

## **L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne**

**Par Anne Labit - Université d'Orléans**

Texte paru dans : Membrado, Monique et Rouyer, Alice (éds.). *Habiter et Vieillir : vers de nouvelles demeures*, Toulouse, ERES, 2013, p. 245-260.

Si proches et si différentes, la France et l'Allemagne ont souvent eu les faveurs des comparatistes en sciences sociales. La thématique qui est la nôtre, et qui consiste à analyser les nouvelles formes d'habitat des retraités, nous incite également à regarder de part et d'autre du Rhin. Parmi ces « nouvelles » formes d'habitat, le logement dit « intergénérationnel » bénéficie d'un écho grandissant. Les deux pays se caractérisent en effet par un fort investissement des pouvoirs publics sur cette thématique de la solidarité entre générations, qui apparaît comme une solution aux inégalités entre les âges accentuées en période de crise. Au-delà de cette proximité entre les deux pays, on s'aperçoit que le logement intergénérationnel se traduit cependant par des réalités différentes : en France la colocation étudiants-seniors apparaît comme une formule privilégiée, tandis qu'en Allemagne il s'agit plutôt de la résidence intergénérationnelle.

De fait, en matière de logement intergénérationnel, les deux pays semblent pratiquer la solution « deux en un ». En France, si la solidarité intergénérationnelle s'oriente principalement sur un axe seniors-étudiants (ou jeunes travailleurs) c'est qu'il s'agit, au-delà de la question de l'isolement des personnes âgées, de résoudre le problème majeur du logement des jeunes. En Allemagne, la solidarité intergénérationnelle s'oriente davantage sur un axe seniors-familles. En rassemblant des foyers appartenant à plusieurs générations sous un même toit et en favorisant l'échange de services entre eux, l'objectif est bien d'aider les femmes à travailler sans renoncer à avoir des enfants. Le bénéfice est double dès lors que ce concept permet aussi aux personnes âgées de retrouver une utilité sociale en jouant les « grands-parents d'adoption ».

La thématique de la génération sacrifiée en France (en l'occurrence celle des jeunes) répond ainsi à celle du déclin démographique allemand (lié à un taux de fécondité trop bas). Les deux pays partagent une même philosophie « corporatiste », qui favorise l'insertion de l'individu

dans ses liens familiaux et sociaux, mais qui conduit aussi à une « dépendance intergénérationnelle effective » à cause des politiques sociales et notamment du système de retraite (Van de Velde, 2008)<sup>1</sup>. Plutôt favorable à tous lors de l'expansion économique, ce modèle s'avère difficile pour certaines catégories de population lors de la récession (Chauvel, 2010). Si la France a fait le choix de sacrifier l'emploi des jeunes (comme d'autres pays d'Europe méditerranéenne) l'Allemagne a quant à elle renoncé à favoriser l'emploi des femmes. Ces deux phénomènes ont des conséquences non négligeables en matière de logement. Les jeunes français, mal et tardivement insérés professionnellement, peinent à se loger dans les grandes villes où les coûts sont devenus prohibitifs, tandis que les allemandes sont contraintes à des arbitrages difficiles entre vie professionnelle et vie familiale. Dans les deux pays, confrontés par ailleurs au vieillissement accentué de leur population, le logement intergénérationnel apparaît donc comme un recours possible.

Notre contribution vise à inscrire la thématique du logement intergénérationnel dans les politiques publiques en matière d'habitat et de vieillissement en France (section 1) puis en Allemagne (section 2). On analyse les formes concrètes dans lesquelles s'incarne ce principe de solidarité entre générations en matière d'habitat. On s'interroge surtout sur les bénéfices de ces nouveaux concepts d'habitat, le plus souvent parés de toutes les vertus et présentés comme « bons pour tous ». On observe pourtant une certaine stagnation de leur développement, en particulier en France, où un cadre juridique favorable peine à émerger. En Allemagne, nos enquêtes de terrain dans deux résidences intergénérationnelles qui fonctionnent depuis plusieurs années, nous permettent d'approfondir encore la question du bien vieillir dans ce type d'habitat. La solidarité intergénérationnelle n'a rien de « naturel » ; elle doit être pensée et accompagnée pour pouvoir agir au bénéfice de tous.

