

# GUIDE PRATIQUE



Emile et les enfants : l'intergénérationnel aux Colibres à Forcalquier. Crédit photo : Thierry Keyeux

## VIEILLIR en habitat participatif

# SOMMAIRE

Habitat Participatif France.....	4
Regain.....	4
Introduction.....	5
L'habitat Participatif.....	6
Pourquoi ce guide ? .....	7
Troisième et quatrième âge.....	7
1. Vieillir en habitat participatif.....	9
1.1 Vieillir en habitat participatif : quelques prérequis.....	10
1.2 Accepter la vieillesse : la mise en débat au sein du groupe.....	19
1.3 Comment intégrer la question du vieillissement au sein du groupe ?.....	21
2. Créer un habitat participatif pouvant accueillir des seniors.....	23
2.1 Comment démarre un projet d'habitat participatif ?.....	24
2.2 Les différents montages opérationnels pour faire de l'habitat participatif.....	27
2.3 Les aides au financement possibles pour l'investissement.....	33
3. Retarder la dépendance.....	38
3.1 Activités partagées et solidarités au quotidien pour reculer l'âge de la dépendance.....	39
3.2 L'intégration du projet dans son environnement.....	39
3.3 Pré-adapter le logement.....	40
4. Prendre en charge la perte d'autonomie .....	44
4.1 Trois niveaux de dépendance à anticiper.....	45
4.2 La mutualisation de services pour pallier la perte d'autonomie .....	46
4.3 La dégénérescence cognitive et les handicaps lourds.....	52
5. Les habitats participatifs intergénérationnels : une évidence pas si simple à mettre en oeuvre.....	57
5.1 L'intergénérationnel, derrière la fausse évidence.....	58
5.2 Constituer un groupe intergénérationnel.....	61
5.3 Assurer la mixité intergénérationnelle dans la durée.....	62
6. Les habitats participatifs composés uniquement de seniors : vers l'habitat inclusif.....	64
6.1 Pourquoi des habitats participatifs exclusivement dédiés aux seniors ?.....	65
6.2 De l'habitat participatif à l'habitat inclusif.....	66
L'habitat participatif inclusif de 2032 en Haute Provence.....	72

# TABLE DES ENCADRÉS

1. Que peut apporter l'habitat participatif aux personnes âgées ?.....	10
2. Une «dimension coeur» pour bien vieillir aux Colibres.....	13
3. La charte des besoins des Colibres.....	16
4. Le débat mouvant, pour aborder la question du grand âge au sein du groupe.....	20
5. Les outils d'HPF pour les candidats à l'habitat participatif.....	26
6. L'accompagnement à l'habitat participatif de la SCIC REGAIN.....	30
7. L'expérience de Sylvestre, auxiliaire de vie aux Colibres.....	46
8. Les Amalias, un habitat inclusif qui fonctionne comme un habitat participatif.....	52
9. Le cheminement de Kairos vers une solution de prise en charge du grand âge en partenariat avec un habitat inclusif, raconté par ses habitants.....	54
10. L'intergénérationnel en habitat participatif : témoignages aux Coteaux de la Chaudanne.....	59
11. A Anagram, il est encore temps de penser le renouvellement.....	63
12. Le vieillissement progressif des habitants du PasSage à Grenoble : vers l'habitat inclusif.....	67
13. Les réseaux de l'habitat inclusif.....	69
14. S'inspirer de l'habitat inclusif : la Maison Habit'âge, un habitat accompagné de petite taille pour les personnes âgées autonomes.....	71

Ce guide a été élaboré par **Pierre Lévy, de Regain**, avec la collaboration de Geoffroy Gonzalez.  
Graphisme : Simon Maillard @SMile-Création graphique.

**Remerciements** à toutes les personnes ayant contribué par leurs témoignages, relectures et discussions :  
Christophe Le Paih, Maryse Poulnot, Ludovic Parenty, Pierre-Charles Marais, Martine Villars, Antoine Rophe, Patrick Chretien, Louis-Marie Saglio, Pascale Bourgeaiseau, Michèle Cauletin, Elise Bernind, Odile Guillemot, Claude Pares, Sylvestre Bauce, Emile Ricard, Anne-Marie Lévy...

# HABITAT PARTICIPATIF FRANCE (HPF)



L'association Habitat Participatif France, créée en 2013, contribue au développement de l'habitat participatif en animant le mouvement de l'habitat participatif, en rendant visible la diversité des projets et en favorisant le développement de l'habitat participatif sur l'ensemble du territoire français.

Habitat Participatif France milite pour favoriser l'inscription de l'habitat participatif dans les politiques publiques du logement. Elle mène pour cela un travail de partenariat avec les différents acteurs institutionnels et privés : le Ministère du Logement, le Réseau des collectivités territoriales pour l'Habitat Participatif, l'Union Sociale de l'Habitat et la Fédération des Coopératives HLM, la Caisse des Dépôts et Consignations, les organismes bancaires (notamment le Crédit Mutuel), les Caisses de Retraite, l'Ordre des architectes, la Fédération des CAUE... A ce titre, HPF a participé à la rédaction du chapitre de la loi ALUR consacré à l'habitat participatif (2014), qui institue la création de Sociétés d'Habitat Participatif : la société d'attribution et d'autopromotion et la coopérative d'habitants. Habitat Participatif France travaille également sur l'émergence de modèles financiers et assurantiels permettant la réalisation des projets dans de bonnes conditions juridiques et financières.

Habitat Participatif France organise, en collaboration avec les associations membres et ses partenaires, plusieurs types d'évènements nationaux pour faire connaître l'habitat participatif et favoriser les relations entre les différentes composantes du mouvement.

Les Rencontres Nationales se tiennent tous les deux ans et réunissent durant trois jours jusqu'à 1500 participants pour des ateliers d'échanges d'expériences et de formation. Les Journées Portes Ouvertes, organisées tous les ans, ont pour objectif de faire connaître l'habitat participatif au grand public grâce à des visites de lieux existants ou en chantiers et des manifestations pendant tout le mois de mai.

L'habitat participatif recouvre des expériences très diverses, en milieu rural comme en milieu urbain, selon des montages juridiques et financiers très variables. Le Mouvement de l'Habitat Participatif trouve sa source dans cette diversité de pratiques ainsi que dans la longue histoire des initiatives citoyennes, locales ou nationales pour le développement d'habitats alternatifs conçus et gérés par leurs habitants : habitats groupés auto-gérés, coopératives d'habitants, groupes d'autopromotion... Chaque acteur a développé ses méthodes et ses expertises mais tous se retrouvent autour d'un socle commun : la place centrale du groupe d'habitants dans leur projet de lieu de vie.

Habitat Participatif France anime également un observatoire de l'habitat participatif (base de données des projets) et publie régulièrement des études ou guides thématiques.

[www.habitatparticipatif-france.fr](http://www.habitatparticipatif-france.fr)

## REGAIN



Regain est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) créée en 2009 qui propose de l'accompagnement et des formations pour favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitats participatifs en PACA et sur l'ensemble de l'hexagone.

Regain est l'une des structures fondatrices d'HPF et du RAHP (réseau des accompagnateurs professionnels de l'habitat participatif).

[www.regain-hg.org](http://www.regain-hg.org)



Repas partagé à Kairos, Draguignan. Crédit photo : François Rophé

# INTRODUCTION

L'idée de ce guide part d'un constat largement partagé au sein du mouvement de l'habitat participatif en France : le nombre de personnes atteignant ou ayant dépassé l'âge de la retraite qui souhaite intégrer un habitat participatif représente entre 60% et 70% des candidats, soit bien davantage que le poids de cette catégorie d'âge dans la population totale. Nombre d'entre elles se projette dans ce type d'habitat solidaire pour vivre et vieillir chez elles, « jusqu'au bout » mais ensemble. Ce constat de terrain est un reflet très accentué des dynamiques démographiques en cours en France : en 2018, les plus de 65 ans représentaient 19,8% de la population ; leur part se situera à hauteur de 25% en 2050, date à laquelle 4,8 millions de personnes auront plus de 85 ans, soit trois fois plus qu'en 2017. Selon une étude de 2019<sup>1</sup>, 85% des Français – dont 90% des plus de 75 ans – souhaitent vieillir à domicile.

L'entrée en établissement médicalisé se fait de plus en plus tard, soit en moyenne à 86 ans et 8 mois en 2017, essentiellement en cas de dépendance lourde ou pour accompagner la fin de vie et pour une durée moyenne de deux ans et demi.

La perspective d'un vieillissement à domicile est donc une réalité massive, parfois angoissante, qui explique l'engouement actuel des seniors pour l'habitat participatif. Cette forme d'habitat est en effet de plus en plus perçue comme une alternative à la maison de retraite ou à la solitude du maintien à domicile pour les personnes devenant dépendantes, mais aussi et surtout, comme un moyen particulièrement efficace de s'ancrer et se maintenir dans la vie pour repousser l'âge de la dépendance, mieux la vivre, voire pour l'éviter complètement.

<sup>1</sup> DREES (Direction de la recherche, des études et des statistiques), 2019, dont sont issus tous les chiffres de ce paragraphe.

Le présent guide n'est pas construit comme un document de portée générale à destination du grand public – ces guides existent par ailleurs<sup>2</sup> – et l'on considérera le sujet de l'habitat participatif comme déjà connu, au moins superficiellement.

Retenons seulement la définition générique suivante :

*Les habitats participatifs sont des projets qui regroupent des particuliers afin de concevoir, réaliser et gérer ensemble leurs logements, concus pour répondre à différentes aspirations et aux besoins de lien social de leurs membres, ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.*

Ils présentent quatre caractéristiques essentielles :

▶ Une forte motivation des personnes concernées qui se regroupent pour participer à la conception puis à la gestion de leurs logements. Elles s'entendent sur un projet partagé et mutualisent des ressources pour y parvenir (compétences, finances, temps, réseau relationnel...).

▶ L'habitat possède des espaces privés et des espaces communs représentant une part substantielle des surfaces habitables (de 10 à 20% environ), permettant de mutualiser salle commune, buanderie, chambres d'amis, espaces de stockage, ateliers... ainsi que des espaces extérieurs pouvant donner lieu à de multiples activités communes.

▶ Une prise en charge collective et bénévole de la gestion et de l'entretien des bâtiments après installation.

▶ Une dimension immatérielle, un « état d'esprit » qui les dote d'une identité particulière. Les habitats participatifs naissent d'un projet collectif porté par une volonté d'acteurs qui ne recherchent pas seulement un logement de qualité à prix abordable ou des voisins sympathiques mais qui incorporent au projet bâti des intentions collectives, parmi lesquelles on retrouve très souvent, parmi d'autres, la question du bien vieillir.

<sup>2</sup> On pourra par exemple se référer à l'ouvrage d'Audrey Gicquel, Les clés de l'habitat participatif (2020, Le souffle d'or). Pour aller plus loin, on pourra aussi consulter la section « Ressources » du site web de Regain : <https://www.regain-hg.org/les-ressources-de-lhabitat-participatif/>

## pourquoi ce guide ?

De nombreux collectifs d'habitants sont ainsi entièrement composés de personnes ayant passé l'âge de la retraite, bien portants et abordant avec enthousiasme cette troisième partie de vie qui leur ouvre la perspective de multiples nouveaux projets. D'où l'une des problématiques présentes à laquelle se trouvent confrontés les projets d'habitat participatif en France : ils sont plébiscités par les seniors... alors que les jeunes peinent à y trouver leur place pour de multiples raisons.

Or que risque-t-il de se passer 10 ou 15 ans après la création d'un habitat participatif si tous les habitants ont entre 60 et 70 ans lors de l'installation ? Un certain nombre d'entre eux vont commencer à perdre leur autonomie et les capacités de gestion collective et d'entretien des communs risquent alors de s'effondrer. Les demandes de solidarité au quotidien vont être trop nombreuses par rapport aux possibilités d'y répondre. Lors d'un départ, il deviendra difficile de trouver un nouvel habitant plus jeune pour s'installer dans une résidence où la moyenne d'âge dépasse les 80 ans. De fait et de manière générale, un habitat participatif avec une classe d'âge trop homogène et déjà avancée en âge est de moins en moins capable de répondre aux enjeux de la dépendance.

A contrario, si la mutualisation des besoins et des ressources pour y faire face est pensée à l'avance et si l'on parvient à maintenir la moyenne d'âge du groupe dans la durée, ne peut-on pas voir dans les habitats participatifs une réelle opportunité de révolutionner la prise en charge du grand âge, au sein d'un collectif inclusif et bienveillant, qui soit à la fois plus économique que les solutions actuelles pour la collectivité et plus satisfaisant sur le plan humain car à même de conserver à chacun une place sociale jusqu'au bout de sa vie ?

Selon la manière dont est géré le vieillissement, l'habitat participatif peut donc générer des effets cumulatifs, vertueux ou pernicieux, et ce qui peut être le meilleur endroit pour passer sa fin de vie peut alors devenir le pire ; d'où l'importance de prendre en compte cette thématique dès le démarrage de ces projets, ce qui justifie le présent guide.

## 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> âge

La prise en compte concrète du vieillissement dans l'habitat participatif est un sujet neuf. Bien adapté pour le 3<sup>e</sup> âge<sup>3</sup> qu'il peut même prolonger de plusieurs années, l'habitat participatif n'est pas spontanément adapté pour prendre en charge les pertes d'autonomie liées au 4<sup>e</sup> âge. C'est pourquoi le grand défi qui attend l'habitat participatif dans les prochaines années sera de trouver des réponses collectives permettant aux seniors de se maintenir chez eux pour y vivre leur dernier quart de vie tout en évitant qu'il ne se transforme progressivement en établissement pour personnes âgées.

3 On distingue les seniors du 3<sup>e</sup> âge de ceux du 4<sup>e</sup> âge par ceci que les seconds sont affectés par une forme de perte d'autonomie. Les différents niveaux de dépendance sont exposés au chapitre IV.1.

L'autogestion collective de la grande vieillesse, hors cadre institutionnel, n'est pas aisée à concevoir et à réaliser. Si des solutions stimulantes commencent à s'esquisser, d'autres doivent encore être inventées, en élargissant le cercle de réflexion aux acteurs institutionnels spécialistes de la prise en charge du grand âge : CARSAT, Caisses de retraites complémentaires et collectivités, qui voient dans le même temps leurs horizons d'intervention s'élargir avec le développement de l'habitat inclusif<sup>4</sup>.

Que peuvent faire les promoteurs d'habitats participatifs, qu'ils soient habitants, accompagnateurs de projets, organisme HLM ou collectivité locale pour penser et prendre en compte dès le moment de la conception l'inévitable vieillissement des futurs habitants ? Quels dispositifs mettre en place une fois installés et lorsque commencent à apparaître les premières baisses d'autonomie ?

Le **premier chapitre** de ce guide présentera les enjeux personnels et relationnels soulevés par le vieillissement en habitat participatif, permettant d'ouvrir le débat au sein du groupe, condition nécessaire si l'on veut intégrer la question du vieillissement dans le projet afin d'anticiper collectivement de futures dépendances possibles.

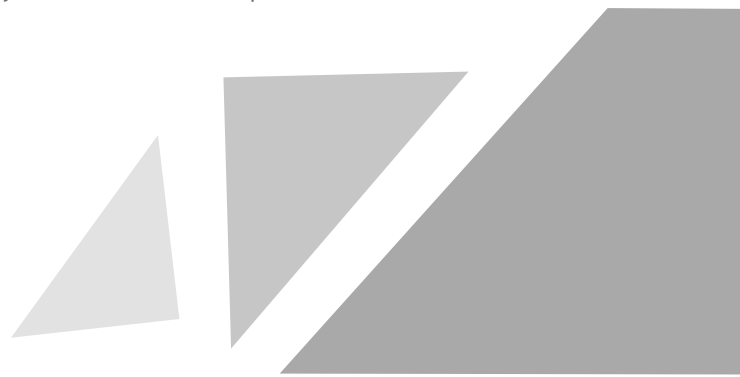
Le **second chapitre** portera sur les aspects matériels liés à la création d'un habitat participatif : après avoir rappelé quelles étaient les logiques présidant à la constitution d'un nouveau groupe d'habitants, ce chapitre fera le point sur les différentes options juridiques pratiquées aujourd'hui et il présentera les aides financières envisageables, notamment celles liées au vieillissement, permettant de financer l'investissement immobilier initial.

Il est possible de rester en bonne santé très longtemps en habitat participatif car tout contribue à préserver l'autonomie. Le **chapitre trois** reviendra sur trois facteurs clés permettant de retarder la dépendance : les formes de sociabilité propres à l'habitat participatif qui évitent l'isolement, le choix d'un lieu permettant de rester en lien avec son environnement et les adaptations du logement pour rendre son usage compatible avec des personnes perdant en mobilité.

Le **chapitre quatre** abordera les solutions pouvant être mises en oeuvre pour prendre en charge les pertes d'autonomie liées au quatrième âge, quand elles surviennent. Deux situations seront cependant distinguées : les ralentissements et pertes de mobilités liées à l'âge qui nécessitent une aide au quotidien mais n'impliquent pas de pertes cognitives, et les situations de fin de vie générant un handicap lourd ou des dégénérescences séniles.

Les **chapitres cinq** et **six** traiteront des enjeux spécifiques de deux types d'habitat participatif : ceux qui ont fait le choix de l'intergénérationnel et ceux qui privilégient le monogénérationnel senior, lesquels rencontrent des problématiques différentes dans leur manière d'aborder la fin de vie. Dans le sixième chapitre sera ainsi abordé le cas, qui pourrait devenir fréquent, d'habitats participatifs devant se transformer partiellement, voire basculer totalement dans l'habitat inclusif.

Ce guide pratique n'a pas pour ambition d'épuiser le sujet ni de viser à une quelconque exhaustivité. Il se propose plutôt de présenter un état de la question fin 2021 ainsi que différentes pistes envisageables, qu'elles se situent dans un cadre intergénérationnel ou dans un cadre monogénérationnel senior, en s'appuyant sur les retours de terrain de la structure d'accompagnement REGAIN et de plusieurs projets aboutis ou en cours d'élaboration qui ont déjà travaillé cette question.



<sup>4</sup> « L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement. Les habitants y vivent dans des espaces privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale ». Source : <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/habitat-inclusif-un-habitat-et-une-vie-sociale-partages>





Le groupe de la Maison d'Isis, projet senior en devenir à Montauban. Crédit photo : Stefan Singer

# VIEILLIR EN HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif intéresse de nombreuses personnes âgées qui y voient une opportunité de réalisation pour leur troisième partie de vie. Pour autant, s'occuper de personnes âgées n'est pas la vocation naturelle d'un habitat participatif. Aussi, à quoi doivent-elles s'attendre ? Cette forme d'organisation est encore pour une large part mal connue et de ce fait, fait l'objet de nombreux fantasmes, positifs comme négatifs. Ce chapitre présente quelques traits saillants qui caractérisent les habitats participatifs, permettant à chacun de se faire une idée un peu plus précise des implications de ce type de démarche (1). Il encourage également les collectifs à se saisir collectivement de la question du vieillissement, encore trop rarement discutée de manière ouverte (2), ce afin de mieux intégrer cette dimension à leur projet pour mettre en place les anticipations nécessaires (3).

# 1.1

## VIEILLIR EN HABITAT PARTICIPATIF : QUELQUES PRÉREQUIS

De manière générale, et tant que l'on reste en pleine possession de ses moyens, il n'y a pas de réelle spécificité liée à l'âge qui pourrait apporter des restrictions au fait de vivre dans un habitat participatif. Le tout est de comprendre dans quoi l'on s'engage et d'en avoir envie, ce qui bien sûr ne concerne pas tout le monde. Les principaux points de vigilance sont les suivants.

### Que peut apporter l'habitat participatif aux personnes âgées ?

### ENCADRÉ 1

#### Etre en sécurité et autonome

Les formules classiques d'habitat pour personnes vieillissantes réunissent rarement ces deux exigences. Elles privilégient soit la sécurité (établissements), soit l'autonomie (maintien à domicile). L'habitat participatif offre à la fois une sécurisation liée à un voisinage connu, vigilant et bienveillant, ainsi que l'autonomie propre à un habitat individuel.

#### Maintenir Les Liens sociaux

À travers le projet collectif de voisinage et les espaces partagés, l'habitat participatif développe une vie sociale de proximité et évite l'isolement des personnes vieillissantes.

#### Rester acteur

En habitat participatif, chaque personne, quel que soit son âge, choisit et agit sur son cadre de vie en participant à la conception puis au fonctionnement des lieux ainsi qu'à la vie du groupe. Chacun est reconnu comme individu et citoyen à part entière et conserve, quel que soit l'avancement dans l'âge, un rôle social au sein de sa petite « communauté ».

#### Vivre dans un habitat adapté mais non standardisé

Les futurs usagers étant impliqués dès le début du projet, ils peuvent l'adapter à leurs besoins présents et anticiper collectivement des possibilités d'évolution liées à leur vieillissement afin d'éviter un départ brutal en établissement.

#### Partager des services

Au-delà des bons services entre voisins qui facilitent le quotidien, les habitants peuvent mutualiser des services professionnels liés à la perte d'autonomie. Cela permet de diminuer les coûts par rapport à une personne vivant en habitat individuel. A une certaine échelle, cela peut ouvrir aussi la possibilité d'affecter des intervenants extérieurs (auxiliaire de vie...) sur un seul lieu. L'accompagnement à domicile des personnes âgées dépendantes qui y vivent est alors rendu plus flexible que sur des interventions plus classiques, lesquelles impliquent une succession d'interventions à la temporalité courte.



## POUVOIR Y CONSACRER UNE DISPONIBILITÉ SUFFISANTE

S'engager dans un projet d'habitat participatif signifie d'abord pouvoir dégager une disponibilité suffisante pour participer aux réunions et aux tâches nécessaires au fonctionnement du collectif. Ce temps, qu'il faut prévoir de consacrer au projet, dépend du moment où on l'intègre, la phase de conception étant passionnante mais aussi la plus chronophage. Il n'est pas rare de voir des groupes en autopromotion<sup>5</sup> se réunir chaque semaine pendant les quelques mois les plus intenses du montage du projet. Les groupes que Regain accompagne et qui sont montés en partenariat avec un maître d'ouvrage professionnel (bailleur social ou promoteur) se réunissent tous les quinze jours, chacun étant libre de participer à toutes les réunions ou à certaines seulement, mais la participation à une réunion par mois est néanmoins requise pour ne pas décrocher de la dynamique collective.

En sus de ces réunions où tous les futurs habitants peuvent être présents, et ce quelle que soit la manière dont le projet est accompagné, la participation se fait également à travers différents groupes de travail plus restreints auxquels chacun peut prendre part en fonction de son intérêt : commissions « communication », « accueil des nouveaux », « juridique et financière », « vie de groupe », « architecture », « auto-construction », « bien vieillir »..., autant de sujets importants qui apparaissent (et pour certains disparaissent) au fur et à mesure de l'avancée du projet et qui permettent à tous les membres du collectif d'employer et de développer leurs compétences au service de la collectivité.

