



LA REVUE NOUVELLE

NUMÉRO 2 - FÉVRIER 2008



dossier

Le logement déménagement

philosophie

**La pensée
de Jean Ladrière**

budget belge

**Un débat essentiel
escamoté**

MENSUEL — 10 EUROS
NE PARAÎT PAS EN JUILLET ET EN AOÛT
BUREAU DE DÉPÔT: 1300 PERWEZ



LA REVUE NOUVELLE

NUMÉRO 2 - FÉVRIER 2008 - TOME 124

Fondée en 1945

éditorial

« Ce n'est pas illégal »

— Luc Van Campenhout

3

le mois

Belgique :

« Le meilleur est à venir »

— André Jakkals

5

Budget belge, un débat essentiel escamoté

— Patrick Sullivan

9

La saint Guy

— Théo Hachez

15

Irak : après trente-quatre ans de peste, cinq ans de choléra

— Pierre Coopman

17

billet d'humeur

Du bon argent

— Joëlle Kwaschin

20

le dossier – Le logement déménage

Introduction

— Nicolas Bernard et Thomas Lemaigre

24

Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine

— Thomas Dawance

29

Vivre en chalet ou en caravane

— David Praile

41

Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville

— Matthieu Lietaert

53

Habitat groupé et communauté

— Benoît Debuigne et Pascale Thys

61

Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien

— Nicolas Bernard

66

Logements publics :

du « nimbysme » au « wimbysme » ?

— Christophe Mercier et Benoît Moritz

76

un livre

Pour un Empire européen d'Ulrich Beck et Edgar Grande

— Geneviève Warland

90

Jean Ladrière

Approche de la pensée de Jean Ladrière

— Guillaume de Stexhe

96

Jean Ladrière dans la vie intellectuelle et sociale belge

— Michel Molitor

108

Pourquoi la foi ?

— Jean Ladrière

112

italique

Être choisi

— Serge Garrous

122

Illustration de
couverture: Casa
propria,
Rochelle Costi,
1999, México.

Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien

Mécanisme informel d'entraide, l'habitat intergénérationnel permet à un jeune couple de louer une partie de maison à des personnes âgées. Grâce à de menus services résolvant les problèmes pratiques des uns et des autres naissent ainsi des îlots de solidarité chaude. Mais ces initiatives sont en butte à des obstacles juridiques et urbanistiques. Des adaptations légales et des incitants financiers seraient à même de développer ces initiatives.

NICOLAS BERNARD

À l'heure où l'on stigmatise, à bon droit, l'individualisme ambiant, il est un phénomène — en expansion — qu'il convient incontestablement d'épingler. Il s'agit de l'habitat intergénérationnel qui, comme son nom l'indique, fait se côtoyer au sein d'un même bâtiment un couple de seniors et un ménage plus jeune. En cela, il se distingue de formules de type « béguinages » (voir la maison Entre voisins d'Abbeyfield à Etterbeek) qui ne regroupent, elles, que des aînés. Dans la galaxie de logements peu ou prou collectifs en tout cas, cette approche semble particulièrement stimulante tant elle illustre le fait que l'habitat peut, au-delà de l'abri physique *sensu stricto* qu'il procure, contribuer également à (re)tisser du lien social. Sans partager nécessairement un espace commun, les occupants n'en prennent pas moins part à un projet de vie basé sur l'entraide. Mue par un objectif de solidarité informelle, la philosophie au fondement de l'habitat intergénérationnel consiste à offrir un minimum de disponibilité envers l'autre ménage en vue de lui fournir l'un ou l'autre service.

Pour autant, ce mode d'habiter ne requiert pas des occupants qu'ils modifient substantiellement leur mode de vie (il ne s'agit aucunement pour le jeune, par exemple, de servir d'infirmière ou d'aide à domicile) pas davantage qu'ils ne sont tenus de déclinier leur existence sur le mode communautaire. Façonné dans un esprit de mutualisation de l'aide et du soutien, le logement intergénérationnel (également appelé « logement kangourou » en référence à l'animal

qui héberge et entoure par là sa progéniture de tous les soins) fait l'objet en tout cas, tant de la part des particuliers que des autorités, d'une attention croissante aujourd'hui (Bonvalet, 2007), raison pour laquelle le projecteur est braqué ici sur cette forme alternative et émergente d'habitat, lourde de promesses. Les obstacles juridiques, pourtant, sont nombreux sur la voie d'une éventuelle reconnaissance officielle.

