

POLITIQUES SOCIALES

Panorama des solutions alternatives d'habitat à destination des séniors

N°

111

REMERCIEMENTS

Actis, Bretagne Sud Habitat, Domofrance, Enéal, Est Métropole Habitat, Groupe des Chalets, Groupe Vilogia, Habitat du Nord, Le Foyer Rémois, Logeo Seine, Lyon Métropole Habitat, Néolia, Orvitis, Patrimoine SA Languedocienne, Plurial Novilia.

PUBLICATION DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Pilotage

Catherine Vogeleisen, responsable du département label Quali'Hlm et Politique Seniors, Direction des Politiques urbaines et sociales, l'Union sociale pour l'habitat.

Rédaction

Alogia, avec **Catherine Vogeleisen**, responsable du département label Quali'Hlm et Politique Seniors, **Éléonore Evain Dorado**, cheffe de mission RSE et valorisation de la performance sociale, Direction des Politiques urbaines et sociales, l'Union sociale pour l'habitat, **Barbara Fourcade**, responsable du pôle gestion locative, **François-Xavier Berthion**, conseiller juridique, Direction juridique, l'Union sociale pour l'habitat

Comité de relecture

Delphine Baudet-Collinet, responsable du pôle des politiques sociales et clientèle
Éléonore Evain Dorado, cheffe de mission RSE et valorisation de la performance sociale
Catherine Vogeleisen, responsable du département label Quali'Hlm et Politique Seniors Direction des Politiques urbaines et sociales, l'Union sociale pour l'habitat

Design : Agence Luciole - **Réalisation** : 62Avenue, Paris - **Impression** : DEJALINK - Stains - mars 2023

Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2023, ISSN 2426-1629 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat

SOMMAIRE



02

PARTIE 1

Vieillesse et habitat social

03 1. Introduction

- 03 A. Loger les seniors : un enjeu de société
- 04 B. Le parcours résidentiel des aînés dans le parc social
- 05 C. Bailleurs sociaux et maintien à domicile
- 06 D. Déclinaison des solutions alternatives d'habitats dans le logement social

34

PARTIE 2

Analyse du panorama des solutions alternatives d'habitat en faveur des seniors, dans le secteur du logement social

- 36 A. Méthodologie de différenciation
- 37 B. Les opérations emblématiques

46

ANNEXES

- 46 Liste des acronymes
- 47 Ressources bibliographiques

01 PARTIE

Vieillessement et habitat social

Les projections démographiques témoignent d'une véritable révolution de notre société d'aujourd'hui et de demain, où la prise en compte de la dépendance tient une place de premier ordre, et celle de l'adaptation des modes de vie s'impose à chacun. Les organismes de logement social sont particulièrement concernés par le vieillissement de leurs locataires, depuis de très nombreuses années, et déploient des formules d'habitat très diverses en direction des publics séniors.

A. LOGER LES SÉNIORS : UN ENJEU DE SOCIÉTÉ

Les enjeux du vieillissement sont également bien identifiés par les pouvoirs publics comme l'une des priorités nationales et ont donné lieu à de nombreux rapports et textes de loi. Comme en témoigne le rapport Libault

(mars 2019), de nombreuses données ont pu être collectées afin de faciliter la bonne compréhension de ces enjeux et aller vers l'élaboration de solutions aux enjeux actuels et à venir.

Grand âge et autonomie : les chiffres clés - Rapport Libault

GRAND ÂGE ET AUTONOMIE : LES CHIFFRES CLÉS



Source : rapport de la concertation « Grand âge et autonomie », Dominique Libault, 2019

Parallèlement, la récente crise sanitaire de la COVID 19 a également permis de mettre en exergue les défis majeurs auxquels les hôpitaux et les établissements médicalisés font face pour accueillir et pour accompagner les personnes âgées. Néanmoins, 95% des personnes de plus de 65 ans en France vivent à domicile (Insee, 2019).

« *Chez soi : le premier choix !* » : selon l'étude FESP¹ confiée à Sociovision et l'IFOP, en partenariat avec Saint-Gobain, Malakoff Médéric Humanis et l'IRSAP (2019), plus de 85% des Français souhaitent vieillir à domicile.

