

Abbeyfield, A B quoi ?

Chronique d'un habitat groupé pour les aînés

Le pouce en l'air fera l'affaire !
Si les octogénaires mènent un train d'enfer,
Ce n'est pas une mise en bière qu'ils espèrent,
Et un somnifère ne saurait les satisfaire.

Ils veulent se rouler par terre
Arrêter les pommes de terre
Et revoir Alain Barrière...

Toutes nos publications sont disponibles :

- En *téléchargement*, depuis l'adresse internet de notre asbl :
www.cpcp.be/Études-et-prospectives
- En *version papier*, vous pouvez les consulter dans notre centre de documentation situé :

Rue des Deux Églises, 45 - 1000 Bruxelles
Tél. : 02/238 01 00 - Mail : info@cpcp.be

INTRODUCTION

Un nouveau projet de vie est-il possible à la retraite ? Quand il est question de logement, d'attentes et de besoins des aînés ce sont les institutions de soins (maisons de repos, résidences-services,...) qui sont les premières mentionnées. La transition du domicile vers un autre type d'habitat doit-il obligatoirement se faire vers ce style d'hébergement ?

Le mouvement Abbeyfield prouve le contraire. D'une part ce concept tient à montrer que de nombreux seniors font preuve d'autonomie, d'indépendance et d'une volonté d'implication au sein de la société. D'autre part, il apparaît comme une solution en réponse à la crise du logement bien ancrée dans notre société qui touche une partie grandissante de la population, parmi laquelle les aînés.



I. ABBEYFIELD, MAIS ENCORE ?

1. Un peu d'histoire

Le concept « Abbeyfield » a vu le jour en Angleterre en 1956. C'est en découvrant, au lendemain de la guerre, les difficultés sociales et économiques des veuves de soldats de guerre que le militaire Richard Carr-Gromm décide de mettre en place un projet d'habitat pour ces femmes. Avec l'aide de quatre volontaires, une maison communautaire voit le jour Abbeyfield road à Londres. Ce projet est une manière collective de remédier aux problèmes économiques et de rompre avec l'isolement social des personnes concernées. Progressivement, d'autres maisons ont vu le jour à Londres touchant petit à petit les personnes vieillissantes de tous milieux sociaux¹. Il existe aujourd'hui 700 maisons Abbeyfield en Angleterre. Le succès de cet habitat groupé est tel que des maisons Abbeyfield ont été développées dans 15 pays du monde dont la Belgique. L'asbl Abbeyfield Belgium a été créée en 1996 dans le but de mettre en place un nouveau type de logement destiné aux aînés. La première maison n'a vu le jour qu'en 2002². Après la création de l'asbl, des comités locaux ont été mis en place dans quelques villes de Belgique (Lixhe, Namur, Bruxelles, Gand, Villers-la-Ville,...) dans le but de créer une première maison Abbeyfield. L'asbl Abbeyfield Belgium et ces comités locaux se sont entourés d'experts tels que notaires, architectes, spécialistes dans le secteur du vieillissement,... Il aura fallu pas moins de six années de recherches et d'études pour que la première maison Abbeyfield voie le jour³.

“ *Ce projet est une manière collective de remédier aux problèmes économiques et de rompre avec l'isolement social des personnes concernées.* ”

¹ HENSGENS, P., « La maison Abbeyfield de Villers-la-Ville. Des personnes âgées comme les autres mais qui s'organisent », *Laboratoire des innovations sociales*, cahier n°7, 2002, https://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/aisbl-generations/documents/DocPart_Habit_Abbeyfield.pdf, consulté le 13/03/14.

² AbbeyfieldBelgium, <http://www.abbeyfield.be/fr/>.

³ HENSGENS, P., *op. cit.*.

2. Les grands principes

Abbeyfield c'est avant tout le respect d'une **charte commune** à toutes les maisons, qui promeut la dignité, l'autonomie, l'indépendance et le rôle qu'un aîné peut jouer dans la société⁴. Plusieurs principes sont à la base de ce concept. Une première réflexion porte sur le fait que les personnes vieillissantes, quand leur état de santé leur permet, ont une volonté de rester **autonomes** et **indépendantes**. Parallèlement, chez ces mêmes aînés, les sentiments d'**isolement** et d'**insécurité** sont généralement fort présents⁵. Dès lors, comment s'épanouir avec un sentiment d'insécurité ? Le « vivre ensemble » en toute autonomie serait une première réponse à cette question.



L'importance du rôle des **volontaires** dans la mise en place du projet Abbeyfield est le deuxième principe de cette asbl⁶. Abbeyfield a cette détermination de s'entourer de personnes expertes ou non dans le domaine de l'associatif, futures habitantes ou non, persuadées du bien-fondé du concept et s'y impliquant bénévolement.

Les volontaires vont diffuser l'information par le biais de différents supports (journaux, internet,...) et vont veiller à la bonne intégration de la maison Abbeyfield au sein du quartier. La participation au mouvement est porteuse, mais pas uniquement pour les habitants ; elle l'est également pour les membres extérieurs et la vie du quartier. Il n'est pas rare qu'un volontaire devienne par la suite un habitant Abbeyfield.