La lecture des différents comptes rendus et messages pour se maintenir au bon niveau d'information est également nécessaire pour participer aux décisions de manière informée et, de temps en temps, organiser des temps de convivialité destinés à cultiver les relations.

Lorsque les habitants entrent dans les murs, cette disponibilité au collectif devient moins exigeante mais elle ne cesse pas. Une réunion « plénière » et quelques **groupes de travail** sont maintenus à une fréquence régulière pour conserver un fonctionnement collectif, prévoir l'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs et les différentes activités collectives s'il y en a. Et le niveau des échanges informels de bon voisinage augmente très sensiblement.

Compte tenu de cette forte exigence de disponibilité, se pose très rapidement la question du différentiel d'implication des uns et des autres, certaines personnes étant très fortement impliquées, d'autres ne souhaitant (ou ne pouvant) pas placer le collectif tout en haut de leurs priorités. Aussi, la possibilité de faire coexister différents niveaux d'implication est-elle indispensable au bon fonctionnement d'un groupe et doit être considérée comme une chance. Sur ces projets de longue durée, elle signifie qu'il est possible, et normal, de faire varier dans le temps l'énergie qu'on lui consacre. Une maxime en habitat participatif dit que « les absents d'aujourd'hui seront les présents de demain », et parfois réciproquement.

Si l'adoption d'une règle stricte de participation égalitaire semble être une mauvaise idée car dans les faits inapplicable, un peu de régulation est néanmoins nécessaire pour modérer les comportements extrêmes, potentiellement dangereux pour le groupe : certains en effet peuvent s'investir si fortement sur tous les sujets qu'ils en viennent à monopoliser l'espace au détriment des autres ; d'autres par contre participent à peu de réunions ou d'activités et délaissent travail et responsabilités sous couvert de confiance envers les plus investis.

<sup>5</sup> Autopromotion : les habitants assument directement la maîtrise d'ouvrage de l'opération immobilière, voir infra, II.2

Le risque est alors de voir se développer un certain ressentiment envers ces « passagers clandestins » qui ne remplissent pas le contrat implicite de participation contenu dans tout projet d'habitat participatif. Le curseur entre une attitude orientée vers le 'tout collectif' ou le 'tout individuel' ne doit pas être poussé complètement d'un côté ni de l'autre sous peine de déséquilibrer le groupe.

**De nombreux dosages sont possibles et il appartient à chacun de construire son propre équilibre entre :**

- ▶ l'investissement nécessaire afin d'apporter sa part de l'effort à fournir qui soit à la hauteur des ambitions communes,
- ▶ la nécessité de conserver suffisamment d'énergie pour assumer ses autres responsabilités (familiales, professionnelles...) et rester disponible à d'autres centres d'intérêt. Le maintien d'un dialogue et d'interactions régulières avec ses – futurs – voisins permet à chacun de réguler sa bonne dose d'implication.

Dans ce difficile équilibre, les personnes retraitées sont généralement avantagées par rapport aux ménages encore engagés dans leur vie professionnelle et chargés de famille. Sous réserve d'avoir un peu d'énergie à y consacrer, elles peuvent apporter une disponibilité et des compétences indispensables au groupe encore en projet.

1.1.2

## ÊTRE CAPABLE DE NOUER DE NOUVELLES RELATIONS SOCIALES ET DE S'ENGAGER DANS UNE RELATION DE RÉCIPROCITÉ VIS-À-VIS DU GROUPE

Au cœur de tout habitat participatif, il y a le souhait de construire des relations sociales apaisées, basées sur la réciprocité et sur la confiance. Ce type de relation n'est cependant pas une donnée de départ. Cela se construit dans le temps et nécessite souvent de traverser sans se décourager quelques turbulences. Tout collectif en construction passe en effet par différentes phases, que l'on peut caractériser de la manière suivante :

### ▶ 1<sup>ère</sup> étape. La séduction

le groupe n'existe pas encore, chacun met du sien pour participer à le créer et s'y intégrer. Pour cela, tous se montrent sous leur plus beau profil, entrant dans une phase de séduction, voire de dépendance affective pour certains. Tout le monde se montre conciliant, avenant, mais en même temps, chacun s'observe. Lors de cette première étape un peu euphorique où s'ouvrent tous les possibles, il est rare de voir apparaître des conflits, sauf incompatibilité radicale, car personne ne souhaite entrer en opposition avec le collectif. Et si la réalisation concrète du projet tarde à se concrétiser, cette phase peut durer longtemps. Le risque pendant cette période est alors d'accepter des décisions du groupe qui ne nous conviennent pas tout à fait et dont on ne prend conscience qu'après coup.

### ▶ 2<sup>ème</sup> étape. La rouspétance première phase de recentrage

si dans la première phase la tendance est de s'oublier pour se faire accepter par le groupe, par un mouvement de balancier, la deuxième phase voit émerger le comportement inverse: au moment où il faut prendre des décisions qui engagent, permettant de progresser vers la réalisation du projet, on se réaffirme fortement pour marquer son individualité face au collectif. Certains peuvent ainsi camper sur leurs positions, par principe, jusque parfois oublier le groupe et le projet, suscitant incompréhension, raidissement, blocage et conflits.

### 3<sup>ème</sup> étape. Le réengagement (ou le désengagement) 2<sup>de</sup> phase de recentrage

la phase conflictuelle a pu être épuisante et les participants ressentent un besoin d'apaisement et de calme. Les membres du groupe se connaissent un peu mieux, le projet se dessine avec plus de clarté, et chacun peut se reposer la question du sens et de sa place dans le projet : est-ce vraiment fait pour moi ? Cela vaut-il la peine de continuer, sur ce projet-là et avec ces gens-là ? Ce moment où les relations se détendent est aussi celui qui enregistre le plus de départs, au risque parfois de l'éclatement du groupe. Mais ceux qui restent sont confortés dans leur choix et désormais capables de s'engager, en connaissance de cause et non plus seulement sur une idée. Et si le groupe n'a pas déjà adopté certains outils de gouvernance collective (décision au consentement, organisation en groupes de travail...), c'est aussi à ce moment qu'il va chercher à se consolider et à mettre en place une organisation de travail plus stable.

Mais certaines personnes peuvent avoir plus de mal à nouer de nouvelles relations, ce qui nécessite de conserver une certaine capacité d'adaptation nourrie de souplesse et d'intérêt portés à l'autre. Et traverser ces étapes implique également d'être acteur pour faire évoluer l'idée de départ que l'on se faisait du projet et y trouver sa place. L'âge n'est évidemment pas le facteur déterminant dans cette appréhension du collectif, et il appartient à chacun de sentir s'il a l'appétence pour cette rencontre, parfois cette confrontation, avec autrui.

### 4<sup>ème</sup> étape. La maturité

chacun a pu se positionner dans, et face au collectif. Les individus qui le composent sont à même de prendre soin d'eux et d'être connectés au groupe. Les solutions commencent à percer, interdépendance et soutien mutuel se renforcent; le groupe commence à exister en tant que tel, avec ses objectifs partagés, ses attendus explicites et implicites, une certaine forme d'organisation acceptée, qui le rend d'autant plus productif que chacun y trouve sa place. Le collectif devient vraiment solide et résilient, chacun s'y sent en confiance : paré pour affronter l'épreuve de la réalisation.

## Une "dimension coeur" pour bien vieillir aux Colibres

## ENCADRÉ 2

« J'habite depuis 4 ans dans un habitat participatif à Forcalquier. Voici le témoignage que je souhaite en faire.

Pendant l'élaboration du projet, sa réalisation et sa vie, un écohabitat participatif a besoin selon moi, de faire coexister au moins deux formes relationnelles différentes et complémentaires entre les membres du collectif.

La première est centrée sur la réalisation du projet et la gestion du lieu : un grand nombre de réunions en 'plénière' ou en groupe de travail permettent ainsi de discuter de ce qu'il faut prévoir, organiser, acheter, faire, gérer, décider...

La seconde est centrée sur la qualité relationnelle, sur le bien-être, permettant une écoute bienveillante, un partage personnel, un soutien, parfois intime à certains moments de sa vie (choc, séparation, deuil...). Développer aussi ce type de relation est indispensable pour ne pas simplement « glisser » les uns à côté des autres, peut-être dans la même direction mais sans jamais vraiment se rencontrer. Il représente l'une des deux jambes sur laquelle repose un projet humain d'habitat participatif et délibératif dynamique, vivant, respectueux du pouvoir partagé et de sa qualité de vie.

Le temps consacré à cette qualité relationnelle trouve souvent sa place à l'occasion des moments de convivialité ou de loisirs : balades, jeux, repas partagés, activités extérieures entre des volontaires (théâtre, cinéma...), discussions à bâton rompu... Mais ces moments d'échanges en profondeur, qu'aux Colibres, nous appelons « côté coeur », ne peuvent être réduits à de la simple convivialité, qui peut tout à fait se contenter de relations parfois superficielles. Nous faisons l'expérience aux Colibres que ces moments n'apparaissent pas toujours spontanément, ou bien ils ne concernent que deux ou trois personnes ayant des relations un peu plus privilégiées. De ce fait, certains peuvent passer à côté de ce type de relations. Spontanément, je ne trouve pas facile d'engager ces échanges plus intimes, introspectifs, ouverts et incertains. En revanche, lorsque nous parvenons à y consacrer volontairement des temps collectifs, grâce à nos réunions « côté coeur » qui ont lieu aux Colibres chaque premier jeudi du mois, tout le monde peut avoir l'occasion d'y participer, d'aborder et d'entendre des choses parfois difficiles à exprimer. Cette pratique est précieuse, sensible, délicate ; c'est elle qui nous permet de nous sentir vraiment reliés, considérés dans notre être, et d'échapper au sentiment de solitude qui parfois peu toucher, un peu plus que les autres, les plus âgés. Il est vrai que lorsqu'on est vieux nous sommes plus fragiles car travaillés par notre perte progressive d'autonomie et d'indépendance. C'est une vraie épreuve que les jeunes ne peuvent percevoir de l'intérieur, et c'est tant mieux.

L'expérience du vieillissement dans un espace hautement relationnel comme aux Colibres m'a également montré combien parfois je peux être impacté par une négligence, une maladresse, un jugement venant de moi ou des autres. Je n'arrive pas toujours à me dégager seul de cette ornière et je crois bien que je ne suis pas seul dans cette situation ! Pour conserver dans la durée un relationnel fluide et agréable avec tous mes voisins, ces temps d'écoute et d'expression collectives me sont un espace et un baromètre émotionnel très utiles. C'est dans ces moments d'ouverture du coeur que les prémices d'un conflit, ou la pression d'un conflit avéré et jusque-là étouffé, peut venir émerger, être visible, car une attention, une sensibilité, une liberté de parole soutenue par les autres, est présente et partagée.

Au final, cette traversée de l'habitat participatif avec tous ces moments de tension et de régulation humaine, notamment grâce à nos réunions « côté coeur », est d'un intérêt et d'une richesse particulière et introuvable ailleurs. J'y ai découvert un lieu pour vieillir d'une qualité de vie inouïe. »

*Emile Ricard, 82 ans, habitant des Colibres*

# 1.1.3

## ACCEPTER L'INCERTITUDE

Vivre en habitat participatif offre un vrai sentiment de sécurité pour les seniors : tout en prolongeant leur autonomie, ils bénéficient en effet du soutien d'un voisinage solidaire, de pratiques de mutualisation et d'entraide, et même, - si le projet intègre un volet d'habitat inclusif -, de la proximité de professionnels de l'assistance au quotidien.

Mais un tel cadre ne s'improvise pas et il demande du temps et du travail. Par ailleurs, la confiance se construit et s'éprouve aussi dans l'adversité. Aussi, entrer dans un projet d'habitat participatif implique-t-il pour celles et ceux qui participent au développement du projet d'accepter le risque que celui-ci soit ralenti, repoussé ou bloqué, quelles qu'en soient les raisons : administratives, politiques, techniques ou humaines.

Il n'est pas rare que ce genre de projet, innovant et complexe, rencontre des difficultés. Même si l'incertitude peut être réduite lorsque les futurs habitants décident de se faire accompagner, la réalisation du projet dépend souvent de la capacité du groupe de futurs habitants à maintenir leur engagement pendant l'orage. Avec des mises en stand-by qui, lorsqu'elles surviennent, peuvent aller de quelques mois à plusieurs années, il est naturel que l'impatience ressentie par les seniors ne soit pas tout à fait de même nature que celle éprouvée par les plus jeunes.

Si les seconds ne participent généralement qu'à une expérience de vie qui, si elle échoue, viendra enrichir les suivantes, les premiers jouent leur dernière partie de vie, avec parfois le sentiment qu'il s'agit du projet de la dernière chance. Voyant le temps passer plus vite, les seniors sont plus impactés par l'incertitude émotionnelle :

Comment se projeter sur plusieurs années quand on sait que la dépendance peut venir plus rapidement ? Comment ne pas s'imaginer que les années d'autonomie qui restent, que l'on a pensées dans un environnement choisi et confortable, vont être perdues à attendre, peut-être en vain, un habitat rêvé qui ne verra jamais le jour ?

Dans les situations de blocage, certains seniors peuvent ainsi ressentir une anxiété plus vive que les plus jeunes. Pour autant, et proportionnellement à la forte implication identitaire mise dans la construction de leur troisième partie de vie, ils peuvent se montrer beaucoup plus patients : il n'est pas rare en effet que la colonne vertébrale d'un groupe soit le fait de jeunes retraités fermement ancrés dans leur projet, qui permet au groupe de traverser les difficultés sans se décourager.

# 1.1.4

## EXISTE-T-IL UN ÂGE MAXIMUM POUR INTÉGRER UN HABITAT PARTICIPATIF ?

Un habitat **participatif** implique la **participation** de chacun. Le développement du projet, puis l'entretien des bâtiments et des espaces verts, le suivi administratif et financier... sont gérés bénévolement par les habitants sur leur temps libre. Ils impliquent donc la recherche d'une certaine répartition des tâches entre tous.

Et les relations sociales qu'il produit génèrent de nombreux rapports d'entraide basés sur le principe de réciprocité. Aussi, poser la question d'un âge limite renvoie-t-il à se demander s'il est possible d'intégrer un habitat participatif lorsque la diminution de ses capacités devient si grande qu'il n'est plus envisageable d'entrer dans ce type de relations d'échange avec la capacité d'y prendre pleinement sa part.

La présence d'une personne devenue dépendante pose la question de savoir de savoir quel dispositif peut être mis en place ou quelle réorientation du projet de la personne ou du groupe sont envisageables car cela excède la simple promesse de bienveillance et d'entraide mutuelle contenue dans tout projet d'habitat participatif

Cette responsabilité en effet, souvent lourde même avec la présence d'auxiliaires de vie, excède la simple promesse de bienveillance et d'entraide mutuelle contenue dans tout projet d'habitat participatif. C'est pourquoi, sauf s'ils prévoient dès l'origine les moyens (potentiellement salariés) de prendre en charge la perte d'autonomie des plus âgés, les habitats participatifs ne peuvent servir de refuge lorsque l'on sent poindre une diminution de ses capacités.

Ils ne peuvent pas être immédiatement considérés comme des habitats inclusifs, ni bien sûr comme des maisons de retraite.

Allons même plus loin : la plupart des habitats participatifs se constituant selon des processus affinitaires, il est fréquent que les personnes déjà très âgées ne soient pas cooptées, même en pleine possession de leurs moyens, par anticipation d'une possible diminution de leur autonomie dans un avenir proche. En pratique, Il est donc effectivement plus difficile d'intégrer un habitat participatif après 75 ans.

Cette règle générale souffre bien entendu d'exceptions, comme par exemple si le ou la candidat(e) connaît déjà bien certains membres pouvant la coopter et s'engageant à s'en occuper prioritairement en cas de difficultés. Le cas le plus fréquemment rencontré est celui d'une personne souhaitant intégrer un habitat participatif avec un parent âgé : celle-ci s'engage alors à être l'aidant du parent devenu dépendant. Les autres habitants se retrouvent placés dans un rôle d'aide aux aidants mais ne se considèrent pas directement responsables du soutien à la personne dépendante.

## La charte des besoins des Colibres<sup>6</sup>

## ENCADRÉ 3

### Les besoins des Colibres

Les principes qu'il est important de respecter dans notre fonctionnement collectif.

La responsabilité vis-à-vis du bâti, du fonctionnement matériel, du fonctionnement économique et des engagements de la SCIA vis-à-vis des tiers.

### POURQUOI ?

Le bon fonctionnement matériel, l'entretien et la bonne gestion sont la condition d'existence des Colibres et l'affaire de tous.

Si personne ne se sent responsable, il y a risques de manque d'entretien, de mauvaise gestion, de faillite du système.

Si certains portent les responsabilités pour tous alors que d'autres ne se sentent pas ou peu responsables, risques de fatigue pour ceux qui en portent la charge, de frustrations...

<sup>6</sup> <https://lescolibres.jimdofree.com/>



L'implication dans le fonctionnement du collectif et du lieu, tant dans la participation pour l'entretien et l'amélioration des bâtiments & espaces extérieurs, que pour la participation aux réunions.

Pour entretenir et améliorer nos espaces bâtis et extérieurs, il y a du travail et de la coordination. Si on ne s'implique pas suffisamment dans les tâches et réunions collectives, les conditions de fonctionnement d'un habitat participatif peuvent ne plus être réunies. Chacun s'engage à participer de manière raisonnable en trouvant le juste équilibre entre ses disponibilités et le travail nécessaire au collectif, sans que l'un n'ait à pâtir de l'autre.

L'implication dans la vie du collectif et dans la construction de liens avec ses voisins.

Les Colibres est un lieu où l'on a choisi de cultiver le plaisir de vivre ensemble. Le temps passé ensemble, l'estime mutuelle et l'amitié sont les ciments qui donnent leur sens au travail collectif apporté par chacun et qui sous-tendent les relations d'entraide au quotidien ; la construction de liens entre les personnes demande que l'on y consacre un peu de temps et d'attention, dans le même équilibre à trouver que pour le fonctionnement.

L'entraide au quotidien.

L'entraide aux Colibres fonctionne dans une logique de réciprocité de groupe, où l'on donne à certains, on reçoit d'autres, et chacun équilibre à peu près ses besoins et ses disponibilités au bénéfice de tous, sans en sentir le poids et dans une logique non comptable.

L'attention particulière portée aux enfants, aux personnes vulnérables et aux personnes traversant des moments de déséquilibre dans leur vie personnelle.

Les enfants, les personnes vulnérables et les personnes qui traversent un moment de vie difficile ont parfois plus de besoins et moins de capacités de réciprocité, ce que chacun accepte. En restant vigilant à ce que les moments de retrait puissent être dépassés pour ne pas s'installer dans la durée, ce qui risquerait de déséquilibrer le collectif tout entier.

L'attention à son propre rythme et l'attention aux rythmes de chacun.

La reconnaissance des limites de chacun, toutes différentes, permet d'éviter les effets de saturation, de fatigue excessive, de ras-le-bol du collectif... et de préserver l'élan qui permet de nous impliquer avec bonne humeur.

L'égalité entre tous

Un Colibres est un Colibres, quel que soit le moment où il est entré et quel que soit sa capacité d'implication. Dans la durée, les responsabilités et l'engagement vis-à-vis du collectif sont les mêmes pour tous. Il en va de même du poids de chacun dans les prises de décision et de l'attention que le groupe doit porter aux besoins de chacun. L'égalité entre Colibres s'éprouve en situation. Elle implique un traitement d'équité tenant compte des besoins de chacun et de ceux du groupe au moment où la question se pose, permettant de prendre en compte les contextes et situations avec discernement et intelligence.

La formulation de ce qu'on a à dire et l'écoute de ce que chacun a à dire.

Pour faire vivre le principe d'égalité, chacun doit pouvoir exprimer ce qu'il a à dire et avoir la certitude d'être entendu. Aux Colibres, ce principe est mis en oeuvre à travers les tours de parole en réunion, pendant lesquels chacun peut s'exprimer sans être interrompu. Cette écoute est également cultivée dans les moments informels du quotidien.

L'expression de ses besoins et l'attention aux besoins de chacun et aux besoins du collectif.

Les décisions collectives sont construites à partir de la prise en considération des besoins de chacun et de ceux du collectif, entre lesquels il s'agit de trouver le bon équilibre, fait d'équité, de discernement, de prise en considération des contextes et situations particulières et d'imagination. Ils doivent donc être exprimés, entendus et pris en compte.

La retenue dans ses propos, l'évitement des attaques personnelles, la prise en compte de la façon dont ce qu'on dit peut être reçu par les autres.

Pour éviter les tensions inutiles en réunion, il est nécessaire de surveiller son expression orale (en réunion) et écrite (par mail). Tout peut être dit mais la manière de le dire est importante pour éviter les blessures inutiles.

Cette charte décrivant les engagements réciproques des Colibres témoigne concrètement du niveau d'investissement personnel requis pour fonctionner en collectif dans un habitat participatif.

# 1.2

## ACCEPTER LA VIEILLESSE : LA MISE EN DÉBAT AU SEIN DU GROUPE

Si elles ont rarement plus de 75 ans, de nombreuses personnes rejoignant un habitat participatif ont cependant dépassé la soixantaine. Or la possibilité d'une dépendance à venir n'est que rarement abordée. Encore en pleine possession de leurs moyens, beaucoup d'entre elles perçoivent l'habitat participatif comme une nouvelle dynamique les préservant du vieillissement grâce aux liens générés par les multiples activités en commun, plus que comme le lieu probable d'une future diminution de leurs capacités.

Nombre de seniors qui intègrent un habitat participatif sont conscients des conséquences du vieillissement et de la nécessité de l'anticiper. Mais ce questionnement reste le plus souvent une affaire personnelle, qui se manifeste à travers des demandes spécifiques liées à son propre logement (accessibilité PMR) sans faire l'objet d'une discussion collective, laquelle reste ainsi limitée aux notions trop générales de bienveillance et d'entraide. Tout se passe comme si « l'énergie de vie » qui pousse à la création de ce nouveau lieu collectif résistait fortement à intégrer dans sa vision l'inéluctabilité des difficultés qui closent nos existences.

L'émergence d'un questionnement partagé sur la vieillesse et la manière dont le collectif souhaite appréhender la fin de vie est pourtant nécessaire car il ne va pas de soi.

Quelle promesse se fait-on quand on intègre un habitat participatif ? Est-ce un lieu où on aura l'assurance de pouvoir vieillir chez soi « jusqu'au bout » quelle que soit sa situation de santé ? La possibilité d'un déménagement dans une structure spécialisée est-elle envisageable si la diminution de son autonomie vient à peser trop lourdement sur les autres habitants ? Jusqu'à quel niveau de soutien s'engage-t-on les uns vis-à-vis des autres quand on vit en habitat participatif ?

Quelles solutions mettre en place lorsque la dépendance d'une – ou de plusieurs – personnes dépassent les capacités d'accompagnement du collectif ? Anticiper les enjeux de la dépendance implique de discuter aussi des options de fin de vie, et tous les habitats participatifs ne font pas les mêmes choix.