## **1 La France : l'inscription du logement intergénérationnel dans le discours républicain du « vivre-ensemble »**

L'intergénérationnel est à la mode en France. Pourtant, cette préoccupation de mixité des générations n'est pas nouvelle, dans la mesure où on peut d'une certaine manière la considérer comme constitutive du modèle républicain du vivre-ensemble. On revient sur les valeurs de ce modèle, mais aussi sur les réalités des politiques de la vieillesse qui apparaissent très

---

<sup>1</sup> Rappelons que ce modèle corporatiste, ou continental, s'oppose au modèle « libéral » pratiqué dans les pays de langue anglaise et au modèle « social-démocrate » mis en œuvre en Europe du Nord, selon la célèbre typologie de Esping-Andersen (1999).

segmentées par l'âge, ainsi que sur la capacité du concept d'habitat intermédiaire à dépasser ces segmentations (1.1). L'habitat solidaire intergénérationnel, que nous nous attachons à définir, apparaît aujourd'hui comme une solution alternative encouragée par les pouvoirs publics, à côté des politiques traditionnelles de maintien à domicile, d'une part, de création d'établissements spécialisés, d'autre part. Quelles sont les réalités de l'habitat solidaire intergénérationnel en France aujourd'hui ? Au-delà de l'inflation des discours sur la capacité du logement intergénérationnel à incarner le fameux vivre-ensemble cher à notre modèle républicain, on constate que les obstacles auxquels il se heurte sont encore nombreux (1.2).

### **1.1 L'intégration des personnes âgées dans la cité : un discours récurrent, des pratiques mitigées**

La situation française pourra paraître paradoxale. Les discours de la mixité y sont tonitruants. Les critiques du modèle anglo-saxon, censé incarner quant à lui la segmentation des populations en communautés s'ignorant les unes les autres (les fameuses *gated communities*), y sont plus vives qu'ailleurs. Mais les discours du « vivre ensemble » sont une chose, et les pratiques en sont une autre. Les échecs de la politique de mixité dans les quartiers d'habitat social en témoignent. En matière d'habitat et de vieillissement, un article récent (Ogg et al., 2010) constate qu'au-delà des principes affichés en appelant au « vivre ensemble, creuset du bien vieillir », les politiques publiques françaises de la vieillesse restent marquées par la segmentation par l'âge.

Les velléités de rompre avec cette segmentation existent néanmoins. Au-delà du maintien à domicile, l'autre volet des politiques de la vieillesse, que constitue la prise en charge de la dépendance au sein d'établissements spécialisés, a également été marquée par le souci de mixité des générations. Un certain nombre d'expériences ont ainsi été menées, consistant à ouvrir les EHPAD sur la ville et à permettre à d'autres catégories de population de les fréquenter régulièrement grâce à la présence au sein de l'établissement d'une halte-garderie, d'un commerce ou d'un restaurant (Dehan, 2007). Mais ces expériences sont restées peu nombreuses et n'ont pas conduit à la généralisation d'un nouveau modèle d'établissement, bien que chacun s'accorde à reconnaître que l'intergénérationnel est bon pour tous : « les enfants voient d'autres rythmes, d'autres univers, les familles s'ouvrent à la solidarité et profitent de la disponibilité de certains aînés tandis que le moral et la santé des vieux sont améliorés par ces rencontres qui leur évitent le confinement social » (Dehan, 2007, p. 78).

C'est autour du concept d' « habitat intermédiaire » que se construisent la plupart des expériences visant à éviter le confinement social des personnes âgées. Argoud (2008) rappelle que « depuis près de trois décennies, il y a des tentatives pour instituer des formes d'hébergement pour personnes âgées qui soient intermédiaires entre le champ de l'habitat et celui du social et médico-social » (p. 10). Une première génération de formules voit se développer les logements-foyers, les petites unités de vie, les résidences services, les accueils temporaires, etc. Mais là encore, les acteurs du champ gérontologique impliqués dans ces expériences (établissements, CCAS, associations, etc.) se heurtent aux rigidités des politiques publiques. Selon Argoud, nous serions aujourd'hui face à une deuxième génération d'habitat intermédiaire, plus diffuse, moins structurée, et dans laquelle les acteurs traditionnels seraient en retrait par rapport aux nouveaux acteurs du champ de l'habitat (offices HLM, sociétés immobilières, communes, etc.). Cinq types sont proposés par cet auteur pour caractériser les projets de cette deuxième génération : l'habitat-services, l'habitat adapté, l'habitat partagé, l'habitat intergénérationnel et l'habitat autogéré. Nous proposons, quant à nous, de regrouper les trois derniers types sous le vocable d' « habitat solidaire » (Labit, 2009 ; Labit et Chaland, 2010).

Il nous semble en effet possible de classer les nouvelles formules d'habitat intermédiaire suivant le triptyque : services, adaptation, lien social. L'habitat services (résidences seniors, villages retraites, domiciles services, etc.) et l'habitat adapté (appartements santé, papy lofts, logement évolutif, etc.) font à l'heure actuelle l'objet des investissements les plus significatifs des entreprises privées et des pouvoirs publics. Il s'agit ici de permettre aux personnes âgées de vivre dans des lieux sécurisés, soit grâce à des services fournis par des professionnels, soit grâce à une adaptation et un équipement en domotique du logement. Pour autant, on sait bien que le lien social constitue également un principe actif du bien vieillir. Aussi, les formules d'habitat services et d'habitat adapté comprennent-elles la plupart du temps un regroupement des logements privés, qui sont proches les uns des autres. La vie collective peut alors s'organiser ou pas, être très développée ou pas.