À LA BASE, UNE INTERROGATION : OÙ LOGER ADÉQUATEMENT LES PAPYS BOOMERS?

On le sait, les enfants du *baby-boom* des années soixante atteindront l'âge de la pension avant la moitié du présent siècle. À l'horizon 2050, les aînés (plus de soixante ans) formeront ainsi près du tiers de la population dans notre pays et, dès aujourd'hui, un Belge sur cinq a les tempes argentées (Leleu, 2000). Et, dans moins de deux générations, l'espérance de vie des femmes flirtera avec les nonante ans (Hochart, 2005). Une « révolution grise » est bien en marche, qu'il s'agit d'accompagner et d'encadrer soigneusement, sur le plan de l'habitat notamment.

À une époque, la nôtre, où l'hébergement des aînés chez leurs enfants est révolu, les seniors se trouvent confrontés en matière de logement à une alternative dont aucune des branches (à la maison ou en maison de repos) ne paraît pleinement satisfaisante. Les aînés peuvent tout d'abord choisir de demeurer à domicile, mais la qualité de vie risque alors de décliner. Devenue avec le temps trop vaste et inadaptée, la maison se révèle chaque jour plus compliquée — et onéreuse — à gérer. L'isolement, par ailleurs, est susceptible à terme d'exercer une influence néfaste sur la santé mentale des habitants, singulièrement en cas de veuvage. Conjuguées donc à la baisse des revenus, les difficultés — d'ordre physique — grandissantes rencontrées par les aînés pour entretenir le logement amènent un grand nombre d'entre eux à laisser inoccupés les étages supérieurs d'un bâtiment dont ils continuent d'occuper les niveaux inférieurs. Et cette « tentation » se trouve encore décuplée par la crainte d'affronter des tracasseries locatives en tous genres en cas de mise à bail d'une partie de l'immeuble. 20 % des seniors en Flandre sont prêts en tout cas à déménager vers une résidence plus adaptée (Vanderhaegen, 2003).

En regard de ces différents désagréments, la maison de repos se profile naturellement comme une solution potentiellement séduisante¹. Il ne s'agit, toutefois, pas encore de la panacée. Le séjour en seniorie continue en effet de susciter auprès des personnes âgées nombre d'appréhensions. La plupart du temps d'ailleurs, le repli en home est davantage subi (sous la pression — plus ou moins bienveillante — des enfants notamment) que librement consenti ou assumé. On a là essentiellement un choix sous contrainte. Ceci, sans compter que le démé-

¹ À Bruxelles, le secteur s'apprête d'ailleurs à se voir doté, enfin, d'un cadre législatif organique (cf. le projet d'ordonnance relative aux établissements d'accueil ou d'hébergement pour personnes âgées, Doc. parl., Commission communautaire commune, sess. ord. 2006-2007, B-102/1).

nagement de son foyer vers une résidence fatalement plus impersonnelle, sise dans un quartier autre qui plus est la plupart du temps, peut constituer pour le senior un véritable traumatisme couplé à un arrachement affectif considérable. C'est, en même temps qu'un logement que l'on quitte, tout un passé qui disparaît. Raison pour laquelle, notamment, le maintien à domicile est privilégié aujourd'hui par pas moins de 95 % des aînés (proportion qui décline cependant avec l'âge et la santé, moins d'un senior sur cinq parvenant encore à rester chez soi au-delà des nonante-cinq ans).

On le voit, il n'existe pas à l'heure actuelle de solution de logement optimale généralisable pour les personnes âgées, problème majeur dont les autorités ne semblent pourtant pas avoir pris la correcte mesure. Or, avec l'évolution démographique, le besoin est encore appelé à croître au cours des prochaines décennies, dans des proportions plus que substantielles. Il est plus que temps dès lors de commencer à imaginer des formules d'habitat, novatrices et créatives, susceptibles de répondre à cette donne sociétale décisive.