Une autre réflexion renvoie à la vision que porte la société sur cette génération. Aujourd'hui, être pensionné ne signifie plus devoir être « assisté ». Le passage direct du domicile à l'institution de soin est en passe de changer. En

⁴ LEROY, X., « De l'habitat groupé participatif, ou : comment des «vieux» entrent en «kot à projet» », Centre Avec, juin 2008, <http://www.centreavec.be/site/sites/default/files/pdfs/Habitat%20group%C3%A9.pdf>, consulté le 14/05/14.

⁵ Vade Mecum Abbeyfield, http://www.qualitevillagewallonie.be/contenus/charneux/intergenerational/charte_Abbeyfield.pdf.

⁶ *Ibidem*.

effet, grâce en partie aux progrès médicaux, l'espérance de vie a augmenté de plus de 10 ans en moyenne depuis les années 60. Vivre au-delà de 80 ans n'est plus une exception⁷. « Le progrès est d'autant plus considérable que les années de vie gagnées sont généralement des années de vie sans incapacité sévère »⁸. Un membre de l'asbl locale de la maison le « Tour de Table » à Namur parle de l'existence de nouveaux âges. « Le grand concept d'Abbeyfield, c'est de se prendre en charge et de décider comment on va vivre son 3^{ème} et 4^{ème} âge ». Ces générations sont vues comme capables et envieuses de jouer un rôle dans la société. « L'allongement de l'espérance de vie et le vieillissement de la population sont en train de modifier profondément l'équilibre des générations et le parcours des âges »⁹. C'est en ce sens que l'on parle de plus en plus de différents types de lieux de vie des aînés¹⁰. En effet, l'augmentation des personnes vieillissantes implique la création de nouveaux habitats pouvant les accueillir. La population n'étant pas homogène, les attentes et les besoins sont donc multiples. Par son concept, Abbeyfield tente de répondre à une partie de ces besoins.

“ *Aujourd'hui, être pensionné ne signifie plus devoir être « assisté ».* ”

Les fondateurs du concept ont la volonté de toucher tous les milieux sociaux. Par son prix modeste, Abbeyfield donne la possibilité à chacun de pouvoir vivre l'expérience. La **dimension économique** est donc aussi au cœur des principes de ce mouvement.

a. Un habitat groupé

Abbeyfield fait partie de ces logements alternatifs dits « Habitats Groupés ». La notion d' « Habitat » renvoie à l'idée que les personnes y « habitent ». Une maison n'est pas un « hébergement » pour les aînés tel que les maisons de repos, mais un « logement », un lieu de vie au sens propre. La différence réside dans le fait que les personnes y sont domiciliées, ont leur propre numéro d'appartement, leur propre boîte aux lettres. Le mot « Habitat » renvoie donc à la dimension privative du logement.

⁷ Statistics Belgium, <http://statbel.fgov.be/>.

⁸ LEROY, X., *op. cit.*, p. 9.

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ BRICHAUX, F., *Quels lieux de vie pour nos aînés ? Le maintien à domicile des aînés*, coll. « Au quotidien », Bruxelles, CPCP Asbl, décembre 2010..

Quant au concept « Groupé », il renvoie à l'idée du vivre ensemble. La personne « s'intègre dans un environnement où d'autres personnes vivent une situation semblable à la sienne. Ensemble, elles peuvent vivre plus facilement »¹¹.

Les maisons fonctionnent selon le principe de l'**autogestion**. Ce sont les habitants eux-mêmes qui prennent en charge la gestion de l'entretien des locaux ou encore la préparation des repas contrairement aux maisons de repos où c'est le personnel qui s'en occupe. En partant de cette idée, la notion de participation est ajoutée à celle d'habitat groupé. On peut parler d'Abbeyfield comme d'un **habitat groupé participatif**.

Les capacités de participer à la gestion de l'habitat, d'indépendance et d'autonomie sont trois qualités que les habitants doivent avoir au moment de l'entrée dans le logement. Il est possible qu'au fur et à mesure de l'expérience ces qualités s'estompent chez certains habitants. Nous verrons par la suite quelles solutions sont amenées pour pallier ce problème. L'association s'adresse à des personnes en fin de carrière ou déjà à la pension, qui sont autonomes, alertes,

en bonne santé avec l'envie de s'impliquer dans diverses activités. Abbeyfield se distingue des maisons de repos parce qu'aucun service de soins ou aides n'est proposé aux habitants. En cas de problème de santé, c'est à l'habitant lui-même de faire les démarches.



Chaque maison comprend 8 à 12 appartements privatifs de 30 à 50 mètres carré et des locaux communs. Les logements individuels sont composés d'une petite cuisine avec living, d'une chambre à coucher et d'une salle de bain. Cette disposition permet à chaque habitant de s'épa-

nouir comme il l'entend. Le respect de sa vie privée est garanti. Une cuisine, une salle à manger, une buanderie et une chambre d'ami sont les locaux communs partagés par tous. Au vu de leur taille, ces appartements sont destinés aux personnes seules. Néanmoins, ça ne signifie pas qu'Abbeyfield exclut les couples. Soit le couple se sent capable de vivre à deux dans un seul apparte-

¹¹ CHARLOT, V., GUFFENS, C., *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, Les éditions Namuroises, 2006, http://www.kbs-frb.be/uploadedfiles/kbs-frb/files/fr/pub_1585%20ou_vivre_mieux.pdf, consulté le 23/04/14, p. 46.

ment. Soit, et c'est le cas le plus souvent rencontré, il décide de louer deux appartements (par exemple : un qui fait séjour et cuisine et l'autre qui sert de chambre).