Par ailleurs, et selon la structure d'âge de l'habitat participatif, la question du vieillissement ne peut pas être abordée de la même façon. Ainsi, s'il paraît tout à fait understandable qu'une personne trop fatiguée par son âge soit dédouanée de sa participation à l'entretien des lieux, que faire si c'est la moitié du collectif qui est trop âgée pour participer ? Quelles anticipations les plus jeunes risquent-ils de faire face à cette situation si celle-ci n'est pas discutée en amont ?...

Aussi, il est important de discuter de la manière dont le collectif fera face au vieillissement, sans présumer que les voisins, même bienveillants, seront en capacité d'absorber l'accompagnement individuel nécessaire à la diminution de l'autonomie des plus âgés, lequel risque de s'ajouter au surcroît de gestion collective qui ne pourra plus être assumé par les personnes fragilisées par leur âge. Ce n'est qu'en verbalisant collectivement ces questions, sans angoisses excessives car il existe des solutions, que l'on pourra anticiper des solutions collectives. Pour dépasser les réticences à aborder ces sujets, il peut être utile que ce questionnement soit guidé par un tiers accompagnateur dès la phase de conception ; ceci pour que la prise en charge de cette délicate question soit abordée ouvertement et au bon moment afin de permettre aux futurs habitants de la penser collectivement.

## Le débat mouvant, pour aborder la question du grand âge au sein du groupe

# ENCADRÉ 4

Faire un débat mouvant consiste à soumettre une proposition à un groupe, puis à demander aux participants de prendre physiquement position pour ou contre cette proposition, en allant d'un côté ou de l'autre de la salle, correspondant à l'affirmation ou à la négation. On lance le débat avec la règle suivante : formuler des arguments pour expliquer sa position et changer de « côté » si les arguments de l'autre camp sont convaincants.

Voici un exemple de propositions lors d'un débat mouvant animé par les associations Hal'Âge<sup>7</sup> et Toits d'Union<sup>8</sup> aux RNHP de Lyon<sup>9</sup> en juillet 2021 :

1. Un collectif d'habitants doit s'organiser pour veiller sur un voisin dépendant
2. Un collectif d'habitants peut se séparer d'un habitant qui a des troubles cognitifs ou une importante dépendance
3. L'habitat participatif doit permettre de mourir chez soi
4. Anticiper ma vieillesse et ma possible dépendance est de ma responsabilité

<sup>7</sup> <http://halage.info/>

<sup>8</sup> <https://toits-union.fr/>

<sup>9</sup> <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?RetourRNHP2021>

# 1.3

## COMMENT INTÉGRER LA QUESTION DU VIEILLISSEMENT DANS LE PROJET DU GROUPE

Les différents documents de projet (charte, documents de présentation...) conçus par les groupes abordent souvent les attitudes d'entraide, de soutien et de bienveillance qui offrent un cadre favorable à l'accueil des fragilités causées par l'âge, ainsi parfois que les occupations de loisir (activités culturelles, randonnées, yoga, jardinage, militantisme...) qui pourront être menées en commun et contribuer à un vieillissement en bonne santé. Mais il est très rare que les choix du collectif sur l'attitude à avoir vis-à-vis des difficultés liées au grand âge soient évoqués.

La question n'est pas si simple car il n'est pas possible d'anticiper toutes les situations possibles. Par ailleurs, on n'est jamais sûr qu'un membre du groupe souffrira un jour de dégénérescence cognitive, puisque celle-ci ne touche que 10 à 15% de la population. Faut-il alors s'imposer dès aujourd'hui de passer du temps sur un sujet aussi anxiogène et contraire à l'énergie de vie du groupe en construction ?

Comment intégrer cette question dans le projet collectif ? Doit-on construire un projet cadre permettant d'inscrire d'emblée, en fonction des ambitions d'un groupe et de sa structure d'âge, des dispositifs précis anticipant la dépendance, ou est-il préférable de faire confiance en la capacité du groupe à innover pour trouver une solution en cas de difficulté lorsqu'elle se posera ?

La mise en place de solutions concrètes implique d'aborder ensemble la question du niveau souhaité pour les engagements réciproques entre les membres du groupe. Le débat mouvant présenté ci-dessus aborde sous différents aspects cette question centrale autour de laquelle il est utile que le groupe se positionne : prend-on collectivement l'engagement de tout faire pour permettre aux habitants de rester chez eux jusqu'à la fin, ou l'engagement de soutien mutuel au sein du groupe peut-il se dénouer au-delà d'un certain niveau de perte d'autonomie ?

# 1.3.1

## VIVRE ENSEMBLE, JUSQU'AU BOUT

Cette réflexion a été cruciale pour un groupe comme Kairos<sup>10</sup>, à Draguignan, pour lequel la question du vieillissement est fondatrice et qui a explicitement posé comme principe de son projet de tout mettre en oeuvre pour permettre à chacun de rester dans l'habitat participatif jusqu'à la fin de sa vie.

Le collectif a cherché activement des solutions intégrées au projet pour affronter l'éventuelle dépendance cognitive d'un ou plusieurs de ses membres, et la solution finalement adoptée a été d'accueillir en leur sein un habitat inclusif pour personnes porteuses de handicap, avec lequel une mutualisation de l'accompagnement – défini par convention – sera possible en cas de besoin (voir chapitre 4.3).

<sup>10</sup> <http://www.kairos1154.fr/>

# 1.3.2

## VIVRE ENSEMBLE, TANT QU'ON PEUT

Dans le projet monogénérationnel Chamarel<sup>11</sup>, à Vaulx-en-Velin, il est au contraire très clair qu'en cas de dépendance dépassant les capacités de soutien du groupe, la personne pourrait être amenée à quitter la coopérative d'habitants pour trouver une solution mieux adaptée. Et le groupe considère là, que la responsabilité de la prise de décision conduisant à un départ ne peut que revenir à la famille et aux aidants naturels. Par suite, il est demandé à chaque membre du collectif de désigner un référent extérieur au groupe, habilité à prendre les décisions qui s'imposeraient si la personne concernée n'était plus en capacité de les prendre elle-même.

Même si le groupe met tout en oeuvre pour trouver des solutions permettant de maintenir les personnes en perte légère d'autonomie le plus longtemps possible dans leur logement, l'existence d'une limite possible à l'exigence de soutien mutuel est claire pour les habitants comme pour leurs enfants. En septembre 2020, Chamarel a ainsi pu affronter le départ d'un membre du groupe qui a trouvé une place en Ehpad suite à la dégradation subite de son état de santé.

# 1.3.3

## LES BONNES SOLUTIONS SE TROUVENT EN SITUATION

Si la prise en compte de cette problématique est très généralement abordée de manière directe dans les groupes monogénérationnels, c'est moins souvent le cas dans les groupes intergénérationnels. Ainsi, bien que le groupe des Colibres à Forcalquier ait intégré dans son projet la possibilité d'accueillir les parents âgés des habitants qui en auraient besoin, qu'il ait prévu trois logements spécifiquement réservés à des seniors, lesquels ont partagé ensemble le financement d'un studio permettant l'accueil possible d'une auxiliaire de vie, et bien que ce groupe soit déjà confronté à la présence d'une « mamie », mère de l'une des habitantes et présentant une maladie d'Alzheimer avancée, -

la question de l'engagement des autres membres du groupe vis-à-vis des personnes en perte d'autonomie n'a encore jamais été discutée de manière plus générale (voir encadré ci-dessus, « Les besoins des Colibres »). A ce jour, le groupe ne sait pas comment il abordera la situation si une seconde personne devenait dépendante, notamment celles qui n'ont pas d'aidant naturel au sein des Colibres. Sa ligne de conduite repose pour l'instant sur la confiance de pouvoir trouver une solution adaptée en situation.

<sup>11</sup> <https://cooperativechamarel.wordpress.com/>



L'habitat participatif des Colibres à Forcalquier, un projet développé en SCIA. Crédit Photo : Sylvie Detot

## 2 CRÉER UN HABITAT PARTICIPATIF POUVANT ACCUEILIR DES SENIORS

Concrètement, comment naissent et se construisent ce type de projets ? Fin 2021, l'habitat participatif est encore affaire de pionniers. Force est de constater qu'il n'est pas facile de savoir comment s'y prendre pour contribuer à créer un nouveau collectif (1), quel type de montage juridique sera approprié (2) ou quelles aides potentielles mobiliser (3). Ce chapitre présente un bref état des lieux des pratiques existantes sur ces différentes questions.

# 2.1

## COMMENT DÉMARRE UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF ?

Un projet d'habitat participatif peut démarrer de multiples façons selon le contexte et les initiateurs, qui peuvent être regroupées selon deux grandes logiques : les projets initiés par les habitants, que l'on peut qualifier de « bottom-up », et les projets initiés par des acteurs institutionnels ou des structures d'accompagnement, qualifiés ici de « top down ». A chacune de ces deux logiques correspond des modalités de constitution du groupe d'habitants qui leur sont propres.

# 2.1.1

## LES PROJETS «BOTTOM-UP»

Historiquement, c'est la première de ces logiques qui a contribué à développer le modèle de l'habitat participatif. Initiatives de citoyens, les projets « bottom-up » partent du groupe des futurs habitants.

Deux types de dynamiques peuvent servir de ferment à la constitution de ce type de groupe. La première repose sur les relations amicales : les futurs voisins se connaissent déjà et partagent des liens amicaux anciens ou familiaux ; le collectif grandit en suivant une logique de cooptation amicale. La seconde dynamique, de loin la plus fréquente aujourd'hui, voit se rassembler les futurs habitants autour d'un projet, d'une vision, proposée par un noyau de personnes très investies et proposant un certain leadership à la dynamique collective. Il n'est pas nécessaire de connaître les initiateurs pour rejoindre le projet mais seulement d'en partager les objectifs et de souhaiter s'engager et contribuer à la démarche de création.

Ces deux types de dynamiques ne sont pas incompatibles, un noyau amical pouvant s'élargir selon une logique de projet, et donner lieu à un projet de grande ampleur, comme le projet Kairos par exemple, fondé par des amis de longue date et qui intègre aujourd'hui une vingtaine de logements. Peu, parmi la joyeuse bande initiale, habiteront finalement dans cet habitat participatif.

Bouche-à-oreille au sein des réseaux personnels ou de celui de l'habitat participatif et cooptation de nouveaux membres sont les outils employés pour compléter le groupe de départ. Ces groupes, très souvent issus de la classe moyenne, fixent leurs propres conditions d'entrée dans le projet : adhésion aux valeurs et aux objectifs du groupe, capacités financières correspondant aux objectifs fixés, affinités relationnelles... mais souvent, ils cherchent aussi à construire des équilibres en leur sein en visant une certaine mixité sociale et générationnelle et font parfois de grands efforts de solidarité pour intégrer des personnes ayant moins de moyens ou déjà assez âgées.



# 2.1.2

## LES PROJETS «TOP DOWN»

À partir de 2014 avec la loi ALUR<sup>12</sup>, les collectivités publiques s'emparent à leur tour de ce genre de projets innovants. La puissance publique peut alors être à l'origine du projet, ou au moins y être fortement associée. Si elle fixe parfois des critères pour le choix des habitants, comme celui de l'origine des candidats qui doivent déjà habiter sur la commune (projet K-Bane au Kremlin Bicêtre ou Coop Colette à Ivry-sur-Seine), l'obligation de cibler prioritairement des personnes à moindres ressources – ce qui est le cas de tous les projets menés en partenariat avec un organisme HLM intégrant du logement social –, voire l'obligation de constituer un groupe intergénérationnel (projet Cooplicot à Forcalquier) –, il est très rare que la collectivité soit partie prenante dans la constitution du groupe. Les collectivités ou les organismes HLM portant la maîtrise d'ouvrage de ces projets préfèrent allouer des moyens permettant un accompagnement professionnel, chargé d'informer et de rassembler les futurs habitants. Cet assistant à maîtrise d'usage (AMU) s'appuie sur des prescripteurs locaux et des médias de proximité et organise des réunions d'information pour les personnes intéressées, qui choisiront de poursuivre, ou pas, l'aventure. L'AMU se charge également de la structuration du groupe au travers d'ateliers réguliers permettant aux futurs habitants de faire connaissance, de définir leurs objectifs, de s'organiser, et de faire nombre d'apprentissages individuels et collectifs permettant de trouver leur place dans la future opération immobilière... jusqu'à finalement élaborer une micro-culture propre qui donnera sa couleur spécifique au collectif.

Après quelques mois de travail, les personnes ainsi rassemblées finissent par « faire groupe », et c'est sur leur dynamique propre que repose la responsabilité de finir de constituer le collectif. Si dans la première phase il y a rarement de processus de cooptation – et pour cause, le groupe n'existe pas encore –, il est fréquent que de tels processus soient mis en place par les habitants une fois qu'ils se sont saisis du « recrutement » des derniers arrivés. Les modalités de choix relèvent alors généralement d'une recherche d'équilibre dans la constitution du groupe (rajeunir un collectif trop âgé, trouver les personnes ou les familles qui correspondent aux derniers logements libres...) et proposent un processus d'intégration plutôt que de cooptation, destiné à permettre aux nouveaux arrivants de prendre la mesure du projet afin de pouvoir s'y engager en connaissance de cause; on est loin d'un choix fait sur de seules bases affectives même si ce processus permet parfois d'évincer des personnes dont le caractère est estimé incompatible avec le bon fonctionnement d'un habitat participatif.

<sup>12</sup> Voir : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-pour-laces-au-logement-et-un-urbanisme-renove-loi-alur>

## Se lancer dans l'habitat participatif

### JE FAIS PARTIE D'UN PROJET

Je crée la fiche de mon projet qui apparaîtra sur la cartographie nationale des projets.



Ma fiche est publiée dans la rubrique des petites annonces de groupes cherchant des habitants. Cela permet aux futurs voisins de me contacter, et me donne également la possibilité de contacter des personnes individuelles.



Je consulte la cartographie des structures et je rentre en contact avec les acteurs de mon territoire, qui pourront m'aider à faire avancer mon projet.

### JE VEUX REJOINDRE UN PROJET

Je consulte la cartographie nationale des projets. Je clique sur le projet qui m'intéresse et je rentre en contact avec les habitants.



Je crée une fiche individuelle en précisant ma recherche, qui sera publiée dans la rubrique des petites annonces des futurs voisins. Cela me permet d'être contacté·e par des futurs habitants et par des groupes, d'en contacter en retour et d'être alerté·e par les structures des opportunités sur mon territoire.



Je consulte les petites annonces de terrains disponibles et je peux consulter la liste des élus engagés en faveur de l'habitat participatif.

# 2.2

## LES DIFFÉRENTS MONTAGES OPÉRATIONNELS POUR FAIRE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Tout montage de projet d'habitat participatif répond à une double alternative : d'une part au niveau du portage de la maîtrise d'ouvrage, qui peut être le fait d'un groupe d'habitants en autopromotion ou qui peut être pris en charge par un professionnel de la maîtrise d'ouvrage, généralement un organisme HLM, et d'autre part au niveau du statut d'occupation des habitants, qui peuvent être en location ou en accession.

A la fin du chapitre, quelques pistes de financement seront présentées, permettant de faciliter l'intégration de seniors au projet et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

# 2.2.1

## PROJETS DÉVELOPPÉS EN AUTOPROMOTION PAR LES HABITANTS

Il s'agit de projets bâtis autour d'un groupe d'habitants qui se constitue en maîtrise d'ouvrage en créant une société qui achète le terrain et contractualise avec l'équipe de maîtrise d'œuvre ainsi qu'avec les entreprises.

L'objectif de ce mode de production du logement, grâce auquel la dynamique de l'habitat participatif a été relancée en France dans les années 2000, est de permettre la réappropriation citoyenne de l'acte de construire tout en répondant au besoin de créer des logements n'existant pas sur le marché, avec en sus, la spécificité des espaces partagés.

Cette méthode intègre intrinsèquement une réflexion sur les logiques de circulation et de mutualisation favorisant les rencontres et la solidarité.

Elle implique des compétences et de la disponibilité de la part des futurs habitants : si elle n'est pas simple à mettre en œuvre pour le plus grand nombre, elle ouvre de nouvelles perspectives dans la façon de faire la ville et stimule l'innovation.

## Projets développés en société d'attribution (SCIA, SCCC)



Les sociétés d'attribution ont pour objet « la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associées en propriété ou en jouissance » (Code de la Construction et de l'Habitation, article L212-1). Le capital des sociétés d'attribution est ainsi constitué de groupes de parts sociales indivisibles attachés à des lots, dont la consistance est définie par un état descriptif de division (EDD) annexé aux statuts. De ce fait, la détention d'un groupe de parts confère à son détenteur un droit réel sur un logement précisément situé au sein de l'ensemble immobilier.

A ces parts sociales sont liés une obligation et un droit : chaque associé doit obligatoirement répondre aux appels de fonds de la société pour financer la construction, en contrepartie de quoi (et c'est là son droit) il se verra attribuer son logement en propriété ou en jouissance à la fin de la construction, dont il pourra disposer avec les mêmes droits qu'un propriétaire. Pour répondre à ces appels de fonds, les emprunts bancaires immobiliers individuels sont envisageables au même titre que pour l'achat d'un logement classique.

Les espaces partagés de l'habitat participatif sont gérés soit en partie commune, soit dans un lot dédié porté en indivision par tous les habitants.

## Projets développés en coopérative d'habitant permettant d'intégrer du locatif social



La coopérative d'habitants met l'accent sur la propriété collective, la non-spéculation foncière, des prises de décision déconnectées du montant des parts sociales détenues par chaque habitant et la recherche de solutions pour produire du logement financièrement abordable à travers la souscription d'un prêt locatif social.

Le groupe crée une société coopérative dont les habitants sont à la fois collectivement propriétaires par l'acquisition de parts sociales et individuellement locataires au titre d'un contrat de location.

D'une façon générale, les coopératives cherchent à rassembler au moins 20% de fonds propres auprès des coopérateurs qui les composent, ceci de façon à pouvoir accéder à un prêt locatif social (PLS) auprès d'une banque. Pour ce faire, la coopérative doit préalablement obtenir un agrément PLS auprès de la DDT (Direction départementale du territoire) ou de l'EPCI (la collectivité locale) délégataire des aides à la pierre et pouvoir justifier d'une garantie d'emprunt (le plus souvent délivrée par une collectivité).

Ces projets sont régulièrement montés en partenariat avec un opérateur HLM de façon à lui déléguer les responsabilités de la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ou par un achat des logements en VEFA (Vente en l'État Futur d'achèvement). La coopérative ne porte donc pas le risque lié à l'opération immobilière, délégué à un tiers professionnel, mais uniquement celui de la gestion locative, beaucoup moins important. Il est néanmoins envisageable, et de plus en plus courant, que des coopératives développent leur opération en autopromotion, comme c'est le cas pour Chamarel, à Vaulx-en-Velin.

## Projets développés en Société Civile Immobilière (SCI)

Certains projets peuvent être réalisés dans le cadre d'une SCI, qui présente l'avantage d'être un modèle plus connu des professionnels de l'immobilier.

Le montage en SCI est fréquent lorsqu'il s'agit de racheter un bâtiment déjà existant, de rénover un corps de ferme... Ce type de société est surtout utilisé pour sa souplesse, sa simplicité et sa rapidité de mise en oeuvre, nécessaire lorsqu'il s'agit de saisir une occasion avec réactivité sur le marché privé et qui intéresse le groupe.

Il est cependant compliqué pour un particulier d'emprunter pour acheter des parts sociales en SCI, les banques ayant du mal à prendre comme garantie des parts sociales au sein d'une société.

L'emprunt collectif est quant à lui risqué et les collectifs d'habitants privilégient généralement l'option de la coopérative d'habitants (montée sur une société à responsabilité limitée) pour y avoir recours.

Ce type de montage mobilise donc essentiellement des fonds propres pour son financement, ce qui limite la taille des opérations et reste un frein pour stimuler la mixité sociale. A noter cependant que de nombreux groupes organisent des péréquations financières entre leurs membres, permettant à des personnes moins dotées d'intégrer un habitat participatif en SCI.

## Projets développés en copropriété

Les projets d'habitat participatif peuvent dans certains cas avoir recours à la copropriété, soit qu'il s'agisse de racheter un bâtiment existant dont les logements sont déjà individualisés au sein d'une copropriété existante, soit que la SCIA qui a servi à construire les logements a été dissoute. Les espaces partagés sont alors gérés comme des parties communes par la copropriété.

Par ailleurs, certains projets neufs réalisés par un opérateur (organisme HLM ou promoteur) prévoient de l'accession sociale (PSLA) ou de la VEFA. Les habitants sont associés à la conception par une méthodologie adaptée mais le montage juridique est classique et relève de la copropriété.

## Quelques problématiques récurrentes

S'agissant de modèles juridiques innovants et reposant sur une maîtrise d'ouvrage habitante, les banques et les assureurs peuvent s'avérer frileux et il faut souvent s'armer de patience et adopter une approche très professionnelle en se faisant accompagner si besoin.

L'accompagnement de l'autopromotion par des professionnels est un élément important pour limiter la prise de risque que doivent assumer les habitants.

Mais le financement de cet accompagnement par les groupes est souvent difficile en début de projet -avant l'obtention des financements bancaires et alors que la prise de risque est maximale-, et il existe encore peu d'aide sur ce type de dépense pour assister les collectifs d'habitants en démarrage.

L'accompagnement des dynamiques de groupe permet d'aider le collectif à formaliser son projet collectif, en intégrant la question du vieillissement, et à mettre en place une organisation horizontale renforçant le leadership de chacun des membres au bénéfice de tous.

Un apport d'expertise sur l'ingénierie de projet (immobilier juridique et financier, maîtrise d'ouvrage habitante, intégration de logements sociaux, assurances...) pour permettre au groupe de garantir le bon équilibre entre aspirations, faisabilité et maîtrise du risque.

L'appui à la conduite de projet, accompagnement de plus long terme, peut se révéler nécessaire dans les configurations qui intègrent un organisme HLM et une collectivité, où l'enjeu est de permettre aux habitants d'entrer dans la cabine de pilotage du projet.

En fonction des besoins, l'accompagnement pourra intégrer une, deux ou trois de ces facettes, dans un format allant de l'intervention ponctuelle d'une journée à un accompagnement suivi sur toute la durée du projet.

[www.regain-hg.org](http://www.regain-hg.org)

## 2.2.1

### PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF MONTÉS PAR UN ORGANISME HLM

Depuis les années 2000, après l'aboutissement des premières opérations réalisées en autopromotion, un des enjeux portés par le mouvement de l'habitat participatif a été de pouvoir le démocratiser en l'ouvrant aux ménages à revenus plus modestes et n'ayant pas la capacité de devenir propriétaires sans aide, ou ne pouvant tout simplement pas prétendre à la souscription d'un prêt bancaire.

Les groupes se sont donc tournés vers les acteurs du logement social que sont les organismes HLM et avec lesquels ils ont créé des partenariats.

Les projets sont bien souvent des opérations de plus grande taille, dans lesquelles les marges de manoeuvre des habitants sont moins importantes mais présentant l'avantage de réduire leur prise de risque et permettant d'introduire des logements en accession sociale et en locatif social et très social.