Certes, on pourrait toujours concevoir cette « riposte » sous un angle macro et se lancer ainsi dans de vastes entreprises de construction de logements. Face cependant aux coûts — passablement élevés — induits par une telle opération, il semble préférable de commencer par utiliser le bâti — inoccupé — existant. Dit autrement, il convient dans la mesure du possible de maintenir les personnes âgées chez elles, *in situ*, tout en essayant d'apporter une solution pour leurs étages supérieurs plus ou moins abandonnés. Le patrimoine immobilier actuel recèle en effet de fortes potentialités qu'il serait judicieux, dans une perspective de développement durable plus encore, d'exploiter intelligemment. Et si, concrètement, on décidait alors de réaffecter au sein de bâtiments occupés par des seniors les étages laissés vides en vue de les mettre à disposition de ménages plus jeunes par exemple ? Tel est le cœur de la philosophie située au soubassement de cette forme alternative de logement qu'est l'habitat intergénérationnel, dont vont maintenant être détaillés les avantages².

LES VERTUS DE L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

L'habitat intergénérationnel incarne de manière emblématique les vertus d'une formule « gagnant-gagnant » qui voit l'*ensemble* des parties (ici, le propriétaire âgé, le jeune couple et, même, la puissance publique) tirer profit ensemble du dispositif mis en place. Le mécanisme est pleinement à l'avantage mutuel des différents intérêts en présence.

Du point de vue du senior tout d'abord, les bénéfices sont évidents. La présence habituelle sous le même toit d'une ou plusieurs autres personnes est clairement de nature à rasséréner la personne âgée, surexposée traditionnellement en

² À noter au préalable que le logement kangourou peut également être mis en place à l'instigation directement de la puissance publique. Au sein d'un bâtiment dont elles auraient la propriété, les autorités peuvent très bien installer des locataires âgés et des plus jeunes simultanément, le tout à la condition naturellement que soit organisé un système plus ou moins formel d'échange de services.

cas de chute par exemple. Cette même présence induit par ailleurs un sentiment de sécurité appréciable, tout en contribuant à atténuer la solitude dont souffrent particulièrement les aînés. Au-delà, le jeune couple hébergé pourra livrer quelques menus services, dont la — faible — charge de travail sera sans commune mesure avec l'agrément qu'en retirera le senior. Un peu de bricolage par-ci, une petite course par là : la personne âgée accueillera vraisemblablement ces coups de pouce (qui ne « coûtent » pas grand-chose à leur auteur) comme une bénédiction. Signalons au demeurant que, sur un strict plan pécuniaire, l'hébergement *intra muros* d'un autre ménage dans un bien laissé — partiellement — à l'abandon auparavant représente une opération passablement avantageuse. Non seulement le bâtiment précédemment improductif génère à présent un revenu locatif mais, également, l'occupation de l'intégralité de la maison prémunit celle-ci contre une dégradation trop rapide. Enfin, *last but not least*, l'aménagement d'une formule de ce type permettra au senior de rester dans ses murs.

En ce qui concerne cette fois le ménage hébergé, les avantages ne sont pas moins nombreux. Il trouvera là tout d'abord, en échange des menus services évoqués plus haut, l'occasion de se loger à prix doux, ce qui se révèle notablement malaisé à l'heure actuelle dans un marché immobilier où les biens décents et accessibles financièrement ne sont guère légion. Du reste, l'extension de l'offre de logements réalisée par l'injection sur le marché locatif d'un certain nombre d'habitats intergénérationnels devrait, en bonne logique, conduire à relâcher la tension sur les tarifs de la location. Et cet effet déflationniste bénéfique, qui ne s'obtient cependant qu'à partir d'une certaine masse critique d'unités d'habitation nouvelles, devrait s'observer non seulement sur les logements de type intergénérationnel, mais plus globalement, suivant la loi de l'offre et de la demande, sur l'ensemble du secteur résidentiel. Plus spécifiquement, dans une logique de solidarité informelle *bilatérale*, le ménage hébergé est fondé à son tour à attendre quelque appui de la part de son cocontractant (âgé). Ce dernier réceptionnera un colis postal pour son locataire durant les heures de travail par exemple, tout comme, au pied levé, il pourra éventuellement faire office de *baby sitter* providentiel.

Avantageuse pour les deux parties au contrat de bail, la formule de l'habitat intergénérationnel ne va pas sans induire de très substantiels bénéfices pour la puissance publique également. Confrontées à un manque criant de logements appropriés pour les personnes âgées et, en même temps, dramatiquement impuissantes à résorber le phénomène de la vacance immobilière (particulièrement lorsque le bien n'est pas intégralement à l'abandon, comme l'illustre la problématique — lancinante — des étages vides au-dessus des commerces), les autorités trouveront dans le mécanisme de l'habitat intergénérationnel le moyen de travailler sur ces deux fronts simultanément ; elles feront « d'une pierre deux coups » en quelque sorte.