La troisième formule, à laquelle nous nous attachons plus particulièrement dans le cadre de nos travaux de recherche, met le lien social au centre de ses préoccupations (ce qui n'exclut pas que puisse être également prévu dans ce type de formule un recours à des services ou une adaptation et un équipement du logement). Mais dans cet habitat, que nous proposons d'appeler « solidaire », l'entraide entre personnes âgées, ou avec d'autres catégories de population, est située au cœur du dispositif. La solidarité ici envisagée est de type

réciprocitaire ou vécue et s'oppose ainsi à la solidarité redistributive et impersonnelle chère à l'Etat-providence (Eme et Laville, 1995).

A quoi ressemble concrètement un habitat solidaire ? Différents concepts ont vu le jour ces dernières années : colocation étudiant-senior, colocation de seniors, accueil familial (en maison ou villa), habitat kangourou, attribution de logements HLM en binômes, résidence et quartier intergénérationnels, habitat coopératif... telles sont quelques-unes des expériences en cours en France. La plupart de ces formules comprennent une forte dimension intergénérationnelle.

## **1.2 L'habitat solidaire intergénérationnel : au-delà de l'engouement, des difficultés**

Le logement intergénérationnel est désormais systématiquement promu par les pouvoirs publics. En témoignent les différents documents qui évoquent les questions d'habitat et de vieillissement parus ces dernières années : Plan National Bien vieillir 2007-2009, Rapport Boutrand (2009), Rapport Boulmier (2010), etc. Le foisonnement des projets peut laisser croire à une explosion de l'habitat solidaire intergénérationnel en France. Il n'en est rien. Les formules les plus stabilisées de la colocation étudiants-seniors et de l'accueil familial marquent le pas ; pour ce qui est des projets les plus innovants des bailleurs (attributions en binômes et résidences intergénérationnelles) et surtout des projets d'habitat coopératif, s'ils sont nombreux et couvrent pratiquement l'ensemble du territoire en « communiquant » beaucoup, les réalisations concrètes sont encore très réduites. De fait, les difficultés s'amoncellent sur le chemin des porteurs de projets. On est ici dans le champ de l'innovation, pour ne pas dire du « flou artistique » (Herbert, 2010). La mise en œuvre de ces formules souffre de la difficile convergence entre les domaines jusqu'alors séparés des politiques publiques de l'habitat, d'une part, de la vieillesse, d'autre part (Argoud, 2008 ; Herbert, 2010).

Le cadre juridique de ces formules est en cours d'élaboration :

- le statut de « coopérative d'habitants », supprimé par la Loi Chalandon de 1971, ne peut être qu'expérimental en France aujourd'hui (à la différence d'autres pays où il est répandu) ;

- la modification des règles de l'attribution HLM, nécessaire pour pouvoir prendre en compte des binômes ou des groupes d'habitants, résulte pour l'instant de l'initiative personnelle d'un responsable plutôt que d'une pratique courante<sup>2</sup> ;
- le statut de l' « accueillant familial » fait l'objet de divers manquements (remplacement, formation, indemnités chômage, etc.) et devrait bénéficier de nombreuses améliorations pour pouvoir devenir attractif (Rosso-Debord, 2008).

Dans le domaine financier, les montages sont forcément complexes en mobilisant des outils très divers (aides à la pierre, opérations cœur de village, crédits d'impôt, aides sociales, etc.)<sup>3</sup> voire obligent à la création de nouveaux outils<sup>4</sup>. Le coût du foncier et le manque de terrains disponibles constituent d'autres obstacles à la réalisation des projets d'habitat solidaire, qu'ils soient intergénérationnels ou pas.

Quant à la formule de la colocation étudiants-seniors, le Rapport Boulmier propose à l'Etat, non pas de se substituer aux associations qui la porte, mais d'aider à résoudre les problèmes juridiques encore posés par cette formule et qui empêchent son développement : statut du jeune accueilli qui ne doit pas donner lieu à une requalification en contrat de travail déguisé ; neutralité fiscale pour les personnes âgées accueillantes ; possibilité du partage d'occupation pour les locataires sans remise en cause des aides<sup>5</sup>.

Au-delà de ces problèmes juridiques, d'autres difficultés se font jour :

- le modèle économique précaire des associations, qui ont besoin de compétences et ne fonctionnent le plus souvent que grâce aux cotisations forcément modestes des jeunes et des retraités (Herbert, 2010) ;

---

<sup>2</sup> Le projet de maison des Babayagas de Montreuil a bénéficié d'une telle mesure (Labit et Chaland, op. cit.), tandis que le projet de maison Mosaïque de Chambéry a buté sur cet obstacle (entretien avec une responsable du projet, 31/03/11).

<sup>3</sup> Pour une présentation complète de la multiplicité des outils mobilisables et de la diversité des pratiques suivant les territoires, voir Herbert (op. cit.).

