

AKTIV DOSSIER

A garder & collectionner

SEPTEMBRE
2 0 1 7



CENTER FIR
ALTERSFROEN



LE LONG CHEMIN VERS LA COHABITATION

Ce bulletin consacré à la cohabitation va vous étonner. Vous y trouvez toute une série de conseils et de réflexions sur le sujet, mais nous ne pouvons cependant pas vous présenter une communauté d'habitation au Luxembourg qu'il vous suffira de visiter avant d'y emménager. De nombreuses institutions ont mis en place des groupes d'habitation destinés à des personnes spécifiques; néanmoins, ce bulletin se focalise sur les communautés créées, financées et gérées directement par les personnes qui y vivent.

Vous verrez grâce à ce bulletin que, d'une idée romantique, il est possible de faire une situation d'habitation réelle – mais que ce chemin demande de la persévérance et la volonté de se confronter à soi-même et à ses cohabitantes et cohabitants. Si cette perspective ne vous effraie pas, elle pourrait bien vous réserver des moments réellement palpitants.

QUELQUES MOTS D'INTRODUCTION

Depuis la sortie du film luxembourgeois « Rusty Boys » d'Andy Bausch, tout le monde ne parle plus que de ça : les communautés d'habitation pour seniors. Il est vrai que l'idée a de quoi fasciner ; plutôt que de vivre seules, les personnes âgées cohabitent sous un même toit avec de bons amis ou des étudiants. Peut-être vous est-il déjà arrivé à vous aussi, lors d'un dîner avec des proches, d'envisager de fonder un jour une communauté d'habitation – pour être entouré de personnes qui vous ressemblent, éviter la maison de retraite et couler de vieux jours heureux.

Mais bien souvent, quand il s'agit de transformer ce rêve d'habitation en réalité, les choses se corsent. Où trouver une maison adaptée à cette forme d'habitat ? L'entente au quotidien avec mes proches ou amis sera-t-elle réellement si facile ? Aurai-je assez d'espace pour moi ? Que se passera-t-il si j'ai besoin de soins ou si un cohabitant déménage ou décède ? Comment gérer les éventuels différends et que faire si la cuisine commune est occupée par un visiteur que je ne supporte pas ? Sans parler des questions juridiques : qui héritera de la chambre ou de l'appartement ? Et comment « expulser » quelqu'un qui ne respecte pas les règles mises en place ?

La liste de questions pourrait s'étendre indéfiniment. C'est peut-être aussi la raison pour laquelle, alors que bien des personnes s'interrogent sur cette forme d'habitat, elles sont finalement peu nombreuses à s'y intéresser sérieusement. Lors d'un sondage téléphonique mené au Luxembourg en 2016 par la société de consultation Quest, 10 % des personnes interrogées seulement ont ainsi déclaré envisager de vivre plus tard au sein d'une **communauté d'habitation**.

Bien sûr, les personnes âgées disposent aujourd'hui d'un vaste choix de formes d'habitat autres que la maison de retraite classique. Outre les logements encadrés, elles peuvent par exemple obtenir un logement accessible aux personnes à mobilité réduite dans une résidence, ou encore rejoindre une coopérative qui construit un bien immobilier où cohabitent jeunes et seniors.

Si toutefois vous vous intéressez sérieusement au projet de fonder et développer une communauté d'habitation, vous devez être prêt à vous poser toutes ces questions avec vos futurs cohabitants. Il est par exemple tout à fait concevable de faire bâtir un nouveau bien immobilier, pour peu que toutes les personnes impliquées soient disposées et aptes à y investir leur temps, leur énergie et leur argent.

Il faut de la persévérance et un réel esprit d'entreprise pour mettre en place une communauté d'habitation. De nombreux éléments doivent être examinés et clarifiés, et ce de la façon la plus objective possible. Après tout, c'est de votre avenir dont il est question. N'hésitez pas non plus, le cas échéant, à demander de l'aide à un professionnel. Une communauté d'habitation ne se construit en effet pas du jour au lendemain, et les schémas qui fonctionnent à l'étranger ne sont pas forcément aisés à transposer au Luxembourg. Peut-être le moment est-il venu de développer le premier « modèle luxembourgeois » ?



Photo: © RUSTY BOYS, PTD 2017

Être libres et passer de bons moments ensemble : pour les « Rusty Boys », le rêve de cohabitation est devenu réalité

Comment naît une communauté d'habitation

Quiconque s'intéresse sérieusement à l'idée de vivre au sein d'une communauté d'habitation doit généralement s'armer d'une grande persévérance. Il y a en effet quelques questions fondamentales à régler avant que l'idée de départ ne se transforme en situation de vie concrète.