Par ailleurs, cette fameuse mixité sociale que les instances étatiques appellent de leurs vœux les plus chers sera réalisée au sein même de chaque immeuble kangourou. Dans cette ligne, il peut être opportun de signaler que les étudiants qui viennent de l'extérieur suivre leur parcours académique — et

habiter — à Bruxelles choisissent, dans 50 % des cas, de demeurer dans la ville une fois leur cursus achevé. Voilà des « clients » tout indiqués pour l'habitat intergénérationnel, qui viendraient ainsi renforcer avantageusement l'assiette fiscale de la Région à moyen terme (alors que, à l'heure actuelle, les pouvoirs locaux ont plutôt tendance à surtaxer les kots d'étudiants).

Plus globalement, l'éclosion de pareils îlots de solidarité chaude ne peut que contribuer, fût-ce à la marge, à remailler le tissu social et à réintroduire la figure du collectif dans un domaine — l'habitat — presque exclusivement décliné sur le mode des relations interindividuelles. Au demeurant, une dé-crise des tarifs locatifs ne pourra que soulager une puissance publique ayant depuis longtemps abdiqué toute velléité de régulation dans le domaine des loyers. Encadrer, enfin, la formule du logement kangourou en la dotant, par exemple, d'incitants fiscaux coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos (ou de financer des aides à domicile). Or, en extrapolant les données actuelles, il faudra à moyen terme prévoir plus de quinze mille lits supplémentaires en homes (sur les cent vingt-cinq mille existants) si l'on veut épouser l'évolution démographique en cours aujourd'hui³. Et une autre étude de préconiser même, sur une base linéaire, la construction de quatre-vingts maisons de repos par an d'ici 2050 (Vanderhaegen, 2006).

LES OBSTACLES JURIDIQUES

S'il peut cumuler les avantages, le logement intergénérationnel n'en reste pas moins grevé d'importantes limites sur le plan légal. Pour le dire autrement, le mécanisme se heurte à différents obstacles d'ordre juridique qui non seulement empêchent toute généralisation du principe mais, même, sont susceptibles de mettre en péril l'existence des quelques initiatives existantes. En tout état de cause, le carcan du droit tel qu'il existe actuellement, nullement configuré en fonction de cette forme alternative d'habitat faut-il le préciser, peut être de nature à dissuader, en les pénalisant sous divers angles, les ménages intéressés par la formule.

Commençons par mentionner qu'un habitat intergénérationnel un peu trop intégré, qui prévoirait un ou plusieurs espaces communs par exemple, risque d'entraîner pour ses occupants allocataires sociaux un glissement plus que fâcheux du statut d'isolé à celui de cohabitant, avec une perte sèche d'allocation oscillant en moyenne, suivant les situations, entre deux cents et quatre cents euros par mois. Et ce, quand bien même les deux couples ne formeraient aucunement une unité socioéconomique au sens traditionnel du terme. Que ce soit pour la législation relative au revenu d'intégration ou celle qui a trait au chômage, il y a officiellement cohabitation lorsque « des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ména-

3 Nursing homes Belgium, DTZ Research, juin 2007.

gères⁴ ». Et quand bien même, au regard des définitions légales, les occupants d'un habitat intergénérationnel pourraient revendiquer théoriquement leur statut d'isolé, il demeure toujours un risque d'ordre probatoire. Dans l'hypothèse en effet où un CPAS ou l'Onem déduirait une présomption de cohabitation de la configuration de l'habitat groupé, le bénéficiaire du revenu d'intégration ou d'une allocation de chômage devra alors établir la preuve qu'il ne partage en réalité aucun frais lié au ménage, ce qui s'avère souvent malaisé dans la pratique, car apporter une preuve négative est chose plus qu'ardue.

Mais ce n'est pas tout. Au-delà des considérations pécuniaires, l'habitat intergénérationnel affronte également des vicissitudes juridiques liées aux *prescrits urbanistiques*. Par exemple, le couple de seniors qui désirerait aménager les étages supérieurs de sa maison dans la perspective d'une location (de type kangourou ou autre) sera très probablement contraint d'engager des travaux afin de créer une ou plusieurs unités de logement autonomes dans ce qui était auparavant une unifamiliale. Or, s'ils sont lourds (ce qu'ils risquent d'être dès lors qu'on modifie l'affectation même du bâti), ces travaux requièrent impérativement un permis d'urbanisme, lequel ne s'obtient plus cependant — de la commune — qu'avec grande difficulté.