C'est aux habitants, aidés des membres extérieurs, de s'organiser entre eux pour la bonne gestion des locaux communs. Vivre dans une maison Abbeyfield c'est donc associer deux opposés : vie privée, qui renvoie à la notion d'individualisme, et vie collective, qui renvoie à celle de solidarité¹². « C'est un équilibre entre deux choses inconciliables : être indépendant et être aidé » (témoignage d'un habitant).

“ *Vivre dans une maison Abbeyfield c'est associer deux opposés : individualisme et solidarité.* ”

Abbeyfield c'est donc concilier vie privée et vie collective mais pas uniquement. Ce mouvement veut avant tout que les maisons soient « **ouvertes vers l'extérieur** ». Les habitants sont invités à participer, de quelque manière que ce soit, à prendre part à la vie du quartier et à laisser la possibilité aux habitants du quartier d'entrer dans la maison Abbeyfield pour une occasion ou l'autre. Ce type d'habitat groupé permet aux personnes extérieures d'entrer mais également aux habitants d'aller vers l'extérieur et « d'éviter une “ghettoisation” de l'habitat ».

b. Et en termes d'organisation interne ?

Chaque maison Abbeyfield a son asbl locale composée de volontaires (des membres extérieurs) et de tous les habitants. « À l'origine d'une maison Abbeyfield, il y a généralement quelques personnes dynamiques et enthousiastes qui se constituent en comité local et forment le noyau autour duquel se recruteront habitants et volontaires »¹³. C'est cette asbl qui autogère la maison. Chacune de ces asbl locales est membre d'une asbl nationale (Abbeyfield-Belgium) qui elle-même est membre de l'asbl internationale (The Abbeyfield Society). Depuis peu ont été créées en Belgique les asbl régionales (Abbeyfield Wallonie, Abbeyfield Bruxelles et Abbeyfield Vlanderen) qui font désormais le lien entre les asbl locales et Abbeyfield Belgium.

¹² LEROY, X., *op. cit.*, p. 9

¹³ *Ibidem*, p. 11.

Une Charte Abbeyfield est commune à toutes les asbl nationales. Chaque pays est ensuite libre de naturaliser le concept Abbeyfield comme il l'entend tout en s'appuyant et en respectant cette Charte. Le label Abbeyfield n'est pas quelque chose de permanent une fois qu'il est attribué. Les membres de l'asbl nationale se gardent la possibilité de retirer le label d'une maison si celle-ci s'éloigne des valeurs Abbeyfield telles que la sécurité, le respect des personnes, l'autonomie ou encore la qualité de vie. En plus d'une Charte reflétant les valeurs d'Abbeyfield, chaque maison construit son propre Règlement d'Ordre Intérieur selon un modèle proposé. Chaque règlement est différent d'une maison à l'autre. C'est ce qui fait qu'une maison Abbeyfield est unique et forme une unité.

“ Cette association, à travers sa charte impose une certaine appartenance aux groupes. ”

Le règlement peut parfois être source de contraintes. Il arrive ainsi que des habitants doivent mettre un terme à des activités extérieures pour participer à la vie en communauté. Il est vrai que le cadre Abbeyfield peut être un

inconvenient pour les personnes fortement investies à l'extérieur de la maison. Pour d'autres, telle cette habitante « ça devient trop directif, ça ne rentre pas dans l'objectif du départ où on nous dit qu'on est libre. On n'est plus à l'école. On a tous une vie derrière nous ». Ce sentiment peut découler du fait que le règlement ne correspond plus aux attentes et besoins des habitants et devient alors trop contraignant. Malgré tout, un habitat groupé participatif comme Abbeyfield ne peut se passer d'un cadre formel qui permet d'allier les différents modes de vie, de cultures, d'histoire de chaque habitant. De plus, la mise en place d'un cadre formel ne signifie en aucun cas qu'une démarche informelle ne puisse pas petit à petit se mettre en place entre les habitants. En ce sens le règlement est évolutif.

Pour résumer, « [c]e mouvement s'articule autour d'une cascade d'asbl »¹⁴. Les maisons locales sont mises en place par un groupe dit mixte composé de volontaires et d'habitants qui doivent adhérer aux normes et valeurs proposées par Abbeyfield. Cette association, à travers sa charte impose une certaine appartenance aux groupes. Contrairement à d'autres types d'habitat groupé qui se construisent par les habitants sur base d'un projet qu'ils ont en commun dès le départ, Abbeyfield leur impose sa symbolique. C'est peut-être là toute la difficulté du concept.

¹⁴ HENSGENS, P., *op. cit.*, p. 4.

II. DEVENIR HABITANT :

1. Quelle est la démarche ?

Lorsqu'une place se libère dans une maison c'est par le biais du site internet officiel d'Abbeyfield Belgium qu'il est possible de trouver toutes les informations nécessaires. Chaque asbl locale met en place les moyens pour en informer les citoyens par le biais de petites annonces dans les journaux (locaux), d'annonces immobilières sur la maison, d'associations, etc. Ces démarches sont parfois illusoire, touchant ainsi les personnes qui ont elles-mêmes fait la démarche de se renseigner sur le concept et non l'inverse.