Le montage juridique et financier de ces projets est relativement classique mais la méthodologie de gestion de projet est adaptée pour y intégrer les habitants en maîtrise d'usage.

## Les projets en locatif social

Il s'agit d'opérations de logement social dont l'initiative peut venir d'un groupe d'habitants qui va solliciter un organisme HLM comme c'est le cas du projet des Habeilles<sup>13</sup> à Marseille, d'une collectivité qui souhaite promouvoir cette forme d'habitat sur son territoire comme le projet K-Bane<sup>14</sup> au Kremlin-Bicêtre, voire dans quelques cas de l'organisme HLM lui-même. La création et l'organisation du groupe d'habitants s'organise autour de cette opportunité et celui-ci se fait la plupart du temps accompagner par un AMU (assistant à maîtrise d'usage) spécialisé en habitat participatif, rémunéré par la collectivité ou l'organisme HLM.

Les habitants regroupés en association, le bailleur social et la commune peuvent alors signer une convention tripartite qui définit les modalités du partenariat et la manière selon laquelle le groupe va être associé à la programmation et à la conception des logements.

Les règles du logement social étant très encadrées, les habitants doivent nécessairement être éligibles au logement social, c'est-à-dire ne pas être déjà propriétaires, se maintenir sous un certain plafond de ressources et être inscrits comme demandeurs d'un logement social. Les projets vont utiliser tous les dispositifs de logement social existant : PLAI, PLUS, PLS<sup>15</sup>.

Après la phase de construction, les habitants sont individuellement locataires du bailleur social, mais ils sont également rassemblés au sein d'une association des habitants qui gère la vie collective et les espaces partagés, à laquelle le bailleur peut déléguer une partie de l'entretien et de la gestion des lieux, notamment celle des espaces communs.

## Les projets en accession sociale (PSLA)

Il s'agit d'opérations d'accession sociale à la propriété faisant appel à un partenariat entre le collectif d'habitants, une collectivité et un organisme HLM. Ce partenariat ressemble en tous points à celui décrit ci-dessus pour le locatif social.

Le dispositif utilisé est le PSLA qui permet la location-accession : les futurs habitants doivent y être éligibles, notamment en termes de plafonds de ressources. Ils signent un contrat de réservation en amont de la construction et sont d'abord locataires de l'organisme HLM pendant une durée de 6 mois à 2 ans, puis ils lèvent l'option et deviennent propriétaires de leur logement (via la souscription d'un prêt bancaire classique).

Lorsque tous les habitants sont devenus propriétaires de leur logement, l'organisme HLM se retire de l'opération et les habitants gèrent leur vie collective dans le cadre d'une copropriété, souvent complétée par une association.

<sup>13</sup> <http://www.placedeshabeilles.net/index.php/contacts>

<sup>14</sup> <https://www.construire-solidaire.fr/portfolio-item/k-bane/>

<sup>15</sup> Pour l'explicitation précise de ces différents sigles correspondant aux différents niveaux de logement social : <https://www.actionlogement.fr/logement-social/dossiers/logements-plai-pli-plus-plus>

## Autres montages

La majorité des projets montés en partenariat avec un organisme HLM mixte accession sociale et locatif social.

Il est à noter qu'il existe au moins deux autres dispositifs innovants qui commencent à être mis en oeuvre. Le **Bail Réel Solidaire** est un dispositif d'accession sociale dans lequel le bâti va être dissocié du foncier.

Le foncier sera acquis par un **Organisme de Foncier Solidaire** à qui les habitants paieront une redevance mensuelle pour l'usage du terrain. La **SCIAPP (SCI d'Accession Progressive à la Propriété)** est quant à elle un dispositif par lequel l'organisme HLM qui aura construit des logements sociaux va les céder progressivement à ses habitants via un mécanisme d'accession progressive à la propriété de longue durée (sur 30 à 40 ans).

## Quelques problématiques récurrentes

Pour ces projets montés en partenariat, et en particulier s'il y a du locatif social, il est souvent difficile de prendre en charge le financement des espaces partagés car les financements de l'habitat social ne sont pas adaptés (l'assiette des surfaces éligibles au financement de la Caisse des Dépôts et Consignation n'intègre pas les espaces partagés) et parce que le montant des loyers est plafonné. Cela implique soit une péréquation avec des logements vendus en accession qui financeront l'intégralité des espaces partagés, soit un apport en fonds propres supplémentaire de l'organisme HLM, soit des subventions dédiées.

Par ailleurs, le respect du cadre légal qui impose que la désignation des futurs locataires se fasse en Commission d'Attribution des Logements (CAL) nécessite des négociations avec les réservataires : dans les opérations classiques, les CAL sont organisées au moment de la livraison des bâtiments, ce qui ne permet pas aux futurs habitants d'être associés à la conception des logements et des espaces partagés. Pour associer les futurs locataires plus en amont dans le projet, les bailleurs peuvent mettre en place, en accord avec les réservataires des logements sociaux, des processus de pré-attribution qui permettent de sécuriser les habitants candidats à la location sociale.

Ces pré-CAL doivent être ensuite confirmées par une CAL officielle juste avant l'entrée dans les lieux. Cependant, si ces adaptations se font aujourd'hui localement et au cas par cas, il n'existe pas de doctrine permettant d'en généraliser l'usage.

Enfin, il apparaît nécessaire dans ces partenariats de faire appel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage/d'Usage indépendante de l'organisme HLM, tant pour soutenir et organiser la dynamique collective du groupe que pour y défendre la place des habitants. D'une part, les contraintes financières du logement social amènent souvent à réduire ce type de coûts et d'autre part le financement de cet accompagnement est particulièrement utile en amont de la construction (lorsque le risque de non réalisation du projet est encore élevé), voire alors que l'organisme HLM partenaire n'est pas encore identifié. Les habitants aux revenus modestes concernés par ces projets ne sont pas toujours en capacité de financer cet accompagnement.



# 2.3

## LES AIDES AU FINANCEMENT POSSIBLES POUR L'INVESTISSEMENT

Compte-tenu des surcoûts liés à l'accompagnement nécessaire pour faire aboutir les projets, au financement des parties communes et à la qualité environnementale, le financement des projets d'habitat participatif est souvent difficile. Et l'adaptation des logements aux pertes de mobilité liées à l'âge vient accroître ces difficultés. Plusieurs sources de financement complémentaires peuvent cependant venir aider les projets à boucler leur plan de financement.

# 2.3.1

## LES CAISSES DE RETRAITE (CARSAT) ET LES CAISSES DE RETRAITE COMPLÉMENTAIRES DE L'AGIRC/ARRCO

La CARSAT n'a pas pour l'heure de politique nationale spécifiquement dédiée à l'habitat participatif, qui est considéré comme les autres formes d'habitats alternatifs et inclusifs. Dans ce cadre, il est possible d'obtenir des prêts à taux zéro pouvant aller jusqu'à 50% du prix de revient des logements conventionnés en PLS (logements sociaux) réservés pour des personnes retraitées, ce dont ont pu bénéficier de nombreux projets de coopérative d'habitants (Abricoop à Toulouse, Chamarel à Vaulx-en-Velin, Geckologis<sup>16</sup> en Languedoc Roussillon...). Au-delà de 20 ans, et jusqu'à 30 maximum, ces prêts à taux zéro requièrent cependant une garantie des collectivités locales. Comme pour les caisses de retraite complémentaires, les décisions sont prises au niveau des actions sociales de chaque région, qui conservent la possibilité de compléter par des subventions ces prêts à taux zéro selon l'intérêt qu'elles peuvent trouver au projet.

Les caisses complémentaires de l'AGIRC/ARRCO<sup>17</sup>, notamment Malakoff Humanis et AG2R La Mondiale, s'intéressent depuis quelques années à l'habitat participatif.

Alors que leurs aides à l'habitat des seniors étaient orientées depuis plus de cinquante ans vers le soutien aux Ehpad et aux résidences seniors<sup>18</sup>, l'AGIRC/ARRCO est en train de faire évoluer ses dispositifs pour réorienter, à partir de 2022, une partie de ses financements vers l'habitat inclusif et l'habitat participatif.

L'AGIRC/ARRCO devrait pouvoir soutenir la création d'habitats participatifs à travers le financement en investissement d'une partie des espaces partagés, des équipements collectifs destinés à favoriser la mobilité (ascenseurs, rampes d'accès...), et dans les cas de rénovation de bâtiments anciens, soutenir l'adaptation PMR des logements privés.

<sup>16</sup> <https://www.geckologis.org/>

<sup>17</sup> L'AGIRC/ARRCO est la fédération des caisses de retraite complémentaires, parmi lesquelles Malakoff Humanis et AG2R La Mondiale, qui couvrent à elles deux environ 80% des retraités, soit plus de 14 millions de personnes.

<sup>18</sup> Cet appui est apporté à travers la subvention de logements locatifs sociaux conventionnés dédiés aux seniors, en contrepartie de quoi les caisses de retraites bénéficient de « droits réservataires », c'est-à-dire de la possibilité de réserver une partie des logements financés à leurs allocataires.

Ces aides, dont les modalités précises sont actuellement en discussion avec Habitat Participatif France, pourraient concerner toutes les structures morales portant un habitat participatif, y compris celles où les habitants occupent leur logement en jouissance ou en accession, à condition que la moitié au moins des logements soit occupé par au-moins une personne de plus de 55 ans.

En complément de ces soutiens à l'investissement par l'AGIRC/ARRCO, Malakoff Humanis envisage de mener sa propre politique de soutien à l'émergence de nouveaux projets d'habitat participatif par le financement de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'ingénierie d'accompagnement, et un partenariat plus global avec les « têtes de réseaux », notamment HPF. AG2R La Mondiale encourage également le développement de l'habitat participatif via des actions de recherche-action, de sensibilisation et de subvention de projets. Les demandes d'aide sont à adresser aux actions sociales (régionalisées) de ces deux organismes.

Par ailleurs, des financements plus classiques (hors cadre de l'habitat participatif) sont toujours possibles pour financer l'adaptation des logements individuels à la perte d'autonomie.

## LES AIDES POSSIBLES

<p>Action sociale de La CARSAT (caisses de retraite)</p>	<p>Propose des prêts à taux zéro<sup>19</sup> et des subventions d'investissement pour l'adaptation du logement (aide à la réalisation de travaux) dans le cadre du maintien à domicile et de la lutte contre la précarité énergétique<sup>20</sup> ou pour la construction de nouveaux lieux de vie collectifs. La participation financière peut aller de 15 % à 50 % du coût prévisionnel selon la nature du projet.</p> <p>Il peut aussi s'agir du financement de la création de lieux de vie collectifs<sup>21</sup>.</p>
<p>AGIRC/ARRCO (caisses de retraite complémentaire)</p>	<p>Possibilité de financer l'adaptation des logements neufs réalisés en logement social (PLAI et PLUS seulement), jusqu'à 10 000€ par logement.</p>
<p>Action sociale de Malakoff Humanis</p>	<p>Aides individuelles pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans l'ancien + aides à l'équipement.</p>
<p>Action sociale d'AG2R La Mondiale</p>	<p>Aides individuelles pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans l'ancien + aides à l'équipement.</p>

<sup>19</sup> Par exemple, l'habitat participatif Abricoop, à Toulouse, a bénéficié d'un prêt de 380 000 euros, à taux zéro, sur vingt ans, conditionné notamment à l'élaboration d'un projet de vie sociale intégrant la question du vieillissement, incluant l'engagement d'organiser des ateliers « mémoire » et « équilibre » pour les sept ou huit retraités qui en sont membres, en collaboration avec la CARSAT.

<sup>20</sup> Par exemple, l'action sociale de la CARSAT Hauts-de-France finance des travaux de changement de baignoire en douche, de pose d'un sol antidérapant, d'aménagement des sanitaires et des toilettes, d'isolation des pièces de vie, de remplacement d'un système de chauffage... Les aides, qui dépendent des ressources et des autres aides accordées, peuvent aller jusqu'à 3 500 euros. Voir ici : <https://carsat-hdf.fr/index.php/acteurs-de-sante/l-action-sociale-de-la-carsat/les-aides-pour-l-habitat>. Pour un autre exemple (CARSAT Rhône-Alpes), voir ici : <https://www.carsat-ra.fr/accueil/assures/j-ai-besoin-d-une-aide-pour-bien-vivre-a-domicile/j-adapte-mon-logement>

<sup>21</sup> Par exemple, avec l'action sociale de la CARSAT Sud-Est : <https://www.carsat-sudest.fr/partenaires/soutenir-financierelement-vos-projets/am%C3%A9liorer-les-lieux-de-vie-collectifs.html>

# 2.3

## LES FONDATIONS

Plusieurs fondations peuvent financer les projets d'habitat participatif, le plus souvent en fonction de leurs caractéristiques sociales.

### AIDES À L'INGÉNIERIE

### AIDES À L'INVESTISSEMENT

#### Fondation Abbé Pierre

Peut aider à financer de l'accompagnement, essentiellement sur des projets comportant une forte vocation sociale (PLAI).

La FAP peut aussi subventionner l'investissement (jusqu'à 10% du prix de revient) mais uniquement sur du logement social en PLAI.

#### Fondation de France

Fonctionne par appels à projets. Peut aider à financer de l'accompagnement, essentiellement sur des projets comportant une vocation sociale (en lien avec un bailleur social, une coopérative d'habitants...) et comportant une forte dimension d'innovation<sup>22</sup>.

Les financements aux groupes/associations portant des projets d'habitat participatif sont principalement destinés à l'accompagnement de ces projets.

#### Fondation ENERCOOP

Appel à projets orientés sur la problématique de la précarité énergétique : aides d'au moins 20 000 euros à des associations d'intérêt général pour de la rénovation énergétique des logements.

#### Fondation du patrimoine

Dispose de fonds spécifiques qui peuvent être des pistes pour la réhabilitation de l'ancien, notamment s'il s'agit de restauration du très ancien avec un volet « développement durable ».

## Fondation MACIF

Peut financer un projet au titre de son soutien à l'économie sociale et solidaire. Pour des associations ou des collectivités locales, elle finance notamment :

- des projets qui visent à consolider le réseau des «habitats coopératifs», notamment en faveur des seniors<sup>23</sup> ,
- des associations qui produisent de « l'habitat senior solidaire » comme Habit'Âge<sup>24</sup> ,
- des projets de création d'habitats inclusifs<sup>25</sup> ,
- des projets visant à développer la cohabitation intergénérationnelle solidaire<sup>26</sup> ,
- des projets d'habitat participatif<sup>27</sup>.

## Fondation Qualitel

En septembre 2021, elle a lancé un appel à projets lié au logement et répondant à des besoins sociaux, et qui vise à « responsabilise[r] durablement les bénéficiaires de l'action », tout en créant des logements plus écologiques.

En 2020, la Fondation a financé :

- un projet d'habitat inclusif (création d'une colocation de personnes en situation de handicap en région parisienne par l'association T'Handiquoi),
- l'association Habit'Âge (Réhabilitation d'un bâtiment en habitat pour seniors isolés).

<sup>22</sup> Voir notamment le programme « Le mal logement, un fiéau silencieux », qui promeut l'ambition d' « accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat intégrant des dynamiques de solidarité (habitat partagé, inclusif, intergénérationnel...) » : <https://www.fondationdefrance.org/fr/le-mal-logement-un-fieau-silencieux>. Voir aussi l'appel à projet « Vieillir acteur et citoyen de son territoire » : <https://www.fondationdefrance.org/fr/vieillir-acteur-et-citoyen-de-son-territoire-lieux-de-vie-innovants-et-repit-des-aidants-et-des>

<sup>23</sup> Par exemple : <https://www.fondation-macif.org/projets/soutien-au-developpement-du-mouvement-des-cooperatives-d-habitants-1>

<sup>24</sup> Ici : <https://www.fondation-macif.org/projets/pour-un-habitat-solidaire-senior-solidaire>

<sup>25</sup> Par exemple : <https://www.fondation-macif.org/projets/habitat-inclusif-famille-gouvernante> ou encore <https://www.fondation-macif.org/projets/un-domicile-partage-pour-les-personnes-agees-fragiles>

<sup>26</sup> Par exemple : <https://www.fondation-macif.org/projets/developpement-la-cohabitation-intergenerationnelle-solidaire-changement-d-echelle>. Ces financements s'opèrent dans le cadre du programme PIN'S (<https://www.fondation-macif.org/page/le-programme-pins>)

<sup>27</sup> Par exemple ici : <https://www.fondation-macif.org/projets/un-habitat-participatif-pour-accueillir-et-vivre-ensemble-a-tremargat>

# 2.3.3

## LES FINANCEMENTS PUBLICS

Enfin, il est parfois possible de faire appel aux financements publics :

▼ **Les collectivités territoriales** peuvent apporter leur garantie d'emprunt s'il s'agit d'un projet de logement social (coopérative d'habitant ou en partenariat avec un bailleur social), ou donner une subvention au projet, qui concernera principalement le financement de l'accompagnement si la commune est partenaire.

En 2021, plusieurs collectivités se sont engagées plus ouvertement pour mettre en place une vraie politique publique de soutien au développement de l'habitat participatif sur leur territoire. C'est notamment le cas de l'agglomération de Rouen, qui a voté le 27 septembre 2021 une aide financière aux projets d'habitat participatif pouvant atteindre 4000€ par projet pour la faisabilité juridique, financière et architecturale et 5000€ par logement d'aide à la réalisation. En Auvergne-Rhône-Alpes, le conseil départemental du Puy-de-Dôme a mis en place une aide spécifique pour encourager les projets d'habitats participatifs : elle soutient les projets à hauteur de 10 000€ à 15 000€ par logement, et 40 000€ ont été débloqués pour accompagner la professionnalisation de l'association Habiter Autrement Auvergne.

▼ **La Communauté européenne** peut également être une source de financement, notamment au travers du programme LEADER qui peut permettre de financer une partie de l'ingénierie des projets inscrits dans l'habitat participatif, voire de l'investissement. La demande de subvention se fait en répondant aux appels à projets des Groupements d'Action Locale, le plus souvent gérés par les Communautés de Communes. Mais les dossiers sont lourds à monter et à suivre, et il est nécessaire de pouvoir avancer l'essentiel de la trésorerie du projet.

▼ **L'Etat**, notamment au travers de ses programmes nationaux : le programme Petite Ville de Demain porté par l'ANCT (Agence Nationale de Cohésion des territoires) lance ainsi en octobre 2021 un appel à manifestation d'intérêt permanent pour aider au développement de l'habitat inclusif, intitulé «Fabrique à projet Habitat inclusif»<sup>28</sup> dont l'ambition est d'accompagner 100 projets d'habitat inclusif sur 2021 et 2022. Y sont éligibles les projets respectant les critères suivants :

- Territoire : dans le cadre du projet de revitalisation d'une commune Petites villes de demain
- Foncier : habitable et maîtrisable à brève échéance ou maîtrisé
- Accessibilité : commerces, services publics, sociaux et médico-sociaux, transport
- Programmation : programmation unique de logements ou mixte (logement/activité, logements/équipement, etc.)
- Public : au minimum deux personnes de plus de 65 ans
- Animation / participation : mobilisation des habitants et insertion dans la vie sociale locale

<sup>28</sup> Le cahier des charges de l'appel à projet est consultable ici : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/loffre-de-service-681>



Débroussaillage à Kairos, Draguignan. Crédit Photo : François Rophé

3

## RETARDER LA DÉPENDANCE

Si les nombreux retours d'expérience très positifs ne sont pas encore suffisants pour affirmer, sur la base d'observations statistiques, que l'habitat participatif permet à coup sûr de retarder la dépendance, nous savons néanmoins que ce choix de vie plus collectif pallie efficacement à un certain nombre de facteurs (isolement, laisser-aller, dépression) dont on sait qu'ils peuvent provoquer un vieillissement prématuré. On peut donc raisonnablement avancer que dans la grande majorité des cas, vivre en habitat participatif permet de prolonger la vie en bonne santé, notamment en maintenant des liens sociaux forts et en favorisant la pratique d'activités variées (1). Mais si ce type d'habitat convient pleinement à de jeunes retraités, il faut aussi, comme il a déjà été dit plus haut, anticiper les difficultés qui pourront survenir plus tard, lorsque l'âge avance, que la fatigue commence à s'installer et la mobilité à se réduire. Pour cela, on choisira avec soin l'emplacement de son futur habitat participatif (2) et on pourra prévoir d'adapter (ou de pré-adapter) son logement au moment de sa conception (3).

# 3.1

## ACTIVITÉS PARTAGÉES ET SOLIDARITÉS AU QUOTIDIEN POUR RECULER L'ÂGE DE LA DÉPENDANCE

Une des forces de l'habitat participatif est qu'il permet de prolonger l'âge de la vieillesse en bonne santé. Celle-ci est en grande partie liée à la qualité des liens sociaux, au maintien d'une activité intellectuelle, au sentiment de se sentir utile... Selon une habitante qui témoignait à ce sujet lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif en juillet 2021, le fait de « pouvoir continuer à se projeter dans l'avenir, de participer à une logique de projet permet de rester intéressant vis-à-vis des plus jeunes ».

L'habitat participatif multiplie les possibilités de participer à des activités collectives, qu'elles soient liées à des activités de loisirs menées à l'intérieur de l'habitat participatif (dans la salle commune ou le jardin) ou à l'extérieur, ou qu'elles soient liées à des tâches d'entretien. Cette participation est permise par les opportunités qui s'offrent à chacun – dont certaines ne sont pas facultatives comme la participation aux réunions ou la contribution à l'entretien des locaux –, mais aussi par le niveau de confiance et de sécurité affective qui prévaut au sein d'un habitat participatif, à même d'intégrer des personnalités moins naturellement sociables. Les habitats participatifs cultivent les comportements proactifs, générateurs de projets ou d'activités communes.

Chacun profite un peu des relations amicales de tous et les occasions de rencontres ou de croisements avec la famille ou les amis de ses voisins sont également nombreuses.

De fait, les relations sociales des habitants participatifs ne se limitent jamais au voisinage immédiat : la plupart des personnes vivant en habitat participatif ont également une vie sociale et des activités importantes à l'extérieur du groupe, comme si les capacités de sociabilité externes étaient renforcées par la confiance en soi suscitée par l'intensité de la sociabilité interne.

# 3.2

## L'INTÉGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Pour le maintien de liens avec l'environnement extérieur, le choix de l'emplacement n'est pas neutre. Si le risque d'isolement est fortement atténué par la vie au sein d'un habitat participatif, la mobilité externe et l'accessibilité aux fonctions de centralité de la ville restent des sujets importants, notamment en prévision du moment où certaines personnes auront des difficultés à utiliser leur voiture.

Un certain nombre de services sont essentiels aux seniors : outre les commerces et services publics de proximité (marché, boulangerie, supérette, boucherie, coiffeur, banque, Poste...), un accès facile aux professions de santé que sont médecins et pharmacies doit être pris en compte dans le choix du lieu.

Le fait que ces différents services soient directement accessibles à pied est bénéfique au maintien en forme de personnes âgées qui, outre l'activité sportive occasionnée par ces petits déplacements, peuvent trouver là l'occasion de rencontres et d'une sociabilité urbaine en dehors de leur lieu d'habitation. A défaut, il est souhaitable de pouvoir y accéder facilement en transports en commun.