Il est vrai que bien des excès ont été commis dans le passé, de fort peu scrupuleux propriétaires n'hésitant pas à subdiviser un immeuble en un maximum d'appartements en vue de tirer un profit maximal de leur investissement. Avec pour néfaste conséquence, d'une part, de fragiliser les locataires (soumis souvent, dans ces véritables « clapiers », à des conditions de salubrité déplorables) et, de l'autre, de surdensifier un quartier de manière sauvage (avec notamment d'importants problèmes de mobilité à la clef). Soucieuses de s'inscrire dans une saine rupture avec cette époque que l'on entend révolue, les instances municipales affichent aujourd'hui une grande fermeté lorsqu'il s'agit d'autoriser le fractionnement d'immeubles. Pour autant, et afin d'éviter de verser dans l'extrême inverse, cette saine rigueur ne devrait pas aboutir à étouffer dans l'œuf des projets d'habitat ponctuels, innovants et portés par une philosophie sociale féconde. Davantage de souplesse serait dès lors la bienvenue dans ces cas-là, et dans ces cas-là seulement. La chose ne sera toutefois pas aisée dans la mesure où, par exemple, la secrétaire d'État bruxelloise en charge de l'urbanisme estime, elle, que « le danger de la compartimentation des logements est actuellement plus grand que les avantages qu'offrirait ce système de mixité intergénérationnelle⁵ ». Et soulignons encore, dans le même registre des travaux, que la prime à la rénovation n'est malheureusement plus accordée au propriétaire bailleur depuis quelques années en Région bruxelloise⁶.

Autre facteur de dissuasion d'ordre légal sur la route de l'habitat intergénérationnel : la *fiscalité immobilière*. Celui qui met un bien à bail voit automa-

4 Voyez respectivement les art. 14 de la loi du 26 mai 2002 et 59, alinéa 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 tel que modifié par l'arrêté ministériel du 6 février 2003.

5 Doc. parl., Cons. rég. Brux.-Cap., C.R.I. (2005-2006), n° 68, 23 mai 2006, p. 19. L'intervention de Françoise Dupuis faisait suite à une interpellation de Dominique Braeckman.

6 Sauf, comme on le verra, à confier son bien à une agence immobilière sociale, ce qui ne va cependant pas de soi pour nombre de propriétaires.

tiquement son revenu cadastral — sur la base duquel se calcule l'impôt des personnes physiques notamment — s'apprécier de 40 %. Parfaitement logique en règle générale (il s'agit par là de tenter de rapprocher de la réalité un revenu cadastral largement sous-évalué dans les faits et dont la valeur a été établie il y a trente ans), cette règle n'en conduit pas moins à freiner d'éventuelles personnes âgées dans leurs louables velléités d'affecter leurs étages vides à de l'habitat intergénérationnel. Au nom du lien social et de la crise du logement qui sévit si intensément à l'heure actuelle, n'y a-t-il pas lieu d'introduire, ici aussi, quelque aménagement de la norme ? Dans le même répertoire fiscal, et plus en amont encore, relevons également que toute opération de réfection immobilière nécessitant un permis d'urbanisme entraîne la visite des lieux par des agents fédéraux chargés, à cette occasion, de porter le revenu cadastral au niveau des valeurs d'aujourd'hui (ce qui, entre autres choses, explique le recours massif à des travaux non déclarés). Pour compréhensible à nouveau qu'elle soit dans un contexte « normal », cette disposition est susceptible cependant de pécher par sévérité dans le cadre de l'habitat intergénérationnel.

Pour ce qui regarde cette fois les *aspects purement locatifs*, et pour autant que l'habitat intergénérationnel reçoive un jour consécration institutionnelle, il faudra impérativement veiller à ce que le bail unissant les propriétaires seniors à leurs locataires plus jeunes émerge bien à la loi fédérale du 20 février 1991 plutôt que de relever du régime spécifique de l'habitat social. Dans la sphère de droit commun, en effet, le contrat *ne prend pas fin* avec le décès du bailleur (ce qui ne va pas d'ailleurs sans occasionner quelque difficulté aux héritiers), tandis que la convention locative sociale, conclue en considération directe du locataire (*intuitu personae*), s'éteint en même temps que son bénéficiaire. Concernant toujours le rapport locatif proprement dit, rappelons que la mise à bail de certains types de biens (meublés, inférieurs à vingt-huit mètres carrés de superficie) ne peut se faire sans l'octroi préalable par les autorités d'un « permis de location » attestant de conformité des lieux aux règles de qualité. Or, l'obtention de ce document officiel peut représenter pour le senior une somme importante de tracasseries administratives et, souvent, révéler des problèmes de salubrité plus ou moins sévères, risquant ainsi de le détourner de l'idée du logement kangourou.

