des propriétaires, le problème est vis-à-vis des administrations – et Droits quotidiens a une moins grande connaissance de ces questions-là – ce sont les questions du permis d'urbanisme et de salubrité. On en a déjà parlé tout à l'heure. Pour l'instant, les propriétaires n'ont d'autre choix que de se conformer et de se mettre en règle avec ces règles de salubrité et d'urbanisme. Cela pourrait être utile de clarifier la situation tant entre colocataires qu'entre colocataires et propriétaires et qu'entre chacun avec les administrations pour avoir plus de sécurité, et plus d'anticipation possible des problèmes.

Dans la résolution, il y avait également une mention sur le manque d'information accessible aux citoyens. Il y a peu d'information qui existe et quand elle existe, elle n'est pas tout à fait accessible, ni claire pour les citoyens. Sachez que Droits quotidiens a rédigé un bouquin publié par De Boeck et Larcier sur la colocation qui reprend des questions précises, concrètes avec des petites définitions, des références légales, des modèles de documents, un modèle de pacte de la colocation. Tout cela se retrouve aussi sur notre site www.droitsquotidiens.be sous forme de questions-réponses basées sur les consultations que l'on donne depuis une vingtaine d'années. C'est peut-être une piste d'information.

Je vous remercie pour votre attention.

Échange de vues

M. le Président. - La parole est à M. Crucke.

M. Crucke (MR). - Je remercie l'oratrice pour son exposé. Vous avez insisté assez lourdement – et à juste titre, me semble-t-il – sur la définition qu'est celle de la colocation puisque de là découle évidemment l'interprétation éventuelle que l'on peut en donner ou la requalification. Selon l'est l'expérience qui est la vôtre, dans les cas où des contentieux existent, ou ont existé ou ont été délibéré par un magistrat, constatez-vous des différences substantielles de jurisprudence entre arrondissements judiciaires et peut-être même entre le Nord et le Sud du pays ?

M. le Président. - La parole est à M. Hazée.

M. Hazée (Ecolo). - Je vous remercie pour votre exposé et pour vos encouragements. Je voulais tout d'abord revenir sur le pacte de colocation puisque vous avez marqué tout son intérêt et, en même temps, vous avez dit : « Je ne sais pas s'il faut le rendre obligatoire ». Il y a du pour et du contre, sans doute. Bien évidemment, cela renvoie à la liberté des parties et à la volonté de les protéger. C'est un débat sensible à aborder avec beaucoup de nuances.

Il n'y a pas de position au niveau de l'ASBL Droits quotidiens ? Est-ce qu'il y a déjà eu des réflexions ? Qu'en est-il de la possibilité que le décret établisse un régime supplétif, le cas échéant dans l'hypothèse où il n'y en aurait pas ? On aurait, sur certains aspects considérés comme les plus essentiels, un certain nombre de dispositions qui s'appliqueraient aux colocataires – le propriétaire étant finalement en amont de ce pacte de colocation dans le bail lui-même.

Autre question délicate, on voit la nécessité d'apporter un certain nombre d'éléments de sécurité. Vous avez notamment évoqué l'enjeu de la cession de bail et de la solidarité. Dans la résolution, nous évoquons la possibilité que la solidarité devienne obligatoire – ou obligatoire sauf accord contraire des parties, c'est encore à voir. Il y aurait déjà 95 % des cas qui le prévoient. Pour garder un équilibre qui conditionne la viabilité de la colocation, cela irait de pair avec une évolution au niveau de la cession de bail où, dans certains cas, sous certaines modalités, on pourrait limiter le droit de veto actuel du propriétaire – on a évoqué les justes motifs dans la résolution et les débats ont montré qu'il fallait sans doute affiner certains termes. Je voulais voir si vous aviez déjà réfléchi à ces enjeux. Parce qu'autant lorsqu'il y a trois ou quatre colocataires, on verrait mal qu'en cours de route le propriétaire mette en danger l'équilibre si l'un s'en va, autant si par évolutions successives, il n'y a plus personne de ceux qui étaient les colocataires au point de départ, on peut comprendre qu'on mette sans doute à mal l'équilibre et on rend donc sans doute caduque cette volonté.

Avec beaucoup de finesse, avez-vous déjà réfléchi à ces enjeux et aux évolutions qui pourraient intervenir pour sécuriser les uns sans insécuriser les autres ?

Sur l'enjeu des droits sociaux, nous savons que si le débat législatif devait être clarifié de façon définitive et tout à fait précise, il relève bien évidemment du niveau fédéral. Cette conscience est tout à fait partagée par les uns et les autres. En même temps, nous pensons qu'une clarification plus grande de la colocation elle-même à travers la politique du logement peut sans doute permettre de donner une assise à une consolidation de la jurisprudence qui est favorable à la notion de découpage de ménage par rapport à la notion de logement.

C'est une intervention indirecte, le débat fédéral subsistant. C'est un argument, mais c'est aussi peut-être au-delà de l'argument politique, un argument par rapport à l'évolution de la jurisprudence des autorités administratives ou judiciaires qui sont appelées à se prononcer. J'avais envie de vous entendre aussi en la matière.

Voici quelques jours, je recevais une personne entendue par l'ONEM qui avait reconnu dans son audition qu'il était dans une colocation où il partageait un logement avec d'autres, mais où il ne partageait pas

la cuisine et les repas, ni les dépenses ménagères. Il y a certainement là un débat à poursuivre, même si la législation ne devait pas évoluer finalement. Cela m'intéresse d'avoir votre avis, le cas échéant, sur cet espoir et cette perspective.

M. le Président. - La parole est à Mme Cols.

Mme Cols, Juriste Pôles social et pénal de l'ASBL Droits quotidiens. - Concernant la définition de la colocation et le contentieux, je ne suis ni avocate, ni juge ; je n'ai donc pas l'expérience suffisante pour pouvoir dire cela. Si je n'ai pas constaté de différence, ce n'est pas pour cela qu'il n'en existe pas. Je ne peux pas vous répondre en connaissance de cause. Oui, il existe des différences et c'est justement cela qui est insécurisant : chaque situation particulière est analysée au cas par cas. Selon le juge sur lequel on tombe, selon la manière dont on arrive à argumenter, le juge a le pouvoir de requalifier selon les éléments que l'on donne et selon sa position. Je sais qu'il y a des différences de jurisprudence pour ce qui est des droits sociaux, mais en ce qui concerne plus la situation de colocation, de cession et de sous-location, je n'ai pas assez d'expérience pour vous dire s'il y a une différence entre le Nord et le Sud du pays. Il faudrait peut-être contacter un avocat spécialisé en ces matières-là ou lire toute la jurisprudence qui existe en la matière.

M. le Président. - La parole est à M. Crucke.

M. Crucke (MR). - À votre niveau, et sur l'expérience qui est la vôtre, n'avez-vous pas constaté ou avez-vous constaté ? Parce que moi, il me revient, en dehors des droits sociaux, parce qu'on peut très bien avoir des droits sociaux qui sont individuellement reconnus, mais avoir un juge qui considère que l'on est dans une forme non pas de colocation, mais de location. C'est toute la différence d'ailleurs. C'est que pour qu'un magistrat puisse se faire une idée, il repose son jugement sur un certain nombre de faits. Sachant que l'un peut avoir des intentions plus particulières sur des faits qui sont de types sociaux, d'autres sur des types urbanistiques, d'autres sur des types environnementaux et c'est bien pour cela que l'on réfléchit à cela ici aujourd'hui. C'est de se dire qu'à un moment donné l'on sécurise la législation.

Mais je crains, moi, que cela ne suffira pas encore par rapport à l'interprétation que le magistrat pourra avoir de ce qu'est réellement la colocation. On peut très bien dire que la colocation correspond à cela et à cela, mais si un magistrat voit que les droits sociaux ne sont pas individualisés, par exemple, on peut considérer que l'on n'est pas en colocation.