Ces questions ne doivent pas être négligées, car c'est d'elles que dépendront de nombreuses années de vie et de cohabitation. Créer une communauté d'habitation est rarement aussi simple que dans le film « Rusty Boys ». **La première question à se poser est la suivante : comment et où trouver un bien immobilier approprié à la cohabitation ?**

LE POINT DE DÉPART : L'IMMOBILIER

On distingue en principe les cas de figure suivants :

La communauté d'habitation en tant que coopérative

Depuis mars 2010, 26 seniors forment une communauté d'habitation dans un bâtiment de Düsseldorf, qui compte des appartements spacieux (de 84 à 95 m²) pour les couples et des unités plus petites (de 46 à 65 m²). Chaque cohabitant paie un loyer conforme au niveau usuel des loyers dans le quartier. Le bâtiment se compose de quatre étages et dispose d'un grand espace commun ainsi que d'un atelier, d'une bibliothèque et d'un jardin communautaire. « Nous nous retrouvons pour cuisiner, ou bien nous regardons des films et écoutons des CD ensemble », explique Anne Leyendecker, cofondatrice du projet.

Mais Anne Leyendecker et ses cohabitants ont eu un long chemin à parcourir avant d'emménager dans leur immeuble. Ils ont notamment dû fonder une association pour se positionner en tant que groupe lors des discussions avec la ville, les sociétés de logement et les architectes.

Le ou la propriétaire d'un bien immobilier loue une ou plu- sieurs chambres et partage les espaces communs.

Ou, inversement, on emménage chez quelqu'un qui met ce type d'espaces à disposition. Dans ce cas, il s'agit souvent d'une communauté d'intérêt, formée pour se répartir les coûts et les tâches ménagères. Dans cette situation, les cohabitants ne sont pas forcément sur un pied d'égalité, précisément parce que l'un d'eux est le propriétaire.

À l'instar des « Rusty Boys », plusieurs personnes recherchent un bien adapté à la commu- nauté d'habitation, qu'elles achètent ou louent ensemble.

Cette solution est moins simple qu'elle n'y paraît. D'une part, tous les futurs cohabitants doivent pouvoir se le permettre financièrement, et de l'autre, ces biens sont rarissimes au Luxembourg. Il faut par ailleurs tenir compte des coûts des travaux requis pour rendre le bâtiment sans obstacles et diviser équitablement l'espace.

**Si les travaux ne vous font pas peur,
vous pouvez aussi mettre en place une
communauté d'habitation dans
un vieux bâtiment**

Un groupe de personnes dé- cident de faire bâtir un bien immobilier.

Cette solution permet de planifier et codécider au préalable comment aménager les espaces individuels et communs, mais requiert de trouver le bon terrain au bon endroit. Par ailleurs, les personnes impliquées doivent être d'accord sur de nombreux aspects, agir sur le long terme et disposer des moyens financiers suffisants pour obtenir un bien adapté.

Si ces processus peuvent s'éterniser – parfois pendant plus de dix ans –, il vaut la peine d'investir ce temps pour réunir les conditions d'une architecture adaptée et d'une cohabitation qui fonctionne.



Photo: Antonio Pellegrini: Le Case di Tiedoli
© Wolfgang Krammer



Photo: Kränzle+Fischer-Wasels Architekten mit Klotz+Knecht, Mehrgenerationenhaus in Darmstadt © Dirk Altenkirch

**Pour qu'une communauté d'habitation fonctionne,
il faut que ses membres soient prêts à vivre ensemble et à partager leur espace**

COMMENT TROUVER SES FUTURS COHABITANTS

Même si l'architecture et l'emplacement d'un bien immobilier sont importants, ils sont loin de garantir à eux seuls le bon fonctionnement d'une communauté d'habitation. Avant toute chose, il s'agit de trouver ses futurs cohabitants.

Il existe plusieurs manières de s'y prendre, tributaires notamment de votre degré de vie sociale. Vous devez par ailleurs décider si vous souhaitez cohabiter avec des personnes de votre âge ou dans une communauté intergénérationnelle.

Une autre question importante est celle de savoir si vous préférez vivre au sein d'une communauté culturellement mixte ou plutôt avec vos « semblables ». Une fois tous ces éléments mis au clair, la recherche de cohabitants en tant que telle peut débiter.