De manière générale, tout rapport locatif ne manque pas d'engendrer dans le chef du bailleur son lot de soucis (arriérés de loyer, dégradation du bien, etc.), vicissitudes en tous genres qu'une personne âgée pourrait — légitimement — décider de ne pas supporter, quitte à se priver de rentrées locatives. Face, précisément, à ce constat, qui conduit certains à préférer laisser le bien vide plutôt que de se « risquer » à la location, les pouvoirs publics ont décidé depuis une dizaine d'années de subsidier les *agences immobilières sociales* (AIS).

Leur mission consiste à convaincre les propriétaires d'un logement inoccupé de leur confier la gestion du bien en vue d'une mise en location au bénéfice de personnes affichant un profil plutôt social. En échange, l'AIS s'engage vis-à-vis du propriétaire à suppléer les éventuels défauts de paiement de la part du locataire ainsi qu'à assurer une continuité du loyer pendant les inévita-

bles vides locatifs entre deux contrats. En sus, cette agence immobilière d'un type nouveau est tenue de remettre les lieux en état au terme de chaque bail. Pour prix de ces divers services, le propriétaire accepte de ne recevoir qu'un loyer réduit (mais régulier). L'agence immobilière sociale, on le voit, semble indiquée pour assumer le rôle d'intermédiaire dans le cadre de l'habitat intergénérationnel et ce, d'autant plus qu'il est justement dans son objet social de prodiguer aux locataires un accompagnement social. Dans un contexte de cohabitation potentiellement tendu ou frictionnel, qui voit deux générations se côtoyer sous un même toit, une telle guidance semble plus que bienvenue si l'on veut créer cette confiance sans laquelle tout rapport locatif est inexorablement voué à se détériorer. Et le recours aux AIS s'impose d'autant plus que les aînés nourrissent souvent quelque appréhension par rapport aux plus jeunes. Las, les agences immobilières sociales rechignent à prendre en gestion des logements situés au sein d'immeubles dans lesquels le propriétaire dispose toujours de sa résidence, de crainte de voir ce dernier interférer en permanence dans la conduite du rapport locatif dont elles sont censées avoir la seule maîtrise. Par ailleurs, les subsides régionaux accordés aux AIS n'ont pas pour vocation de mettre le bien aux normes avant la mise en location, tous coûts en théorie pris en charge au préalable par le propriétaire⁷. Or, de telles opérations de réfection s'avéreront vite indispensables dès lors qu'on ambitionne de transformer une unifamiliale — partiellement — désaffectée en bâtiment dédié à l'intergénérationnel⁸.

On le voit, des adaptations légales (et des incitants financiers) sont ici aussi à prévoir en vue de permettre aux agences immobilières sociales d'assumer ce rôle — assurément de premier plan — dans le développement de l'habitat kangourou. Il y a lieu à cet égard de regretter le peu d'enthousiasme manifesté par la secrétaire d'État bruxelloise au logement par exemple, pour laquelle « il ne semble pas indiqué de prévoir une allocation spécifique pour les personnes âgées qui veulent louer une partie de leur maison à des jeunes couples », au motif que « cela conduirait à une discrimination par rapport aux personnes âgées qui ne sont pas propriétaires de leur logement⁹ ». L'argument, toutefois, nous paraît irrecevable en ce qu'il favorise une certaine forme de nivellement par le bas et, *in fine*, aboutit au statu quo.

CONCLUSION

Loin d'être une utopie, le concept d'habitat intergénérationnel est déjà solidement ancré à l'étranger, que ce soit en Scandinavie, aux Pays-Bas ou en Australie (« Grannyflats »), notamment. Cette notion, par ailleurs, est en

7 Il s'esquisse à cet égard au Parlement bruxellois une proposition d'ordonnance (déposée par Céline Frémault) visant à encourager via les agences immobilières sociales le logement intergénérationnel des personnes seules d'au moins soixante-cinq ans. L'objectif est d'allouer à l'AIS un subside spécifique pour la rénovation d'un bien que son propriétaire désire transformer en habitat kangourou.