<sup>4</sup> Pour ne citer qu'un exemple : le conseil régional d'Ile-de-France a dû créer une nouvelle ligne budgétaire afin de participer au financement de la maison des Babayagas (Labit et Chaland, op. cit.).

<sup>5</sup> Ce problème est résolu par la loi Boutin du 25 mars 2009.

- si les jeunes sont très demandeurs, les candidatures des personnes âgées sont bien moins nombreuses et traduisent leurs hésitations à partager leur espace privé<sup>6</sup> ;
- l'accord au sein du binôme relève d'une alchimie complexe et toujours susceptible de remise en cause (Nemoz, 2008).

Si la formule rencontre un écho grandissant dans les médias, tandis que des associations se créent dans toutes les villes universitaires, il est cependant probable que les colocations étudiants-seniors restent quantitativement limitées au regard des autres formules d'habitat existantes.

Au-delà des aspects juridiques, financiers ou techniques, les difficultés d'ordre social sont les plus cruciales en matière d'habitat solidaire : quelles sont les qualités individuelles nécessaires pour vivre dans ce type d'habitat ? Comment gérer la vie commune et les espaces partagés ? Quels modes de prise de décision privilégier ? Faut-il laisser la solidarité s'organiser sur un mode spontané, interindividuel, ou bien faut-il l'inscrire dans des statuts collectifs ? Il nous a paru judicieux de tourner notre regard vers l'Allemagne, où l'habitat solidaire intergénérationnel est plus ancien, plus structuré en réseaux et mieux intégré dans les politiques publiques.

## **2. L'Allemagne : l'inscription du logement intergénérationnel dans la lutte contre la rupture des liens familiaux<sup>7</sup>**

Si « la France vieillit, l'Allemagne se fossilise » selon Sievert et Klingholz (2010). Au-delà du vieillissement de sa population, c'est le déclin démographique qui préoccupe l'Allemagne, en raison d'un taux de fécondité très bas (1,37 enfants par femme). Le manque de structures et d'aides dans le domaine de la garde d'enfants conduit à des difficultés importantes à concilier vie familiale et vie professionnelle pour les jeunes allemandes. Les liens familiaux traditionnels, souvent distendus (divorce, éloignement géographique, décohabitation) ne pouvant venir compenser cette situation, on a souhaité en Allemagne recréer des liens de solidarité intergénérationnelle hors du cadre familial. Nous présentons ici deux concepts : le

---

<sup>6</sup> Entretien avec la responsable de l'association orléanaise (07/04/11). Ce phénomène semble général à toutes les associations.

<sup>7</sup> L'ensemble de notre travail d'enquête sur l'Allemagne (analyse de documents, entretiens semi-directifs et observations de terrain) a été mené avec Faina Grossmann, ingénieur d'études au CEDETE.

premier est la « maison des générations » (*Mehrgenerationenhaus*) développé sur l'ensemble du territoire dans le cadre d'un programme fédéral (2.1). Le deuxième est celui de la résidence intergénérationnelle autogérée, que l'on rencontre dans la plupart des grandes villes. On s'attache à décrire et analyser le fonctionnement concret de deux immeubles de ce type, l'un à Berlin, l'autre à Cologne, où nous ont conduit nos enquêtes de terrains (2.2).

## **2.1 Entre initiative citoyenne et soutien des pouvoirs publics : les « maisons des générations »**

L'habitat intergénérationnel en Allemagne a d'abord été une initiative citoyenne, avant de devenir une préoccupation des pouvoirs publics. Aujourd'hui, la plupart des villes, des régions et le gouvernement fédéral lui-même ont des programmes plus ou moins ambitieux de soutien à l'habitat intergénérationnel. Ces programmes érigent en modèles à suivre des réalisations déjà existantes et qui ont vu le jour grâce à la ténacité de leurs initiateurs : travailleurs sociaux, militants associatifs, simples citoyens. Nous présentons ici le cas emblématique du programme fédéral des « maisons des générations ».

Doté de 88 millions d'euros ce programme fédéral est lancé en 2006 par la ministre de la famille<sup>8</sup> Ursula von der Leyen, elle-même mère de sept enfants (Eckardt, 2006). Les maisons des générations sont des lieux où se rencontrent et s'entraident toutes les générations, au sein d'espaces communs entourés d'espaces verts, comprenant éventuellement des commerces et offrant divers services et activités : crèche, aide aux devoirs, thérapie familiale, promotion de la santé, services aux personnes âgées, « services de grands parents d'adoption », animations culturelles ou sportives, etc. Les acteurs qui initient les maisons sont des communes, des associations, des structures sociales (enfance, santé, éducation) ou des églises, le plus souvent en partenariat. Le soutien de l'Etat est financier (emplois, matériel, mobilier, aménagement des espaces communs) mais consiste également à réaliser la communication et l'évaluation du programme fédéral. Ce travail continu d'évaluation permet de réaliser un premier bilan chiffré<sup>9</sup> : 500 maisons fonctionnent aujourd'hui en Allemagne, réparties sur l'ensemble du territoire, grâce à du personnel professionnel (intervenant pour un tiers dans la prise en charge des services et activités proposés) et surtout 16 000 bénévoles (intervenant pour les deux tiers dans cette prise en charge). Ce succès, selon le ministère, a entraîné le lancement d'un

---

<sup>8</sup> *Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend* (BMFSFJ).