J'ai été frappé par votre phrase également qui a été de dire « faut-il légiférer, faut-il le rendre obligatoire ? ». Moi-même je me pose cette question. Je me demande si on ne va pas faire pire que bien en le faisant.

M. le Président. - La parole est à Mme Cols.

Mme Cols, Juriste Pôles social et pénal de l'ASBL Droits quotidiens. - Faire pire que bien, je ne dirais pas cela parce que cela clarifie au moins une partie. On ne pourra pas prévoir la qualification par le juge, sans doute, à tout jamais. Ce n'est pas possible. C'est justement cela qui est riche aussi dans la jurisprudence. À mon niveau, je n'ai pas constaté parce qu'au sein de l'ASBL Droits quotidiens, on fait de la première ligne donc on n'accompagne pas les personnes devant le juge, on ne suit pas un procès depuis le début jusqu'à la fin et on a souvent des personnes qui nous contactent plutôt en dehors d'un procès, avant, pour savoir quels sont leurs droits et obligations pour éviter d'arriver devant le juge.

Je n'ai pas cette expertise-là et je ne suis pas la personne la plus compétente pour vous répondre. Mais ce n'est pas pour cela qu'il n'en existe pas.

Cela permet de revenir à votre dernière question parce qu'il y a tous ces labels d'habitat solidaire, comme le nom que vous lui donnez. À mon sens, on ne sait pas si cela suffira à mettre fin au débat et à être sûr d'avoir une reconnaissance dans un sens ou dans l'autre, mais cela peut, en tout cas, clarifier une partie de la situation et permettre d'argumenter : on a fait un pacte de colocation et l'on remplit les conditions de la définition de l'habitat solidaire ou quelque soit la manière dont on l'appelle et du coup les juges seraient tenus ou bien en tout cas reconnaîtraient par eux même que oui, cela suffit et le juge ou les administrations....

Parce que, comme vous l'avez dit, pour l'instant, parfois un directeur du bureau de l'ONEM va accepter une déclaration du colocataire et un contrat de bail et il pourra dire « d'accord, ils sont cohabitants » et puis un autre, avec toutes les preuves que l'on pourrait lui apporter, des photos, des factures, non, il va considérer que l'on n'est pas isolé.

À mon sens, toute clarification est bienvenue et justement, essayer d'avoir du poids pour que cela soit bien reconnu et appliqué par les juges, par les administrations pour que les personnes dans des situations semblables se retrouvent avec des applications de la loi semblables aussi.

Quant à rendre le pacte de colocation obligatoire, à Droits quotidiens en fait, on n'a pas de position politique. On essaie de rester neutres et le but est de présenter le droit tel qu'il est aux citoyens et aux travailleurs sociaux : « quelles sont les différentes options qui s'offrent à vous et les conséquences de chacune des options et puis vous prenez vos décisions en connaissance de cause en laissant l'autonomie à la personne ».

On n'a pas déjà, nous, revendiqué quoi que ce soit au niveau politique.

Maintenant, votre idée de faire un régime supplétif qui s'appliquerait en l'absence de décision plus précise de la part des colocataires me semble une bonne idée dans le sens où cela clarifie les situations et cela permet aux personnes qui ne sont pas bien informées, qui ne savent pas qu'il existe la possibilité de faire un pacte de colocation d'avoir au moins des règles qui les sécurisent et qui officialisent leurs droits et obligations réciproques et qui leur permet d'avoir un recours l'une contre l'autre ou ensemble contre un propriétaire.

Alors veut-on en effet restreindre la liberté des parties en rendant ce pacte de colocation obligatoire ? Cela veut dire qu'il faut faire un seul et même modèle ou bien on rend obligatoire juste le fait d'en conclure un en mettant des règles minimum et puis en laissant la liberté de le préciser. C'est l'équilibre à trouver entre la liberté des parties.

Je pense que le proposer, en tout cas, et avoir des règles supplétives et pas impératives, en tout cas cela me semblerait être une bonne piste.

Votre question sur la sécurité en cas de cession de bail ou par rapport à la solidarité, là non plus, Droits quotidiens n'a pas encore de revendications politique et je ne pense pas que cela soit à l'agenda. C'est toujours bien de prévoir plus, mais alors on ne sait pas trop où l'on doit s'arrêter. Cela veut dire que si l'on en trouve un dans la pratique qui n'est pas dans cette liste, il ne peut pas être reconnu en s'y mettant, doit-on les définir ? Cela n'est pas facile non plus de tout anticiper. En tout cas prévoir la possibilité que la cession de bail se fasse sans l'accord du propriétaire et qu'il ne puisse pas refuser si on lui communique l'identité du nouveau colocataire à temps, cela me semblerait une bonne idée de prévoir ces possibilités, peut-être toujours alors à titre supplétif.

Nous n'avons pas de position déjà affirmée et ce n'est pas le but. À Droits quotidiens, comme je vous le disais, on reste neutres et objectifs, mais on reste à l'écoute du terrain et nous restons à votre disposition si besoin d'informations supplémentaires.

Je crois que j'ai répondu à toutes vos questions.

M. le Président. - Est-ce le cas ?

M. Hazée (Ecolo). - Oui, en précisant que ce n'est pas tant des positions politiques que nous vous demandions, mais simplement aussi des justes conseils dès le moment où une pratique est constatée et qu'à partir de l'expérience du terrain, l'on peut alors effectivement sans que cela ne soit une revendication en tant que telle ou en tout cas au sens officiel et formalisé comme tel, avoir ainsi cet écho et voir comment agir au mieux.

Mme Cols, Juriste Pôles social et pénal de l'ASBL Droits quotidiens. - Je pense que cela avait déjà été fait parce que vous aviez déjà contacté ma collègue lors de

la rédaction de la résolution donc oui, bien sûr, le conseil c'est « oui, il y a de plus en plus de situations de colocations », dans un but de solidarité et quand cela se passe bien et qu'il y a une créativité et une tolérance de la part du propriétaire et des colocataires, c'est très bien. Mais il y a des situations où c'est conflictuel et donc cela nous semble essentiel de prévoir un cadre législatif tout en laissant une certaine souplesse, mais d'avoir au moins une base supplétive et d'avoir des repères pour les propriétaires et les colocataires dans ces situations-là.

Audition de M. et Mme de Kerautem, Président et Directrice de l'ASBL « Un toit deux âges »

M. le Président. - La parole est à M. de Kerautem.

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Mesdames et Messieurs, bonjour et je vous remercie de me donner la parole ainsi qu'à l'ASBL « Un toit deux âges ».

Une petite précision, j'ai malheureusement un PowerPoint où il va falloir cliquer pas mal donc je vais essayer de rester concentré et de penser à faire des signes à la pauvre personne qui va devoir appuyer sur le bouton.

« Un toit deux âges » est une association, une ASBL qui a été créée en 2009 à Bruxelles et qui a pour objectif de développer le logement intergénérationnel.

Pour faire simple, je vais vous faire un petit schéma pour voir comment cela fonctionne.

« Un toit deux âges » est une association qui permet à des séniors de se rencontrer. Aujourd'hui, nous sommes contactés par un certain nombre de séniors qui entendent parler de nous dans la presse, suite à une distribution de brochures ou autres, et nous allons visiter tous ces séniors pour voir avec eux ce qu'ils attendent d'une cohabitation intergénérationnelle et ce qu'ils ont à offrir à l'étudiant.

Aujourd'hui, nous vérifions si le logement est correct et si les attentes du séniors sont raisonnables.

D'un autre côté, nous sommes contactés par des étudiants, même chose, qui nous rencontrent très souvent sur Internet et nous recevons chacun des candidats étudiants avec lesquels nous discutons également de ce qu'ils attendent de cette cohabitation.