**Il existe
pour ce faire trois
possibilités :**

” **Vous vous servez de vos réseaux et parlez de l'idée d'une communauté d'habitation autour de vous (par exemple famille, amis, voisins)**

” **Vous rejoignez des réseaux qui envisagent de créer des communautés d'habitation ou vivent déjà en cohabitation (par ex. associations, coopératives)**

” **Vous créez vous-même un réseau dans l'objectif de trouver des cohabitants (par ex. au moyen d'annonces dans les journaux, d'affiches)**

Vivre en groupe plutôt que seul

Depuis trente ans, l'ancien maire de Brême, Henning Scherf, vit avec son épouse Luise dans la plus célèbre communauté d'habitation d'Allemagne. Aujourd'hui âgé de 78 ans, il a commencé à s'intéresser à l'idée d'une autre forme de cohabitation pour ses vieux jours dès le milieu de la quarantaine. Quelques années plus tard, il créait une communauté d'habitation pour seniors avec son épouse et dix amis. Pour ce faire, ils ont acheté une maison du centre-ville de Brême qu'ils ont ensuite transformée. En raison de l'architecture du bâtiment, les futurs cohabitants ont décidé de ne créer que peu d'espaces communs, préférant instaurer entre eux un règlement relatif aux visites. Au fil des décennies, la communauté a connu un certain nombre de changements, notamment des décès.

Henning Scherf, membre fondateur de la communauté, y vit encore aujourd'hui avec son épouse, continuant de vanter les bienfaits de la cohabitation dans des interviews, des présentations et des livres tels que *Grau ist bunt* (« Le gris est multicolore »). Si, pour lui, il ne doit pas forcément s'agir d'une « colocation de seniors », une chose est en tout cas certaine : vivre ensemble, cela s'apprend. Quelqu'un qui n'a jamais connu la cohabitation aura, avec l'âge, des difficultés à s'adapter aux autres et à leurs habitudes. Celles et ceux qui, par contre, ont envie de cohabiter avec d'autres, que ce soit dans un modèle de voisinage rapproché, un immeuble intergénérationnel ou une communauté de vie pour seniors, doivent toujours garder une chose à l'esprit : « Il faut en toutes circonstances avoir de la curiosité pour les autres et savoir faire preuve de retenue. »

SUGGESTION DE LIVRE :

**Henning Scherf
Grau ist bunt –
Was im Alter möglich ist (2006)**

LES QUESTIONS QU'IL FAUT ABSOLUMENT SE POSER

Une fois le groupe de futurs cohabitants formé, il est temps de passer au sujet le plus fondamental d'une communauté d'habitation qui fonctionne : comment faire pour bien vivre ensemble ?

*Qui dit êtres humains dit réactions humaines. Il serait naïf de croire qu'il n'y aura jamais de conflits pouvant affecter l'ambiance au sein de la communauté. La cohabitation ne fonctionne que rarement d'elle-même : les futurs cohabitants doivent prendre le temps de mettre en place des **règles contraignantes** qui orientent la cohabitation et les aident à résoudre les problèmes ensemble, de manière objective. Vous pouvez vous en charger vous-mêmes ou faire appel à une assistance externe qui veillera à régler la cohabitation à long terme (voir aussi les liens à la page 8).*

Suis-je réellement fait(e) pour vivre en cohabitation ?

La plupart des gens choisissent la cohabitation surtout pour ne pas vivre seuls. Mais à quel point tenez-vous à votre intimité ? Êtes-vous vraiment prêt(e) à partager la salle de bains et les toilettes, à cuisiner ou à regarder la télévision avec d'autres ? Ou cela vous agace-t-il déjà quand quelqu'un vient vous rendre visite et reste dormir chez vous ?

Vous aurez peut-être du mal à le croire, mais bien des conflits de cohabitation sont liés à la tenue commune du ménage. Plus le quotidien est partagé, plus les petites différences se remarquent. Ce que l'un considérera comme un « capharnaüm » sera perçu par l'autre comme un « désordre créatif ». Vous devez donc être prêt(e) à en discuter, à fixer des règles et à vous y tenir. Enfin, vous devez être conscient(e) de l'espace personnel dont vous avez besoin. /

Êtes-vous prêt(e) à vendre votre bien immobilier pour participer à l'achat d'une communauté d'habitation ?