Il existe une procédure formelle d'admission par laquelle doivent passer les candidats avant d'être admis dans une maison. Lorsqu'un logement se libère dans une maison, il est d'abord demandé à la personne intéressée d'écrire une lettre de motivation au président de l'asbl. Celui-ci va sélectionner les candidats en fonction de la connaissance qu'ils ont du mouvement et de leurs motivations.

Une fois cette première étape passée, le candidat est amené à visiter la maison et à rencontrer une première fois les habitants.

Pour la troisième étape, le candidat est invité à passer un entretien individuel avec un médecin, un psychologue et un assistant social de l'asbl qui travaillent bénévolement pour le mouvement Abbeyfield. Le médecin va se prononcer sur l'état de santé du candidat. Le psychologue va, quant à lui, se pencher sur la capacité du candidat à vivre en groupe. Vivre en groupe implique de faire des concessions, de gérer des conflits, de mettre parfois sa rancœur de côté. « Entre nous, habitants, il y a des conflits. Je pense que dans toutes communautés il y a des difficultés. Il faut arriver à voir les choses différemment de ce qu'on veut imposer » (témoignage d'une habitante). Enfin, l'assistant social va discuter des revenus afin de voir si la personne a des ressources nécessaires pour verser une participation mensuelle.



Une fois cette troisième étape passée, le candidat-habitant est invité à passer 15 jours dans la maison et à vivre au même rythme que les habitants. Cette étape est révélatrice de la bonne entente avec les autres personnes et la capacité du candidat à s'adapter à un autre rythme de vie.

Enfin, pour la dernière étape, les habitants se réunissent et votent si oui ou non ils se sentent prêts à accueillir ce candidat.

À chaque étape du processus, les habitants ont leur mot à dire. Cette procédure sollicite également plusieurs autres groupes de personnes tels que des membres extérieurs de l'asbl, un médecin, un psychologue ou encore une assistante sociale. Cette démarche formelle d'admission semble rigide sur papier mais est plus souple en réalité. « Nous n'avons pas la place pour accueillir quelqu'un pendant 15 jours. Nous passons quelques repas avec le candidat à la place. Et puis nous trouvons que ce n'est pas forcément une bonne formule. On trouve que c'est plus représentatif de se voir plusieurs fois à un



repas » (témoignages d'habitants). Néanmoins, cette démarche est ressentie comme lourde et longue par les candidats et les habitants. « Elles comportent toujours une série d'étapes « éliminatoires » et ne sont mises en route que dans les cas sérieux de demande, après une présélection réalisée par [le président] »¹⁵. Par cas sérieux, on entend une réelle volonté de s'intéresser à la place disponible et non une démarche de pure curiosité. Malgré la longue et lourde implication demandée aux candidats et aux habitants, cette procédure permet de dévoiler ou non l'adéquation de la personne avec le groupe, ses valeurs et son projet de vie entre les deux parties.

Il semble que beaucoup de personnes intéressées font la démarche de contacter le président et les habitants en vue de se renseigner sur le concept Abbeyfield. Cependant, une fois la procédure d'admission expliquée peu se décident à continuer les étapes. En cause, les lourdes démarches à suivre. Peu de candidats vont jusqu'à la fin de la procédure avec le risque de ne pas être acceptés par les autres habitants. « Pour avoir des

¹⁵ CHARLOT, V., GUFFENS, C., *op. cit.*, p. 86.

habitants définitifs, il faut beaucoup de visites qui tournent à rien » (témoignage d'un habitant). En plus d'être une procédure formelle éliminatoire, une sélection naturelle se fait donc au fur et à mesure des étapes.

2. Quelles sont les motivations ?

Les raisons pour lesquelles des aînés désirent entrer dans ce type d'habitat sont variées. On peut distinguer essentiellement deux types de motivations : les motivations positives et les motivations par défauts¹⁶.

Parmi les motivations dites positives, il y a la volonté de rompre avec la solitude et d'habiter dans un endroit où vivre en communauté enlève le poids du sentiment d'insécurité. Pour une habitante « être dans une maison Abbeyfield c'est garantir ma sécurité. Garantir ma sécurité physique car n'importe qui ne peut pas rentrer comme ça. C'est garantir ma sécurité morale aussi. Si j'ai un coup de blues, il y aura bien quelqu'un qui sera là. Il y a également une certaine sécurité devant la société. Il y a une certaine fierté à dire que je me suis prise en charge ». La volonté de créer un nouveau projet et de rester indépendant sont aussi des motivations dites positives.



Rassurer sa famille en emménageant dans ce type d'habitat est une motivation par défaut. On retrouve aussi la contrainte de devoir déménager à cause d'un logement trop grand et souvent trop coûteux par exemple. Bien qu'on parle de motivations « par défaut », le choix d'entrer dans une maison Abbeyfield reste la volonté de l'habitant.