Il faut bien savoir que « Un toit deux âges » se situe dans un contexte précis. Aujourd'hui, pour rester dans quelque chose qui soit cohérent avec le cadre législatif, nous organisons une cohabitation dans un logement existant, qui est le logement du séniors et nous encadrons cette cohabitation par une convention d'hébergement à titre provisoire et précaire.

Je vous expliquerai pourquoi par la suite.

Une fois que nous avons un sénior et un étudiant dont les attentes nous semblent pouvoir correspondre, nous signons avec eux cette convention d'hébergement à titre provisoire et précaire, nous établissons un état des lieux et l'aventure peut commencer.

L'association « Un toit deux âges » reste, bien sûr, en contact permanent avec le sénior comme avec l'étudiant pour aider à prévenir les éventuelles difficultés que ces personnes pourraient rencontrer.

Un médiateur est quelqu'un de très important, spécialement quand il y a des générations différentes qui habitent sous un même toit.

Alors, de manière très brève, quels sont les avantages de cette solution ? Aujourd'hui, il y a un avantage pour les seniors qui, souvent, grâce à cette solution, peuvent continuer à habiter chez eux en toute sécurité, parfois obtenir un petit complément de revenu.

Pour les étudiants, c'est très souvent un logement qui est moins cher que le prix du marché, un logement qui est souvent confortable et qui leur permet, je dirais, d'avoir un environnement propice à la réussite de leurs études.

Pour les familles, il y a un avantage assez intéressant puisque les enfants sont loin de leurs parents, ils savent qu'il y a quelqu'un qui sera là tous les jours et qui pourra, éventuellement, donner un coup de main à leurs parents, alerter s'il y a un problème et que le senior ne sera plus seul et aura un certain nombre d'échanges dans sa journée.

Enfin, je pense que nous rendons également un service à la société puisqu'aujourd'hui, chaque personne qui peut rester dans son domicile dans de bonnes conditions de sécurité, une personne qui n'aura pas peur d'être seule n'utilise pas une place en maison de repos.

Alors, simplement à titre d'information, très rapidement, « Un Toit deux âges » a été créée en 2009 à Bruxelles et depuis, nous nous sommes étendus. La nouveauté, c'est pour 2016, où nous allons ouvrir une antenne à Tournai, dans le mois qui suit. C'est quelque chose qui a pris une certaine ampleur géographique.

On a un peu moins d'une centaine de binômes seniors étudiants qui ont été créés en 2015 en Wallonie. L'objectif est de continuer à augmenter.

Nous avons fait une enquête en 2015. Je vous mets à titre d'illustration les points que les seniors mettent en avant pour justifier une cohabitation. De manière assez étonnante, on ne l'avait pas anticipé, mais c'est le besoin d'intergénérationnel qui ressort comme le facteur déclenchant de cette cohabitation.

L'impact sur les revenus : même s'il y a une

participation aux frais qui est moins élevée qu'un loyer, un quart des seniors mettent cela en avant pour justifier de cette cohabitation, suivent après la sécurité et le sentiment de solitude.

Il y a donc un panel assez varié de raisons qui justifient le retour à l'habitat intergénérationnel. Il faut savoir que nous sommes ouverts aux très jeunes seniors de 50 ans jusqu'à, je pense que notre doyenne a 97 ans si je ne me trompe pas. Effectivement, les motivations de quelqu'un de 50 ans ne seront pas les mêmes que quelqu'un de 97 ans.

Aujourd'hui, quelles sont les problématiques que nous rencontrons dans ce type de cohabitation ? L'étudiant est accueilli chez le senior et dans 90 % des cas, nous avons à faire à des seniors qui sont propriétaires de leur logement. C'est juste une information.

Nous travaillons avec une convention d'hébergement à titre provisoire et précaire. Une des premières raisons est de mettre fin à la cohabitation de manière assez rapide. De par notre expérience, deux choses peuvent mettre fin à la cohabitation, c'est le décès du senior – malheureusement cela arrive – et un problème, une mésentente suffisamment forte pour justifier la fin de la cohabitation.

Cette convention nous permet de faire face, si jamais la cohabitation se passe mal, de sortir l'étudiant et éventuellement, dans la mesure de notre possibilité, de lui retrouver un logement ailleurs. En cas de décès, cela permet de libérer le logement plus rapidement sachant que si, de par notre expérience, les familles sont généralement très compréhensives et laissent l'étudiant occuper les lieux encore pendant un certain temps. Les familles sont généralement reconnaissantes à ces étudiants qui ont veillé sur leurs parents et une certaine souplesse qui se met en place.

Un de nos freins principaux est la domiciliation. Cela a déjà été évoqué par mes prédécesseurs, mais, nous demandons à nos étudiants de ne pas se domicilier chez le senior d'où cette convention d'hébergement à titre provisoire et précaire. Pourquoi ? Parce que la domiciliation peut avoir un impact sur les revenus de l'une des parties et, également, sur le patrimoine.

C'est une des raisons qui fait que notre cohabitation est limitée aujourd'hui aux étudiants, puisque les étudiants, très souvent, restent domiciliés chez leurs parents et qui permet de contourner un peu de ce système de domiciliation.

On est aussi dans le cadre d'une relation personnelle puisque, je le répète, on est dans le cadre d'un logement partagé, donc l'étudiant habite chez le senior, a un espace qui lui est réservé, mais il y a des espaces en commun et nous devons sélectionner des candidats.

Nous avons 80 % de femmes seules chez nos seniors

et, automatiquement, ou à peu près automatiquement, nous avons 80 % d'étudiantes. Très souvent, une femme préfère avoir une étudiante. Pour pousser la logique jusqu'au bout, je vais vous dire : si vous êtes étudiante belge, vous avez beaucoup plus de chances de trouver un logement chez « Un toit deux âges » qu'un étudiant bulgare – je dis bulgare pour dire quelque chose.

Nous sommes dans le cadre d'une relation donc, une sélection est indispensable à cause des affinités et à cause des impacts domiciliation.

Quelle solution verrions-nous pour améliorer cela ?

C'est reconnaître l'habitat partagé comme une solution alternative de logement, une vraie solution de logement et pas, simplement, quelque chose d'un petit peu mal défini. Pour cela, il nous paraît important que le concept soit connu, reconnu et labelliser ce concept d'habitat intergénérationnel ou d'habitat partagé, puisqu'après, on peut être assez ouvert. C'est quelque chose qui nous paraît important et que les intervenants agissants dans ce domaine-là soient reconnus comme tels.

Même chose, si l'on pouvait par bonheur annuler l'impact de la domiciliation sur les revenus ou sur le patrimoine, cela nous arrangerait et cela nous permettrait surtout de nous ouvrir à d'autres types de publics.

Il y a une demande assez forte de jeunes professionnels de se loger aujourd'hui. Pour les raisons que j'ai évoquées, on ne peut pas accueillir de jeunes professionnels. Tous les obstacles qui tomberaient nous permettraient d'élargir la cible des personnes accueillies chez les seniors.

Nous mettons en place un état des lieux à l'entrée des étudiants chez les personnes âgées. Cet état des lieux pourrait servir de reconnaissance de séparation des patrimoines. Cet état des lieux n'est pas enregistré, nous n'avons pas les moyens de faire enregistrer tous ces états des lieux, donc c'est quelque chose qui est fait directement par « Un toit deux âges », en présence des parties. Ce document ne pourrait-il pas avoir une valeur plus reconnue ?

On a parlé de baux de location et nous sommes en convention provisoire et précaire. Peut-on imaginer d'avoir une convention autre, une convention spécifique, qui permette de sécuriser un peu les parties ? Quelqu'un qui va loger chez une personne âgée, aujourd'hui – imaginons que la personne âgée décède, nous essayons, nous, « Un toit deux âges », de trouver une solution de remplacement, mais cela n'est jamais garanti, nous n'avons pas des stocks illimités de personnes pour accueillir, trouver un moyen de sécuriser cette convention de logement par quelque chose qui soit peut-être entre l'hébergement provisoire et précaire et le bail.