Un habitat participatif n'est pas une communauté, et dans ce type de logement comme ailleurs il est possible de s'enfermer chez soi. Aussi, la présence d'offres culturelles (cinéma, voire théâtre...) et de loisirs (associations culturelles et sportives) à proximité est-elle également un vrai plus, ce particulièrement dans les habitats intergénérationnels où les plus jeunes travaillent en journée et où les personnes retraitées ont besoin d'un environnement extérieur où elles peuvent pratiquer des activités indépendamment de leur lieu de vie, sans avoir systématiquement à compter sur leurs co-habitants.

De manière complémentaire, on peut également retourner la perspective car de nombreux habitats participatifs peuvent produire leur centralité propre, susceptible de fonctionner plus efficacement si les activités organisées au sein de leurs espaces communs (jardinage, réunions associatives, événements culturels...) parviennent à attirer des participants non-résidents. Là encore, une certaine proximité au centre-ville peut aider ; mais domicilié dans un quartier plus résidentiel, l'habitat participatif peut aussi devenir un point de rassemblement pour les habitants du quartier alentour.

# 3.3

## PRÉ-ADAPTER LE LOGEMENT

Le maintien de son autonomie le plus longtemps possible passe également par une adaptation de son logement et des parties communes, qui doivent être conçus pour éviter les accidents, la fatigue inutile et faciliter la vie des personnes dont la mobilité se réduit.

En ce qui concerne le logement neuf, les normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) actuellement en vigueur sont souvent suffisantes pour assurer l'accès et l'utilisation des logements par les personnes âgées en situation de dépendance. Rappelons le cadre réglementaire mis en place par la loi ELAN :

Pour les logements situés en RDC ou accessibles par un ascenseur :

▶ 20% doivent être totalement PMR pour une « unité de vie » (séjour, cuisine, salle de bains et toilettes, une chambre) ;

▶ 80% doivent être PMR pour l'entrée, les toilettes, le séjour et ne doivent nécessiter que de petites adaptations (« travaux simples ») pour être PMR sur toutes les pièces.

Pour les espaces extérieurs et les espaces communs, tous les espaces doivent être totalement PMR, et être aux normes ERP (établissement recevant du public) dès lors qu'ils sont destinés à accueillir, même occasionnellement, des visiteurs. Dans la pratique, les bureaux de contrôle qualifient habituellement d'ERP les salles communes dont la superficie dépasse 50m<sup>2</sup>.



Le tableau suivant récapitule les principales recommandations qui peuvent être intégrées à un programme de logements neufs destinés à de l'habitat participatif :

	RISQUES	ÉQUIPEMENTS SUGGÉRÉS	REMARQUES COMPLÉMENTAIRES	
<b>Equipements électriques</b>	Risques de chute Difficultés à se baisser	Appliques avec interrupteurs phosphorescents à portée de main (chambre, séjour...) Prises en nombre suffisant pour éviter les fils qui traînent Va et vient pour allumer et éteindre sans traverser les pièces à l'aveugle Prise de courant murale à 0,80m de hauteur Chemin lumineux		
<b>Eclairage</b>		Eclairage général + éclairage dessus de lavabo	Une veilleuse la nuit permet de se repérer dans la salle de bains sans allumer une lumière trop forte. Utile si les toilettes sont dans la salle de bains et/ou si la salle de bains est en accès direct de la chambre.	
<b>Salle de bain</b>	<b>Douche</b>	Perte équilibre Glissade Brulures	Privilégier les douches à l'italienne sans marche Barre d'appui rainurée Siège fixé au mur Mitigeurs thermostatiques	
	<b>Baignoire</b>	Perte équilibre Glissade Brulures	Barre d'appui rainurée Tapis ou bandelettes antidérapantes Pont de baignoire	Eviter baignoire à portes, chère, marche à franchir danger et attente remplissage et vidage
	<b>Lavabo</b>	Trop haut Robinet difficiles à tourner	Lavabo hauteur réglable Espace sous lavabo libéré pour tabouret Etagères et sèche serviettes à bras tendu du lavabo Mitigeur à levier Douchette lavabo (shampoing sans douche)	

	RISQUES	ÉQUIPEMENTS SUGGÉRÉS	REMARQUES COMPLÉMENTAIRES	
Salle de bain	Miroir	Contorsions douloureuses	Miroir rectangulaire et inclinable	
	Toilettes	Difficultés à s'asseoir	WC rehaussé	Emprise possible fauteuil roulant 80 x 130
	Serrures	Enfermement en cas de malaise	Ouvrables de l'extérieur avec un tournevis	
Cuisine	Rangements	Risques de chute (grimper sur un tabouret) Difficultés à se baisser	Fixer les meubles de cuisine à hauteur d'yeux et de préhension Poignées de placard horizontales (en D) et basses qui faciliteront la prise en main. Tiroirs équipés de butées Étagères pivotantes dans placards d'angle Utiliser petite table roulante pour transporter la vaisselle	
	Cuisson	Incendie domestique	Détecteur de gaz et de chaleur Privilégier les plaques électriques	
	Lave-vaisselles et lave-linges	Douleurs lombaires	Surélever les machines à laver le linge/ vaisselle en les installant sur un support d'une vingtaine de centimètres. Attention à la stabilité	
	Évier	Douleurs dorsales et lombaires Trop haut et trop profond Robinet difficiles à tourner	Évier hauteur réglable Espace sous évier libéré pour tabouret Mitigeur à levier et douchette	
	Plan de travail	Douleurs dorsales et lombaires Trop haut et trop bas	Le plan de travail doit être à la même hauteur que l'évier Le plan de travail doit permettre de s'asseoir. Prévoir ou aménager un espace sous l'évier et le plan de travail pour préparer les repas assis. Les prises de courant doivent être en nombre suffisant, accessibles et si possible éloignées des points d'eau.	

	RISQUES	ÉQUIPEMENTS SUGGÉRÉS	REMARQUES COMPLÉMENTAIRES
Séjour	Sols	Chute	Fixez les tapis au sol avec un ruban adhésif spécial, un sous-tapis anti-dérapant pour éviter de chuter.
	Balcon	Chute	Si le balcon est séparé du salon par une porte coulissante, gare au rail. Faire en sorte qu'il soit intégré au sol.
Chambre	Lit	Trop haut : risques de chute Trop bas : difficultés à se mettre debout, déséquilibres, vertiges...	Le lit doit être posé à au moins 45 cm du sol. Pour plus de confort, accessible des deux côtés.
	Placards	Portes difficiles à manipuler : douleurs dans le dos ou les bras.	Penser aux portes coulissantes et à un éclairage dans le placard.
Entrée			Eclairage intérieur automatique lié à l'ouverture de la porte avec minuteur. A l'extérieur petite lumière au-dessus de la serrure S'il y a une ou des marches : nez de marche anti dérapant



Soirée de Noël aux Colibres, Forcalquier. Crédit photo : Thierry Keyeux

# PRENDRE EN CHARGE LA PERTE D'AUTONOMIE

La perte d'autonomie due à l'âge peut recouvrir de nombreuses réalités, par ailleurs bien classifiées par les professionnels de la santé (1). Si les niveaux de dépendance les plus légers peuvent être pris en charge sans accompagnement spécifique autres qu'une veille bienveillante et une solidarité de voisinage dans le cadre de l'habitat participatif (voir chapitre précédent), des pertes d'autonomie plus prononcées peuvent nécessiter la mise en place de services d'accompagnement à domicile, pouvant éventuellement faire l'objet d'une mutualisation entre plusieurs habitants (2). La prise en charge de la dépendance cognitive en habitat participatif reste cependant encore problématique, même si quelques pistes s'esquissent aujourd'hui en lien avec le développement de l'habitat inclusif et l'émergence de services d'Ehpad à domicile (3).

# 4.1

## TROIS NIVEAUX DE DÉPENDANCE À ANTICIPER

La dépendance ne doit pas être envisagée d'un seul bloc, comme un état dans lequel basculerait la personne âgée du jour au lendemain. Les professionnels du vieillissement ont établi une classification à six niveaux (GIR, qui signifie Groupes Iso-Ressources), le niveau 6 correspondant au plus faible niveau de dépendance et le niveau 1 à la dépendance la plus forte. Dans ce guide, il a été fait le choix de les regrouper en trois niveaux de dépendance seulement, sachant que pour chacun d'eux peut correspondre un type de réponse du collectif différent.

### ▼ Le premier niveau de dépendance (GIR 6 et 5)

est essentiellement consécutif à la perte de mobilité physique, sans dégénérescence cognitive. Il implique des besoins de compagnie renforcés, des besoins d'assistance pour préparer les repas, pour faire la toilette, le ménage. Certaines adaptations du logement sont aussi nécessaires pour faire face à une perte de mobilité. Ce niveau de perte d'autonomie ouvre le droit à l'APA, une prestation financée par le département qui permet de prendre en charge le coût d'intervenants extérieurs permettant de se maintenir à domicile : auxiliaires de vie, personnels de ménage... La loi autorise la mutualisation des aides APA (même si les pratiques montrent encore quelques résistances) de façon à permettre que les mêmes intervenants puissent s'occuper quelques heures par semaine de plusieurs habitants en perte d'autonomie au sein d'un habitat participatif, solution qui permettra de bien meilleures conditions de travail pour ces salariés à domicile, qui évitent le fractionnement de leur journée de leur travail, économisent de nombreux déplacements et peuvent s'appuyer sur un environnement facilitant.

### ▼ Le deuxième niveau de dépendance (GIR 4 et 3)

est essentiellement consécutif à la perte de mobilité physique, sans dégénérescence cognitive. Il implique des besoins de compagnie renforcés, des besoins d'assistance pour préparer les repas, pour faire la toilette, le ménage. Certaines adaptations du logement sont aussi nécessaires pour faire face à une perte de mobilité. Ce niveau de perte d'autonomie ouvre le droit à l'APA<sup>29</sup>, une prestation financée par le département qui permet de prendre en charge le coût d'intervenants extérieurs permettant de se maintenir à domicile : auxiliaires de vie, personnels de ménage... La loi autorise la mutualisation des aides APA (même si les pratiques montrent encore quelques résistances) de façon à permettre que les mêmes intervenants puissent s'occuper quelques heures par semaine de plusieurs habitants en perte d'autonomie au sein d'un habitat participatif, solution qui permettra de bien meilleures conditions de travail pour ces salariés à domicile, qui évitent le fractionnement de leur journée de leur travail, économisent de nombreux déplacements et peuvent s'appuyer sur un environnement facilitant.

Par ailleurs, il est possible d'envisager que tout ou partie des repas des habitants n'ayant plus la capacité de se faire à manger seuls soient pris en commun dans les espaces partagés, à condition qu'une cuisine en lien avec la salle commune ait été prévue à cet effet.

<sup>29</sup> Il s'agit de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, qui « aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile, en résidence autonomie ou en accueil familial malgré la perte d'autonomie. ». Voir ci-dessous.

## ▼ Le troisième niveau de dépendance (GIR 2 et 1)

concerne les maladies cognitives et les handicaps physiques lourds et ne touche heureusement pas plus de 10 à 15% des personnes âgées. Il nécessite la mise en place d'un suivi médico-social pour faire face à une forte dépendance nécessitant une prise en charge complète. L'habitat participatif dans son fonctionnement quotidien ne suffit plus, même avec le secours d'auxiliaires de vie. Le maintien au sein de l'habitat participatif de personnes ayant atteint ce niveau de perte d'autonomie doit réellement faire l'objet de discussions au sein du collectif (voir chapitre I. 2), et s'il en fait le choix, le groupe devra réfléchir à la mise en place de solutions spécifiques permettant d'accompagner la prise en charge de ces personnes qui pourra difficilement reposer sur le groupe seul (voir ci-dessous au point 3).

# 4.2

## LA MUTUALISATION DE SERVICES POUR PALLIER LA PERTE D'AUTONOMIE

Les seniors ayant atteint le deuxième niveau de dépendance (GIR 3 et 4) et qui ont fait le choix de rester à domicile ont généralement recours aux services d'un auxiliaire de vie pour aider à l'entretien du domicile (ménage, linge, repassage), gérer l'alimentation (courses, préparation et aide à la prise des repas), accompagner la personne dans ses déplacements et pour prendre soin de son hygiène (toilette, tenue vestimentaire...). Mais pour nombre de personnes âgées, tout comme pour un certain nombre d'aidants professionnels, les services à domicile sont sources de nombreuses insatisfactions. Le service est rendu bien sûr, mais les bénéficiaires souffrent de voir défiler trop rapidement des aidants qui ne sont pas toujours les mêmes et qui n'ont pas forcément le temps de bien expliquer leurs actes. Quant aux aidants, la pénibilité du travail est renforcée par le sentiment de devoir se plier à une logique de rentabilité où le temps consacré à chaque acte est compté, ce qui nuit grandement à la qualité relationnelle pouvant être établie avec les bénéficiaires.

### L'expérience de Sylvestre, auxiliaire de vie aux Colibres

## ENCADRÉ 7

Sylvestre est employé du Comité d'Action Sociale Intercommunal (CASIC) de Forcalquier, syndicat auquel 22 communes adhèrent. Aux Colibres, il prend soin de Zepur qui souffre de la maladie d'Alzheimer (GIR 2) et vit seule dans l'un des onze logements tandis que sa fille, Lucie, et son gendre, Claude, habitent dans un autre.

Pour Sylvestre, cette expérience de travail offre un « cadre et une ambiance sympa » qui rend possible à la fois la proximité familiale et la convivialité du voisinage. Zepur peut ainsi profiter de la salle commune pour déjeuner en groupe, ou encore pour assister avec plaisir aux répétitions de son gendre qui est musicien. Mais cela peut aller plus loin. En effet, il est toujours possible que survienne une urgence ou un imprévu et que Zepur se retrouve sans assistance. Par exemple lorsque Lucie, Claude et Sylvestre ne sont pas présents. Dans ces cas-là, les habitants peuvent jouer le rôle de relais ponctuels en jetant un oeil pour voir si tout va bien, voire en passant un peu de temps avec Zepur ou même en l'aidant à réaliser une activité. Bien sûr, cette entraide ne remplace pas la prise en charge quotidienne dont a besoin Zepur, mais le fait qu'elle soit presque toujours disponible en cas de besoin ponctuel « change tout », pour Sylvestre.

En dehors de quelques cas où ils sont à domicile et bien entourés, les autres bénéficiaires dont il s'occupe (10 en tout, sans compter les remplacements ponctuels) ne profitent pas d'un cadre aussi sécurisant et confortable. Souvent éloignés de leurs familles, ils ne voient certains jours que Sylvestre pendant ses quelques heures de présence dans leur journée.

Dès lors qu'un habitat participatif réunit plusieurs personnes âgées ayant besoin du même type d'aides, il est envisageable de dépasser ces difficultés par la mutualisation des ressources et des aides auxquelles ces habitants peuvent avoir droit, dans l'objectif de fidéliser un auxiliaire de vie qui pourra proposer de partager le temps passé à certaines activités (courses, repas, sorties...) entre toutes les personnes dépendantes, permettant ainsi de passer un temps plus important avec tous et de s'assurer d'un lien de proximité et de confiance entre l'aidant et les bénéficiaires.

Cet aidant personnel pourra par ailleurs s'appuyer sur le cadre bienveillant de l'habitat participatif car quelques habitants peuvent être associés ponctuellement ou plus régulièrement à l'accompagnement des plus anciens selon les liens créés.

En complément du soutien apporté par un auxiliaire de vie, un habitat participatif permet en effet d'envisager la participation des voisins à certaines activités dédiées aux seniors en perte d'autonomie, de manière à en faciliter la prise en charge en énergie et en temps. Celles-ci peuvent consister à prendre les repas ensemble dans la salle commune (si la configuration le permet), à organiser des sorties ou activités culturelles collectives... On retrouve des fonctions proches d'un accueil de jour au sein de l'habitat participatif, dont l'animation peut reposer à la fois sur du personnel dédié et sur la bonne volonté d'autres habitants.

# 4.2.1

## LES FINANCEMENTS PUBLICS

Voici un rapide panorama des aides qui peuvent être perçues à titre individuel (et susceptibles d'être mutualisées pour certaines) par les personnes en perte d'autonomie due à l'âge ou au handicap.

De manière générale, quatre grands types d'aides peuvent être mobilisées à titre individuel, concernant quatre types de droits : le droit à disposer de ressources pour vivre, le droit à l'autonomie, c'est-à-dire la perception de ressources permettant de compenser son handicap en finançant de l'accompagnement ou une adaptation de son logement, le droit au logement (qui est plus généralement ouvert à tous sous conditions de ressources) et, depuis 2018 et encore de façon expérimentale, le droit à la vie partagée permettant de financer les coûts liés à la mise en place et à l'accompagnement d'un habitat inclusif. Les deux premiers droits concernent des allocations différentes selon que la personne soit porteuse de handicap ou en perte d'autonomie due à l'âge.

Le tableau suivant récapitule les différentes aides :

	VIEILLESSE	HANDICAP
Droits individuels aux ressources	ASPA = Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées	AAH = Allocation Adulte Handicapé
Droits individuels à l'autonomie	APA = Allocation personnalisée d'Autonomie	PCH = Prestation Compensatoire du Handicap
Droits individuels au logement (sous critères de ressources)	APL = Aide Personnalisée au Logement pour les logements conventionnés ALS = Allocation de Logement Sociale pour les autres logements	
Droits individuels à la vie partagée (sous critères de ressources)	AVP = Aide à la Vie Partagée, mise en place à titre expérimental en 2021 pour favoriser l'habitat inclusif des personnes porteuses de handicap	

Depuis le développement de l'habitat inclusif impulsé par la loi ELAN en 2018, les aides pouvant potentiellement être mutualisées pour financer des services prestataires (aide à domicile, auxiliaire de vie, ménage, livraison de repas...) sont les aides à l'autonomie (APA et PCH) d'une part, et bien sûr l'AVP créée en 2021, encore à titre expérimental, qui doit permettre de financer les frais liés à l'animation d'un habitat inclusif agréé par le département.



## La Prestation de Compensation du Handicap (PCH)

La PCH est une aide financière versée par le département. Elle aide les personnes porteuses de handicap à rembourser les dépenses liées à leur perte d'autonomie. Elle se décline de 5 manières : recours à une tierce personne pour des actes de la vie quotidienne, aide technique, aménagement du logement, aide au transport, aide spécifique ou exceptionnelle, aide animalière. Pour en bénéficier, il faut résider en France et avoir, pour les adultes, moins de 60 ans (ou y avoir eu droit avant ses 60 ans). L'attribution de la PCH est aussi soumise à des conditions d'autonomie. Pour la percevoir, il faut se trouver dans l'une des deux situations suivantes :

- La personne rencontre une difficulté absolue pour la réalisation d'une activité importante du quotidien, c'est-à-dire que cette activité ne peut pas être réalisée sans assistance,
- La personne rencontre une difficulté grave pour la réalisation d'au moins deux activités importantes du quotidien, c'est-à-dire qu'il est difficile d'y parvenir sans assistance.

Le montant de cette prestation sociale est également relatif à des conditions de ressources. Enfin, il est d'un montant différent selon que la personne bénéficiaire a recours à une tierce personne en emploi direct (14,33€/h en 2021) ou à un service prestataire agréé (21,21€/h). Si l'état de santé ne peut pas s'améliorer, la PCH est attribuée à vie. Avec le développement de l'habitat inclusif, la PCH peut exceptionnellement être mutualisée pour financer des services communs ou le recours à du personnel dédié à l'habitat inclusif.

## L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA)

Les professionnels des équipes médico-sociales (EMS) des départements se déplacent au domicile de la personne âgée, apprécient le degré de perte d'autonomie sur la base de la grille AGIR et définissent un « plan d'aides » correspondant aux besoins.

Le classement en GIR 5 et 6 peut ouvrir droit à l'ASPA (le « minimum vieillesse ») destinée aux personnes de 65 ans et plus, versée par les caisses de retraites sous conditions de ressources. Le montant, dégressif en fonction des revenus, peut atteindre au maximum en 2021, 906,81€ par mois pour une personne seule. Les sommes versées sont récupérées après le décès si l'actif net de la succession (c'est-à-dire le montant du patrimoine moins les dettes) est au moins égal à 39 000 €.

L'APA est l'équivalent de la PCH destinée à des personnes âgées de 60 ans et plus résidant en France de façon stable ou régulière et qui sont évaluées par des professionnels du conseil départemental comme étant en « perte d'autonomie », c'est-à-dire relevant du GIR 1, 2, 3 ou 4. L'APA est attribuée sans condition de revenu mais son montant est dégressif selon le niveau des revenus et en fonction du GIR de la personne demandeuse. Pour les personnes disposant en 2021 d'un revenu mensuel inférieur ou égal à 815,84€, la prise en charge se fera sans reste à charge. Pour les revenus compris entre 815,84€ et 3004,52€, le montant du reste à charge sera progressif de 0 à 90% du montant du plan d'aide. Enfin, pour les revenus supérieurs à 3004,52€, le reste à charge sera de 90%.

Le montant maximum qui peut être perçu pour financer des services à domicile varie également en fonction du niveau de dépendance : 1747,58€/mois pour GIR 1, 1403,24€/mois pour GIR 2, 1013,89€/mois pour GIR 3 et 676,30€/mois pour GIR 4. Le montant de l'APA est versé soit à la personne bénéficiaire, soit à l'association ou au service municipal de maintien à domicile. Après décès du bénéficiaire, l'APA n'est pas récupérable sur la succession, ni auprès d'un légataire.

## Le forfait habitat inclusif et l'Aide à la Vie Partagée (AVP)

La loi ELAN prévoit depuis 2018 un « forfait pour l'habitat inclusif » (entre 3000 et 8000 euros par personne et par an selon les caractéristiques du projet de vie sociale et partagée (intensité de la présence de l'animateur, type et nature des activités proposées...), dans la limite de 60 000 euros par an pour un même habitat inclusif), attribué à toute personne choisissant de rejoindre un habitat inclusif répondant au cahier des charges national défini par arrêté le 24 juin 2019<sup>30</sup>. Ce forfait est versé à la personne morale chargée d'assurer ce projet, et ne peut donc être utilisé pour financer un service choisi par les bénéficiaires. De ce fait, c'est la mutualisation de la PCH qui a d'abord permis de couvrir les frais liés à l'animation du vivre ensemble.

Depuis 2021, suite aux préconisations du rapport Piveteau & Wolfrom<sup>31</sup>, un nouveau droit fait son apparition pour financer le projet de vie sociale et partagée des habitants, l'aide à la vie partagée (AVP), qui va progressivement remplacer le forfait pour l'habitat inclusif. L'AVP est versée par le conseil départemental et peut aller jusqu'à 10 000€ par personne et par an, permettant d'habiter et de participer au fonctionnement d'un habitat inclusif conventionné avec le département.

