

Contribution Annabelle Brochet , séminaire Habitat-Habiter

Habitat Différent, c'est une expérience d'habitat participatif à Angers, depuis 1983, c'est un collectif d'habitant.es de 17 foyers et une association. Habitat conçu à l'origine par des actifs, avec ou sans enfants, son caractère multi générationnel s'est finalement élargi à mesure du vieillissement des fondateurs et fondatrices. Nous avons aujourd'hui trois et peut être demain quatre générations. Alors, si au départ c'était surtout des actifs avec de jeunes enfants, aujourd'hui, la moitié des logements sont occupés par des habitant.es de plus de 60 ans, ce qui entraîne mécaniquement une augmentation de la moyenne d'âge et la réduction progressive du poids de la part des jeunes ménages dans le collectif. Une autre conséquence est qu'un certain nombre de maisons autrefois habitées par des familles avec enfants sont grandes et aujourd'hui occupées seulement par un couple. Aussi pour conserver dans le temps le caractère multi générationnel du lieu, qui est précieux pour le groupe, eh bien, il s'agit de rajeunir Habitat Différent en accueillant des jeunes qui peuvent être des jeunes ménages ou des étudiant.es.

Mais il s'agit également de permettre aux plus âgé.es, qui sont une richesse pour le groupe de vieillir dans de bonnes conditions à HD. Et ceci fait nettement consensus au sein du collectif. C'est donc bien un équilibre démographique qui est recherché, mais comment y parvenir dans un contexte de retrait progressif du bailleur qui conduit à substituer aux locataires des propriétaires souvent plus âgé.es car HD se situe dans un quartier recherché. Une partie du groupe, La commission qui s'est nommée Habitat Décadent où HDKD, s'interroge activement sur cet enjeu multigénérationnel et ce sont eux qui ont intégré RAPSODIÂ pour réfléchir au devenir du lieu dans la perspective du vieillissement.

Plusieurs options ont été envisagées ou ont pu être évoquées lors des entretiens individuels qui ont été conduits à l'échelle de tout HD, sachant que certaines de ces options avaient déjà été exprimées il y a plus de 15 ans, lors de l'enquête conduite par Stéphanie Vermeersch et Marie-Hélène Bacqué* auprès du groupe. Les options sont de deux types, elles peuvent être rassemblées dans deux grandes catégories. Des options qui consistent à adapter les lieux existants au vieillissement d'une part, et, ou à repenser l'organisation socio spatiale de HD d'autre part, pour diversifier l'offre immobilière au sein de HD, pour favoriser les mobilités résidentielles internes et ainsi permettre une occupation intergénérationnelle large.

Ces deux types d'option posent un certain nombre de questions. Dans l'idée d'adapter les lieux au vieillissement une option, peut être la plus facile à mettre en place, consisterait à adapter l'intérieur des logements d'une part, les plus faciles serait la mise aux normes PMR, qu'il s'agisse des

logements ou des espaces partagés. Mais cela va poser la question du moment de la mise en place est ce qu'on fait une mise en place anticipée, une mise en place avant l'expression direct d'un besoin imminent.

Le deuxième type d'option pour adapter les lieux existants, serait d'occuper les chambres libérées par les enfants devenus adultes et plus largement les étages en logeant des étudiant.es, ce qui est déjà pratiqué actuellement, au sein de HD. Mais cela pose la question du turnover résidentiel des étudiants et aussi de leur implication moindre dans le collectif. Ensuite dans ce deuxième type d'option où il s'agit de repenser ce qui questionne l'organisation socio spatiale de HD, là, il faut préciser avant de développer ces options que HD est actuellement une copropriété mixte donc il y a les propriétaires et occupants et le bailleur. L'association, elle, regroupe tous les habitant.es, donc locataires et propriétaires et des personnes qui n'y habitent pas. Concernant le bailleur, il est un élément important à préciser ou à rappeler, c'est que la vente HLM est encadrée et il y a des ordres de priorité pour le rachat des logements. Il est donc finalement difficile aux propriétaires occupants actuels de racheter un logement libéré par le bailleur, sinon au prix du marché. Or, ce prix du marché est relativement élevé puisque c'est un quartier recherché. Alors, du coup, des questions se posent, est-ce qu'une coopérative pourrait être la solution ou une autre structure juridique ? Actuellement, il y a aussi une discussion qui est en cours avec le bailleur pour essayer qu'il reste finalement partie prenante, par exemple en soutenant les projets de transformation