Ce qui est très important, c'est de rassurer les

personnes qui accueillent des étudiants ou qui accueillent un colocataire. Les rassurer sur le cadre juridique, tout ce qui est assurances, fiscalité, sécurité. Nous, nous ne sommes pas des juristes spécialisés chez « Un toit deux âges », nous avons un certain nombre d'informations, mais il y a toujours des questions qui reviennent, les mêmes questions qui reviennent. Si un cadre juridique, un cadre légal peut nous permettre d'encadrer ce type de relation, c'est quelque chose qui serait très intéressant pour nous et qui aiderait les personnes à se décider à franchir le pas.

Il est aussi très important de mettre en place un stand de partenariat. Nous avons lancé à Bruxelles un partenariat avec une AIS. Nous mettons en place du logement intergénérationnel avec une AIS. La particularité est que nous ne sommes plus dans un seul et même logement, ce sont des logements voisins. Les personnes peuvent se domicilier dans ce logement et c'est éventuellement une alternative à ce que nous faisons aujourd'hui ou un complément à ce que nous faisons aujourd'hui qui permet de développer cette cohabitation avec tous les avantages qui y sont liés. Pour nous la cohabitation entre les seniors et les étudiants est un vrai échange gagnant-gagnant.

J'aime bien citer cet exemple, une des premières seniors qui nous a fait confiance à Bruxelles, qui accueille un étudiant depuis 2009 nous a dit un jour, c'est simple, vous avez changé ma vie. Maintenant, j'attends quelqu'un. Cela n'a l'air de rien mais pour quelqu'un qui a plus de 90 ans, c'est très important de continuer à habiter chez soi. C'est ce que nous essayons de faire avec nos moyens et bien sûr toute amélioration, toute évolution qui nous permettra d'avoir un cadre plus sécurisé pour le senior comme pour l'étudiant sera la bienvenue.

Échange de vues

M. le Président. - La parole est à Mme Leal Lopez.

Mme Leal Lopez (cdH). - Je tiens à vous remercier pour votre présentation qui me touche particulièrement puisqu'elle rejoint la philosophie de la proposition qui est déposée sur le logement kangourou.

Le logement kangourou n'est pas seulement ciblé sur les étudiants mais aussi sur d'autres formes d'habitat je vais dire à l'intérieur du logement kangourou puisque c'est une poche réservée à quelqu'un d'extérieur qui viendrait habiter avec un senior.

Comment fonctionnez-vous pour avoir un cadastre des personnes qui sont demandeuses ? Y a-t-il eu une brochure, des informations ? Les gens vous connaissent comment ? Viennent-ils à vous ?

J'ai apprécié les pistes de solutions que vous avez proposées par rapport au questionnement qu'ici au sein

de cette commission nous nous posons par rapport à la labellisation du concept. Comment cela se passe-t-il ? Est-ce une garantie ? Le fait de labelliser est-ce la reconnaissance ? Annuler l'impact de la domiciliation sur les revenus, la reconnaissance de l'état des lieux pour la séparation des patrimoines, la convention du logement spécifique, flexibilité, qu'entendez-vous par là ? Comment mettre cela en place ?

Nous avons énormément de questionnements.

Nous avons entendu les mêmes problématique présentées ici par d'autres intervenants. On en arrive presque au même statu quo. Vous avez proposé des pistes, donc comment s'en sortir ?

M. le Président. - La parole est à M. Maroy.

M. Maroy (MR). - « Un toit deux âges », c'est une ASBL j'imagine ?

Quel est votre rôle si ce n'est de mettre les deux parties en contact ?

Agissez-vous comme une agence immobilière ?

Êtes rémunérés ?

Lorsque vous disiez tout à l'heure qu'il fallait reconnaître le rôle des intermédiaires, pouvez-vous pousser un peu plus votre raisonnement ?

M. le Président. - La parole est à M. Hazée.

M. Hazée (Ecolo). - On voit l'intérêt de la formule en tout cas pour les personnes qui sont associées dans ce logement. Il y a aussi un impact potentiel sur l'offre disponible, en tout cas pour le logement étudiant. En même temps on en voit les limites, le problème de la domiciliation et celui du contrat d'occupation précaire.

Vous avez indiqué le souhait de voir reconnaître l'habitat partagé comme une solution de logement. Cela voudrait dire que l'on doit lever ces deux limites.

Qui dit logement dit possibilité de domiciliation. Qui dit logement dit aussi bail avec un respect des droits du locataire.

Je crois avoir bien compris que vous souteniez le label dans l'hypothèse ainsi de sécuriser et clarifier les choses au niveau du revenu. Par contre, je vois moins comment on peut lever l'autre limite par rapport à l'autre domiciliation. Avant de vous écouter, je pensais que le contrat d'occupation précaire était lié à cet enjeu de la domiciliation. Or vous avez cité un élément qui est beaucoup moins facile à prendre en compte à savoir le risque de décès, donc la nécessité que moyennant une période de transition mais qui sans doute dans cette hypothèse doit être maîtrisée, de mettre fin à l'occupation du logement. J'avais envie de vous entendre un peu plus pour voir quelles seraient les possibilités

d'évolution, soit le risque de décès n'entraîne pas cette conséquence et dans la vie en société, on fait beaucoup de choses sans prendre en compte le risque de décès. Si on prenait en compte le risque de décès qui repose sur chacun d'entre nous tous les jours, on ne ferait plus rien. Soit vous avez une formule miracle sur laquelle vous avez déjà réfléchi. C'est un point important pour que les occupants de ce logement soient des locataires protégés par le droit dans leur situation. S'ils sont domiciliés c'est aussi leur habitation. Ce n'est pas simplement une espèce de situation de passage.

Vous avez indiqué que dans 90 % des cas, la personne âgée est propriétaire, on l'imagine bien. Puis on a une partie plus petite de locataires. Pour ceux-là, si nous définissions un régime juridique visant la collocation, pensez-vous que c'est une formule qui peut répondre à votre situation et qui pourrait ainsi permettre de situer cette relation entre la personne âgée qui est locataire et l'étudiant pour prendre toute autre perspective toute autre personne aussi locataire, alors de se situer dans une collocation puisque l'on aurait au moins deux personnes dans un bien loué ? Ou sommes-nous dans une autre logique ? À ce moment-là la collocation subsiste par elle-même mais on se situe ailleurs par rapport à votre projet d'habitat intergénérationnel.

Voilà les deux questions sur lesquelles il me semblait intéressant d'entendre un complément de votre part.

M. le Président. - Y a-t-il d'autres questions ?

La parole est à M. de Kerautem.

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Si je reprends la première question, comment les seniors entendent-ils parler de nous ? C'est un des points cruciaux dans notre action, c'est de communiquer. Pour communiquer, quels sont les canaux que nous utilisons ? Nous participons régulièrement à un certain nombre de conférences qui peuvent être des conférences organisées par des clubs de seniors, des associations. Nous intervenons autant que possible lorsqu'on nous fait des propositions. Nous intervenons ici, c'est un peu à huit clos, mais au Parlement wallon, nous sommes intervenus à Bruxelles, nous intervenons pour faire parler de nous et surtout susciter dans la mesure du possible des articles de presse. La presse et un vecteur de communication assez important pour les seniors.

À titre d'exemple, si vous allez voir sur notre site, je n'ai pas le chiffre en tête, nous avons vraisemblablement eu 20 ou 25 passages de presse en 2015.

Nous avons également des distributions de brochures qui permettent de reprendre les formules. Il peut y avoir des campagnes d'affichage, une est d'ailleurs en cours à Bruxelles.