Son principe est assez proche du forfait habitat inclusif, à la différence cependant que ce sont les personnes qui financent le projet de vie sociale et partagée, via l'aide qui leur est attribuée dans le cadre d'une prestation individuelle. Par ailleurs, l'aide à la vie partagée doit concerner le financement de l'animation, mais aussi celui de la coordination du projet de vie sociale ou de la régulation du « vivre ensemble ». Elle ne finance pas l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (aide et surveillance). Encore expérimental, le développement de cette prestation est progressif et il ne concerne encore que 40 départements à l'heure où nous écrivons (décembre 2021). Cette AVP est ouverte aux personnes handicapées bénéficiant de droits ouverts à la MDPH ou d'une pension d'invalidité délivrée par la CPAM, et aux personnes âgées de plus de 65 ans dès le classement en GIR 6 (sous conditions de ressources).

<sup>30</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00003867776>

<sup>31</sup> Denis Piveteau & Jacques Wolfrom, « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! », publié en juin 2020 : <https://www.vie-publique.fr/rapport/274908-rapport-sur-l-habitat-inclusif31>

Par ailleurs, il faut ajouter les aides fiscales qui complètent toutes ces prestations sociales : lorsque le bénéficiaire emploie et rémunère directement à son domicile une ou plusieurs personnes pour l'aider dans les gestes ordinaires de la vie courante, il est intégralement exonéré du versement de la part patronale des cotisations de sécurité sociale (hors cotisation accident du travail).

Les personnes faisant appel à un service d'aide à domicile peuvent également bénéficier d'un crédit d'impôt ou d'une réduction d'impôt égal à 50 % des dépenses annuelles calculées après déduction des aides perçues (APA ou autre).

# 4.2.2

## LES DIFFÉRENTES FORMES DE MUTUALISATION POSSIBLE

Trois possibilités peuvent être envisagées :

➤ **Une première** manière de mutualiser les services d'un aidant, la plus simple d'un point de vue administratif, consiste à ce que toutes les personnes bénéficiaires d'un même habitat participatif s'adressent à la même structure de services à domicile et s'organisent avec elle pour qu'elle dédie un même auxiliaire de vie à toutes les personnes de l'habitat, dont elle regroupera les heures passées sur place. La mise en place de cette solution nécessite pour les structures employeuses une certaine souplesse et de la bonne volonté pour rechercher la bonne organisation de planning, évoquer les solutions en cas d'absence, les congés...

➤ **Une seconde** possibilité est le recrutement direct par les personnes âgées de l'auxiliaire de vie dont elles ont besoin, chacun lui faisant un contrat de travail dans le cadre des services à la personne. Elles pourront choisir ensemble la personne qui leur convient et définir avec elle la planification et l'organisation de ses heures de présence au sein de l'habitat participatif.

Dans ces deux solutions, l'APA de chaque bénéficiaire est mobilisée pour aider au financement de l'aidant mais chacun paye directement sa contribution sans qu'il y ait besoin de mettre en place de solution de mutualisation formelle.

➤ **Une troisième** solution, encore prospective, consisterait pour le groupe à se constituer en employeur collectif, à travers l'association des habitants par exemple, pour recruter directement l'intervenant salarié dont ses membres ont besoin. Le financement de cette personne passerait par une mutualisation des APA, à laquelle pourrait potentiellement s'ajouter les contributions financières volontaires des autres membres du groupe. Si on envisage qu'à l'avenir il soit plus simple d'obtenir un agrément du Conseil Général permettant de percevoir l'AVP pour des associations d'habitants vivant en habitat participatif, on pourrait également imaginer que cette prestation puisse s'ajouter à l'APA pour contribuer au financement de ce poste salarié, dont les missions premières d'aidant pourraient se voir étendues aux fonctions d'animation du projet de vie partagée.

À titre d'illustration, imaginons la mutualisation des aides entre trois personnes ayant de faibles revenus et relevant du GIR 3 touchant chacune 1000€/mois d'APA, soit 36 000€ par an au total, auquel on ajouterait trois prestations d'AVP pour 8 000€/an chacune, soit 24 000€ au total : cela permettrait à l'association des habitants de réunir un budget annuel de 50 000€, permettant de rémunérer pratiquement deux ETP (équivalent temps plein) pour cet habitat participatif, qui pourrait par ce biais développer un véritable habitat inclusif senior en son sein.

# 4.3

## LA DÉGÉNÉRESCENCE COGNITIVE ET LES HANDICAPS LOURDS

Un habitat participatif n'est cependant pas naturellement armé pour faire face à une trop forte dépendance de l'un de ses membres, impliquant un suivi médical ou un accompagnement 24h/24.

Si le choix du collectif est de permettre à tous ses membres de pouvoir vivre chez eux jusqu'au bout, il est néanmoins possible qu'à un moment ou un autre il puisse être confronté à un cas de dégénérescence cognitive impliquant une prise en charge qui dépasse les capacités du collectif et nécessite un fort accompagnement professionnel. Quelles solutions trouver ?

Fin 2021, les projets d'habitat inclusif sont nettement plus nombreux et plus avancés pour les personnes porteuses de handicap que pour les personnes âgées. Il est intéressant d'en comprendre le fonctionnement et le modèle économique pour voir dans quelle mesure ils pourraient inspirer le fonctionnement d'un habitat participatif intégrant un volet senior ouvert à la grande dépendance.

### Les Amalias, un habitat inclusif qui fonctionne comme un habitat participatif

### ENCADRÉ 8

Créé pour répondre aux besoins de trois jeunes adultes en situation de handicap qui souhaitent vivre en colocation, **Les Amalias**<sup>32</sup> est un habitat inclusif qui a ouvert ses portes en novembre 2021 à Forcalquier (04). Cet habitat, dont le montage a été porté par l'association de parents «Ensemble et Différents», rassemble des personnes porteuses de handicap et des personnes valides autour d'un projet de vie collectif et d'une grande salle commune ouverte vers l'extérieur pouvant accueillir diverses activités sportives ou artistiques mêlant personnes valides et personnes porteuses de handicap.

Deux bâtiments entourent la salle commune. Dans le premier, les trois jeunes adultes porteurs de handicap vivent en colocation : ce bâtiment est conçu autour du partage d'un vaste espace de vie autour duquel chacun dispose d'une grande chambre personnelle avec un accès direct à une salle d'eau privative. Ce bâtiment est aussi prévu pour accueillir des aidants professionnels 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, lesquels disposent pour cela d'un bureau et d'une chambre dédiés.

<sup>32</sup> <https://www.ensemble-differents.fr/habitat-inclusif-amalias/>

Le second bâtiment accueille quatre logements privatifs supplémentaires (tous des T3) destinés à accueillir des familles. Trois sont des logements sociaux en location (2 PLAI et 1 PLUS), dont les bénéficiaires ont rencontré les trois jeunes adultes handicapés et envisagent leur vie sur place dans une relation quotidienne de partage avec eux. Le quatrième logement, non conventionné, est destiné à accueillir des personnes de passage : aidants familiaux, personnes venues participer à une formation, artistes en résidence, etc.

L'ensemble immobilier a été construit et financé par la Foncière Chênelet, organisme agréé en maîtrise d'ouvrage d'insertion qui bénéficie des prêts aidés de la Caisse des Dépôts et Consignations mais qui a également investi beaucoup de fonds propres dans ce projet exemplaire. La Foncière Chênelet en a confié la gestion locative à l'association Ensemble et Différents. Pour rendre cela possible, E&D a demandé et obtenu un agrément en intermédiation locative auprès de la Préfecture. Ensemble et Différents porte également un poste d'animatrice de vie sociale et partagée, laquelle est chargée d'animer la vie collective au sein de l'habitat inclusif et d'assurer le lien avec des intervenants extérieurs. Ce poste est actuellement financé par le forfait pour l'habitat inclusif versé par l'ARS (agence régionale de la santé). Il est probable qu'en fin de convention (2020 - 2022), ce financement soit reporté sur l'AVP qui pourra être accordée par le département des Alpes de Haute Provence aux trois jeunes adultes porteurs de handicap.

Les acteurs du projet ont également monté la coopérative « Copilote ta vie », créée sous forme de SCIC, qui a obtenu un agrément en tant qu'entreprise de service prestataire lui permettant de salarier le personnel accompagnant (pour l'équivalent de 11 équivalents temps plein). Celui-ci est pour l'instant entièrement dédié aux Amalias mais dans l'avenir il sera également possible à la SCIC de proposer des services d'accompagnements à des personnes extérieures, dans un rayon d'action proche. Les accompagnants salariés s'autogèrent (plannings, gestion des absences...) en lien avec les quatre collègues de la SCIC, lesquels rassemblent les salariés, les bénéficiaires, les partenaires (dont Ensemble & Différents) et l'entourage familial. La structure est financée par la mutualisation des PCH des trois colocataires (auxquels il a été accordé une aide pour 20h/jour, 15h/jour et 10h/jour selon l'importance de leur handicap), qui compte-tenu de la nature innovante et spécifique de leur projet ont obtenu du département la majoration de l'aide à 27€/heure (au lieu de 21€/heure pour les services prestataires classiques et 15€/heure si les accompagnants étaient financés directement par les bénéficiaires en tant que service à domicile). Cette mutualisation des aides permet à la coopérative de percevoir un total de 1215€/jour (45hx27€) pour financer les salaires et le fonctionnement de la structure.

Un collectif d'habitants n'étant pas naturellement armé pour prendre en charge ce type de dépendance, il faut probablement développer un partenariat avec des acteurs déjà organisés pour faire face à cette problématique.

Le groupe d'habitat participatif Kairos, à Draguignan, dont la construction des logements a démarré en 2021, est pionnier en France pour rechercher des solutions de prise en charge de la dépendance si elle venait à toucher l'un de leurs membres, sans que cela ne pèse sur les autres habitants. Pour ce faire, il a développé un partenariat fructueux avec Homnia, une structure développant des projets d'habitat inclusif pour personnes porteuses de handicaps.

# Le cheminement de Kairos vers une solution de prise en charge du grand âge en partenariat avec un habitat inclusif, raconté par ses habitants<sup>33</sup>

## ENCADRÉ 9

### Le point de départ :

- Une bande d'amis en début de retraite qui se disent que « *c'est dommage de vieillir chacun dans son coin* ».
- Ils constituent un groupe en 2014 : « *Vieillir Ensemble* » sans savoir par quel bout prendre le sujet.
- Le groupe piste tous les réseaux qui semblent pouvoir accueillir leur démarche et s'intéresse à l'habitat participatif. Il commence à suivre des formations auprès de Regain.

### Les premiers défrichages :

- A cette époque la philosophie générale qui guide le vieillir en habitat participatif reste assez simpliste : « *quelques personnes vieillissantes dans un groupe intergénérationnel, qui joueront volontiers les papy/mamy et que le groupe pourra aider en cas de besoin* ». Le groupe souhaitait pour sa part orienter le projet uniquement à destination des seniors afin de répondre à une problématique et des besoins spécifiques.
  - En 2017 :
1. Constitution de l'association culturelle (Ateliers d'arts plastiques, de musique et de Ki Gong) ouverte sur l'extérieur pour favoriser la fréquentation intergénérationnelle du lieu.
  2. La discussion et la nécessité de faire un choix entre « mono-générationnel et intergénérationnel » s'impose progressivement au groupe, qui prend conscience qu'ils risquent d'être dans 20 ans « *les heureux propriétaires d'un mouoir* » et que l'énergie et la vision du monde de gens plus jeunes manque déjà, alors que tous les membres du collectif sont encore très actifs et impliqués dans la vie sociale.

### Arbitrage :

Le projet sera intergénérationnel, avec une prise en compte globale de la question du vieillissement pour la partie du groupe concernée.

Le groupe intègre l'aspect vieillissement dans sa charte autour de deux points clés :

- Une vieillesse qui ne pèse ni sur les enfants ni sur la société.
- Aller au bout ensemble, même en cas de dépendance.

<sup>33</sup> Ce texte, légèrement complété pour l'édition de ce guide, reprend l'intervention de Kairos aux RNHP 2021 à Lyon, prise de parole filmée dans le cadre de l'atelier « Pourquoi les seniors plébiscitent l'habitat participatif et comment développer cet habitat « naturellement inclusif » ? ». Cette intervention peut être visionnée ici : [https://www.youtube.com/watch?v=xpsAwINT\\_To](https://www.youtube.com/watch?v=xpsAwINT_To) (de 33mn40 à 42mn40).

## Le murissement du projet :

Le programme s'organise autour d'une vingtaine de logements en accession, réalisés en autopromotion, dans lequel plusieurs démarches sont particulièrement difficiles à mener :

- Le recrutement de membres jeunes au sein d'un noyau fondateur déjà assez âgé : Kairos réserve des logements pour des membres jeunes et actifs et refuse les demandes seniors (trop de demandes seniors, difficultés de financement des plus jeunes...).
- La volonté d'intégrer un volet « habitat inclusif » au projet.
- La constitution d'une réserve foncière, permettant de construire, quand le besoin serait là, une colocation de 400m<sup>2</sup> pour 5 à 6 personnes dépendantes, sur le modèle de la «Maison des Sages» de Buc dans les Yvelines, de la « Maison des Cultures » de Thomery, de la «Maison du Thyl» à Beauvais...

## Le programme définitif (2019) :

1. Le volet « habitat inclusif » se concrétise par un partenariat avec l'entreprise solidaire d'utilité sociale Homnia qui construit et anime des colocations pour 6 personnes porteuses de handicap. Cet habitat inclusif va s'installer dès la création sur la réserve foncière initialement prévue pour plus tard.
2. Ce partenariat est élargi au volet vieillissement par l'intégration au programme de trois logements locatifs réalisés par Homnia, dédiés à la possible dépendance des membres du groupe :
  - Jusqu'à ce qu'un besoin soit identifié, ces logements seront loués au tarif du logement social (PLS) en privilégiant une population jeune de façon à contribuer à l'objectif de mixité des âges.
  - Les membres du groupe perdant en autonomie peuvent dans un premier temps bénéficier d'un accueil de jour au sein de l'habitat inclusif. Charge à eux de participer à son financement sur leurs fonds propres ou grâce aux aides au maintien à domicile gérées par les collectivités locales (APA).
  - En cas de trop forte dépendance ne permettant plus de rester chez soi, la personne intègre l'un des logements en location situé au-dessus de l'habitat inclusif afin de bénéficier de la veille de nuit, en contrepartie d'une contribution financière.

## On passe aux actes (2021) :

Sans accompagnement, le groupe ne serait pas parvenu à franchir toutes ces étapes et à « inventer » ce qu'il cherchait.

1. Quatre conventions établies entre Kairos et Homnia viennent cadrer les accords entre l'habitat participatif et l'habitat inclusif : une convention de cadrage globale, complétée par trois sous-conventions portant sur la phase de construction, sur la dépendance et sur la pérennité du système dans le temps.
2. Montage de la SCIA, qui intègre les logements des particuliers membres de Kairos et un macro-lot pour la colocation et les logements portés par Homnia et lancement de la construction (novembre 2021).
3. Une réflexion commune sera menée pouvant déboucher sur une expérimentation tendant à élargir le périmètre d'action d'Homnia au sein du projet d'habitat participatif Kairos, sur l'accompagnement de personnes vieillissantes.

Le développement encore récent des Ehpad « hors les murs » offre également de nouvelles perspectives. L'Ehpad « hors les murs » est un dispositif permettant aux personnes âgées dépendantes de bénéficier des offres et des technologies disponibles en Ehpad directement à domicile. L'objectif est de permettre aux personnes de continuer à vieillir chez elles en toute sécurité et de prévenir les situations à risque.

Le public cible de ce type de dispositif rassemble le plus souvent les personnes âgées dépendantes GIR 1 à 4 dont les critères de vulnérabilité ne permettent pas un maintien à domicile sans une intervention coordonnée des services d'accompagnement (service de soins infirmiers à domicile, infirmiers libéraux, kinésithérapeutes, service d'aide et d'accompagnement à domicile, hospitalisation à domicile...).

### Leurs missions sont pour l'essentiel :

- ▶ de mettre à disposition des services permettant de faciliter le quotidien des personnes (portage de repas...);
- ▶ de faire intervenir des services à la personne, auxiliaires de vie et aides à domicile (aide au lever, aide à la toilette sont par exemple souvent indispensables) et d'assurer une coordination opérationnelle de ces intervenants;
- ▶ d'adapter le domicile des personnes âgées dépendantes concernées grâce à l'expertise d'un ergothérapeute;
- ▶ d'opérer une sécurisation de jour comme de nuit grâce à la téléassistance;
- ▶ de réaliser un accompagnement gérontologique grâce à l'expertise d'un Ehpad (venue régulière d'une équipe d'aides-soignants dédiée à la réalisation d'ateliers d'activités cognitives pour personnes souffrant de troubles cognitifs);
- ▶ de favoriser la coordination des différents acteurs et de la famille.

Ces offres de service doivent permettre d'assurer pour les personnes âgées dépendantes à domicile 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 des prestations comparables à celles proposées à des résidents en Ehpad... pour un prix bien moindre, le reste à charge mensuel étant, dans les dispositifs existants, inférieur à 200 € par mois.

Si les premières expérimentations d'Ehpad hors les murs ont eu lieu en 2015, « plus de la moitié a vu le jour à partir de 2017 », constate la Caisse des dépôts dans son étude 'Maintien à domicile : vers des plateformes numériques de services' publiée en janvier 2020<sup>34</sup>.

Ces démarches sont « limitées dans leur couverture, et la pérennité de leur business model n'est pas assurée », est-il constaté. « À ce stade, leur ambition et leur capacité » à entraîner un véritable changement dans la prise en charge de la perte d'autonomie « sur leur territoire ne sont pas acquises », estiment les experts.

La Caisse des dépôts souligne cependant la montée en puissance de ce type de projets chez un nombre croissant de collectivités, d'entreprises et d'opérateurs de services.

On imagine parfaitement la pertinence d'un partenariat entre un habitat participatif accueillant en son sein une ou plusieurs personnes souffrant de dégénérescence cognitive et un tel dispositif, s'il en existe à proximité.

<sup>34</sup> L'étude peut être téléchargée ici : <https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2020-01/19-12-141-Etude-Maintien%20a%20domicile%20vers%20des%20plateformes%20de%20services-web.pdf>





Atelier intergénérationnel aux Coteaux de la Chaudanne, Grézieu-la-Varenne. Crédit photo : Michèle Coulettin

# 5

## LES HABITATS PARTICIPATIFS INTERGÉNÉRATIONNELS : UNE ÉVIDENCE PAS SI SIMPLE À METTRE EN ŒUVRE

L'habitat participatif se pense comme du logement sociétal : on y retrouve potentiellement toutes les composantes de la société, réunis autour de la recherche de solutions collectives à différents enjeux sociétaux, dont celui de faire société. Ces reflets visant à inscrire dans le réel une société souhaitable se présentent ainsi dans de nombreuses chartes ou présentations de projets comme des espaces favorisant la mixité sociale, culturelle et générationnelle. Les habitats participatifs seraient donc intergénérationnels, presque par nature si l'on s'en tient au discours. Mais la réalité est parfois mauvaise élève et le contrat intergénérationnel ne relève pas toujours de l'évidence (1). Par ailleurs, il ne suffit pas de se déclarer intergénérationnel pour l'être effectivement, et de nombreux groupes initiés par des seniors peinent à le devenir : que peut-on dire pour aider ces collectifs un peu âgés à trouver leurs jeunes (2) ? Et comment, alors que naturellement tout le monde vieillit un peu chaque jour, penser le renouvellement pour rester intergénérationnel dans la durée (3) ?

# 5.1

## L'INTERGÉNÉRATIONNEL, DERRIÈRE LA FAUSSE ÉVIDENCE

Privilégier les habitats participatifs intergénérationnels semble aujourd'hui relever de l'évidence. Pourtant, dans nos sociétés hyper segmentées, l'intergénérationnel n'est pas si naturel que cela. Bien souvent, le monde des retraités n'est pas celui des actifs et ce n'est principalement qu'à l'intérieur des familles que les plus jeunes fréquentent la génération de leurs parents ou de leurs grands-parents. En dehors du cadre familial, chacun a sa sociabilité propre et le « jeunisme » est une idéologie moderne très répandue qui tend à renvoyer les plus âgés à leur inutilité sociale, exception faite lorsqu'ils acceptent de garder les petits-enfants. Il n'est pas étonnant, dans ce contexte, que l'imagerie populaire véhiculée par l'habitat intergénérationnel soit basée sur cet échange assez caricatural de type familial : les « vieux » aident à garder les enfants et quand ils le peuvent, viennent financièrement en aide à la jeune génération, tandis que les plus jeunes leur apporteraient un peu de joyeuse compagnie (parce qu'il y a des enfants !), pourraient les aider à changer une ampoule, faire quelques courses ou leur expliquer comment envoyer un email. Disons-le tout de suite, un certain nombre d'habitats participatifs fondés par des retraités se sont d'emblée orientés vers le choix du mono-générationnel en réaction à ces stéréotypes un peu infantilisants.

Pour que le choix de l'intergénérationnel ne soit pas que la résultante d'une injonction à la mode – il peut évidemment être beaucoup plus que cela – il est nécessaire de questionner ces complémentarités « naturelles ». Car malgré les différences d'âge, certaines aspirations peuvent être exactement les mêmes et leur mise en oeuvre se faire dans une complémentarité de compétences entre pairs, tout en acceptant que les préoccupations et les rythmes de chacun soient différents.

Le quotidien d'une famille entre travail et enfants n'est évidemment pas le même que celui d'une personne retraitée, ce quotidien pouvant d'ailleurs varier considérablement selon que cette personne vive seule ou en couple, selon son âge, son réseau relationnel...

La variété des individus est telle que nous ne nous risquons pas ici à suggérer quel type d'échanges intergénérationnels doivent caractériser les habitats participatifs ; ceux évoqués ci-dessus existent bel et bien, mais parmi de nombreuses autres formes de complémentarités possibles. Mentionnons cependant une constante : le temps de présence en journée au sein de l'habitat participatif n'est généralement pas le même selon que l'on soit actif ou retraité. Il en résulte que les jeunes retraités sont régulièrement les plus actifs dans le montage du projet, la gestion ou l'entretien du lieu, l'aménagement du jardin, l'investissement dans des projets collectifs... mais aussi qu'ils peuvent parfois souffrir de solitude quand cet investissement diminue avec l'âge et que tous les « jeunes » mènent une grande partie de leur vie à l'extérieur.

Voici le témoignage vivant d'un habitat participatif intergénérationnel, initialement fondé par un groupe de personnes proches de la retraite, installé dans la banlieue lyonnaise, qui a été présenté aux RNHP 2021<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> Ce texte, légèrement amendé pour l'édition de ce guide, reprend l'intervention des Coteaux de la Chaudanne aux RNHP 2021 à Lyon, prise de parole filmée dans le cadre de l'atelier « Pourquoi les seniors plébiscitent l'habitat participatif et comment développer cet habitat « naturellement inclusif » ? ». Cette intervention peut être visionnée ici : [https://www.youtube.com/watch?v=xpsAwINT\\_To](https://www.youtube.com/watch?v=xpsAwINT_To) (de 13mn à 25 mn).