<sup>9</sup> Nous nous appuyons sur la brochure du BMFSFJ « *Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser* » de Janvier 2011, qui reprend les principaux éléments de cette évaluation.



deuxième programme en 2011, qui prévoit de labéliser 450 nouvelles maisons des générations<sup>10</sup>.

L'un des résultats majeur de l'évaluation est le constat d'une implication croissante des milieux économiques dans ce programme fédéral : les entreprises et chambres consulaires sont aujourd'hui devenues les premiers partenaires des maisons (soutien financier et matériel, bénévolat de compétences). Pour la nouvelle ministre de la famille Kristina Schröder, les entreprises ont aussi une responsabilité à exercer en matière de conciliation entre vie professionnelle et vie familiale, et donc d'augmentation du taux d'emploi des femmes. La philosophie libérale du programme est ainsi clairement dessinée : il s'agit d'encourager, d'une part, les citoyens à s'auto-assister dans le cadre de l'engagement bénévole, d'autre part, les entreprises à exercer leur responsabilité citoyenne (*corporate citizenship*).

Pourtant, rappelle Eckardt (2006) ce programme fédéral s'est appuyé au départ sur un certain nombre de réalisations qui lui préexistaient, et qui avaient été développées dans une autre philosophie (tisser du lien social entre les générations) par des travailleurs sociaux et des militants associatifs ou confessionnels. Le programme fédéral peut d'ailleurs aussi bien permettre le renforcement de ces réalisations que susciter la création de nouveaux lieux. L'un des exemples mis en exergue est la « maison des générations Ouest » de Stuttgart créée au début des années 2000 et qui présente, quant à elle, la particularité de proposer 20 logements pour personnes âgées à côté des autres équipements : crèche et centre de loisirs, association parents-enfants et centre de services à domicile pour personnes âgées. Selon Eckardt (2006, p. 36) la véritable différence entre les premières maisons des générations, qui se sont développées à partir d'un engagement citoyen et celles qui sont désormais subventionnées dans le cadre du programme fédéral, est la place donnée au logement : « ce type de logement est nécessairement locatif, puisque la maison est la propriété de l'institution promotrice, or les conservateurs allemands sont résolument pour l'accession à la propriété ».

La question du renforcement réel du lien intergénérationnel que les maisons des générations entendent promouvoir reste en suspens. Les frictions entre enfants et seniors sont nombreuses et les personnes âgées sont loin de souhaiter toutes jouer ce rôle de grands-parents d'adoption (Dehan, 2007 ; Eckardt, 2006). Le ministère lui-même constate que les désirs de rencontre au

---

<sup>10</sup> Voir le site [www.mehrgenerationenhaeuser.de](http://www.mehrgenerationenhaeuser.de).

sein des maisons des générations restent encore majoritairement orientés sur le groupe d'âge auquel on appartient.

Le lien intergénérationnel peut-il être plus fort dans les cas où les familles et les retraités habitent au sein du même ensemble ? Au-delà des discours politiques en appelant à la solidarité entre générations, quelles sont les pratiques et comment s'inscrivent-elles dans la durée ? Nous avons choisi d'enquêter au sein de deux immeubles intergénérationnels autogérés, qui ont été montés sans soutien des pouvoirs publics et qui fonctionnent depuis plusieurs années.

## **2.2 Deux études de cas : heurs et malheurs de l'habitat solidaire intergénérationnel**

Nous présentons ici quelques résultats d'enquêtes de terrain<sup>11</sup> dans deux immeubles intergénérationnels, l'un situé à Berlin, l'autre à Cologne. Dans les deux cas, un groupe de femmes vieillissantes<sup>12</sup> élabore un projet d'habitat intergénérationnel, qui sera réalisé par un bailleur de type coopératif. Nous présentons d'abord les caractéristiques majeurs de chacun des deux projets, leur contexte d'émergence et les motivations de la coopérative d'habitat impliquée. Nous nous attachons ensuite à la qualité du vieillir au sein de chacun de ces deux projets.