L'idée est que les personnes intéressées puissent entendre parler de nous d'une manière ou d'une autre et éventuellement plusieurs fois. Nous avons régulièrement des seniors qui nous contactent en disant j'ai entendu parler de vous en 2012, j'ai découpé l'article et puis en 2014 et c'est maintenant en 2016 que je me dis c'est bien.

Il faut que le message passe, passe et passe encore. Nous essayons de le faire passer auprès des seniors mais également auprès des familles qui peuvent avoir un rôle incitatif en parlant de nous à leurs parents.

Une cohabitation ne peut se faire que si le senior est volontaire mais les enfants ou des petits enfants qui ont trouvé cette solution pour eux parce que ils cherchaient un logement peuvent en parler à leurs grand-parents. C'est essayer de communiquer au maximum, d'avoir quelques passages télévisions, cela a toujours un certain impact.

M. le Président. - La parole est à Mme Leal Lopez.

Mme Leal Lopez (cdH). - Le fait d'avoir un label Région wallonne va-t-il labelliser le concept, l'habitat, et pour vous, est-ce une nécessité de labelliser ?

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Pour moi, en fait, le gros avantage de la labellisation, c'est que cela donne un cadre beaucoup plus clair que ce que nous avons aujourd'hui.

De par notre expérience, nous avons rencontré des associations qui travaillent sur le logement intergénérationnel dans différents pays. En fait, on voit qu'il y a deux tendances : les Anglo-saxons, où là, on ne se complique pas la vie. Tout ce qui n'est pas expressément interdit est permis, donc allez-y. Pour eux, c'est très très simple. On a vu des Anglais, des Américains, la cohabitation, pas d'impact fiscal, aucun impact. C'est un modèle qui n'a pas cours ici en Belgique.

Nous avons un modèle plutôt latin qui s'applique en Belgique, qui s'applique en France, où il y a tellement d'implications qui font que, quand on se lance dans une cohabitation, on n'a pas nécessairement une vue sur les différents impacts qu'il pourrait y avoir.

Aujourd'hui, « Un toit, deux âges », de par son expérience, découvre – pas tous les jours, mais régulièrement – des surprises qui font qu'avoir un cadre permettrait au moins de dire « on joue dans ce périmètre-là et tout ce qui est en dehors de ce périmètre, il n'y a pas d'impact de cette cohabitation ». Cela permet également pour nous de clarifier les choses, pour la responsabilité de l'ASBL et puis également de rassurer les personnes qui participent à ce type de cohabitation. Le fait de dire « nous sommes une ASBL, nous avons lancé notre petit truc dans notre coin, mais maintenant la Région wallonne encadre un peu ce type de cohabitation, comprend cette cohabitation,

éventuellement la soutient, c'est quelque chose de très important ».

Cela permet également d'avoir une certaine visibilité, de dire « voilà, ce n'est pas un programme qui se développe *en stoemelings*, dans son coin, mais c'est quelque chose qui a une certaine visibilité, qui est reconnu ».

M. le Président. - La parole est à M. Stoffels.

M. Stoffels (PS). - J'ai une question tout à fait corollaire par rapport à ce que vous venez de dire. Si l'on a bien compris, le projet d'encadrement et la labellisation, en d'autres termes, seraient importants pour vous, mais pour bien saisir la portée de ce que vous dites, à vos yeux est-ce le projet de cohabitation, le projet fait entre les personnes, qui doit être labellisé ou le logement en tant que tel, la brique ?

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Aujourd'hui, dans la plupart des cas, nous utilisons le logement du sénior et il n'y a pas de division de l'appartement ou de la maison. C'est en l'état. Ce qu'il nous paraît important de labelliser, c'est le concept. Si après il fallait aller plus loin pour un certain nombre de transformations physiques, ce n'est pas aujourd'hui notre demande. Aujourd'hui, c'est l'utilisation de l'existant.

M. Stoffels (PS). - Si j'interprète bien, c'est plutôt le projet entre les personnes.

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Oui.

M. Stoffels (PS). - Cela peut se réaliser dans « n'importe quel » logement ?

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Oui, entre guillemets, « n'importe quel ».

M. Stoffels (PS). - Bien sûr.

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - C'est le concept.

Il y avait une question sur le rôle de « Un toit deux âges » sur la rémunération, le fonctionnement. Aujourd'hui, « Un toit deux âges » n'est pas une agence immobilière. Ce serait plutôt – si je peux me permettre la comparaison – une agence matrimoniale entre seniors et étudiants.

Aujourd'hui, effectivement, nous avons un rôle d'intermédiaire, nous avons des seniors qui s'adressent à nous et nous validons qu'ils puissent accueillir un étudiant. Un étudiant n'est pas un garde malade, donc la personne doit être en bonne santé, le logement doit être correct. Nous recevons également des étudiants et la seule chose que l'étudiant doit attendre ce n'est pas d'avoir un loyer moins cher que le prix du marché. L'idée est bien d'installer une relation entre le sénior et

l'étudiant et « Un toit deux âges » est là pour garantir que cette relation se passe au mieux.

Pour certains, cela se passe très bien pendant toute l'année. Pour d'autres, après deux jours, c'est « je n'en peux plus, mon étudiant est insupportable ». Que se passe-t-il ? « Il met toujours l'essuie à droite, je lui ai dit que l'essuie se met à gauche ». On est dans le cadre d'une relation humaine et notre rôle n'est pas celui d'une agence immobilière, mais d'être un facilitateur de relations entre des seniors et des étudiants.

Concrètement, les seniors comme les étudiants paient une adhésion annuelle à l'ASBL, une adhésion qui est à 250 euros et si vous voulez tout savoir, les chiffres sont sur le site, les cotisations représentant à peu près un tiers des revenus de l'ASBL.

En d'autres termes de revenus, il y a des subsides, des aides à l'emploi et des partenariats avec des fondations privées.

J'espère que cela répond à la question.

M. le Président. - La parole est à M. Maroy.

M. Maroy (MR). - Juste un petit complément, vous parlez du loyer versé par l'étudiant. En l'occurrence, si j'ai bien compris, c'est souvent une étudiante, belge. Généralement, ce loyer est généralement de combien.

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Nous avons deux types de formules. Il y a une formule qui est un logement économique en échange d'un certain nombre de services. Nous avons dû nous adapter puisque à l'origine nous pensions que le logement pourrait être égal à zéro en échange d'un certain nombre de services et là, on a dit, oh là là, stop, cela pourrait être requalifié comme travail « au noir ». Donc aujourd'hui, il n'y a plus cette formule de totale gratuité, il y a ce que l'on appelle une participation aux charges qui est de l'ordre de 150 ou 180 euros par mois. Et dans ce cas-là, l'étudiant s'engage à rendre un certain nombre de services qui sont du sur mesure. Cela peut être du tout et n'importe quoi : pas de ménage, bien entendu, pas de soins à la personne, mais ce sont des services. Cela peut être les courses, faire de la lecture. On avait un senior qui n'attendait qu'une seule chose de son étudiant, c'est que les soirs de matchs de football, son étudiant soit là avec lui et mange une pizza avec lui pour regarder le match de football. C'est, quelquefois, très limité.

Cela c'est la formule « échange-services ».

Après, nous avons une formule que nous qualifions de loyer modéré. Là, effectivement, le loyer est plafonné à 350 euros. Quand je dis 350 euros, c'est aujourd'hui en Région bruxelloise. Pour la Wallonie, en fonction des villes, cela peut être moins.

Notre objectif est de nous maintenir en dessous du

coût du marché. Quand on est à Bruxelles, en moyenne on est à peu près 150 euros en dessous du coût du marché. En Wallonie, suivant les villes, cela peut être une centaine d'euros. Le différentiel est un petit peu moindre en Wallonie.

Cela répond à votre question.

