

Logement senior, habitat junior : deux urgences absolues

La mutation et surtout la prise en compte du logement des jeunes et des anciens a une portée qui commence à peine à être mesurée. Face à une population vieillissante mais moins dépendante et à des jeunes mobiles, et précaires plus longtemps, le logement intergénérationnel peut faire figure de laboratoire d'idées pour penser le logement de demain. Il faut, pour en prendre toute la mesure, se garder des grieseries et des modes.

Dis-moi quel âge tu as, je te dirai où tu habites... Selon la logique adoptée, la relation du logement à l'âge de son occupant est un truisme ou un paradoxe, du moins une idée neuve. Il y a toujours eu des logements de jeunes et des logements de vieux. Il y a toujours eu, sinon des maisons de retraite, du moins des hospices où des personnes âgées finissaient, pendant plus ou moins longtemps, leur vie. Il y a toujours eu des cellules pour les étudiants, depuis les temps médiévaux, sans parler de celles des apprentis, des jeunes soldats... Le terme cellule a servi à la dénomination générique de ce qui est désormais appelé habitat junior. Mais depuis longtemps, le partage intergénérationnel du logement est une idée qui germe dans l'esprit des écrivains, des sociologues et plus récemment du législateur. Au-delà du partage familial traditionnel de l'habitat, la sélection des occupants d'une résidence selon le critère de l'âge, n'est pas sans poser la question du risque de discrimination, porteur d'une sanction pénale. C'est là que les habitudes de pensée du marché de l'immobilier sont bousculées. Dans un premier temps, l'habitat junior et sénior a fait l'objet d'observations tant par des auteurs, par exemple lorsque Balzac décrit la vie des étudiants de la pension Vauquer dans le père Goriot, que par les sociologues. Ainsi, le logement générationnel a fait l'objet de descriptions avant d'être le centre de dénonciations.

Des difficultés venant du marché immobilier lui-même

Qui a le plus de mal à admettre la réalité et la nécessité du logement générationnel ? Bizarrement, c'est le marché immobilier lui-même. Or, dans l'économie capitaliste, qui est aujourd'hui, le modèle dominant et incontesté, la production est dépendante de la demande. Plus il y a de demande, plus il est légitime

de produire. La production peut également stimuler la demande pour intensifier la production. Mais la demande n'est pas le besoin. Le besoin doit être appréhendé, dans le monde capitaliste, avec une donnée supplémentaire : l'argent et en l'occurrence, son manque. La demande de logement n'échappe pas à ces règles. Les promoteurs et acteurs du marché fourniront, plus ou moins, autant de logements que la population en demande. C'est précisément ce second point qui fait défaut chez les jeunes et les vieux. Dans la population française, ces deux catégories sont celles qui disposent le moins d'une force de frappe financière. Cette situation ne s'explique pas de la même façon. Si les faibles moyens des jeunes se justifient par leur lancement dans la vie active, les retraités craignent pour leurs moyens et préfèrent épargner, s'ils ne sont pas solvables au regard de leurs retraites. Ces catégories ne peuvent, le plus souvent, demander, quoique leur besoin soit criant.

C'est la raison pour laquelle, dans le milieu des promoteurs, si soucieux pourtant d'épouser les évolutions du marché, la question de l'habitat des seniors et des juniors se pose très timidement, depuis peu de temps. À tort ou à raison, les promoteurs immobiliers raisonnent souvent en termes de marché, d'offre et de demande - et non en termes de besoins. Dès lors, c'est presque par définition, pour des raisons de méthodologie économique, que les deux populations des juniors et des seniors sont destinées à être délaissées par la plupart des constructeurs de logements privés.

Voltaire écrivait que « le travail éloigne de nous trois maux : l'ennui, le vice et le besoin » ; mais voilà, pour des raisons inverses et convergentes, les vieux ne travaillent plus ; quant aux jeunes, ou bien ils étudient encore, ou bien, s'ils travaillent, ils sont trop débutants pour s'embarquer à plein régime dans notre système de consommation. Ainsi, le manque

qui tenaille les anciens et les jeunes - manque de sécurité, manque de perspective, manque d'espoir - est par définition repoussé dans les bords extérieurs de la logique économique qui préside aux stratégies et à la gestion des sociétés du secteur privé. L'État pourrait venir palier ce besoin selon la formule « les besoins vitaux sont la tâche de l'État ».