Alors pour ces options, je dirais que la première, la plus ambitieuse, serait finalement d'acquérir collectivement l'ensemble des logements. Bien évidemment, ça pose la question de la création d'une structure juridique adaptée. SCI, coopérative ou autre. Mais ça pose aussi et surtout la question du financement, qui là ne pourrait se faire sans l'appui d'un bailleur. Une deuxième option, qui est similaire à la première, mais finalement plus légère, serait l'acquisition collective d'une ou de deux maisons seulement pour créer des logements plus petits, avec par exemple des senior.es au rez-de-chaussée et peut être des étudiant.es à l'étage. Ça pose aussi bien évidemment la question de la création d'une structure juridique adaptée et aussi la question du financement, qui ne serait pas impossible, qui serait, disons, facilité avec l'appui d'un bailleur. Et enfin une troisième option serait finalement de créer des extensions ou de construire une nouvelle maison sur le terrain. Mais là, ça poserait la question du règlement intérieur qui, actuellement, sacralise le jardin et celle de l'acceptabilité finalement d'une densification de HD. Ça pose là aussi s'il y a une nouvelle construction, la question de la création d'une structure juridique adaptée.

Je dirais que au-delà des aspect juridiques et financiers que j'ai pu évoquer, il faut interroger aussi la propension des propriétaires actuels à la mobilité au sein du parc de HD, déménager au sein de HD est possible, ça s'est déjà produit. Par exemple, une famille a connu trois maisons, mais chaque fois ils ont changé pour plus grand. Et au sein du parc social, si c'est pour plus petit, c'est

peut être plus difficile et d'ailleurs c'est pas sans rappeler les difficultés finalement qu'ont un certain nombre de bailleurs sociaux à inciter à la mobilité résidentielle des ménages qui continuent d'habiter de grands logements et dont les enfants sont partis. De plus, on sait que la propension des propriétaires en général à la mobilité est plus faible que dans les autres statuts d'occupation et on sait aussi que la mobilité résidentielle a aussi tendance à diminuer avec l'âge.

Enfin et bien entendu, Camille l'a évoqué dans son introduction, c'est l'attachement affectif à un chez-soi construit sur plusieurs décennies qui retient aussi. On voit bien que, au sein d'HD l'enjeu est collectif, on ne veut pas sous occuper un logement alors que d'autres ont besoin d'espace. Mais finalement, l'enjeu est aussi individuel, même si on est en habitat participatif. Il est individuel quand l'habiter, bousculé par l'âge invite à quitter son logement pour un autre moins choisi, pour un autre et peut-être pour les autres. Alors même si cette idée paraît bonne et raisonnable, il n'est pas sûr que la mobilité soit effective le moment venu.

Si il y a rachat d'une maison, pour loger senior.es et étudiant.es mais que finalement, les habitants âgés en maison actuellement ne s'y installent pas et reste finalement chez eux, certain.es n'excluant pas d'ailleurs de quitter HD, ces logements accueilleront des senior.es de l'extérieur, par exemple de l'association, mais qui n'habite pas là. Mais alors, cela irait en quelque sorte à l'encontre du rééquilibrage démographique qui est recherché. Qu'il s'agisse de l'adaptation des logements, de la transformation plus globale d'un lieu où de l'entraide en contexte de vieillissement de HD et plus spécialement de HDKD.

La Commission fait preuve d'un véritable effort de réflexion, d'un véritable effort de projection. Toutefois, il apparaît difficile d'engager une mise en œuvre effective alors que les problèmes ne se posent pas encore. Ca tient à plusieurs choses, tout d'abord, d'autres recherches sur le vieillissement notamment, ont montré que l'anticipation mentale théorique des adaptations au vieillissement est une chose, mais les mettre en place alors que tout va encore bien en est une autre. La survenue du déclin des capacités n'étant pas un processus linéaire qui est simplement corrélé à l'avancée en âge et bien l'incertitude liée à sa survenue retarde les passages à l'acte, surtout si la perspective de changement ne fait pas rêver.