Vous mentionnez dans votre question le risque de décès. Nous avons malheureusement un public qui est plus sujet à ce risque que la population moyenne belge. L'âge moyen était au-delà de 74 ou 75 ans chez nos seniors. Effectivement, c'est quelque chose qui doit rentrer en ligne de compte.

Mais bien entendu, cela ne doit pas freiner toute cohabitation, car nous avons des seniors qui sont relativement jeunes, cela commence dès 50 ans.

(Rumeurs)

J'en profite parce que je m'en rapproche tout doucement.

M. le Président. - C'est l'âge de la sagesse.

M. de Kerautem, Président de l'ASBL « Un toit deux âges ». - Je pense qu'il est tout à fait raisonnable de prévoir ce risque, mais qu'il ne doit, en aucun cas, nous bloquer. Et c'est bien, aujourd'hui, dans la pratique, la manière dont cela se passe avec les familles qui sont très compréhensives, qui permettent à l'étudiant de rester. Mais étant donné qu'aujourd'hui il n'y a pas de bail, cela repose encore, malheureusement, sur la bonne volonté des familles.

Dans un cas de labellisation, peut-être faudrait-il simplement prévoir que l'année universitaire puisse être achevée dans tous les cas. Si c'est un décès qui intervient à partir de janvier, ce n'est pas très grave. Si c'est un décès qui intervient, comme cela nous est déjà arrivé, trois jours après la rentrée en septembre, pour la famille c'est un peu plus ennuyant. Nous avons, cependant, toujours réussi à faire face à ce genre de cas : soit, effectivement, l'étudiant peut rester dans les lieux, soit l'association trouve une solution de dépannage, une nouvelle solution de logement.

Aujourd'hui, le fait que nous limitions à des seniors et à des étudiants, pour les raisons que j'ai évoquées, peut, effectivement, freiner ce développement. Par contre, si l'on est capable d'ouvrir à de jeunes professionnels et, éventuellement, à des personnes qui ne soient pas seniors, ce type de cohabitation, les obstacles et le risque de décès tombent.

Concernant les seniors locataires, on est, ici, dans un cadre qui se rapproche beaucoup plus de la colocation, hormis la notion de bail, puisque nous n'avons pas de bail, mais cette convention d'hébergement provisoire et précaire.

Ce que nous demandons, en revanche, c'est bien qu'il y ait un accord du propriétaire, en expliquant – et ce n'est pas toujours très facile à expliquer – qu'il y a quelqu'un qui va venir habiter, qui n'a pas de bail, que c'est une autre solution, mais qu'il est informé pour savoir qu'il y a quelqu'un d'autre dans son bien. Là, je pense qu'une clarification du concept, par la labellisation ou autre, nous permettrait d'avoir un langage qui soit plus cohérent vis-à-vis du propriétaire.

Il y a donc un certain nombre de pistes qui se dégagent. Nous ne sommes, dans l'association, pas juristes. Moi, j'ai, en plus, le défaut d'être français, donc il y a parfois un certain nombre de subtilités organisationnelles ou juridiques belges qui m'échappent.

Il importe, à ce jour, de travailler sur les quelques pistes qui ont été données : comment faciliter cette cohabitation pour limiter les impacts fiscaux ou légaux et, surtout, l'ouvrir à un nombre plus grand de personnes, parce qu'il y a une réelle demande ? Il y a une réelle demande, spécialement de jeunes professionnels ou de femmes avec un ou deux jeunes enfants, mais, en l'état, nous ne pouvons pas répondre. Nous aimerions dépanner, mais là, nous sommes complètement bloqués pour éviter – je dirais, avec les étudiants, nous sommes déjà sur une ligne de crête – de tomber dans l'illégalité, de recommander quelque chose qui n'est pas réaliste d'un point de vue juridique.

Voilà les grandes lignes de ce que nous souhaiterions.

Je suis désolé de ne pas être plus précis, mais j'ai un petit peu de mal à dire très clairement. J'espère que cette contribution a tout de même pu apporter quelque chose au débat.

M. le Président. - Nous vous en remercions, en tout cas.

Audition de M. Garcia, Secrétaire général du Syndicat des locataires

M. le Président. - La parole est à M. Garcia.

M. Garcia, Secrétaire général du Syndicat des locataires. - Je vais peut-être commencer par le plus simple, à savoir le logement kangourou, et poursuivre, ainsi, sur la lancée qui a été donnée par notre ami.

En gros, nous sommes tout à fait d'accord avec l'idée qui est développée dans la proposition de résolution, à savoir maintenir le plus possible, autant que faire se peut, des personnes âgées – j'apprends qu'on l'est déjà à 50 ans – dans leur bien. Je pense que cela, c'est primordial. J'aime autant vous dire que même si la seigneurie ou la maison de repos est bien, c'est dingue de mettre nos parents dans de telles situations, mais cela c'est un autre débat, sur lequel on ne va pas régler.

Par rapport à l'idée de maintenir les personnes âgées, ou en tout cas celles qui ont un certain âge, dans le bien, avec les dispositifs qui sont prévus, on n'est pas du tout opposés.

Là où je m'étonne, par rapport à ce que je viens d'entendre, c'est qu'il ne suffit pas de mettre sur un bout de contrat que le contrat est précaire pour que le contrat soit précaire. Cela serait trop facile. Je dirais même que c'est faire insulte à notre ami, M. Wathélet, qui fût le père – pas le fils, le père – qui fut le...

(Rires)

...voilà, le Saint-Esprit de cette loi.

Je tiens à souligner que si, effectivement, il y a loyer, il y a, qu'on le veuille ou non, bail. Donc, à moins qu'évidemment la Région wallonne ou bruxelloise ou flamande – pourquoi pas – légifère différemment, dès qu'il y a loyer, il y a bail. Il y a, dès lors, une protection – peut-être minime, mais il y a une protection – du locataire. L'un des piliers du contrat de location de résidence principale, c'est que le décès du bailleur ne met, évidemment, pas fin au bail. Sur ce point, je tiens à rendre les parlementaires attentifs.

S'il faut légiférer, à titre personnel, je ne le pense pas, parce que l'on voit bien que cela ressort des circonstances de la vie. Je pense que si on légifère, même d'une façon très minime, il est clair que les droits des occupants, qui deviendront, dès lors, des locataires, vont devoir être précisés, et cetera.

Sur l'idée, je le répète, je suis un grand défenseur du maintien des personnes dans leur logement. Maintenant, évidemment, le problème est : comment garantir un minimum de droits – pour ne pas dire autre chose – au locataire ou à ces personnes qui sont là également ? Donc le coup de la pizza et du football, ce n'est pas mal, mais faut-il mettre une telle stratégie pour demander à quelqu'un de venir prendre une pizza un jour de match ? Je ne sais pas si l'on ne va pas trop loin là. En tout cas, chacun peut faire ce qu'il veut chez lui, évidemment.

Par rapport à la colocation, là, c'est un problème beaucoup plus...

Ah oui, excusez-moi, j'oubliais : quelle que soit votre position, quelle que soit la résolution, quel que soit le décret, pour nous, il est clair que simplifier la délivrance des permis d'urbanisme est – d'ailleurs, dans les deux propositions de résolution – pour nous, totalement à exclure, pour ne pas dire exclu.

En effet, le problème qui se pose si l'on commence – la personne qui représentait les villes et communes l'a très bien à ouvrir des brèches dans la réglementation, c'est que des gens qui n'ont rien à voir dans, par exemple, l'accueil ou le problème du logement kangourou ou de la colocation vont s'engouffrer là-dedans.

Mon expérience en matière de logement m'a appris à essayer d'éviter au maximum les cas particuliers ou les dérogations, parce que, autrement, tout le monde s'engouffre. Je donnerais encore une fois un simple exemple par rapport à la loi Wathelet père – et pas Saint-Esprit. L'idée de base est peut-être de favoriser les baux de neuf ans, mais, aujourd'hui, ce sont les baux de courte durée qui sont pléthore.

