

La pause Science

Un blog scientifique hébergé par Le Monde.fr

Publié le 19 juin 2014

La maison individuelle avec jardin correspond à un idéal. La plupart des gens réalisent le rêve de posséder leur propre habitation au mitan de la vie, souvent pour y vivre avec leurs enfants. La phase familiale est cependant d'une durée limitée, tandis que l'espérance de vie augmente. De fait, il est fréquent que, dans la phase post-familiale, les parents habitent encore longtemps leur maison seuls. Un logement spacieux offre de nombreux avantages, surtout quand on a pris sa retraite et que l'on passe plus de temps chez soi.

Disposer de beaucoup d'espace permet de conserver son mode de vie tout en satisfaisant de nouveaux besoins. Les chambres d'enfants ne restent en général pas vides longtemps, mais sont reconverties en bureaux, chambres d'amis, chambres à coucher séparées, ateliers ou autres locaux de travail ou de ménage. Après le départ des enfants, il arrive souvent que la maison soit modernisée, voire agrandie ; on adapte cuisine et salle de bains aux nouvelles normes de confort, ou ajoute quelques mètres carrés au séjour-salle à manger. Si l'on procède à des travaux de construction (même s'il s'agit de mesures de modernisation ponctuelles), on devrait toujours en profiter pour supprimer peu à peu les obstacles susceptibles d'entraver, plus tard, les mouvements des occupants.

Du moins devrait-on éviter d'en créer de nouveaux. Malgré leur niveau de confort élevé, les maisons individuelles sont rarement adaptées aux besoins des personnes à mobilité réduite. Or, un logement dépourvu d'obstacles inutiles peut, le cas échéant, épargner à ses occupants de devoir, le jour où ils deviennent physiquement dépendants, déménager ou entrer en institution. Les mesures qui permettent aux propriétaires de rester dans leur maison sont une forme de prévoyance vieillisse intéressante, tant sur le plan financier que de la qualité de vie (voir p. 26, Rester dans sa maison – exigences applicables au bâtiment et à la parcelle).

Retour de balancier

Plus d'espace n'implique cependant pas toujours plus de confort. Un grand logement peut aussi vite devenir lourd à entretenir. À cela s'ajoute, dans le cas de la maison avec jardin, que les espaces extérieurs aménagés au fil des années demandent toujours plus de temps et d'efforts à des propriétaires qui, souvent, n'en ont plus la force ou préféreraient se consacrer à tout autre chose. Parfois, le fait d'habiter à la campagne devient problématique, parce que les distances et les dénivelés se révèlent toujours plus difficiles à franchir et qu'il n'y a pas de commerces, d'équipements, de services et de transports publics à proximité immédiate. Pourtant, même s'ils reviennent de leur idéal d'autrefois et que certaines difficultés pointent à l'horizon, la plupart des propriétaires tiennent à rester dans leur logement et leur environnement résidentiel familiers – et ils ont de bonnes raisons pour cela.

De bonnes raisons de rester

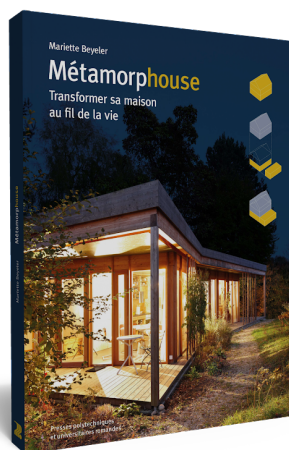
Les propriétaires d'un certain âge vivent souvent depuis de nombreuses années dans leur maison et sont, par conséquent, très attachés à leur logement, à leur terrain et à leur voisinage. Symbole d'intimité, de liberté, de sécurité et de réussite, la maison avec jardin confère à ses

occupants un statut valorisant. Les souvenirs accumulés, les travaux effectués et la possibilité d'aménager librement les lieux renforcent le lien affectif et l'identification des habitants à leur logement et à ses abords. Le fait d'être propriétaire depuis longtemps présente aussi des avantages financiers qui incitent à rester, notamment le fait que, la charge de la dette ayant pu être réduite au fil du temps, les coûts du logement sont bas. Dans la plupart des cas, en outre, les conditions d'habitat sont excellentes et, surtout, assurées. L'aménagement intérieur correspond aux goûts des occupants et les espaces extérieurs sont d'une qualité supérieure à la moyenne.