Or, rester chez soi et loger des étudiants dans des maisons devenues trop grandes s'avère plus simple, moins impactant que de déménager, même au sein de HD. De plus aujourd'hui à HD, aucun.e habitant.e n'est encore confronté.e à de réelles difficultés en lien avec le vieillissement, aussi jeunes comme senior.es temporisent. Un autre élément d'explication, c'est que Habitat Différent est un collectif qui, depuis longtemps, fonctionne beaucoup avec une gestion des difficultés, et puis des ajustements au coup par coup. Cet historique a favorisé une confiance de chacun dans la capacité du collectif à réagir et à se mobiliser rapidement lorsque le besoin s'en fait sentir. De fait, il ressort de nombreux entretiens individuels malgré tout, notamment les entretiens

individuels avec les actifs qu'il est nécessaire pour qu'il y ait cette réaction, que les retraités leur fassent part de leurs besoins sans réserves. Une ou deux personnes seulement dans les entretiens, disent clairement qu'il faut agir dès maintenant.

Pour conclure, ces changements potentiels à venir, tant matériels qu'humain, interrogent la gouvernance de HD. Ça nécessite une réaffirmation de ce qui fait ciment de ce qui fait projet à Habitat Différent. Mais cela nécessite aussi de réinterroger l'articulation entre collectif et individuel qui est au cœur même de la philosophie de HD, à savoir chacun chez soi et tous ensemble avec d'autres. Alors il se peut que ça nécessite enfin une modification du règlement intérieur, voire des statuts de HD. On l'a évoqué. Il apparaît à la lumière de cette lecture de l'entraide et du vieillissement au prisme de l'habiter que plusieurs éléments doivent être clairement réfléchis et discutés collectivement, même s'il y a déjà eu pas mal de discussions engagées grâce ou par le biais de RAPSODIÂ et de HDKD. Un premier élément c'est que comme la mobilité résidentielle interne n'est pas évidente, du moins avant l'urgence, il y a un risque que les seniors actuels de HD ne déménagent pas et donc ne libèrent pas leur maison pour louer ou pour vendre à des jeunes ménages. Les nouveaux logements, s'ils sont occupés par des senior.es extérieur.es vont finalement jouer à contresens avec le rééquilibrage multigénérationnel qui est souhaité. Quant à l'accueil des étudiant.es, dans la perspective d'un rajeunissement, qu'ils occupent, ici les étages des maisons actuellement occupés où là une partie de la nouvelle maison, si cela se fait, et bien cela interroge leur inclusion, à la fois par eux-mêmes mais aussi par le groupe dans le collectif. Quant à l'accueil des jeunes ménages, il est complexe, cela ne peut pas se faire ou cela ne peut se faire que si des maisons se libèrent par mobilité des locataires ou des propriétaires. Mais comme le quartier est prisé, si le retrait du bailleur se confirme, ça va limiter la diversité sociale au sein de HD. Enfin, pour que le groupe puisse répondre aux besoins des plus âgés, avant que les difficultés ne soit trop aiguës, pour cela il faut que les besoins soient exprimés, il faut qu'il soient exprimés sans craindre d'être une charge pour les plus jeunes.

Ainsi, partout et pour tous, l'habiter évolue avec le temps, l'habitat aussi. Mais dans le cadre d'un habitat participatif, les évolutions projetées, les projets doivent parvenir à articuler envies et contraintes de chaque ménage avec celle du collectif.

* »Changer la vie ? » 2007-Editions de l'Atelier

« récit d'une opération d'habitat autogéré née au début des années 1980 (habitat Différent). Fruit d'entretiens et d'observations menés pendant deux ans auprès des initiateurs du projet et des habitants actuels de ces logements, cette enquête empirique retrace l'évolution d'un groupe porteur d'une utopie collective, confronté à l'individualisation des comportements et des valeurs. Cette véritable immersion dans l'histoire et le quotidien de locataires réunis par une volonté commune réinterroge ainsi le rôle social et politique des couches moyennes dans la société contemporaine. » Note de l'éditeur.