Je souligne qu'il faut donc faire attention. Je rends la commission du Parlement attentive à ce petit détail : ne détricotons pas, pour un sujet bien précis, une réglementation qui, jusqu'à preuve du contraire, me semble relativement importante à maintenir, pour, effectivement, favoriser, certes, un noble but, mais faisons très attention.

Par rapport à la colocation, c'est toujours le problème du « pourquoi » les locataires prennent la décision de se mettre ensemble, et cetera. C'est parce que le fait de pratiquer des occupations de telle sorte permet tout simplement de payer le loyer : une personne, un étudiant ou un groupe d'étudiants, à lui seul, ne pourrait pas payer le loyer de la maison ou du grand appartement.

La colocation n'est pas un phénomène, a priori, qui est voulu par le bailleur. Lui, au contraire, n'a que plus d'ennuis que s'il avait affaire à un locataire. Je pense que la colocation est une réaction à la problématique des loyers.

Pourquoi les loyers sont-ils si chers en Belgique, non pas par rapport à la France, mais par rapport aux capacités contributives des locataires ? À mon sens, c'est cela le vrai problème, c'est le fait que les loyers sont impossibles à payer par les locataires. Le montant du revenu que les locataires doivent utiliser pour se loger est, me semble-t-il, excessif.

Par rapport à ce constat, faut-il favoriser la colocation ou, en tout cas, légiférer ? A priori, nous avons tendance à dire que oui. Il faut légiférer, parce que, aujourd'hui, il y a trop de problèmes qui se posent. Ce sont, bien entendu, des problèmes pour le bailleur, mais également pour le locataire. J'ai presque envie de dire que c'est surtout un problème pour les locataires, qui se retrouvent, parfois, à devoir payer des sommes qu'ils n'ont pas, parce qu'ils sont partis ou des choses comme cela.

Clairement, pour nous, il faut légiférer.

Maintenant, le problème, c'est est encore une fois la quadrature du cercle. Comment va-t-on légiférer puisque – je le répète – l'une des raisons principales – maintenant, il y en a d'autres – c'est, en se regroupant, de se payer un bien que l'on ne pourrait pas se payer seul, voire même avec un locataire en plus ? Pour moi, il en va de cela.

La quadrature du cercle, c'est : comment faire en cas

de départ de l'un ou de plusieurs locataires ? Cela est, à mon sens, fondamental, puisque le bailleur – et je peux le concevoir, même en tant que syndicaliste du logement – loue un bien dans sa totalité. Pour cela, on peut éventuellement contester le prix, mais ce n'est pas le problème qui nous occupe ici. Il a fixé un prix, il est donc en droit, me semble-t-il, pendant l'ensemble et la totalité de l'occupation de la location, d'avoir la totalité du prix.

L'un des gros problèmes de la colocation renvoie à l'interrogation suivante : qu'en est-il quand l'un ou plusieurs colocataires quittent, pour de bonnes ou de mauvaises raisons ? Peu importe, nous ne sommes pas ici les censeurs de la société. On peut imaginer qu'ils abandonnent leurs études ou qu'ils ont trouvé un travail ou qu'ils se marient. Bref, on peut imaginer des tas de raisons qui font qu'à un certain moment, les personnes vont partir de l'endroit, et c'est là qu'intervient, pour nous, ce fameux pacte de colocation.

Faut-il le rendre obligatoire ? J'ai envie de vous dire que oui. Le pacte doit être obligatoire, mais toutes les mesures ne doivent pas être impératives. Je m'explique. Il faut que, s'il y a une colocation, l'ensemble des colocataires signent un pacte qui constitue, en quelque sorte, leur adhésion individuelle et personnelle au projet. Il faut essayer, dans ce pacte de colocation, d'avoir toute une série d'accords pour prévoir les problèmes que nous connaissons aujourd'hui suite à cette nouvelle forme de location.

Pour moi et pour le Syndicat des colocataires, le pacte de colocation doit être obligatoire. S'il y a une colocation, elle doit être connue ; nous pensons que le bailleur doit être informé de ce pacte. Nous pensons aussi que les locataires peuvent, dans une certaine limite bien entendu – certaines dispositions doivent, à mon sens, être impératives – avoir, je dirais, une facilité de négocier eux-mêmes le pacte. Mais le pacte, dès qu'il y a une colocation, doit être obligatoire.

L'une des choses – et je m'arrêtera là pour vous permettre de poser quelques questions – qui n'ont pas été abordées par les autres invités, c'est la question suivante : qu'en est-il du contrepréavis ? On peut imaginer, dans certains cas, qu'un locataire, que l'on peut qualifier ici, dans mon jargon, de locataire principal – que l'ensemble des locataires évidemment – celui qui a cosigné le bail reçoive un préavis. Qu'en est-il du contrepréavis qui est aujourd'hui prévu par la réglementation ? Ce contrepréavis, qui permet donc au locataire de partir plus tôt que la durée restante du préavis à couvrir, les autres locataires y sont-ils tenus également ?

Là, il faudra faire attention à des moments très précis. Que doit prévoir ce pacte de colocation ? Ou que doit prévoir la réglementation par rapport à cette nouvelle législation ?

Il y a également les prorogations. Vous savez qu'un locataire peut obtenir, dans certains cas bien précis, en dehors même d'un accord du bailleur, des prorogations du bail. On peut imaginer qu'à la fin d'un préavis – je vous passe les détails – un locataire demande officiellement à un juge d'obtenir une prorogation du bail, et le juge peut très bien la lui donner.

Cette prorogation est-elle valable uniquement pour le locataire, par exemple, qui veut rester ou est-elle est valable pour les colocataires ? Cela implique, dans tous les cas de figure, un paiement de loyer. Il faut être très clair.

Enfin, une autre chose me semble importante, mais croyez-moi si vous le voulez, j'ai oublié mes lunettes dans mon bureau, et j'ai une tellement mauvaise écriture que j'attends, maintenant, directement vos questions, et pendant que je vous écoute, je vais essayer de déchiffrer. De toute manière, si je ne réussis pas à le déchiffrer, je vous l'enverrai par écrit.

Échange de vues

M. le Président. - La parole est M. Hazée.

M. Hazée (Ecolo). - Je souhaiterais revenir sur deux points.

Le premier est la cession de bail, puisque vous avez indiqué que c'était, par rapport au pacte de colocation, un élément important, et donc comme je l'évoquais déjà tout à l'heure, il s'agit de voir quel équilibre on peut trouver.

Dans la résolution, à ce stade, on a cherché à sortir d'un droit de veto absolu, tout en maintenant une capacité de refus. On a appelé cela le refus pour juste motif. Le propriétaire qui dit : « Non, ce locataire, j'ai déjà eu affaire à lui, on s'est disputé, ce n'est pas la peine. », c'est un exemple assez facile de juste motif.

Forcément, dès que l'on se rapproche de cas moins évidents, on a une limite à devoir tracer finalement. Je voulais voir si vous aviez déjà réfléchi à ces éléments et déterminer quel équilibre on pourrait trouver pour ne pas non plus aboutir à devoir construire un dispositif qui n'est, au final, pas du tout valable pour les propriétaires, auquel cas on ne fait pas avancer les choses, puisque, à ce moment-là, l'outil ne sera pas utilisé comme on le sait.

Voilà pour la question de la cession de bail. Voyez-vous clair ou avez-vous, en tout cas, des idées sur le sujet pour aller plus loin ?

Au-delà, je pensais aussi à la possibilité de départ subséquent des colocataires. Au bout du compte, quand il y en a quatre et que l'un d'entre eux s'en va, on peut encore admettre que l'équilibre n'est pas modifié si le

quatrième est remplacé par un autre, mais quand après quelques années, il n'y a plus personne de l'équilibre initial, forcément, il y a un moment, sans doute, où il est difficile de plaider que nous restions dans le même bail. Dans quel cadre analysez-vous les choses à ce niveau-là ?