Dans ces circonstances, il n'est pas facile de trouver un logement qui présente un rapport qualité-prix comparable. Bien souvent, le quartier ne comporte pas de logements plus petits, bien situés et adaptés aux besoins des personnes âgées – ou alors ils sont trop chers. En même temps, il se peut que la demande de maisons individuelles soit en baisse (notamment dans les régions rurales), que l'habitation doive être rénovée ou qu'elle ne corresponde plus au goût du jour. Les propriétaires n'ont donc pas toujours la possibilité de vendre ou louer leur maison pour pouvoir s'installer dans un logement plus petit. Déménager n'implique souvent pas seulement de quitter sa maison, mais aussi son quartier et ses voisins.

Avec l'âge, il devient toujours plus difficile de l'envisager, car le fait d'être moins mobile ne favorise pas la constitution de nouveaux réseaux de connaissances. Or, la qualité des relations de voisinage et des contacts sociaux sur le lieu de domicile influe positivement sur le bien-être et la qualité de vie. Dans les quartiers de maisons individuelles, le fait de partager des expériences avec ses voisins (parce que l'on construit sa maison en même temps ou que l'on a des enfants du même âge, par exemple) peut donner naissance à des relations très étroites. L'environnement résidentiel joue donc un rôle non négligeable dans l'histoire individuelle. Il est constitutif de l'identité de chacun et continue, de ce fait, d'être perçu de façon positive même lorsque la topographie du lieu et l'absence de commerces de proximité se font sentir.

Exploiter la marge de manœuvre disponible



À la différence des locataires, les propriétaires bénéficient, en ce qui concerne l'aménagement de leur logement, d'une marge de manœuvre qu'ils peuvent exploiter pour préparer l'avenir. Si l'on acquiert un logement, c'est bien pour réaliser des aspirations personnelles. Pourquoi ne serait-ce pas aussi le cas dans les phases tardives de la vie ? Adapter son logement, en supprimant au maximum les obstacles qu'il présente, offre l'occasion de confirmer le choix que l'on a jadis fait de devenir propriétaire, de se réaliser, d'être indépendant et de s'assumer.

Toutefois, si une telle adaptation permet de rester chez soi, elle ne résout ni le problème de la charge que représente l'entretien de la maison et du jardin, ni celui de la sous-occupation des locaux. Or, au lieu de chercher un logement adéquat ailleurs, il est souvent possible de le créer dans sa propre maison, pour continuer de profiter des avantages d'une propriété avec jardin sans en subir les inconvénients.

Les avantages d'une nouvelle utilisation

Requalifier sa maison peut aussi apporter un enrichissement sur le plan social si de nouveaux habitants viennent s'installer dans la maison ou sur la parcelle. Selon le scénario retenu, il pourra s'agir de membres de la famille, de locataires ou de vacanciers. Cohabiter avec d'autres permet aux propriétaires d'entretenir des contacts sociaux, voire de bénéficier d'une aide au quotidien. Les co-résidents amènent de la vie dans la maison et, selon la façon dont elle est transformée, lui redonnent sa vocation d'habitation familiale.

Une meilleure occupation des lieux améliore aussi la sécurité et le sentiment de sécurité des habitants, ce qui revêt une grande importance pour les personnes seules, mais aussi pour celles qui sont souvent en voyage ou vivent en partie dans une résidence secondaire. Partager son bien avec d'autres permet aussi de répartir la charge de travail et les frais qu'en implique l'entretien. La participation financière des co-résidents permet de maintenir, voire d'augmenter la valeur de la maison en la rénovant et en l'adaptant aux nouvelles normes en matière de consommation énergétique et de confort.

Les coûts d'une transformation sont en général importants. Il est donc difficile d'en tirer des revenus supplémentaires à brève échéance. À plus long terme, cependant, une telle opération peut apporter des avantages financiers substantiels. En supprimant les obstacles physiques dans leur maison et en en faisant le lieu de relations sociales sécurisantes, les propriétaires se donnent les moyens d'y rester même s'ils deviennent tributaires d'aide et de soins. Si cela permet d'éviter un déménagement ou une entrée en institution, les économies réalisées peuvent se révéler considérables.

Une transformation dont le financement est bien étudié permet aux propriétaires de rester chez eux à moindres frais et de faire bénéficier d'autres personnes d'un cadre de vie attrayant. C'est par exemple le cas lorsque des parents transforment leur maison pour offrir à leurs enfants adultes un logement de qualité qu'ils ne pourraient pas se payer sur le marché.

Enfin, la meilleure utilisation d'un bien-fonds présente une dimension écologique non négligeable, créer des logements supplémentaires sur des terrains déjà bâtis contribuant pour beaucoup à une utilisation judicieuse et mesurée du sol.