### ***La rencontre d'un groupe d'habitant(e)s et d'une coopérative d'habitat***

Les projets de Berlin et de Cologne comportent nombre de similitudes, dont la première est une certaine mixité sociale. L'immeuble construit par la coopérative d'habitat comprend des logements subventionnés (réservés à certaines catégories de population) et des logements non subventionnés (accessibles à tous). La coopérative d'habitat est l'acteur essentiel de la réalisation du projet, qui a coûté dans chaque cas un peu plus de 4 millions d'euros, même si quelques subventions publiques, relativement anecdotiques, ont également pu être collectées. La coopérative a fait participer le groupe d'habitant(e)s à la conception du bâtiment et reste aujourd'hui son interlocuteur principal. Le groupe d'habitant(e)s s'est quant à lui constitué en association afin de gérer sa vie commune et de décider de l'attribution des logements. Pour les représentants de la coopérative d'habitat, les lenteurs et les complexités liées à ce processus

---

<sup>11</sup> Les enquêtes ont eu lieu en août 2010 : une vingtaine d'entretiens semi-directifs ont été réalisés avec des résident(e)s et les partenaires des deux projets.

<sup>12</sup> Sur les raisons de cette implication massive des femmes vieillissantes dans les groupes porteurs de projets d'habitat groupé autogéré, voir notre article : Labit, op. cit..

participatif ne sont pas négligeables. Les médiations de conflits au sein du collectif d'habitant(e)s sont parfois nécessaires ; le droit du groupe à choisir de nouveaux locataires qui soient compatibles avec le projet peut conduire à une vacance plus ou moins longue des logements. Mais les deux bailleurs mettent en avant leur tradition coopérative comme motivation de leur investissement dans ces projets de type innovant et collectif, qui ne les ont pas déçus : l'attachement des locataires à leur habitat est effective et constitue l'élément essentiel pour eux du « retour sur investissement ».

Au-delà de ces points communs, on remarque des différences entre les deux habitats, qui tiennent à leur contexte d'émergence et à la composition du groupe initiateur. Le projet berlinois a été élaboré au sein du mouvement féministe dès la fin des années 70 et a été pensé pour mettre en œuvre une solidarité entre femmes, en particulier les jeunes mères élevant seules leurs enfants et les femmes âgées. Ce projet mettra plus de vingt ans à se concrétiser et verra le jour en 1999. Le projet de Cologne est mixte, dans le sens où il accueille des femmes et des hommes, et ne mettra qu'une dizaine d'année à se concrétiser : l'aménagement a eu lieu en 2006. Le tableau suivant synthétise les caractéristiques principales des deux immeubles intergénérationnels.

	<i>Offensiv Altern – Offensiv Leben</i> <sup>13</sup> (Berlin)	<i>Wohnen mit Alt und Jung</i> <sup>14</sup> (Cologne)
Composition du groupe	24 femmes de 29 à 81 ans (dont 9 femmes de plus de 60 ans) 16 enfants/adolescents de 5 à 23 ans	21 femmes de 34 à 73 ans (dont 10 femmes de plus de 60 ans) 10 hommes de 31 à 60 ans 10 enfants de 1 à 10 ans
Nombre et types d'appartements	24 appartements du T1 (45 m <sup>2</sup> ) au T3 (75 m <sup>2</sup> )	30 appartements du T2 (50 m <sup>2</sup> ) au T4 (90 m <sup>2</sup> )
Espaces communs	Grand appartement, grand jardin, bibliothèque, etc.	Grand appartement, grand jardin, jeux pour enfants, buanderie, etc.
Environnement	Grande banlieue, mal desservie	Proche banlieue, bien desservie

<sup>13</sup> Vieillir et vivre de façon offensive.

<sup>14</sup> Habiter avec des vieux et des jeunes.

### *Un fragile équilibre entre vie privée et vie commune*

Les habitant(e)s des immeubles intergénérationnels autogérés de Berlin et de Cologne se déclarent globalement satisfait(e)s du rapport entre la qualité de leur habitat (le logement lui-même et les espaces communs, en particulier l'espace vert) et le loyer raisonnable (qui dépend des revenus). L'attachement à l'habitat est fort, en particulier chez les mères de famille (monoparentale ou non) qui constatent que le collectif a permis de soulager la vie quotidienne. Les liens créés entre les enfants, qui ont été élevés ensemble, sont l'un des aspects le plus souvent souligné. La solidarité semble donc s'exercer prioritairement au sein du groupe de pairs (les familles avec enfants d'âge rapprochés).

La solidarité de type intergénérationnel apparaît comme moins évidente au sein des deux habitats. Si les plus âgés déclarent dans l'ensemble bénéficier d'un fort sentiment de sécurité et ne pas souffrir d'isolement, ils révèlent aussi une certaine déception quant aux liens tissés avec les plus jeunes. Les familles leur apparaissent comme fort occupées et disposant de peu de temps à leur consacrer de façon spontanée. Chacun le reconnaît cependant : dès lors que l'on demande de l'aide on en obtient, mais il faut parfois réclamer très fort... Les échanges de services entre générations ne sont pas rares (courses, transport, aide à la vie quotidienne, garde des enfants...) mais ils sont encastrés dans les relations interpersonnelles et ne s'exercent pas indépendamment de ces relations affectives. Ceux « qui s'entendent bien » créent du lien interindividuel au quotidien, tandis que seules les situations d'urgence sont gérées de façon collective.