Un manque d'offre de plus en plus criant

À part les logiques de parcage et de charité, il n'avait jamais été proposé, jusqu'à nos jours, une vraie offre qualitative aux seniors et aux juniors. Plus précaires, ils furent longtemps censés prendre ce qu'on leur donnait. Désormais, bien des raisons font que cette donnée initiale est soumise à de fortes contestations. Le temps est lointain où les vieillards, grabataires pour la plupart, erraient dans un fond de salon, au mieux ou de grenier, au pire. Pour la plupart d'entre elles, les personnes âgées d'aujourd'hui vieillissent en meilleure forme, elles se sentent jeunes très longtemps. Elles veulent se faire belles, se teindre les cheveux, se distraire, se cultiver, voyager. Et pourtant, en même temps, elles sont frappées de plus en plus nettement par un affaiblissement qui est loin d'être résolu, atteintes par des maladies telles Alzheimer, Parkinson ou une perte de mobilité. De la même façon, les jeunes n'ont plus honte de l'être. Le jeunisme, dans tous les milieux les plus valorisés et les plus valorisants, est une vraie vague de fond. La jeunesse se sent mieux, elle invente et manie les techniques par lesquelles l'âge contemporain se définit entièrement. Et puis il y a le nombre : dans moins de 20 ans, plus d'un tiers de la population française aura 60 ans et plus, soit 12 millions de personnes. La double mutation de la vieillesse, âge de la vie toujours plus durable, s'accroîtra : les retraités se sentiront toujours plus jeunes, en étant vieux, et alors même que le rallongement de la durée de vie ne fera qu'accroître les maux d'un âge avancé, dit 4^e âge.

Âgés de 18 à 30 ans, c'est aujourd'hui 10 millions de jeunes actifs qui ne se voient proposer un logement adapté à seulement 10 % d'entre eux. Quant aux logements seniors, si des résidences avec services adaptés existent (appartements et parties communes agencés pour répondre aux problématiques d'accessibilité dues au vieillissement, à la solitude par des services de restauration et de loisirs entre autres), elles étaient encore, il y a très peu de temps, très inégalitaires d'un point de vue social. Désormais, des résidences de service nouvelles générations offertes pour l'essentiel par les opérateurs privés ont repensé le modèle de la maison de retraite et sont enfin accessibles au plus grand nombre. En ce qui concerne les plus dépendants, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont réalisés sous le contrôle et l'aide des agences régionales de santé,

mais souffrent d'un manque conséquent de financements et ne voient le jour qu'au compte-gouttes. Les places y sont chères, tant du point de vue du coût reconstruit de leur loyer, que par l'insuffisance criante de leur production - même si, encore une fois, les résidences de service commencent à compenser ce problème. Il est prévu que, d'ici 2020, le nombre des appartements en résidence service senior sera d'environ 70 000 contre 50 000 fin 2017, en croissance de 40 % (Source : SNRA). Le fossé est criant. Les lois Pinel et Censi-Bouvard, souvent remises en cause et réadaptées, sont loin d'inciter les acteurs privés à redoubler d'efforts pour combler le vide, là où les investisseurs institutionnels sont encore souvent absents.

Dans les deux cas, la fragilisation de la cellule familiale, les besoins de mobilité et de connectivité, et le creusement de la solitude dans un monde soi-disant hypersocial rendent plus cruciaux les problèmes de logement des jeunes et des anciens. Il y a pourtant une autre cause de cette mutation singulière, qui voit doucement les acteurs économiques admettre, les uns après les autres, la nécessité de s'adapter, cette fois, aux besoins réels de ces classes d'âge fragiles. C'est une mutation macroéconomique qui ne fait que commencer, mais dont les enjeux sont incalculables.

Renverser la précarité en atout : une utopie ?

Qu'ont en commun, dans le fond, les personnes qui louent régulièrement leur appartement sur Airbnb, les travailleurs jeunes d'incubateurs de startup ou de zones de *coworking*, et les seniors ? La réponse est que les formes anciennes d'habitation, de propriété, leur sont, pour des raisons diverses, devenues inaccessibles. Il ne faut pas se leurrer : si tant de jeunes sociétés travaillent aujourd'hui dans des incubateurs, une des raisons est que les bureaux

L'intergénérationnel dans la loi Elan

La loi n° 2018-1021 dite Elan tente de répondre à ce problème en instituant le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Ce nouveau contrat, non soumis à la loi du 6 juillet 1989, permet de louer ou sous louer une partie du logement d'une personne de plus de 60 ans. Le bailleur peut être propriétaire ou locataire de son logement ; dans ce cas, il doit simplement informer son

bailleur, l'accord de ce dernier n'est pas nécessaire. Le preneur doit avoir moins de 30 ans. Le preneur devra payer une contrepartie financière et non un loyer et pourra être amené à réaliser de modestes services qui devront être définis dans le contrat. L'entrée en application de ce contrat est subordonnée à la publication d'une charte non rédigée à ce jour.