Au Luxembourg, de nombreux seniors sont propriétaires de leur maison ou appartement. Même si ce bien est parfois devenu trop grand après le départ des enfants, il est généralement difficile de quitter son environnement familial pour emménager dans un endroit plus petit. Vous devez être absolument certain(e) de vouloir passer à cette nouvelle forme d'habitat avant de vendre votre bien et d'emménager dans un immeuble communautaire, car vous pourriez bien être confronté(e) à d'importantes pertes financières si vous souhaitez à nouveau quitter la communauté d'habitation après quelques années. Financièrement parlant, il serait donc plus sûr de louer un bien commun. Mais les immeubles en location adaptés sont une denrée rare au Luxembourg. Sans un réel esprit d'entreprise et une certaine disposition à prendre des risques, le modèle de la communauté d'habitation ne prendra donc pas son envol avant longtemps dans le pays. /

Êtes-vous prêt(e) à résoudre les conflits de manière collective ?

Les conflits sont inhérents à la cohabitation humaine. Face aux différences de caractère, d'habitudes quotidiennes et de besoins en matière d'intimité, chacun doit être prêt à faire des compromis et à accepter que les autres puissent réagir différemment. On peut tout à fait apprendre à régler les malentendus et les contrariétés en instaurant une culture positive du conflit. Cela suppose de fixer des règles et des accords, y compris dans l'éventualité où vous ne vous entendriez pas du tout avec l'un ou l'une des cohabitants. Il peut parfois être utile de faire appel à un médiateur neutre. /



Faire bâtir un nouveau bien dans un lieu avantageux peut créer de bonnes conditions de départ pour le fonctionnement de la communauté d'habitation

Que se passe-t-il si un ou plusieurs cohabitants ont besoin de soins ?

La plupart des personnes qui choisissent de vivre à domicile le plus longtemps possible auront tôt ou tard besoin d'aide, voire de soins. Il n'en va pas autrement dans une communauté d'habitation. Même si le besoin de soins éventuel ne se manifeste souvent qu'après plusieurs années, tous les cohabitants doivent être conscients de cette réalité et s'entendre sur les mesures à prendre en pareil cas. Vous pouvez par exemple décider d'engager un service de soins ambulatoires ou une aide à domicile. Il se peut également qu'à cause d'un besoin en soins trop important, un ou plusieurs cohabitants doivent quitter la communauté d'habitation. Même si cela n'a plus grand-chose de romantique, c'est parfois la seule solution. /

Que se passe-t-il en cas de décès ?

Il est tout aussi important de définir la procédure à suivre en cas de décès. Le statut de la personne concernée (propriétaire ou locataire) est déterminant à cet égard. Si elle était propriétaire, il convient de clarifier par avance par voie juridique ce qu'il advient de sa part de l'immeuble. Si aucune autre disposition n'a été prise devant notaire, les héritiers de la personne décédée ont le droit de l'utiliser ou de décider qui l'occupe. Ce problème ne se pose pas en cas de contrat de bail ; les autres cohabitants peuvent alors chercher un nouveau colocataire. /

Que peut régler un contrat ?

La pierre fondatrice d'une communauté d'habitation de seniors est le contrat de partenariat ou de bail. Ce contrat dépend du concept du projet d'habitation et peut résoudre nombre des questions posées ci-dessus. Mais un contrat ne peut pas régler toutes les difficultés posées par la cohabitation. Ainsi ne peut-on pas saisir les tribunaux dès qu'un accord n'est pas respecté ou s'engager par contrat à ce que tous les cohabitants continuent de bien s'entendre après plusieurs années de vie communautaire. La possibilité de déménager doit donc également être régie par contrat ; après tout, la communauté d'habitation ne doit pas durer éternellement. En abordant ce projet d'habitation de cette manière, les cohabitants ne se sentent pas contraints de rester ensemble contre vents et marées, ce qui détend les esprits et crée d'emblée les conditions favorables au bon fonctionnement de la cohabitation. /

CONSEILS ET SOUTIEN

AU SUJET DES COMMUNAUTÉS D'HABITATION :

www.ad-hoc.lu

www.cohabit-age.lu

www.nouma.lu

www.wohnprojekt-verwaltung.de/wohnprojekt

DOSSIERS RBS DÉJÀ PARUS SUR LE
THÈME DE L'HABITATION:



Habiter, 1^{ère} partie: Mon mode de vie en tant que senior
Formes de vie et structures pour personnes âgées au Luxembourg



Habiter, 2^{ème} partie: Vivre chez soi
Services permettant aux personnes âgées de mener une vie autonome chez eux



Habiter, 3^{ème} partie: Structures pour personnes âgées
Logement encadré, maison de retraite, maison de soins

à lire ou imprimer sur
WWW.RBS.LU
ou sur demande au
36 04 78-35