Toutes ces motivations n'apparaissent pas seules dans la démarche de trouver un nouveau logement. C'est souvent suite à l'accumulation de plusieurs de ces motivations que la décision de changer de « style de vie » se fait. Il est important que la décision soit prise par la personne elle-même et non forcée par une personne extérieure, sans quoi le projet est voué à l'échec. Néanmoins le

¹⁶ CHARLOT, V., GUFFENS, C., *op. cit.*, p. 86.

soutien de la famille facilite le changement de vie et l'entrée dans ce nouveau logement.

Le passage du domicile à l'habitat groupé ne se fait pas sans difficulté. C'est quitter un logement avec son histoire, ses souvenirs, ses habitudes pour un habitat plus petit dans lequel tout est à refaire, en termes de vie privée comme de vie collective.

“ *La venue d'une personne extérieure lors de ces conseils peut être bénéfique. Elle peut aider à régler les conflits et guider les habitants pour leur projet de vie.* ”

III. AU QUOTIDIEN

La vie au sein de chaque maison est différente. Elle dépend principalement des habitants qui la composent. La construction du règlement d'ordre intérieur se fait au début de la vie d'une maison. Heureusement, le ROI n'est pas figé. Il est possible de l'améliorer et de le faire évoluer en fonction des changements d'habitudes des habitants, par le biais de **conseils des habitants**.

Ces réunions, lorsqu'elles se font régulièrement, servent également à régler les conflits existants et organiser la vie de la maison. « Vivre ensemble ça a des avantages mais il y a le revers de la médaille. Il arrive qu'il y ait des personnes qui ne s'entendent pas voire qui ne se comprennent pas. On essaie d'en parler lors des conseils » (témoignage d'un habitant). La venue d'une personne extérieure lors de ces conseils peut être bénéfique. Elle peut aider à régler les conflits et guider les habitants pour leur projet de vie. « De temps en temps nous faisons appel à une personne extérieure de l'asbl «Habitat et Participation» spécialisée en dynamique de groupe ».

Afin d'élaborer petit à petit une vie de groupe, il est demandé aux habitants de partager un repas ensemble une fois par jour. La proposition est ensuite adaptée à la vie des habitants. On peut voir que pour chaque maison, cela se passe différemment. La fréquence des repas partagés n'est pas la même pour toutes les maisons. Les habitants d'une maison peuvent se rencontrer cinq fois

par semaine alors que dans une autre les repas en commun ne se partagent qu'une fois. Les repas sont soit préparés par les habitants soit par une personne extérieure. Parallèlement, des activités au sein ou à l'extérieur de la maison se mettent en place entre les habitants eux-mêmes et des personnes du quartier. « Nous recevons deux fois par mois les enfants de l'école maternelle le mercredi après-midi. Des séances de yoga sont organisées aussi. Quelques habitants de la maison et du quartier assistent à ces séances ».

Il arrive parfois qu'il n'y ait plus rien d'organisé. Aucune des maisons n'est à l'abri d'un creux au sein de son organisation. C'est une dérive possible par rapport au concept Abbeyfield. C'est un temps de réflexion sur les finalités de l'association. Cette situation aboutit donc nécessairement à se re-questionner sur les objectifs du concept et les finalités de la Charte.

“ *Au sein de la maison, une solidarité s’installe entre les habitants.* ”

3. La place du référent :

Personne n'est infaillible et les habitants d'Abbeyfield non plus. Que se passe-t-il lorsque la santé d'un membre de la maison se détériore ? Il est possible de faire appel à des services extérieurs que l'habitant prend en charge. Au sein de la maison, une solidarité s'installe entre les habitants. Mais « Une des choses qu'on ne voit pas c'est la solidarité quand quelqu'un est malade » (témoignage d'un habitant). Cependant, lorsque les problèmes de santé deviennent trop lourds, ils peuvent affecter toute la maison. « On n'est plus tranquille non plus. On sait qu'elle est malade et qu'elle aura besoin de nous. Mais nous on se tracasse pour elle ». Lorsque l'habitant ne sait plus prendre de décisions pour lui-même, il est demandé à **sa personne de référence** de les prendre à sa place. Chaque habitant a désigné une personne de référence qui a la charge de prendre des décisions lorsque l'habitant n'en a plus les capacités.

IV. ÉTAT DES LIEUX EN BELGIQUE

1. Un cadre juridique flou :

L'habitat groupé en Belgique est un concept récent pour lequel la législation n'a pas prévu de cadre légal. Il n'est pas non plus soumis à celui des maisons de repos. Abbeyfield, depuis son arrivée en 1996, évolue sans réel cadrage. Cette expression ne signifie en aucun cas que ce mouvement est « hors-la-loi » mais que la législation n'a pas encore un cadre spécifique pour le mouvement Abbeyfield. Ce qui ne veut pas dire que les Régions ne peuvent pas encourager ce type d'initiatives¹⁷.

« Dans chaque cas, c'est un partenariat qui assure une stabilité sur le long terme aux maisons Abbeyfield. »

Concrètement pour mettre en place ce type de projet il est nécessaire d'avoir un bâtiment. Vers qui se tourner ? Qui sera propriétaire ? Quelle est le lien entre les habitants et le propriétaire ?