# L'intergénérationnel en habitat participatif : témoignages aux Coteaux de La Chaudanne

ENCADRÉ 10

« Notre collectif a 10 ans : 5 ans pour réaliser le projet et nous installer dans nos murs (13 maisons et une maison commune installées dans un grand jardin collectif entre ville et campagne dans la banlieue lyonnaise) et 5 ans de vie sur le site. Il regroupe 17 adultes : 10 seniors dont 8 personnes seules, 4 familles dont un père seul et 15 enfants, dont 5 sont nés pendant la phase projet.

## Le choix de l'intergénérationnel, posé d'emblée par le petit groupe qui a lancé le projet, n'a jamais fait débat

- Il apparaissait comme une évidence et un fondement nécessaire, l'attention à la dépendance et l'isolement ayant été posée dans la charte initiale.
- Il a supposé de fermer la possibilité d'entrée des seniors au moment des dernières arrivées et d'adopter le principe que tout départ de famille ne pourra être remplacée que par une autre famille pour maintenir un équilibre.

## Pendant la phase projet

Le constat a été général de la richesse mais aussi de la difficulté de coconstruire avec les différences d'âge, de culture professionnelle, familiale, nous permettant à la fois de nous répartir tous les chantiers à assurer mais nous confrontant également à la diversité de nos représentations, modes de communication, vécu... Tous s'accordent à dire que ce fut une expérience riche à traverser, que cela a construit le groupe tout en faisant évoluer chacun. Les écarts de points de vue ont nécessité une régulation interne qui a structuré le groupe tout en demandant toujours beaucoup de soin et d'attention pour que chacun s'y sente suffisamment bien.

Le plus difficile fut, pour les plus anciens comme pour les plus jeunes, la mise en place des outils numériques de gestion de projet et de communication avec les difficultés d'appropriation pour les seniors et l'équilibrage à trouver entre échanges mails et réunions en présentiel.

## La vie en commun aujourd'hui

### Témoignages des familles :

- Cela fait du bien qu'il y ait des plus âgés, ça me pose, ça m'ancre, c'est un amortisseur de stress, un deuxième cercle soutenant (comme dans une famille élargie mais sans ses enjeux), c'est luxueux.
- C'est une facilitation du quotidien, on y découvre encore plus d'aide que prévu (« le meilleur endroit pour avoir des jumelles »), qui permet que dans les familles nombreuses, les enfants puissent recevoir l'attention individualisée de plusieurs adultes et les parents puissent s'appuyer sur des grand parents secondaires (« grand-mère de coloriage »).
- L'équilibre est top ! Disponibilité des retraités pour faire avancer les projets en semaine, assumer les tâches minutieuses et administratives ; capacités physique et technique des plus jeunes...
- La présence de voisins plus âgés agit comme un miroir générationnel, permettant d'avoir moins d'appréhension par rapport à son propre vieillissement.

*Pour les enfants, c'est :*

- Avoir un grand jardin où trouver d'autres enfants et pouvoir jouer avec des plus grands comme des plus petits ;
- Trouver des personnes âgées ayant plus de temps et auxquelles on peut faire des gâteaux ;
- Avoir autour de soi du monde et toujours des personnes disponibles si on a besoin.

*Pour les seniors, l'habitat participatif signifie :*

- Un circuit du don très diversifié, générant moins de sentiment de dette car intégré dans un contrat collectif où tout le monde est appelé à donner et recevoir à un moment ou un autre. Chacun est là avec ce qu'il est, tout besoin peut être entendu, on se donne mutuellement de la liberté et des moyens. Chacun permet à l'autre d'être utile. La circulation des services c'est contagieux !
- Cela n'enlève pas la solitude mais permet une « sécurité de voisinage », construite par la confiance gagnée au fil du projet ainsi qu'une solidarité qui fonctionne, des liens et des partages avec les autres seniors mais aussi avec les familles et les enfants. Pour les personnes vivant seules, cet environnement rassure leurs familles lorsqu'elles sont éloignées géographiquement.
- Cela permet de continuer à construire, sur un pied d'égalité, avec des personnes ayant l'âge de nos enfants, d'être assuré d'une place et de fonctions utiles quand celles liées à la vie professionnelle ont disparu. Cela entraîne sur des chemins et des projets vers lesquels on n'aurait pu aller seuls (et dont, pour certains, on n'aurait même pas eu l'idée).
- Avec ce que l'on a déjà traversé, on a le sentiment qu'on saura trouver ensemble des solutions aux différentes situations qui se présenteront à nous.
- On ne se serait jamais rencontrés ni pu se choisir a priori, mais on a appris à vivre ensemble avec nos différences, cela crée un lien particulier.

## **Quelques illustrations singulières qui ont marqué notre parcours sur ces 5 ans de vie**

*Témoignage sur l'accueil d'une quatrième génération :*

« Toujours en activité et vivant seule, j'ai dû prendre la décision, non prévue, d'accueillir chez moi mon père devenu brutalement dépendant. Sans le collectif, je n'aurais pu le faire. Très épaulée par les plus anciens de notre groupe, j'ai aussi la possibilité de me ressourcer auprès des enfants qui viennent me chercher pour un jeu ou un tour de vélo ou en rejoignant l'apéro collectif et les temps de convivialité organisés. Il est dans son monde, les services d'aide à domicile sont présents mais c'est supportable parce que moi je peux me ressourcer facilement en rejoignant les autres qui sont autour ».

*La traversée d'un accompagnement de fin de vie et d'un deuil :*

« Quand nous avons vendu notre maison pour rejoindre l'habitat participatif, mon mari avait 77 ans et cela le rassurait de me savoir installée dans ce projet, avec des jeunes, des enfants, ce qui a toujours été notre joie. Lorsqu'il est tombé malade, le groupe m'a permis de rester debout à ses côtés, ça a adouci sa fin de vie, de par l'énergie et la présence concrète, rassurante des autres, leurs pas-sages spontanés, les spectacles et chants organisés par les enfants. Le soutien quotidien de l'un d'entre nous, aide-soignant et accepté par l'équipe de soins palliatifs à domicile comme relai sur place a été d'un très grand réconfort et d'un grand secours pour nous deux comme pour le groupe. Nous avons pu accueillir et loger ses enfants venus de Grèce pour les dernières semaines et, malgré le contexte sanitaire, porter tous ensemble les obsèques et l'accueil des proches. Je suis très touchée de réaliser à quel point les enfants du groupe portent encore son souvenir... »

Sans prétendre couvrir tous les besoins, il nous semble important de témoigner auprès des seniors et des nombreuses familles qui viennent nous visiter et qui aspirent à cette dimension intergénérationnelle, des ressources qu'elle offre pour tous aux aléas de la vie et de la dynamique de projets multiples qu'elle favorise. »

# 5.2

## CONSTITUER UN GROUPE INTERGÉNÉRATIONNEL

La plupart des nouveaux projets sont à vocation intergénérationnelle. La moyenne d'âge des candidats à l'habitat participatif est cependant beaucoup plus élevée que celle de la société : les personnes proches ou ayant dépassé l'âge de la retraite représentent aujourd'hui près des deux tiers des candidats. De ce fait, de plus en plus de groupes d'habitants sont obligés d'introduire des quotas pour réserver des places aux jeunes, avec pour conséquence le refus d'accès à un groupe pour de nombreux seniors car le nombre de places qui leur sont ouvertes est déjà atteint.

Il sera toujours plus facile pour une personne âgée d'intégrer un groupe en début de projet car les dernières places sont très fréquemment réservées aux familles... Corollaire de cet état de fait, les collectifs dans lesquels les seniors sont sur-représentés peinent à trouver des familles pour les rejoindre.

### **Certains facteurs viennent en effet accroître les difficultés pour constituer un groupe intergénérationnel :**

- ▶ Lorsque le projet est formulé de manière trop focalisée sur le bien vieillir, il perd de son attractivité pour les plus jeunes qui ne se sentent pas encore concernés par cette problématique. Il est également possible que les jeunes développent des anticipations négatives liées au poids des difficultés à venir lorsque le groupe vieillira (telles que décrites au chapitre 1.3.2 ci-dessus).
- ▶ Il existe une dynamique interne des collectifs en constitution qui les pousse naturellement à renforcer leur composition initiale : lorsque le noyau initial regroupe essentiellement des retraités, il a tendance malgré lui à recruter des personnes qui lui ressemblent, les plus jeunes pouvant avoir du mal à se projeter dans un groupe beaucoup plus âgé. L'inverse est moins vrai, d'où l'intérêt, lorsque la construction d'un groupe est pilotée par un accompagnateur, de constituer d'abord un noyau de foyers jeunes.
- ▶ Les personnes en fin de carrière sont déjà plus souvent propriétaires que les ménages plus jeunes, et davantage en capacité de financer leur logement en habitat participatif, dont le prix – surtout en neuf – peut être inaccessible pour des personnes qui commencent leur vie professionnelle. Pour pallier à cette situation, il est fréquent que des habitats participatifs composés à grande majorité de seniors opèrent une péréquation sur le prix de vente, en acceptant de se répartir un petit surcoût permettant de baisser le prix de revient des logements « fiéchés jeunes » et se rendre ainsi plus accessibles aux familles.
- ▶ La localisation des projets seniors, souvent en recherche de nature et de calme, ne se fait pas toujours sur les mêmes critères que pour les plus jeunes, qui ont besoin de s'implanter dans un bassin d'emploi dynamique. Les personnes âgées ayant également besoin de centralité, les projets localisés en ville sont ainsi mieux aptes à réunir les deux types de publics, à condition de pouvoir se réaliser dans des conditions financières acceptables.
- ▶ Les seniors s'orienteront plus facilement vers un habitat neuf, – facilement adaptable à la perte de mobilité induite par le vieillissement –, que les jeunes qui privilégient plus souvent un logement abordable financièrement à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Cela étant dit, le nombre d'habitats participatifs étant aujourd'hui très largement inférieur à la demande, y compris celle des familles avec enfants, il est toujours possible de rééquilibrer la constitution d'un groupe à condition de réserver des places aux jeunes et de communiquer sur des objectifs non liés à l'âge, comme par exemple la recherche de liens sociaux plus intenses, l'écologie, les économies générées par les mutualisations d'espace et d'équipements ou la qualité du lieu.

Une certaine taille de groupe est facilitante pour que les solidarités puissent se répartir et se partager sans trop peser sur chacun. La diversité des possibilités d'accès (en locatif ou en accession) et surtout un temps de montage suffisamment long sont aussi des facteurs de réussite pour construire un collectif intergénérationnel, lequel pourra mieux s'auto-définir et rééquilibrer sa composition au fil des départs de certains membres du groupe, moins à l'aise avec le projet, et de l'arrivée des « bonnes » personnes pour compléter l'équipe.

Par ailleurs, pour éviter les appréhensions possibles des jeunes foyers, il est certainement utile de clarifier la nature des engagements respectifs entre générations. Ainsi, à Kairos, les 19 foyers du groupe se sont donnés pour règle explicite que « les vieux ne doivent pas peser sur les jeunes ».

Puisque le contrat de pouvoir rester chez soi jusqu'au bout est fondateur, le collectif s'est donné les moyens de mettre en place des solutions collectives pour faire face à la diminution de l'autonomie de ses membres, afin qu'elle ne génère pas pour les autres habitants une obligation morale d'accompagnement trop lourde à porter. Le chapitre IV ci-dessus présente différentes solutions collectives et individuelles pour prendre en charge la dépendance au sein d'un habitat participatif.

Quoi qu'il en soit, la présence non marginale de foyers actifs fait partie de l'économie d'un habitat participatif adapté au bien vieillir, qui permettra certainement de mobiliser moins d'accompagnement professionnel plus tard. Une partie des politiques publiques ou des caisses de retraites orientées vers le bien vieillir pourrait ainsi, paradoxalement, viser à encourager économiquement la présence de jeunes dans ces habitats.

# 5.3

## ASSURER LA MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE DANS LA DURÉE

Pour conserver une diversité des générations dans la durée, le groupe d'habitants doit aussi prévoir la manière dont cette diversité va pouvoir être maintenue. Un renouvellement non pensé par les habitants, où les familles partantes seraient progressivement remplacées par des retraités par exemple, peut rapidement conduire à un habitat mono-générationnel senior. Cette situation peut facilement arriver compte-tenu de la plus grande facilité à trouver des candidats âgés que des jeunes. Un ménage souhaitant quitter le projet pourra ainsi privilégier son intérêt en vendant rapidement et peut-être plus cher à ces candidats nombreux, que tenir compte de l'intérêt du collectif qui impliquerait de prendre le temps de retrouver une famille. Cette réalité est l'une des raisons qui plaide en faveur du maintien d'une clause d'agrément dans les sociétés servant à porter les habitats participatifs (SCIA, SCI ou coopératives d'habitants), permettant de conserver au groupe la maîtrise des mutations et en conséquence les moyens de préserver l'équilibre de sa pyramide des âges dans la durée. lorsque le groupe vieillira (telles que décrites au chapitre 1.3.2 ci-dessus).

## A Anagram, il est encore temps de penser le renouvellement

# ENCADRÉ 11

Créé en 1991 à Villeneuve d'Ascq, Anagram<sup>36</sup> regroupait au départ, sur une dizaine de logements, un groupe de trentenaires (huit couples, deux femmes seules, vingt-deux enfants, soit quarante habitants) qui, compte-tenu de sa moyenne d'âge, ne s'était pas posé la question du vieillissement : d'une part, la question architecturale de l'accessibilité PMR n'a pas été posée dès le départ (avec deux des appartements situés au deuxième étage, les habitants se retrouvent, trente ans plus tard, confrontés au désir récemment exprimé par la doyenne de vendre son logement pour acheter ailleurs) ; d'autre part, le renouvellement des habitants n'a pas été pensé du point de vue générationnel (et au bout de cinq ans, c'est une personne seule, du même âge, qui a remplacé l'une des habitantes qui venait de quitter son logement).

Depuis, la grande majorité des enfants est partie et suite à deux décès et quelques événements-déclics (comme un pied dans le plâtre qui oblige à construire une rampe d'accès), les habitants fondateurs ont ressenti le besoin de s'interroger collectivement sur la question du vieillissement. Cette réflexion, engagée depuis plusieurs années déjà, a pu se nourrir des échanges qu'ils ont eu avec le mouvement national de l'habitat participatif, ce qui les a conduits à établir un processus de cooptation pour les nouveaux entrants sur une base générationnelle. Alors qu'aucun critère n'avait été formulé au départ pour coopter les nouveaux arrivants, les habitants ont maintenant décidé de n'intégrer que des familles avec jeunes enfants.

**B**ien que l'on ne puisse encore s'appuyer sur des statistiques précises, de nombreux retours de terrain témoignent de ce que la mixité et le renouvellement des générations est plus facile à obtenir pour les habitats participatifs comportant un grand nombre de logements. Par ailleurs, le nombre potentiel de candidats à la mutualisation pour des services d'accompagnement aux personnes âgées sera plus important dans un habitat d'une certaine taille, ce qui est l'une des conditions pour permettre un maintien à domicile dans de bonnes conditions et ne pas peser sur les plus jeunes.

<sup>36</sup> Voir ici une vidéo du projet Anagram : <https://www.youtube.com/watch?v=cAveyy5XMh0>



Le collectif Chamarel à Vaulx-en-Velin. Crédit photo : Patrick Chretien

6

## LES HABITATS PARTICIPATIFS COMPOSÉS DE SENIORS UNIQUEMENT : VERS L'HABITAT INCLUSIF

Que cela résulte d'un choix assumé ou d'un état de fait lié à l'engouement qu'il suscite auprès des seniors, un certain nombre d'habitats participatifs est composé essentiellement de personnes âgées. Ces projets, appelés mono-générationnels dans ce guide (qui reprend l'usage général), sont parfois qualifiés d'intragénérationnels pour marquer l'idée qu'ils rassemblent des candidats de différents âges à l'intérieur d'une même génération de « seniors » – ce terme étant lui-même pris dans une acceptation très extensive puisqu'il peut s'appliquer à des personnes de 55 à 80 ans, voir plus largement encore... On est donc souvent loin, dans la réalité, de groupes « mono » composés de personnes ayant tous le même âge et le renouvellement des membres existe naturellement au sein de cette « génération » élargie, le remplacement des plus âgés à leur départ se faisant par des candidats déjà considérés comme seniors mais nettement plus jeunes. Ces projets composés pour l'essentiel de retraités, plus sensibles aux questions d'un quatrième âge qui se rapproche, intègrent plus naturellement dans leur projet une réflexion sur la manière de vieillir. Car un jour ou l'autre, si l'on veut permettre à chacun de rester chez soi le plus longtemps possible, la perte progressive d'autonomie d'un certain nombre de leurs membres devient une réalité qui doit amener ces groupes vers l'élaboration d'une réponse collective.



# 6.1

## POURQUOI DES HABITATS PARTICIPATIFS EXCLUSIVEMENT DÉDIÉS AUX SENIORS ?

Lorsqu'ils résultent d'un choix, et non d'un état de fait subi par un groupe qui n'a pas réussi à intégrer de familles plus jeunes, les habitats mono-générationnels de seniors sont principalement motivés par deux types de raisons :

▶ La plus grande facilité et rapidité avec laquelle le recrutement des participants peut être réalisé. Les candidats seniors sont plus nombreux et souvent plus décidés que les candidats plus jeunes, dont la vie n'est pas encore suffisamment stabilisée pour pouvoir effectuer des choix d'habitat de long terme (vie de couple, projets professionnels, nombre d'enfants...). Rechercher la compagnie d'autres seniors vise alors à l'efficacité et représente un gain de temps, ce qui manque de plus en plus au fur et à mesure que l'on avance dans l'âge.

▶ Une plus grande facilité à définir les objectifs, la philosophie et les grandes orientations du projet pour des personnes partageant le même type de motivations et orientées vers le bien vieillir. Cet enjeu ne se suffit pas à lui-même et il est très généralement complété par d'autres objectifs non spécifiquement liés à l'âge, comme la défense d'une certaine idée de la coopération et de la propriété collective à Chamarel ou le partage d'activités culturelles à Kairos.

La question du vieillissement peut ouvertement être mise sur la table sans avoir peur d'effrayer les plus jeunes, être prise au sérieux par l'ensemble du groupe et collectivement traitée en tant telle. A Kairos comme à Chamarel, le problème s'est posé d'emblée dans les mêmes termes : éviter à tout prix que l'habitat participatif ne devienne un « mouvoir ». Il fallait pour cela lever d'emblée le tabou de la fin de vie et oraliser la question du renouvellement.

Qu'il s'agisse de Kairos ou de Chamarel, le choix du mono-générationnel a été fait à l'origine du projet. Pour autant, dans le cas de Kairos, les futurs habitants sont revenus dessus, alors que les habitants de Chamarel n'ont jamais réellement dévié de leur option de départ. De fait, la manière de résoudre les problématiques de la fin de vie et du renouvellement y sont clairement distinctes.

Pour les premiers membres du groupe Kairos, l'idée de départ était de dire : « vieillissons ensemble, on vieillira moins bêtes ». C'est ainsi que le groupe fondateur a coopté ses membres dans une classe générationnelle plus ou moins homogène.

Ce n'est que plus tard, durant le montage du projet, que le groupe a fait évoluer sa réflexion et que la nécessité d'intégrer d'autres générations est apparue nécessaire. Leur manière de résoudre le problème de la fin de vie n'y est sans doute pas étrangère. Les futurs habitants de Kairos ont conçu leur habitat de manière à ce que, au moment opportun, un espace réservé développé en partenariat avec une structure d'habitat inclusif, Homnia, puisse permettre aux habitants perdant leur autonomie de continuer à vivre sur place tout en étant assurés de recevoir l'assistance correspondant à leur degré de dépendance. La fin de vie est envisagée au sein de Kairos.

A Chamarel, c'est en-dehors de l'habitat que la fin de vie trouve sa place. Les habitants se sont entendus pour que lorsque la dépendance s'installe, celles et ceux qui en sont affectés quittent leur logement pour trouver une assistance ailleurs (notamment en Ehpad), ce en accord et sur l'avis complémentaire d'un proche.

A Chamarel aussi, le projet s'est lancé sur l'idée de « rester entre vieux », sans pour autant faire maison de retraite. Les seniors qui y habitent sont investis dans leur quartier, ils reçoivent de nombreuses visites (des lycéens, des étudiants, etc.), travaillent avec les jeunes de leur commune, s'impliquent dans le mouvement national des coopératives d'habitants... ce qui leur permet de rester actifs et de faire reculer le plus loin possible le moment d'une prise en charge en Ehpad. Ce faisant, ils restent satisfaits de leur choix de départ, qui leur a permis d'harmoniser rythme de vie et meilleure intercompréhension des besoins liés au vieillissement, avec la conviction que cette compréhension est plus difficile dans un habitat intergénérationnel. Depuis leur installation, la problématique de la fin de vie s'est néanmoins posée très concrètement puisque deux personnes sont parties : la plus jeune du groupe est décédée et l'autre, également parmi les plus jeunes, a dû intégrer un Ehpad. Lorsque ces situations se produisent, une liste d'attente permet à d'autres seniors cooptés par le groupe, si possible plus jeunes, de rentrer à leur tour dans un logement, permettant alors de faire fonctionner une forme d'intergénérationnel entre personnes du 3ème et du 4ème âge.

La référence implicite à ces deux modèles différents, l'un envisageant une fin de vie sur place, l'autre en dehors, a sans aucun doute compté dans le choix fait par les deux groupes. Ainsi, pour Kairos, si une partie des habitants doit progressivement avoir recours à la dimension « inclusive » de l'habitat, il a été considéré comme vital de rajeunir sérieusement le groupe afin d'éviter que le fonctionnement collectif ne pâtisse d'un trop grand nombre de dépendances simultanées. Pour les habitants de Chamarel, par contre, étant donné que les personnes quittent l'habitat à mesure que la dépendance les affecte, le risque d'atteindre un seuil au-delà duquel le fonctionnement collectif sera empêché est moindre, ou plus diffus<sup>37</sup>, et ne remet pas en question le choix du quasi mono-générationnel.

## 6.2

## DE L'HABITAT PARTICIPATIF À L'HABITAT INCLUSIF

Il est possible, cependant, que le collectif ne parvienne pas à maintenir sa structure d'âge, et que passé un certain seuil, l'habitat participatif bascule inexorablement vers le vieillissement. En effet, quelle famille, quel jeune retraité en recherche d'une troisième partie de vie stimulante acceptera de venir s'installer au milieu d'octogénaires dont certains commencent à basculer dans la dépendance ? Si une telle situation arrive, et avant que le collectif ne perde complètement sa capacité d'initiative et de gestion collective, on peut alors envisager de faire passer l'habitat participatif dans une autre logique, celle de l'habitat inclusif.

<sup>37</sup> Les habitants de Chamarel ne négligent cependant pas cette possibilité. Mais pour eux, rien ne sert de prendre des décisions tant que le problème ne s'est pas posé, bien que l'idée circule qu'il faudrait alors avoir recours à une aide extérieure, pour la gestion des poubelles par exemple.

# Le vieillissement progressif des habitants du PasSage à Grenoble : vers l'habitat inclusif

## ENCADRÉ 12

Le PasSage<sup>38</sup> est un habitat participatif né en 1995 de la volonté de trois familles ayant agrégé autour d'elles leurs amis du même âge, constituant un habitat mono-générationnel de personnes assez jeunes.