Ne pas attendre trop longtemps

Pour développer un nouveau scénario viable, il convient de trouver le bon équilibre entre ses propres besoins et possibilités. La faisabilité du projet dépendra dans une large mesure du fait que la maison (ou le logement) puisse accueillir le programme prévu et que les transformations requises soient techniquement, juridiquement et financièrement envisageables. Plus on entreprend tôt les démarches nécessaires, plus on a de chances de pouvoir concrétiser ses aspirations. Il s'agit de se donner le temps de laisser mûrir le projet, d'en bien peser les implications et de créer des conditions favorables à sa réalisation. Plus vite on concrétise le projet, plus on dispose en général d'une marge de manœuvre financière importante.

Ainsi un dépassement de devis est-il par exemple plus facile à gérer avant la retraite qu'après. La mise en œuvre d'un nouveau scénario demande beaucoup de temps et d'énergie. Rechercher des co-résidents, se mettre d'accord avec eux, mais surtout clarifier les conditions juridiques et financières d'un projet peuvent prendre des mois, voire des années.

Souvent, ce n'est pas la phase de chantier qui dure le plus longtemps. Il n'en reste pas moins que réaliser des travaux chez soi est toujours éprouvant, surtout quand on est âgé. Un déménagement provisoire se révèle parfois nécessaire.

Planifier et contrôler les coûts

Subdiviser une maison en deux logements séparés implique en général des travaux assez lourds et, donc, coûteux – à moins qu'une certaine flexibilité n'ait été prévue dès le départ. Condamner l'escalier interne Imaginer que réaliser une petite annexe, subdiviser la maison ou construire un nouvel escalier ne sera certainement pas trop cher se révèle souvent faux et conduit à sous-estimer l'importance d'établir un devis sérieux et de contrôler rigoureusement les coûts – avec le risque d'un dépassement considérable du budget. Pour l'éviter, on fera bien de confier non seulement l'élaboration du projet, mais aussi la planification financière et la surveillance des coûts à des professionnels.

Nouvelle utilisation sans transformation

En alternative à une lourde transformation, il est aussi envisageable de partager sa maison ou son logement avec d'autres habitants sans introduire de nouvelles séparations, que ce soit selon la formule de l'habitat communautaire ou de la sous-location. Dans ces deux formes d'habitat, l'espace privé de chacun se limite à une pièce ou, parfois, à une partie de la maison ou du logement, alors que salle de bains, cuisine et pièces de séjour sont utilisées en commun. Les propriétaires doivent bien peser ce qu'impliquerait le fait d'ouvrir leur espace de vie personnel à d'autres et de leur céder des locaux qu'ils utilisaient jusqu'alors librement. Plus un logement ou une maison sont vastes, plus il est aisé d'y aménager des espaces séparés et des zones destinées à un usage collectif. La distribution des locaux ne représente cependant qu'un aspect de l'habitat communautaire.

En effet, ce mode de vie requiert aussi de grandes compétences sociales – capacité de résoudre les conflits, ouverture, tolérance – et implique d'être prêt à renoncer à l'intimité que procure un logement à soi.

Vivre en communauté

Sous-louer des pièces libres Habitat communautaire et sous-location se distinguent surtout par la position des habitants les uns par rapport aux autres. Dans le premier cas de figure, tout le monde partage en principe les mêmes droits, obligations et intérêts. Dans le second, il existe souvent de grandes différences entre bailleurs et sous-locataires, tant en termes d'âge que de droits et de possibilités d'utiliser le logement. Aujourd'hui, la sous-location de pièces vides a perdu de son attrait, et les jeunes gens en formation n'y recourent pratiquement plus que s'ils y sont contraints, en attendant de trouver une meilleure solution.

Échange de services

Le modèle de l'habitat basé sur l'échange de services est une variante intéressante de la sous-location, parce qu'il présuppose une interaction entre les personnes qui vivent ensemble. Son principe : une heure de travail mensuelle par mètre carré de surface habitable occupée. Au lieu d'encaisser des loyers, les bailleurs reçoivent, au quotidien, de l'aide sous une forme convenue à l'avance. Les prestations correspondantes peuvent consister à faire le ménage, entretenir le jardin, faire les courses, accompagner ou conduire la personne qui en a besoin, ou partager des loisirs avec elle. Constitués par l'intermédiaire de services spécialisés, ces partenariats s'adressent, d'une part, aux jeunes gens en formation et, d'autre part, aux personnes âgées, aux familles ou aux pères et mères célibataires. L'un des grands avantages de ce modèle réside dans le fait que les partenariats ainsi établis sont suivis par les services responsables, depuis la mise en relation des intéressés jusqu'à la médiation en cas de conflits, en passant par l'élaboration de conventions personnalisées.