En Belgique, l'asbl locale de chaque maison est locataire et non propriétaire. Chacune des maisons loue le bâtiment à un tiers. Dans le cas des maisons Abbeyfield en Belgique, cette tierce partie est soit une collectivité publique (régie foncière,...) soit une fondation. Cette collectivité met le bâtiment à disposition de l'asbl Abbeyfield par le biais d'un contrat de bail à long terme ou d'un contrat emphytéotique¹⁸. Dans chaque cas, c'est un partenariat qui assure une stabilité sur le long terme aux maisons Abbeyfield.

Si c'est l'asbl qui est locataire, quel est le statut des habitants ? Ils ne sont pas sous contrat de bail mais signent un contrat d'adhésion à l'asbl. Dans le cas d'Abbeyfield le fait d'être membre de l'asbl donne le droit d'y habiter.

¹⁷ CHARLOT,V., GUFFENS, C., *op. cit.*, p. 86.

¹⁸ Le bail emphytéotique permet au titulaire du contrat de jouir du bien avec pratiquement les mêmes droits qu'un propriétaire. L'accord se fait entre un tréfoncier (le propriétaire) et un emphytéote qui possède un droit de jouissance du bien très étendu. En contrepartie, le tréfoncier reçoit une redevance annuelle appelée canon emphytéotique. La durée du bail est de minimum 27 ans et maximum 99 ans.

C'est pour cette raison que nous parlons d'habitants et non de locataires. Les habitants ne paient pas un loyer mais une Participation Aux Frais (PAF). Ils sont amenés à respecter les valeurs et les normes de la Charte ainsi que les règles énoncées du ROI. Et il est possible qu'il soit demandé à un habitant de partir en cas de non-respect du contrat. Les habitants signent donc un contrat d'adhésion avec des critères d'exclusion.

2. À quoi correspond la PAF ?

Le concept d'Abbeyfield a comme principe d'être accessible à tous et donc que cette PAF soit la plus modeste possible. La relation asbl-collectivité publique permet cette possibilité. Le domaine public et les fondations – comme la Fondation Roi Baudouin- privilégient l'aspect social au-delà de l'aspect économique. En effet, une maison Abbeyfield n'est pas simplement une structure faite de béton mais, de par son projet et ses habitants, elle est susceptible d'apporter une certaine dynamique au sein du quartier (échanges intergénérationnels, mise en place d'activités diverses).



La PAF doit couvrir les coûts de la maison. « Chez Abbeyfield, le principe appliqué est celui de l'autogestion à prix coûtant »¹⁹. Les habitants versent leur PAF à l'asbl qui se charge de verser le loyer à la collectivité publique. Cette collaboration assure une stabilité financière aux habitations Abbeyfield.

¹⁹ CHARLOT,V., GUFFENS, C., *op. cit.*, p. 128.

3. Les maisons Abbeyfield en Belgique

La Belgique compte aujourd'hui quatre maisons Abbeyfield. Deux sont situées en Région Bruxelloise (le « Martin-Pêcheur » à Watermael-Boitsfort et « Entre-Voisins » à Etterbeek) et deux autres en Région Wallonne (Le « Tour de Table » à Namur et la maison « Jean Remacle de la Tour » à Lixhe-Visé). La Région Flamande ne compte pas encore de maisons de ce type.

Plusieurs projets Abbeyfield sont en cours de réalisation dans toute la Belgique. En Région Wallonne, ce ne sont pas moins de cinq projets qui sont actuellement en cours à des degrés divers d'avancement : Perwez, Chastre, Momi gnies, Rochefort, Couthuin. En Région Bruxelloise, deux maisons Abbeyfield vont voir le jour à Schaerbeek et Never-Over-Heembeek. La Région Flamande travaille, quant à elle, sur ses deux premiers projets à Leuven et Gent.

V. PERWEZ, UN PROJET PILOTE

À Perwez, se met en place un projet Abbeyfield un peu particulier. Les premières pierres ont été posées fin 2013 et les premières réunions d'information réalisées début 2014. Ailleurs, les maisons Abbeyfield ont été mises en place par un partenariat entre une commune, ou une fondation, et l'asbl – on peut parler d'un partenariat public – privé (asbl). Pour chacune de ces maisons c'est le partenaire qui a mis à disposition un bâtiment, déjà existant, dont la rénovation s'est faite sur fond propre.

La particularité du projet de Perwez réside à plusieurs niveaux. Tout d'abord, la maison Abbeyfield fait cette fois partie d'un tout. Elle est implantée au milieu d'un projet de construction de 24 autres logements, sociaux et moyens²⁰. Ce qui est nouveau dans cette situation, c'est également que la maison ne part pas d'un immeuble déjà existant. Elle est, au contraire, entièrement construite selon les critères d'Abbeyfield. On part de rien pour en faire ce qu'on veut et non d'un bâtiment pour essayer de le rénover aux critères du mouvement. La maison sera composée de 10 appartements.

²⁰ Les logements moyens sont destinés à des personnes isolées ou des ménages à revenus dits moyens. Les conditions d'accès sont les mêmes que pour un logement social si ce n'est que les revenus ne doivent pas être inférieurs et supérieurs à une somme précise.