8 À condition, certes, de recourir aux services d'une AIS, le propriétaire bailleur est autorisé à postuler une prime à la rénovation, mais l'expérience montre que cette alliance forcée rebute certains propriétaires.

9 Doc. parl., Cons. rég. Brux.-Cap., B.I.Q. (2004-2005), n° 86, 12 juillet 2005, p. 14.

train d'essaimer en Belgique, trouvant par exemple concrétisation en Région bruxelloise à la cité Jouet-Rey d'Etterbeek (logements gérés par l'asbl Les trois pommiers, qui met ensemble une maison de repos, un foyer d'accueil pour jeunes mères en difficulté et un centre d'hébergement pour handicapés légers), à Molenbeek (où, depuis vingt ans, l'association Dar al amal raffine encore le schéma puisque, en plus de croiser les générations et les niveaux socioéconomiques, elle brasse également des *cultures* différentes en installant sous le même toit un ménage belge et une famille immigrée)¹⁰ ou encore à Laeken, où une société de logement social envisage d'affecter une partie de son parc à une expérience pilote d'habitat intergénérationnel (projet Versailles seniors) (Cherbonnier, 2007). On le voit, l'intégration par l'habitat est résolument polymorphe (Charlot et Guffens, 2006).

La Wallonie pour sa part n'est pas en reste (le milieu rural plus encore que les zones urbaines est guetté par la raréfaction des interactions sociales), avec des expériences à Hannut (quatorze logements) et à Opprebaix (vingt-deux logements), notamment¹¹. Signe en tout cas de sa fécondité, l'idée intergénérationnelle s'applique parfois à d'autres secteurs que l'habitat proprement dit puisque quelques maisons de repos ont décidé ces dernières années de s'approprier à une crèche.

Pour massifs qu'ils soient cependant, les obstacles d'ordre juridique ne doivent pas occulter le fait que d'autres difficultés, de nature architecturale notamment, se dressent aussi sur la route de l'habitat intergénérationnel. Il s'agit en effet d'aménager des logements à la fois autonomes (on n'est pas dans l'habitat collectif *sensu stricto*) mais qui préservent des espaces de communication suffisants entre les ménages de façon à rendre possible l'échange de services. Par ailleurs, les architectes doivent apprendre à penser davantage le bâti de manière évolutive, afin que la maison puisse s'adapter aux variations familiales et adopter une configuration différente à chaque phase du développement du clan. Le logement, autrement dit, gagnerait à anticiper les bouleversements futurs et prévisibles qui affecteront le noyau familial. Et c'est dès le début, au moment de la construction donc, que l'immeuble doit être conçu sous le signe de la modularité (cloisons déplaçables, pré-équipements — électriques et sanitaires — dans certaines pièces, etc.) (Friedman, 2006). À l'heure, du reste, où les exigences environnementales (en termes de mobilité, de pollution et de consommation énergétique) requièrent une certaine densification de l'espace habité, il est plus que temps de rationaliser — c'est-à-dire optimiser — l'utilisation qui est faite actuellement des immeubles à vocation résidentielle.

Tenant la juste distance entre l'isolement (traditionnel dans le logement individuel) et la promiscuité (inévitable au sein d'un habitat communautaire intégré), la formule intergénérationnelle confère un régime de liberté-disponibilité que semblent manifestement apprécier les seniors aussi bien que

10 Signalons d'ailleurs que, dans la culture méditerranéenne par exemple, la personne âgée jouit d'un prestige plus important souvent que dans la civilisation occidentale.

11 Voy. Le logement intergénérationnel. Une solution pour améliorer la qualité de vie des seniors et des jeunes ménages, n° 3 des Cahiers de la Fondation rurale de Wallonie, novembre 2006, p. 4 et s.

les jeunes ménages. Les premiers parviennent à se maintenir à domicile bien plus longtemps que s'ils étaient restés seuls, tandis que les seconds trouvent le moyen par là de concilier plus aisément vie professionnelle et vie familiale. Il faut donc parfois, et paradoxalement, accepter de limiter son indépendance pour renforcer son autonomie.