C'est l'enjeu de la cession de bail.

Deuxième question : je voulais revenir sur le permis d'urbanisme, parce que vous avez attisé ma curiosité en indiquant qu'il ne fallait, en tout cas, rien changer en la matière – je force un peu le trait – en tout cas en nous mettant en garde sur une logique de dérogation. Là, je vois bien la logique qu'il s'agit de prévenir, et en même temps, la règle actuelle, elle est tout sauf claire, puisque autant il faut un permis pour diviser un logement, autant le Code du logement nous indique aussi qu'un logement peut accueillir – le mot est un peu bateau – plusieurs ménages, donc qu'il n'y a pas nécessité de diviser le logement pour aboutir à une colocation. En d'autres termes, aujourd'hui, mais cela se prête à des interprétations variables sur le terrain, une colocation n'aboutit pas nécessairement à un permis d'urbanisme.

Le raisonnement formulé tout à l'heure par le représentant de l'Union des villes et communes de Wallonie – je ne pense pas déformer ses propos en le disant – consistait à dire : « Nous avons envie d'une clarification et sans doute d'avoir un outil permis plus largement ou plus clairement établi. Dans le cadre d'une règle qui serait clarifiée, on admet que toutes les colocations ne devraient pas être soumises à permis d'urbanisme. » C'est un peu cela son raisonnement.

Je comprends, de façon principielle, la logique à éviter de créer des possibilités d'entourloupes, parce qu'il faut les combattre dans tous les cas. En même temps, il ne s'agirait pas non plus de rendre la collocation plus difficile par rapport à ce qu'elle n'est déjà aujourd'hui. J'avais envie de vous permettre de préciser votre propos et peut-être d'indiquer plus précisément quels sont les éléments que, comme syndicat des locataires, vous entendez éviter et quels sont ceux qui relèvent d'autres points de vue.

M. le Président. - La parole est à M. Garcia.

M. Garcia, Secrétaire général du Syndicat des locataires. - Je vais déjà répondre à cela. J'ai retrouvé mon troisième, c'est l'indemnisation des preneurs. Vous savez aussi que, dans certains cas, le preneur, en cas de rupture du bail, peut recevoir des indemnités, parce que le bailleur n'a pas attendu le terme des neuf ans. Les preneurs peuvent donc, dans certains cas, si le bailleur veut se débarrasser de ceux-ci, ils doivent indemniser le locataire. C'est la fameuse indemnisation pour rupture de bail.

Là aussi, si le Parlement wallon légifère, il faudra prévoir qui va recevoir cette éventuelle indemnisation.

Est-ce tous ? Les mêmes questions doivent toujours être résolues, même si on n'est pas dans le cadre d'une location normale ou habituelle.

Par rapport au refus des bailleurs, pour nous c'est très simple : même en droit normal – passez-moi l'expression, je n'en ai pas d'autre en ce moment – pour nous on ne peut pas autoriser le bailleur à refuser un locataire. Je réponds franchement à votre question, pour nous le refus d'un bailleur normal est déjà *out of memory*, comme on dit, a fortiori le refus d'un colocataire. Pour nous il n'y a pas de problème puisque qui peut juger de la pertinence de cette position du bailleur ? À moins de dire que le bailleur, c'est sa propriété et il a droit de refuser, sauf les cas prévus par la loi, je pense notamment aux Bulgares, pour reprendre l'expression de mon prédécesseur, ou à d'autres immigrés.

La loi déjà interdit les discriminations en tout genre.

(Réaction d'un intervenant)

La loi interdit donc déjà cela, mais pour nous il faudrait pouvoir...

Il n'y a pas de raison, si le locataire suit et observe ses devoirs, il n'y a aucune raison de refuser un locataire pour quelque raison que ce soit. C'est une position très générale.

Par rapport à la rotation que l'on pourrait qualifier d'importante de certains locataires et qui, à la fin, il y aurait une situation où les locataires initiaux auraient été par exemple totalement remplacés... C'est pour cela que l'on plaide pour le pacte de colocation. Ce dernier peut être négocié sauf les cas où la loi le prohiberait, mais le pacte de colocation peut à tout moment être négocié avec les colocataires en général et les nouveaux aussi. C'est une question de négociation.

À partir du moment où il y a une règle, le nouveau qui voudrait la modifier aurait plus de difficultés, puisque l'on pourrait imaginer que chacun, un homme, une voix... On peut imaginer des espèces de règlement de ce type où, pour modifier le règlement d'ordre intérieur ou le pacte de colocation, il faudrait éventuellement au moins une majorité et, pourquoi pas, pour certains points, une majorité qualifiée. On peut imaginer toute une série de solutions par rapport à la question que vous posez.

Par rapport au PU, vous avez raison. Notre but à nous c'est justement de changer la législation. Vous avez raison, s'il faut la changer, il faut la changer en imaginant la réglementation du permis d'urbanisme. Il ne faut pas s'attacher à telle ou telle catégorie de locations, et cetera.

Si la réglementation, ne fut-ce que pour uniformiser et rendre l'uniformisation obligatoire... Pour moi, il faut réfléchir à la problématique du permis d'urbanisme dans

le cadre de la réglementation du permis d'urbanisme même. De la même manière que personne ici – c'est bon signe – ne dit qu'il faut changer les critères de salubrité de la location quand il s'agit d'une colocation. Je n'ai pas entendu, j'espère que je ne me trompe pas, que l'on pose de telles revendications ou demandes. Pour moi, il est clair que, de la même manière que pour l'état du bien et les éventuels défauts du bien, il y a une règle générale qui s'applique, quelle que soit la nature juridique qui lie l'occupant à son bailleur. Voilà pour résumer notre pensée.

Je suis néanmoins conscient, je peux même vous donner un petit exemple par rapport à la libération de la femme – et de l'homme, par la même occasion – que dans certains cas, par exemple l'article 215, § 2, même si votre épouse, ou inversement votre époux, n'a pas signé le bail, le bailleur ne peut pas dire... Enfin si, on a changé en cours de route, puisqu'il faut annoncer que les deux sont époux, et cetera. Une fois que cela a été dit, le bailleur ne peut pas méconnaître la qualité des deux époux. La femme et l'homme, qu'elle ait signé ou qu'elle n'ait pas signé le bail, qu'il ait signé ou pas le bail, sont considérés comme ayant les mêmes droits.

C'est pour vous dire que je fais également un parallèle par rapport à notre débat aujourd'hui où ce qui me semble important, c'est encore une fois d'éviter... J'insiste là-dessus, parce que même quand la réglementation ne le permet pas, on s'y engouffre. Croyez-moi, nous avons toujours affaire à des juristes extrêmement bien informés qui réussissent, alors que le législateur a été clair, à contourner l'esprit même de la loi et, quelque part, même votre raison d'être. C'est très dangereux, c'est ce que je voulais essentiellement vous dire. Il faut donc le faire avec des pincettes et avec beaucoup de précautions.

M. le Président. - Il n'y a plus d'intervention complémentaire. Il ne me reste alors qu'à vous remercier pour votre intervention.

INTERPELLATIONS ET QUESTIONS ORALES

(Suite)

**QUESTION ORALE DE M. BOUCHEZ À
M. FURLAN, MINISTRE DES POUVOIRS
LOCAUX, DE LA VILLE, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE, SUR « LA RENCONTRE DU MARDI
15 MARS AVEC LES QUATRE MINISTRES DU
CLIMAT »**

**QUESTION ORALE DE M. STOFFELS À
M. FURLAN, MINISTRE DES POUVOIRS
LOCAUX, DE LA VILLE, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE, SUR « LA POLITIQUE
CLIMATIQUE BELGE ET LA WALLONIE »**