Ensuite, c'est la société de logement public « Notre Maison » qui est l'opérateur du projet, le maître d'ouvrage et donc le propriétaire de la maison Abbeyfield. « On peut dire que c'est une relation privé-public mais si on veut aller plus loin c'est privé-privé parce que "Notre Maison" relève du privé mais avec un esprit public » (témoignage de Nicolas Cordier, directeur de « Notre Maison²¹ »). En effet, les sociétés de logement public ne sont pas un service public en tant que tel – comme le CPAS par exemple. Cependant, elles s'attellent à répondre aux besoins de la collectivité en matière de logement dans la mesure du possible. Elles s'attachent à respecter l'article 23 de la Constitution²² en mettant à disposition des habitations pour les personnes dans le besoin. « Notre Maison » a donc un esprit public, en rendant « service au public ».

Ce projet, soutenu par le Ministre André Antoine, par ailleurs Bourgmestre de Perwez, pour en faire un projet pilote, est subsidié partiellement (40%) par la Région Wallonne. La PAF des habitants sera donc plus basse que pour les autres maisons grâce en partie à ce subside. De plus, ce projet ne va rien coûter à la commune au contraire d'autres maisons Abbeyfield. Les logements seront construits sur des terrains agricoles que la commune met à disposition à « Notre Maison ». Ces terrains sont bien moins chers à l'achat que les terrains à bâtir. De plus, la commune ne dépensera rien pour le coût de construction du bâtiment au contraire des autres maisons. En dehors du terrain, c'est la société de logement qui est gestionnaire.

Enfin, Perwez est aussi un projet pilote car c'est la première maison située en milieu rural. Elle sera implantée à quelques minutes à pied du centre-ville. Il est prévu qu'un bus passe régulièrement par ce nouveau quartier. Les futurs habitants Abbeyfield ne seront donc pas éloignés des activités que propose Perwez. Ils pourront jouir de la quiétude de la campagne et des divers avantages du centre-ville. Par ailleurs, Abbeyfield est au milieu d'autres logements. Le principe « d'ouverture vers l'extérieur » sera donc facilité.



²¹ « Notre Maison » est une société de logements de service public agissant dans plusieurs communes du Brabant Wallon et à la botte du Hainaut.

²² Article 23 de la Constitution : « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine ».

La fin du projet est prévue pour décembre 2014 - début 2015. La maison Abbeyfield a signé un contrat de bail de longue durée avec la société « Notre Maison ». L'asbl envisage de ne remplir la maison que par 5 ou 6 habitants au départ pour, au fil du temps, occuper tous les appartements. Un accord a donc été passé avec la société de logement. Elle laisse quelques mois à Abbeyfield pour remplir entièrement la maison. Au bout de ces quelques mois l'asbl devra verser la totalité du loyer à « Notre Maison ». Avant ça, l'asbl n'est tenue de ne verser que le loyer correspondant au nombre d'habitants.

“ *C'est en fait au groupe d'habitants de s'adapter et de se construire autour d'un concept bien précis.* ”

VI. UNE SOLUTION D'AVENIR ?

Bien qu'Abbeyfield se développe depuis plus de 50 ans en Angleterre, c'est un mouvement très jeune en Belgique. L'asbl n'est apparue qu'en 1996 et la première maison fut construite en 2002. Doit-on s'attendre à une nette progression du nombre de maisons de ce type ou, au contraire, le mode de fonctionnement de ce type d'habitat ne risque-t-il pas d'être un frein à son expansion ?

Une première remarque concerne la mise en place un peu particulière des maisons Abbeyfield. Contrairement à d'autres types d'habitats groupés, la maison et son style de vie ne se mettent pas en place à partir d'un groupe de personnes désireuses d'habiter ensemble. C'est en fait au groupe d'habitants de s'adapter et de se construire autour d'un concept bien précis. Il est alors important de trouver des candidats qui sont prêts à adhérer à ce mouvement.

La deuxième remarque est liée à la première. Quelles sont les explications données aux habitants concernant Abbeyfield ? L'asbl, de par ses principes, donne des droits et confère de nombreux avantages aux habitants. Ils ont un appartement où ils peuvent vivre comme ils veulent. Ils sont libres d'avoir toutes les activités qu'ils désirent. Ils peuvent recevoir leur famille. De plus, Abbeyfield a un objectif de faciliter les relations sociales avec les autres habitants. Néanmoins, il existe des inconvénients pour ces mêmes personnes. Ils ont des droits mais également des devoirs (participer à la gestion de la maison par exemple). Ce dernier élément a-t-il été bien expliqué ? Les habitants ont-ils

conscience qu'habiter dans un habitat groupé comme Abbeyfield les pousse à faire des concessions ? Dès lors, il pourrait y avoir un écart entre les attentes des habitants à l'entrée et la vie réelle au sein même de la maison.

Plusieurs conséquences résultent de ce constat. L'investissement « participatif » de l'habitant peut être plus faible que ce que semblait supposer la Charte, voire inexistant. La désillusion par rapport aux attentes de départ pourrait ainsi engendrer des conflits entre les habitants. Certaines maisons Abbeyfield connaissent d'ailleurs, ou ont connu, des périodes de creux où les contacts entre habitants se faisaient de moins en moins. Il est également possible qu'il y ait une inadéquation entre ce que veulent les habitants et les membres extérieurs de l'asbl, voire que les volontaires décident entièrement à la place des habitants, selon les échos recueillis. La venue d'une aide extérieure pourrait-elle pallier ces problèmes ? C'est ce que pensent les fondateurs d'Abbeyfield puisqu'ils font appel à des personnes extérieures, membres d'asbl spécialisées en habitat groupé telles que l'asbl « Habitat et Participation », à assister à certains conseils d'habitants.