Parallèlement à ce choix de maintien à domicile, l'entrée en établissement médicalisé se fait plus tardivement : à 86 ans et 8 mois en moyenne (Drees, Études et Résultats, 2017)² contre 74,7 ans en 1966 (A. Catherin-Quivet, 2005) et ne dure ainsi qu'un temps court (2 ans et demi en moyenne, médiane d'un an et deux mois). Les résidents sont souvent en situation de dépendance lourde, voire de fin de vie. Les projections démographiques indiquent que cette tendance va

se renforcer sur les décennies à venir notamment avec l'arrivée au grand âge des baby-boomers. Le maintien à domicile est devenu un objectif prioritaire des politiques publiques en faveur des personnes âgées, avec notamment la stratégie de déploiement de l'habitat inclusif lancée en 2020, ou encore la volonté de développer des solutions d'habitat non médicalisé telles que les résidences autonomes ou les solutions alternatives de maintien à domicile. Néanmoins, dans le secteur du logement social, de nombreuses questions demeurent quant à la possibilité de disposer de financements dédiés (aujourd'hui insuffisants pour permettre un équilibre des opérations et de pérenniser les solutions), de fluidifier le parcours résidentiel des personnes en situation de vieillissement et de proposer des accompagnements et services adaptés sans engager des frais de la part des locataires.

Près de 30% des locataires du parc social sont âgés de 60 ans ou plus ce qui engage à penser des réponses en faveur, non seulement du maintien à domicile, mais aussi du « bien vieillir » dans son logement,

dans son habitat et dans son environnement proche. Cela justifie également la professionnalisation des équipes des bailleurs sociaux, ainsi que l'émergence de nouveaux métiers en faveur de l'accompagnement des locataires seniors : une politique patrimoniale d'anticipation des besoins à l'appui de cotation du parc existant, une gestion locative adaptée avec la montée en compétence des personnels au contact des locataires âgés, une gestion sociale et un accompagnement des fragilités repérées, en lien avec les acteurs et partenaires locaux.

À l'instar de stratégies globales d'accompagnement du vieillissement qui se multiplient au sein du logement social, l'enjeu du maintien à domicile dans de bonnes conditions des locataires âgés constitue ainsi l'une des cibles prioritaires des organismes Hlm dans l'exercice de leur métier.

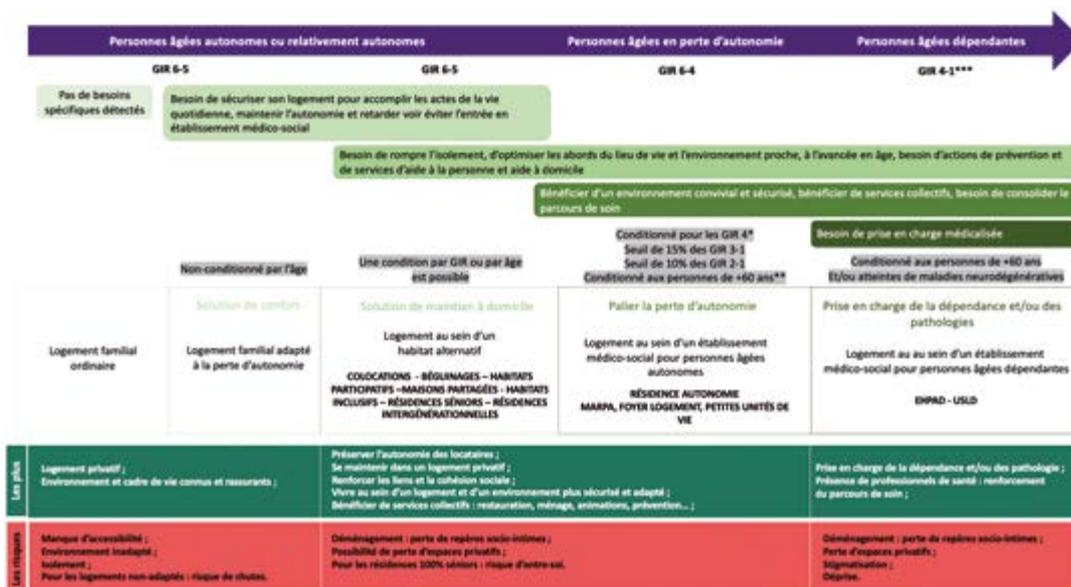
¹ Sociovision, Ifop, à la demande de la FESP en partenariat Saint-Gobain, Malakoff Médéric Humanis et IRSAP, Seniors : « Marché et habitat inclusif, quelle offre de services ? », 2019.
² Celui-ci était de 84 ans en 2012 et de 80 ans en 1990. <https://www.lesmaisonsderetraite.fr/maisons-de-retraite/chiffres-statistiques.htm>

B. LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES AÎNÉS DANS LE PARC SOCIAL

Le parcours résidentiel des personnes âgées, dans le logement social comme ailleurs, évolue en fonction des besoins et des capacités des personnes, et notamment selon leur GIR. Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Il existe six GIR : le GIR 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le GIR 6 le plus faible³.

Plus le GIR se rapproche de 1, plus la personne a besoin d'une prise en charge complète et s'orientera ou sera orientée vers des structures médico-sociales ou médicalisées.

Parcours résidentiel type des personnes âgées en France en fonction de leur degré d'autonomie



Source : Alogia Groupe

C. BAILLEURS SOCIAUX ET MAINTIEN À DOMICILE

Comme le souligne le rapport de l'Agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS) de 2018⁴, l'enjeu que représente la prise en compte des personnes âgées dans le logement social est de plus en plus prégnant. Ce constat s'ouvre sur des projections démographiques en progression significative dans les 10 à 20 ans à venir : une augmentation des +60ans de 48% d'ici 2030 et une explosion de la tranche des +80 ans de 88% d'ici 2050 (Think Tank matières grises, L. Broussy, 2021).

Pour les locataires Hlm présents dans le parc, et ceux à venir (aujourd'hui 9% des +80 ans s'orientent vers le logement social, In : DREES 2021), il s'agit d'être assuré du maintien à domicile dans de bonnes conditions. Une récente étude de l'ANCOLS souligne d'ailleurs que sur le total des ménages locataires présents depuis moins de 15 ans dans le parc social, plus de 60% ont +60 ans. Par ailleurs, les estimations confirment le vieillissement des titulaires de bail au sein du parc social, pour l'avenir. Dans ce contexte, les organismes Hlm mettent en œuvre différentes réponses pour proposer aux seniors des habitats en faveur d'un vieillissement en bonne santé à domicile, à la faveur également de la Loi du 23 novembre 2018 portant l'évolution

du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN).

Ce maintien au domicile, et les accompagnements qu'il implique (prévention de la perte d'autonomie, lutte contre l'isolement, repérage des fragilités, lien social...) pour bien vieillir en Hlm, supposent d'une part de répondre aux besoins présents et d'anticiper ceux à venir, mais aussi de définir une stratégie volontariste partagée avec les partenaires et institutions en charge de la politique du grand âge.

Les réponses sont diverses, pour tenir compte de l'évolution des attentes et des comportements, et les initiatives se multiplient en faveur de solutions modulaires et évolutives, favorisant un environnement producteur d'une alternative à l'établissement médicalisé.