DÉFINITION

Résidences avec services adaptés ou résidences senior : appartements et parties communes agrémentés de services de restauration et de loisirs notamment, pour répondre aux problématiques d'accessibilité dues au vieillissement et à la solitude.

sont trop chers pour les sociétés naissantes ; de la même façon, si tant de propriétaires ou de locataires louent ou sous-louent périodiquement leur appartement, c'est parce qu'ils peuvent ainsi faire face à leurs charges et à leurs impôts. Dans toutes ces nouvelles pratiques, un élément de départ est souvent caché par les discours valorisants ou publicitaires : le manque. Dans d'autres domaines de réflexion, la prise de conscience du manque et de la fragilité est massive. Il n'est que de constater les enjeux de la planète pour savoir que la logique de la consommation et de la production infinie doit laisser la place, sinon à un développement durable, qu'on peine à définir, du moins à une nouvelle conception économique qui, enfin, tienne compte des limites de résistance des terrains, des territoires, des cultures à une hyperproduction. Pour le dire autrement, notre époque est celle d'une généralisation du manque. C'est la raison pour laquelle on risque enfin de s'intéresser de plus près et mieux aux jeunes et aux vieux. Le monde est en train de se faire à l'idée d'une rareté plus universelle que prévu, et dont l'expérience est finalement quotidienne. Seule la plus belle des intelligences – l'adaptation – peut répondre à cette mutation inévitable. Il est bien des façons de réagir au manque et à la rareté : appauvrir et parquer toujours plus ceux qu'on ne sait plus loger ; laisser les sociétés se gangrener, en paupérisant des parts toujours croissantes de la population ; ou encourager une vraie création architecturale et sociale, développer l'inter-générationnalité au-delà d'un simple effet de mode. Et c'est ce qui, encore de façon trop lacunaire, trop instinctive, est en train de se faire par des initiatives multiples qui, s'inscrivant dans un mouvement général de renouveau des modes d'habitat, n'attendent qu'un cadre législatif clair non restrictif pour se développer. Il n'existe pas, aujourd'hui, de cadre juridique spécifique pour une résidence intergénérationnelle. Loin d'être un gadget, l'habitat intergénérationnel est le signal d'une mue décisive de notre civilisa-

tion. Non, il n'est pas question, comme certains jadis, de pratiquer la méthode Coué et de s'exalter du nouveau nomadisme. Le nouveau nomadisme est d'abord une fragilisation, car la sédentarité est un renforcement. Mais cette fragilité, tout comme celle qui touche les seniors, peut être accompagnée, peut être aidée, peut être embellie. À condition de ne jamais oublier qu'il faut offrir aux gens logés, s'ils sont invités dans des zones partagées, de vraies zones privées, dont l'appropriation, la personnalisation, et l'accessibilité doivent être encouragées afin de préserver leur autonomie. Il faut travailler sur l'espace, pour le rendre le plus vaste possible malgré la faiblesse des mètres carrés au sol, sur la modularité et sur une offre de services adaptée aux uns et aux autres. Quant aux espaces collectifs, il faut qu'effectivement ils soient des lieux favorisant le mélange des publics et des générations, mais également autant d'occasions offertes aux capacités de chacun de se déployer, dans la mesure désormais cruciale de notre souci premier de la personne, car elle risque bien d'être oubliée dans cette ivresse des formes de plus en plus collectives d'arrondissement des individus.

Désormais, ce sont les jeunes et les anciens qui sont les pionniers du monde de demain. Ils représentent, aujourd'hui, dans leur nouvelle façon d'habiter, de travailler et de se distraire, ce vers quoi l'ensemble de la population tendra demain. De sorte qu'il faut souhaiter, ce qui, de toute façon, s'imposera : que la ville, qui se veut depuis peu mixte, réapprenne par l'intergénérationnel à être le lieu de tous, classes d'hommes et classes d'âges, et non celui d'une ségrégation.

**Laurent Strichard, gérant
Open Partners**