La question de renouvellement des habitants ne s'est jamais posée car si les habitants ont pris de l'âge en 26 ans de vie commune, ils n'ont connu qu'un seul décès d'habitant, dont la veuve a quitté temporairement son logement (lequel a été provisoirement mis en location) avant qu'elle ne revienne finalement y vivre. La seule question soulevée fut donc celle du choix du locataire pendant l'absence de l'habitante.

Mais ces dernières années, en raison de l'augmentation des maladies et des dépendances (sur les neuf habitants, quatre ont commencé à perdre en autonomie de manière significative), la gestion collective de l'habitat devient de plus en plus lourde. Ce qui a conduit les habitants à poser collectivement et sans tabou les questions liées à leur vieillissement, à la dépendance et à la fin de vie. Ce processus prenant du temps, l'âge moyen de tous les habitants avançant, et le retour à un habitat intergénérationnel apparaissant difficile, c'est une évolution globale de leur habitat participatif vers un habitat inclusif qui est actuellement privilégiée.

Suite à la première « journée nationale de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées », qui a eu lieu le 7 Juin 2017, le gouvernement s'est engagé à « favoriser le développement des habitats inclusifs en levant les obstacles administratifs ». Et un « Guide de l'habitat inclusif<sup>39</sup> » a été rédigé en novembre 2017, afin d'aider les porteurs de projets à identifier les leviers juridiques et les pistes de financement adéquates.

En 2019, la loi ELAN a défini et fondé en droit l'habitat inclusif, comme « une forme d'habitat destinée aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée ». L'habitat inclusif y est entendu soit comme un logement soit comme un ensemble de logements.

Le rapport Piveteau & Wolfrom<sup>40</sup>, qui au terme d'habitat inclusif préfère substituer le terme de « logement API » (Accompagné, Partagé, Inséré dans la vie locale), propose d'aller plus loin. Il envisage douze mesures nationales pour aider à son essor, dont on ne présentera ici que cinq, sur lesquelles pourrait peut-être prochainement s'appuyer un habitat participatif souhaitant évoluer vers de l'habitat inclusif :

<sup>38</sup> [http://www.ecohabitatgroupe.fr/dyn\\_img/cms/6ec9afa7a7a421583f7175713cd7128e.pdf](http://www.ecohabitatgroupe.fr/dyn_img/cms/6ec9afa7a7a421583f7175713cd7128e.pdf)

<sup>39</sup> Guide disponible au format numérique à cette adresse : [https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/guide-de\\_l-habitat-inclusif-pour-les-personnes-handicapees-et-les-person.pdf](https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/guide-de_l-habitat-inclusif-pour-les-personnes-handicapees-et-les-person.pdf)

<sup>40</sup> Le Rapport est disponible en téléchargement à l'adresse suivante : <https://gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2020/06/rapport-habitat-inclusif.pdf>

▼ **Mesure n°1. La « personne 3P » et l'accompagnateur API** : le principe général est de recourir à une personne morale « Porteuse du Projet Partagé » (personne 3P), qui doit obtenir une certification du Conseil Départemental. Cette structure recrute un accompagnateur API (toujours pour « Accompagné, Partagé, Inséré dans la vie locale ») dont les principales fonctions sont l'élaboration et l'animation du projet social et partagé, le suivi des personnes en perte d'autonomie et le rôle d'interlocuteur pivot vis-à-vis des autres intervenants extérieurs et des pouvoirs publics. Potentiellement, une coopérative d'habitants ou une association des habitants pourrait se faire certifier et jouer ce rôle.

▼ **Mesure n°2. L'Aide à la Vie partagée (AVP)** : Chaque personne âgée en perte d'autonomie peut bénéficier d'un droit individuel à l'Aide à la Vie Partagée (AVP) pour financer les fonctions de régulation de la vie collective : ouverte de plein droit, sous conditions de ressources, à toute personne âgée qui fait le choix d'une vie dans un logement API conventionné. Cette allocation est versée directement à la personne 3P pour prendre en charge ses coûts de fonctionnement, et notamment la rémunération de l'accompagnateur API. Cette mesure a commencé à être mise en oeuvre en 2021.

▼ **Mesures n°4 et 5. majoration des APL et fusion avec l'AVP** : Pour intégrer le financement des espaces communs qui font partie intégrante du fonctionnement d'un habitat API, il est prévu une majoration de l'APL si les logements sont prévus à la location. Pour les bénéficiaires éligibles aux APL, et lorsque la personne 3P est également gestionnaire du lieu de vie (bailleur social, coopérative d'habitant), il est envisagé une fusion de l'AVP et de l'APL afin de simplifier administrativement la mise en place de cette allocation, laquelle est versée directement à la personne 3P.

▼ **Mesure n°7. boîte à outil de soutien aux petits projets** : L'une des mesures propose un soutien plus spécifique aux petits projets par la mise à disposition d'une boîte à outils et d'un accompagnement spécifique.

Ces aides sont aujourd'hui pensées essentiellement pour les personnes en location dans un cadre partenarial avec un bailleur social, mais la réflexion s'ouvre actuellement aussi aux habitats inclusifs dont les habitants seraient propriétaires. Les deux situations peuvent en effet se rencontrer dans l'habitat participatif, dont certains modèles juridiques proposent de la location (coopératives d'habitants, SCI ou partenariat bailleur social), tandis que d'autres reposent sur des formes plus proches de l'accession (sociétés d'attribution, SCI en jouissance, ou copropriétés, voir chapitre 2.2). Quel que soit le statut des occupants, il devrait être possible à l'avenir de permettre aux personnes dépendantes qui en ont besoin de pouvoir faire le choix de rester vivre chez elle dans le cadre d'un habitat accompagné, partagé et inséré.

Si les habitats participatifs ayant fait le choix d'une forme se rapprochant de la propriété n'ont pas besoin de bénéficier des aides au logement (APL), ils doivent en revanche pouvoir être considérés comme des habitats API leur permettant de recevoir la certification du département, nécessaire à la perception de l'AVP qui permettra aux habitants de mettre en place l'accompagnement adéquat.



Le développement de l'habitat inclusif en France s'appuie sur plusieurs réseaux ou structures qui proposent des solutions aux personnes en situation de handicap ou de dépendance et à leurs familles.

HAPA<sup>41</sup> est un « réseau d'entraide des porteurs de projets de l'habitat partagé et accompagné », bâti sous forme associative, qui cherche à coordonner tous les acteurs (porteurs de projets, financeurs, bénéficiaires, pouvoirs publics...) afin de développer l'habitat inclusif. Les porteurs de projets peuvent se retrouver au sein du réseau pour s'entraider.

Familles solidaires<sup>42</sup> est un « groupe associatif » constitué d'une association nationale, d'associations locales, d'un fonds de dotation, d'un centre d'expertise et d'une foncière. L'objectif du groupe est « d'offrir aux personnes fragilisées par l'âge, la maladie ou le handicap la possibilité de vivre avec et comme les autres, grâce à l'habitat inclusif ». A travers sa foncière, il bâtit des habitats et en assure la gestion locative. Son centre d'expertise s'occupe d'accompagner les aidants porteurs de projets. Son fonds de dotation soutient financièrement les initiatives locales qui visent à développer l'habitat inclusif. Enfin, les associations nationales et locales « font vivre les dispositifs d'habitat inclusif ».

HOMNIA<sup>43</sup> fonctionne comme un réseau solidaire d'entreprises bâti autour d'une association, « Le club des 6 ». Chaque entreprise du réseau reverse à l'association une partie de son résultat ou de son chiffre d'affaires, ce qui permet de financer son projet social, à savoir : « proposer des lieux de vie adaptés à des personnes en situation de handicap sous forme de logements partagés et accompagnés » (ce qui correspond à l'habitat inclusif) et « d'oeuvrer pour la promotion de l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap ». Les trois entreprises du réseau sont spécialisées dans des domaines complémentaires (service à la personne, gestion locative de parcs immobiliers de HLM, promotion immobilière) qui correspondent à ce projet. Le modèle d'habitat développé par HOMNIA consiste en des « villas » dont le rez-de-chaussée est habité en colocation par des personnes en situation de handicap ou de déficience physique ou psychique et les étages supérieurs habités par des personnes autonomes, dans des logements privatifs à loyer modéré, le tout formant une communauté solidaire.

<sup>41</sup> <https://www.reseau-hapa.eu/>

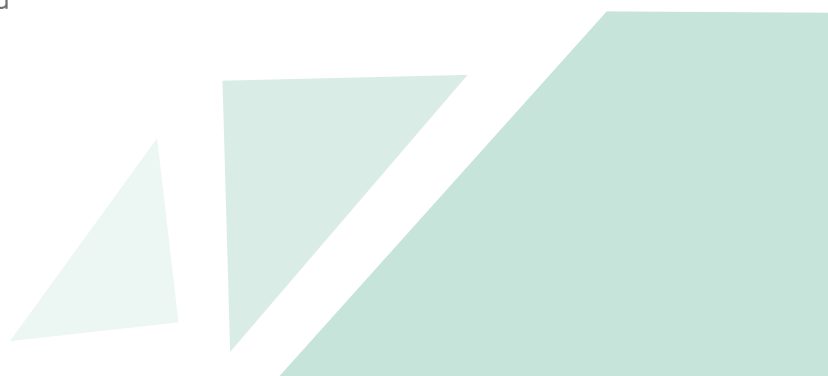
<sup>42</sup> <https://familles-solidaires.com/>

<sup>43</sup> <https://www.homnia.fr/>

Il reste par ailleurs à construire un scénario précis de transition. Les prestations liées à l'autonomie des personnes âgées sont substantiellement moins importantes que celles liées à la compensation du handicap (voir chapitre 4.2). Il n'est pas envisageable de reproduire à l'identique les modèles économiques développés pour l'habitat inclusif destiné au handicap et permettant un niveau d'accompagnement conséquent dès une mutualisation entre seulement trois personnes (voir le projet les Amalias, chapitre 4.3).

Les premiers retours d'expérience sur des habitats inclusifs seniors, comme le projet de colocation pour personnes souffrant de maladie d'Alzheimer porté par Familles Solidaires à Zillisheim<sup>44</sup>, tablent plutôt sur une mutualisation des aides (AVP et APA) entre huit personnes âgées dépendantes. Or le cas n'arrivera probablement jamais d'un habitat au sein duquel huit personnes pourraient bénéficier, en même temps, du niveau d'aide requis pour que leur mutualisation permette de mettre en place le niveau de structuration nécessaire au fonctionnement d'un tel habitat inclusif.

Certes, la possibilité de s'appuyer (au moins ponctuellement) sur les personnes valides devrait permettre de diminuer le niveau d'accompagnement, ce d'autant plus que le rapport entre personnes bien portantes et personnes dépendantes sera favorable. Par ailleurs, il est toujours possible de compléter les aides par un apport financier des bénéficiaires, ce type de solution étant financièrement toujours plus favorable que l'Ehpad. Reste qu'une modélisation précise des configurations favorables au passage d'un habitat participatif à un habitat inclusif reste à faire, et qu'elle devra, pour être solide, s'appuyer sur les retours d'expérience de plusieurs expérimentations pionnières.



<sup>44</sup> <https://investir.familles-solidaires.com/projet/une-colocation-pour-des-malades-alzheimer/>

## S'inspirer de l'habitat inclusif : La Maison Habit'âge, un habitat accompagné de petite taille pour personnes âgées autonomes

# ENCADRÉ 14

Le projet d'habitat inclusif Habit'âge est situé à Combrée dans le Maine et Loire. Il est destiné à quatre personnes qui y habitent chacune chez elle, en location, depuis 4 ans, âgées respectivement de 71, 72, 85 et 90 ans. Si les deux pensionnaires les plus jeunes sont en forme, les deux plus âgés ont quelques problèmes de santé : la personne la plus âgée perd la vue et entend mal, tandis que la personne de 85 ans se déplace en fauteuil roulant électrique. Le projet social prévoit que ces personnes puissent rester chez elles tant que leur sécurité individuelle et celle des autres le permettra. En cas d'impossibilité, d'autres solutions pourront être trouvées en lien avec la famille ; ainsi, une personne a déjà quitté la Maison Habit'âge pour partir en famille d'accueil (dans le cadre d'un accueil familial pour personnes âgées) et une personne s'est installée chez sa fille. L'accompagnement de ces personnes reste ainsi relativement léger : il repose essentiellement sur le réseau de bénévoles très investis d'Habit'âge, sur l'intervention d'une auxiliaire de vie et d'un service d'infirmier à domicile (SIAD). Ces intervenants extérieurs sont coordonnés par la salariée d'Habit'âge, qui consacre 0,3 ETP (équivalent temps plein) pour l'accompagnement individuel et collectif de cette Maison Habit'âge, la facilitation avec les partenaires (café numérique senior, Ehpad...) et le conseil aux familles. Ce temps salarié, jusqu'à bénévole, devrait représenter 14000€ par an et être pris en charge par l'AVP et/ou une aide du département. Les logements sont situés en centre de village et appartiennent à l'association Habit'âge, qui a pu en financer l'acquisition et la rénovation grâce à des aides de l'ANAH (dans le cadre d'une OPAH), aux financements de l'AGIRC-ARRCO (droits réservataires) et à un prêt PLS garantie par la collectivité.

L'association Habit'âge fait le pari de la reproductibilité de son modèle et développe actuellement deux autres maisons de ce type à la Boissière sur Erre (49) et à Fontaine Guérin (dans le 49 également), qui doivent accueillir respectivement 6 et 4 personnes âgées, lesquels pourront être accompagnés dans le cadre du temps de travail restant de la coordinatrice de l'association. Par ailleurs, Habit'âge est en train de finaliser un guide portant sur l'accompagnement des seniors dans leur choix d'habiter, à paraître en mars 2022.

Pour en savoir plus : <https://www.habitage-asso.fr/>

# L'HABITAT PARTICIPINCLUSIF DE 2032 EN HAUTE PROVENCE

Pour achever ce guide, projetons-nous avec un peu d'optimisme dans un avenir proche, lorsque la compatibilité entre habitat inclusif et habitat participatif sera parfaitement établie. Et pour donner corps à cette projection, ancrons-là dans un contexte réel, celui du Pays de Forcalquier (Alpes de Hautes-Provence), en imaginant la manière dont l'écosystème participatif tel qu'il se dessine début 2022 pourrait fonctionner dans 10 ans en intégrant cette dimension.

Au moment où sont écrites ces lignes, plusieurs projets existent déjà ou sont en cours de création dans le Pays de Forcalquier : les Colibres (11 logements), où habite l'auteur de ce guide depuis fin 2017 ; Les Amalias, habitat inclusif intégrant depuis 2021 trois logements sociaux avec une colocation pour trois jeunes adultes porteurs de handicap dont il a été fait état ci-dessus (voir chapitre 4.3), l'habitat participatif Cooplicot (42 logements), développé en partenariat avec un organisme HLM et qui doit trouver sa place sur un terrain situé juste au-dessus des Amalias, enfin, et toujours à Forcalquier, un projet de cinq logements en autopromotion, qui pourrait voir le jour en 2023 dans le même quartier des Chambarels. Par ailleurs, un nouvel habitat participatif de 24 logements développé par la structure d'accompagnement Regain en partenariat avec la commune de Volx, située à 15mn de Forcalquier, se met en place. Au total, ce sont 95 logements (sans la colocation) répartis entre cinq habitats participatifs de différentes tailles et situés dans un périmètre de 20km qui, s'ils aboutissent tous, devraient voir le jour d'ici 2026. Ces 95 logements regrouperont 140 adultes environ, dont 50% auront plus de 60 ans, soit 70 personnes. Parmi elles, un peu plus d'un tiers a plus de 70 ans, soit 24 personnes, dont cinq ont plus de 80 ans. Voilà pour la situation de départ.

Projetons-nous maintenant en 2032 : deux personnes sont décédées, 22 personnes sont âgées de plus de 80 ans et pour quatre d'entre elles de plus de 90 ans. La moitié de ces personnes est dans une situation de perte d'autonomie, soit onze personnes. Parmi elles, sept souffrent d'une perte d'autonomie légère (GIR 6 à 5), deux d'une perte d'autonomie importante (GIR 4) et deux souffrent de la maladie d'Alzheimer (GIR 3 à 2).

Conscients que faire face à ces difficultés implique une organisation collective, ces cinq habitats participatifs se sont concertés et se sont mis en relation avec Ensemble & Différents, l'association d'habitat inclusif ayant donné naissance aux Amalias. Après la création de cette colocation dédiée au handicap, cette association a en effet reformulé son projet associatif en vue d'étendre le modèle de l'habitat inclusif sur le territoire et en l'ouvrant aux problématiques de dépendances liées au grand âge. Ne souhaitant pas s'occuper de la construction des bâtiments, elle a fait le choix de travailler en partenariat avec des groupes d'habitants vivant en habitat participatif, pour lesquels la question de l'acquisition ou de la construction est déjà réglée par ailleurs. Pour cela, cette association a obtenu du département sa reconnaissance en tant que personne 3P (porteuse de projet partagé), ce qui lui a permis de maintenir le poste existant de sa chargée de développement et de recruter une seconde personne, dont les fonctions ont évolué vers la « coordination API » (voir chapitre 6.2) spécialisée dans l'animation de dynamiques collectives pour personnes âgées vivant en habitat participatif. habitats participatifs ont pu être agréés par le conseil départemental, de manière à ce que les personnes y vivant puissent être éligibles à l'AVP.



Ce travail préalable d'Ensemble & Différent a été pris en charge directement par les cinq groupements. Une fois les AVP mises en place, il devient possible de financer le suivi au quotidien réalisé sur la durée par Ensemble & Différents auprès des cinq habitats participatifs. Proposons un ordre de grandeur des sommes en jeu (à euros constants) : l'animation de la vie partagée pour les cinq habitats nécessite la présence d'1,5 équivalent temps plein, soit avec les frais de structure et de fonctionnement, un budget annuel de 80 000€ environ, qui peut être financé grâce aux AVP des onze bénéficiaires, lesquels touchent en moyenne 6000€ d'aide/an. Il demeure un petit reste à charge représentant une moyenne de 1272€/personne et par an, variable selon le niveau de ressources..

Une fois l'AVP mise en place, les animateurs API ont pu proposer un plan d'accompagnement spécifique tenant compte des besoins individuels pour chaque personne bénéficiaire. Grâce à l'intervention d'Ensemble & Différent, une convention multipartite a également été établie entre chacun des habitats participatifs, l'association Ensemble & Différents et le CASIC de Forcalquier, association qui porte le SEAD (service d'aide et d'accompagnement à domicile) de la commune. Cette convention permet la prise en compte du mode de fonctionnement des habitats participatifs, la mise à disposition de personnel dédié pour les personnes vivant dans ces projets et la mutualisation d'un certain nombre d'activités. Le planning des intervenants à domicile est conçu avec chaque habitat participatif de manière à favoriser le partage de temps passé ensemble, notamment la prise de repas collectifs au sein des différentes salles communes. Un certain nombre d'activités de loisirs sont également organisées à l'échelle de plusieurs habitats participatifs et ouvertes à d'autres habitants qui y participent volontiers (biodanza, gymnastique douce, activités artistiques...). Chaque personne bénéficiant de l'accompagnement d'un auxiliaire de vie règle cette prestation directement au CASIC et reçoit pour cela les aides APA correspondant à son niveau de dépendance et à son niveau de ressources.

Par ailleurs, les animateurs API d'Ensemble & Différents, qui ont reçu pour cela le soutien de trois habitants retraités des professions médico-sociales, ont développé un partenariat avec la maison de retraite « Les Tilleuls » installée à Oraison (15mn de voiture) pour permettre aux cinq personnes souffrant d'une perte importante d'autonomie ou de dégénérescence cognitive de bénéficier d'un accompagnement adapté grâce au nouveau dispositif d'Ehpad « hors les murs ». Les Tilleuls ont pu constater que la mise en place de ce dispositif d'accompagnement à la grande dépendance et à la fin de vie était grandement facilitée par l'environnement « participatif » des personnes bénéficiaires, lesquelles se sentent entourées et soutenues. Sur le plan économique, son fonctionnement au quotidien revient environ 15% moins cher que lorsque ce dispositif « hors les murs » est proposé à des personnes vivant seules chez elles.

Cette vision d'avenir bénéficie certainement d'un environnement favorable en Haute Provence que l'on ne retrouve pas partout ailleurs. Mais il ne tient qu'à un minimum de soutien de la part des politiques publiques pour que l'on puisse la généraliser sur l'ensemble du territoire car les aspirations d'un grand nombre de personnes à ce type de vie sont déjà là ; en témoigne l'engouement actuel des seniors pour l'habitat participatif qui concerne la France entière. Cet écrin collectif au vieillissement ne représente aucun coût de fonctionnement supplémentaire pour la collectivité ; les attentions aux plus fragiles y sont bénévoles et reposent sur une interconnaissance amicale construite dans la durée et sur les valeurs d'entraide véhiculées en habitat participatif, permettant de combiner une possibilité de bien vieillir chez soi de meilleure qualité que celle qui est constatée actuellement dans les établissements pour personnes âgées, tout en générant un sentiment de sécurité plus fort que lorsque l'on vieillit seul chez soi.



La priorité actuelle, si l'on veut poursuivre dans cette voie, est la multiplication des habitats participatifs, de manière à obtenir une densité suffisante pour mettre en place les premières mutualisations. Pour cela, une politique publique de soutien est indispensable, laquelle doit passer par une meilleure reconnaissance de ce phénomène social, la levée des quelques freins juridiques, fiscaux et réglementaires qui en contraignent le développement, un accès facilité à l'accompagnement de projets en phase d'émergence, la mise en place de politiques foncières favorables, l'intégration volontariste de l'habitat participatif dans les différents programmes nationaux concernant l'habitat... Relevons cependant l'écueil qui consisterait à vouloir trop les normaliser pour mieux en « industrialiser » la production en confiant l'essentiel de son développement aux maîtres d'ouvrages professionnels (organismes HLM, promoteurs immobiliers ou institutions de retraite) car ce faisant, on risquerait d'en perdre la substance et le dynamisme qui reposent sur l'initiative, les aspirations créatives des habitants et la capacité à s'adapter de manière fine aux caractéristiques et aux ressources de chaque territoire.

Une fois le nombre d'habitats participatifs en augmentation, il s'agira de former de futurs animateurs API, en intégrant dans leur formation une compréhension de ce qu'est l'habitat participatif, puis de faciliter l'obtention des certifications nécessaires pour créer une « personne 3P » d'initiative habitante ou de nouvelles structures proposant des services prestataires à domicile souhaitant se spécialiser dans l'intervention auprès d'habitats participatifs.

Loin d'être un rêve utopique, cette vision ne fait que prolonger les orientations actuelles de soutien à l'habitat inclusif, en recherchant toutes les synergies possibles avec l'habitat participatif. Gageons que son développement, déjà largement amorcé, contribuera à l'amélioration de la qualité de la prise en charge du grand âge dans les décennies à venir tout en en réduisant le coût.