Le partage d'espaces et d'activités communs est un point crucial. Dans les deux cas, les conflits relativement récurrents (autour de la gestion du budget de l'association, de l'entretien des espaces communs, des nuisances sonores, etc.) ont fini par décourager certaines personnes, en particulier les plus âgées. Ce retrait de la vie commune peut aller jusqu'à la non adhésion à l'association, qui était pourtant pensée comme incontournable au départ du projet. A Cologne, sur les huit personnes non adhérentes, six d'entre elles sont des femmes âgées de plus de soixante ans. Les femmes du projet berlinois notent que le projet solidaire et féministe très affirmé du départ, même s'il n'a pu se réaliser dans toutes ses composantes prévues, permet encore de maintenir les femmes âgées dans le collectif, au-delà de quelques défections. Ces femmes âgées, qui ont dans les deux cas porté le projet d'habitat solidaire intergénérationnel, sont pour certaines d'entre elles très déçues. En particulier à Cologne, où

les familles, arrivées plus tardivement dans le projet, ont finalement pris le contrôle des espaces communs.

La question du conflit est au cœur de ce type d'habitat. Les habitant(e)s remarquent qu'il doit impérativement être traité pour ne pas dégénérer et dégrader la vie commune. A Berlin, une médiation professionnelle a été sollicitée lors de certaines périodes, et a permis d'améliorer la vie commune. Mais cette aide, qui doit être rémunérée, doit faire l'objet d'un consensus au sein de l'association, ce qui n'est pas toujours le cas. A Cologne, un système interne a été mis en place : des résidents eux-mêmes jouent le rôle du tiers-médiateur dans les conflits de voisinage.

Indépendamment de toutes ces difficultés, ces immeubles intergénérationnels sont décrits comme des lieux d'habitat un peu particulier dans le paysage urbain allemand, au sein desquels les relations de voisinage sont bien plus développées qu'ailleurs, que ce soit en termes d'échange de services de proximité que d'organisation d'événements conviviaux.

## **Conclusion**

En France comme en Allemagne, les personnes âgées sont appelées à exercer leur solidarité vis-à-vis des générations qui les suivent, en particulier les plus jeunes d'entre elles. Les fameuses générations du papy/mamy-boom sont décrites comme ayant profité de la période de croissance et comme bénéficiant aujourd'hui d'un système de retraite par cotisations avantageux pour elles, mais dont le coût risque de devenir exorbitant pour les jeunes générations confrontées à la crise économique. Les transferts intergénérationnels descendants, qui sont importants selon les analystes (Minonzio et Pagis, 2009) témoignent de cette solidarité financière. Au-delà, la solidarité s'exerce de différentes manières au sein des familles (hébergement, garde d'enfants, etc.). Au-delà encore, les familles ne doivent plus être le seul lieu de solidarité, dans la mesure où elles sont parfois mises à mal par les modes de vie actuels. En France comme en Allemagne, ont été imaginées de nouvelles formes de solidarités intergénérationnelles hors du cadre familial et qui impactent en particulier l'habitat.

Sous le vocable, aujourd'hui très en vogue dans les deux pays, de « logement intergénérationnel » on trouve des concepts qui mettent prioritairement en avant la solidarité seniors-étudiants en France, et la solidarité seniors-familles en Allemagne. Pour autant, dans chacun des deux pays, on trouve de multiples formes d'habitat censées permettre le

développement de liens de solidarités entre générations. L'Allemagne apparaît plus engagée que la France dans la voie du développement de ces nouvelles formes d'habitat solidaire. Plus ancien, le mouvement citoyen qui a émergé dans les années 80 et a conduit à la conception et à la réalisation de projets dès les années 90, bénéficie depuis les années 2000 d'un soutien important des pouvoirs publics. Aujourd'hui, les pouvoirs publics sont les initiateurs de projets d'habitat groupé autogéré, montrant par là qu'ils ont parfaitement compris l'enjeu que représente la solidarité intergénérationnelle.

Le concept d'auto-assistance (*Sebsthilfe*) sur lequel se sont appuyés les premiers projets, a fini par séduire les différents échelons gouvernementaux confrontés à la nécessité de réduire de façon drastique leurs budgets. On sait que la maîtrise des déficits publics n'est pas un vain mot en Allemagne et s'affiche bien plus ouvertement qu'en France. Le calcul du *Social Return On Investment* (SROI) permet aux économistes allemands d'évaluer sous forme monétaire les gains correspondant à des dépenses publiques évitées grâce au principe d'auto-assistance. Par exemple, une femme élevant seule ses enfants pourra prétendre retrouver un emploi et permettra ainsi à la collectivité d'économiser le montant de son allocation chômage, si le problème de la garde de ses enfants est pris en charge par les grands-parents d'adoption au sein de l'habitat intergénérationnel (Halfbar, 2008)... mais on est là dans la théorie économique, qui est parfois bien éloignée de la réalité sociale.