À côté de ces questions se pose aussi la nécessité de trouver des candidats. Abbeyfield n'a que peu d'expérience en Belgique. Au départ, certains ont peut-être été tentés par le besoin de rentabiliser chaque maison Abbeyfield - au moment de l'ouverture - au détriment des attentes des candidats. L'âge des habitants a également toute son importance. Une diversité des âges impliquerait une meilleure dynamique, les plus jeunes entraînant les plus âgés. « Lorsque les habitants sont plus âgés et sont tous dans la même tranche d'âge, le projet est dès le départ moins participatif » (témoignage d'un membre Abbeyfield).

“ *Un lieu de vie alternatif entre maintien à domicile et maison de repos.* ”

Autre problème souvent évoqué, celui du vide locatif en corrélation avec la PAF. Chaque asbl doit verser un loyer fixe au propriétaire. Lorsque tous les appartements sont occupés, la PAF correspond au prix du loyer. Mais que se passe-t-il lorsque des logements sont vides ? La participation est-elle augmentée pour les habitants restants ? Deux méthodes sont possibles dans le cas d'Abbeyfield. Soit l'asbl a décidé d'un coût fixe pour chaque habitant, que tous les appartements soient occupés ou non. Dans ce cas-ci c'est l'asbl qui finance les coûts globaux souvent à l'aide de l'accumulation d'un budget prévu lors de vide locatif. La PAF est un peu plus

élevée et le supplément alimentera les périodes de creux. À combien s'élève le vide locatif ? L'asbl se doit de trouver un nouveau candidat et ne peut se permettre de rester trop longtemps dans cette situation, faute de moyens permanents. Dans d'autres cas, la PAF est un coût global divisé entre les habitants. Que se passe-t-il lorsque la maison est incomplète ? La PAF sera-t-elle plus élevée en cas de logements vides ? Se pose la question de la sélection des habitants. Ne se ferait-elle pas dans l'urgence à cause de ce problème financier ?

CONCLUSION

Rompre avec la solitude, se prendre en charge, favoriser le lien social, trouver un logement adéquat sont autant de problèmes que rencontrent les personnes vieillissantes. Abbeyfield n'est, certes, pas la réponse universelle à ces problèmes de société mais ce concept propose une réponse complémentaire à ceux-ci en favorisant un nouveau type de logement pour les aînés.

L'heure des premiers balbutiements est à présent terminée, ce qui permet de mettre en évidence les forces et les faiblesses de ce type d'habitat. Suite à ces premières expériences, des projets pilotes voient le jour. Trop peu connu du grand public mais aussi des aînés et de leurs familles, cet habitat se profile aujourd'hui comme un lieu de vie alternatif entre maintien à domicile et maison de repos.

Leur avenir dépendra également, au-delà d'une plus grande visibilité, de leur capacité à prévoir en leur sein une dynamique intergénérationnelle porteuse de projets orientés vers l'extérieur, ainsi que de la volonté du politique de soutenir et d'encourager les habitats alternatifs pour les seniors.

BIBLIOGRAPHIE

- AbbeyfieldBelgium, <http://www.abbeyfield.be/fr/>
- BRICHAUX, F., *Quels lieux de vie pour nos aînés ? Le maintien à domicile des aînés*, Bruxelles, Coll. «Au quotidien », CPCP Asbl, décembre 2010.
- CHARLOT, V., GUFFENS, C., *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, Les éditions Namuroises, 2006, http://www.kbs-frb.be/uploadedfiles/kbs-frb/files/fr/pub_I585%20ou_vivre_mieux.pdf, consulté le 23/04/14.
- EVRARD, D., *Où mieux vivre vieux ? Formes innovantes d'habitat et d'hébergement pour personnes âgées*, FNAMS, juin 2013, http://www.fnams.be/Dossier_Ou_mieux_vivre_vieux.pdf, consulté le 19 mars 2014.
- Habitat et Participation asbl, <http://www.habitat-participation.be/>
- HENSGENS, P., « La maison Abbeyfield de Villers-la-Ville. Des personnes âgées comme les autres mais qui s'organisent », *Laboratoire des innovations sociales*, cahier n°7, 2002, https://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/aisbl-generations/documents/Doc-Part_Habit_Abbeyfield.pdf, consulté le 13/03/14.
- LEROY, X., « De l'habitat groupé participatif, ou : comment des «vieux» entrent en «kot à projet» », *Centre Avec*, juin 2008, <http://www.centreavec.be/site/sites/default/files/pdfs/Habitat%20group%C3%A9.pdf>, consulté le 14/05/14.
- Les maisons Abbeyfield, http://www.habiter-autrement.org/28_Homes/07_home.htm
- Statistics Belgium, <http://statbel.fgov.be/>
- Vade Mecum Abbeyfield, http://www.qualitevillagewallonie.be/contenus/charneux/intergenerationnel/charte_Abbeyfield.pdf

Auteur : Julie Fanovard

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles



Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises 45 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/238 01 27

info@cpcp.be

© CPCP asbl - 2014