Quoi qu'il en soit de cette solidarité naissante induite par l'habitat intergénérationnel, il convient d'abord et avant tout de ne pas la pénaliser. Si l'on ne peut certes pas tout exiger des pouvoirs publics en termes d'intervention sociale, au minimum doit-on attendre d'eux qu'ils ne cassent pas les mécanismes informels d'entraide émergeant au sein de la société civile. Ce serait particulièrement malvenu de leur part d'ailleurs, eux qui restent impuissants à résorber structurellement la précarité. Fidèle donc au premier principe du serment d'Hippocrate (« D'abord ne pas nuire »), il convient d'éviter de ruiner l'expérience de l'habitat groupé par des réglementations contre-nature. La démarche, pour autant, n'a rien de passif, car cette posture suppose, positivement, de modifier les différentes réglementations qui actuellement constituent autant de freins à la mise sur pied d'habitats solidaires. Certes, la solidarité ne se décrète pas, mais lorsqu'il existe comme aujourd'hui une demande et une offre symétriques en matière d'habitat intergénérationnel, le devoir premier du responsable politique est de les faire se rencontrer (Bernard, 2007). ■

Bibliographie

Bernard N. et al., (mai 2007), « L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêtait de pénaliser la solidarité ? », *Échos du logement*, n° 5, p. 1 et s.

Bonvalet C. et al. (2007), *Vieillesse et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation française.

Charlot V. et Guffens C., (2006), *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, rapport de la Fondation Roi Baudouin, Éditions namuroises, 2006.

Cherbonnier A., (oct.-nov.-déc. 2007), « L'habitat groupé », *Bruxelles Santé*, n° 48.

Friedman A., (2006), « La maison évolutive et abordable », *Échos du logement*, n° 5, p. 37 et s.

Hochart I., (31 mars 2005), « Vieillir à Bruxelles, un défi d'avenir », *Bruxelles en mouvements* (revue d'Inter-environnement Bruxelles), n° 141, p. 2.

Leleu M., (2000), *Les nouveaux vieux. Portrait des personnes âgées de plus de 50 ans vivant dans la Région bruxelloise*, Bruxelles, 2000.

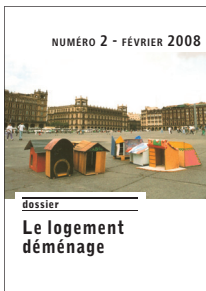
Vanderhaegen J.-Chr., (2003), *Handicaps et vieillissement démographique : des défis pour la ville*, Bruxelles, Confédération de la construction.

Vanderhaegen J.-Chr., (2006), *L'avenir de nos seniors et la création de leurs logements : défis et opportunités*, Bruxelles, Confédération de la construction de Bruxelles.

Vercauteren R. (dir.) (2000), *Des lieux et des modes de vie pour les personnes âgées. Expériences et analyses pluridisciplinaires internationales*, Paris, Éditions Érès.

Les aînés dans la ville. Vieillir à Bruxelles, Écolo, Bruxelles, 2004.

Vivre chez soi après soixante-cinq ans. Atlas des besoins et des acteurs à Bruxelles, dossier de l'Observatoire de la santé et du social de la Commission communautaire commune de Bruxelles-Capitale, septembre 2007.



LA REVUE NOUVELLE

NUMÉRO 2 - FÉVRIER 2008

éditorial

« Ce n'est pas illégal »

— Luc Van Campenhoudt

le mois

Belgique : « Le meilleur est à venir »

— André Jakkals

Budget belge, un débat essentiel escamoté

— Patrick Sullivan

La saint Guy

— Théo Hachez

Irak : après trente-quatre ans de peste, cinq ans de choléra

— Pierre Coopman

billet d'humeur

Du bon argent

— Joëlle Kwaschin

Dossier. Le logement déménage

Introduction

— Nicolas Bernard et Thomas Lemaigre

Le squat collectif autogéré, une réponse à la crise urbaine

— Thomas Dawance

Vivre en chalet ou en caravane

— David Praile

Vivre en cohabitat, reconstruire des villages en ville

— Matthieu Lietaert

Habitat groupé et communauté

— Benoît Debuigne et Pascale Thys

Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien

— Nicolas Bernard

Logements publics : du « nimbysme » au « wimbysme » ?

— Christophe Mercier et Benoît Moritz

un livre

Pour un Empire européen, d'Ulrich Beck et Edgar Grande

— Geneviève Warland

Jean Ladrière

Approche de la pensée de Jean Ladrière

— Guillaume de Stexhe

Jean Ladrière dans la vie intellectuelle et sociale belge

— Michel Molitor

Pourquoi la foi ?

— Jean Ladrière

italique

Être choisi

— Serge Garrous