Si les jeunes étudiants français et les jeunes parents allemands se montrent souvent enthousiastes face à ces nouveaux types d'habitat, dans les deux pays les seniors se montrent plus ambivalents. Est-ce parce qu'ils se sentent contraints (de partager leur appartement ou de jouer les grands-parents d'adoption) bien plus qu'ils ne choisissent en toute liberté d'exercer cette solidarité intergénérationnelle<sup>15</sup> ? Ce partage d'un espace de vie avec des personnes plus jeunes, même s'il est espéré comme pouvant permettre de rompre la solitude et de recevoir du soutien, peut aussi être perçu comme menaçant. La solidarité n'a rien de naturel ; elle doit être explicitée dans le projet collectif et accompagnée par divers moyens (la médiation des conflits étant l'un d'entre eux).

Il est donc regrettable que le soutien financier des pouvoirs publics, en partie consacré à cet accompagnement des groupes dans leur projet d'habitat, soit aujourd'hui remis en cause dans le cadre des restrictions budgétaires importantes que connaissent la plupart des

---

<sup>15</sup> En particulier en Allemagne, le discours des pouvoirs publics ou des médias est parfois perçu comme culpabilisant par les retraités.

administrations allemandes. En France, ce soutien des pouvoirs publics commence à émerger. Il faudra veiller à mettre en œuvre les conditions de sa pérennisation, au risque de voir l'habitat solidaire intergénérationnel ne pas tenir toutes les promesses qu'il contient.

## Bibliographie

ARGOUD, D. 2008. *L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ?*, Rapport pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).

ARGOUD, D. ; BESSAC, G. ; DAURE, P.-H. 2006. « Territoires et vieillissement. L'invention au quotidien », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 100, p. 29-32.

BOULMIER, M. 2010. *Bien vieillir à domicile. Enjeux d'habitat, enjeux de territoire*, Rapport remis à Benoist Apparu, Secrétariat d'Etat au Logement et à l'Urbanisme.

BOUTRAND, M. 2009. *Seniors et cité*, Rapport au CESE (Conseil Economique Social et Environnemental).

CHAUVEL, L. 2010. « Inégalités entre les générations : la France n'est pas un modèle à suivre », *Alternatives Economiques*, Hors-Série 85, p. 68-71.

DEHAN, Ph. 2007. *L'habitat des personnes âgées*, Paris, Le Moniteur.

ECKARDT, F. 2006. « La maison des générations en Allemagne. Un nouveau programme gouvernemental », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 100, p. 33-37.

EME, B. ; LAVILLE, J.-L. 1995. « Economie plurielle, économie solidaire », *La revue du MAUSS*, 5, p. 246-268.

ESPING-ANDERSEN, G. 1999. *Les trois mondes de l'État-providence : essai sur le capitalisme moderne*, Paris, PUF.

HALFBAR B. 2008. « Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens », dans K. Mensch, R. Novy-Huy (sous la direction de), *Raus aus der Nische – rein in den Markt ! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*, Schader-Stiftung und Stiftung Trias.

HERBERT, B. 2010. *La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat. Réalités et perspectives*. Rapport pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).

LABIT, A. 2009. « L'habitat solidaire : expériences de femmes vieillissantes », *Revue Multitudes*, 37/38, p. 247-252.

LABIT, A. ; CHALAND, K. 2010. « L’habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : perspectives d’avenir dans le contexte du vieillissement démographique », *Revue Espace, Populations, Sociétés*, 1, p. 131-142.

MINONZIO, J. ; PAGIS, J. 2009. (sous la direction de), *Entraide familiale et solidarités entre les générations*, Paris, La documentation Française.

NEMOZ, S. 2008. « De la „co-âgitation“ urbaine aux „maisonnées“ intergénérationnelles », *Agora Débats/Jeunesses*, 49, p. 14-18.

OGG, J. ; RENAUT, S. ; HILLCOAT-NATELAMBY, S. ; BONVALET, C. 2010. « L’articulation des politiques publiques du vieillissement et du logement en France et au Royaume-Uni », *Revue Espace, Populations, Sociétés*, 1, p. 15-27.

ROSSO-DEBORD, V. 2008. *Vers un nouvel accueil familial des personnes âgées et des personnes handicapées*, Rapport remis à Xavier Bertrand et Valérie Létard, Ministère du Travail, des Relations sociales, de la Famille et de la Solidarité.

SIEVERT, S. ; KLINGHOLZ, R. 2010. « Le décrochage démographique France-Allemagne », *Visions franco-allemandes*, 16, CERFA/IFRI.

VAN de VELDE, C. 2008. Introduction au dossier « Entre les âges », *Agora Débats/Jeunesses*, 49, p. 14-18.