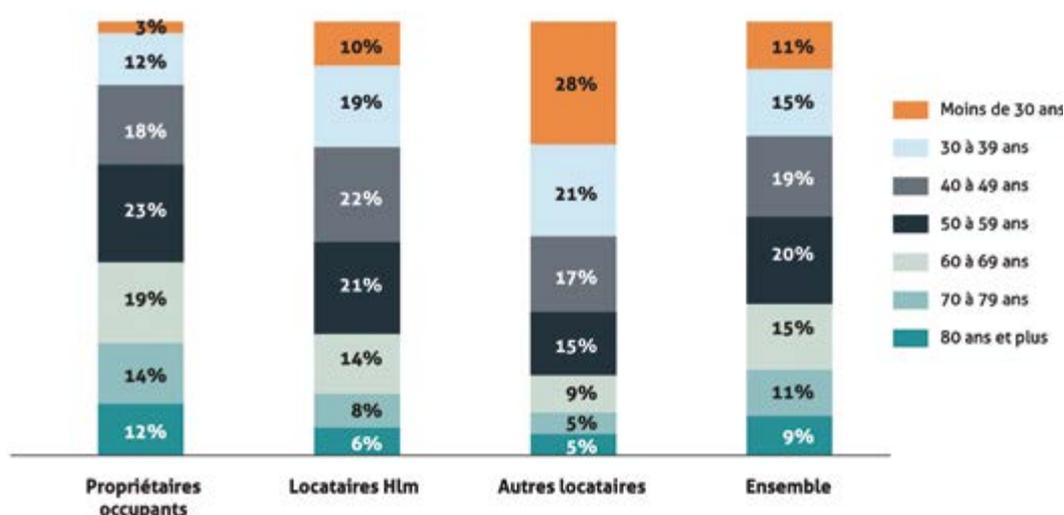
Ainsi les bailleurs sociaux déploient des réponses impactant plusieurs dimensions du quotidien des locataires âgés. Certains répondent aux demandes d'aménagement et d'équipements individuels (comme les demandes de transformation de baignoire en douche), certains nouent des partenariats avec des associations ou des acteurs locaux comme les CCAS pour renforcer le lien social et proposer un environnement de services adaptés, certains intègrent des

solutions connectées (chemin lumineux, contrôle de l'éclairage et des plaques de cuisson...), tandis que d'autres élaborent des cahiers des charges spécifiques aux logements fléchés seniors ou s'appuient sur des labels...

Finalement, on note deux stratégies distinctes. Pour certains organismes, l'orientation consiste en la mise en œuvre de réponses individualisées à la demande des occupants (pose de barre d'appui, remplacement de baignoire en douche, installation de volets électriques...), alors que d'autres s'engagent dans l'élaboration de projets spécifiques (opérations orientées ou dédiées aux seniors) souvent montés en partenariat avec les organismes publics ou privés, voire en concertation avec les locataires. Ces initiatives s'inscrivent de plus en plus dans le développement de démarches globales d'accompagnement des locataires âgés.

L'objet de ce Repères est de porter à la connaissance l'éventail, non exhaustif, des solutions alternatives à l'établissement médico-social, déployées par les bailleurs sociaux, et en partant d'une typologie de celles-ci, témoigner par des exemples illustratifs, de la diversité des réponses aux besoins des personnes âgées.

Répartition des types d'habitants par âge



Sources : USH, 2021

³ <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/preserver-son-autonomie-s-informer-et-anticiper/perte-d-autonomie-evaluation-et-droits/comment-le-gir-est-il-determine> consulté le 04/11/22.

⁴ https://www.ancols.fr/files/live/mounts/XNET_PRD-mount-mountPoint/INTERNET-PROD/Contrôle%20et%20suites/Rapport%20public%20annuel%20-%20RPAC/ANCOLS_RPAC2018_DP.pdf consulté le 20/09/22



D. DÉCLINAISON DES SOLUTIONS ALTERNATIVES D'HABITAT DANS LE LOGEMENT SOCIAL

- 1. L'habitat adapté au maintien à domicile
- 2. L'habitat inclusif
- 3. L'habitat participatif
- 4. L'habitat intergénérationnel (résidences et villages)
- 5. Les résidences avec services
- 6. Les béguinages
- 7. Les colocations séniors
- 8. La cohabitation intergénérationnelle solidaire. •

1. L'HABITAT ADAPTÉ AU MAINTIEN À DOMICILE : DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS AUX PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE DU FAIT DE L'ÂGE OU DU HANDICAP

Le logement social adapté au maintien à domicile attribué en priorité aux personnes en perte d'autonomie, désigne un logement non médicalisé au sein duquel une attention est portée à l'adaptation et l'accessibilité. Pour mémoire, un logement est adapté lorsqu'il comporte des caractéristiques définies en fonction des capacités et besoins de l'occupant, et permet à celui-ci d'y vivre en toute autonomie. De même, un logement est accessible s'il répond aux obligations du CCH- Code de la construction et de l'habitation, pour permettre à une personne en situation de handicap d'accéder et de vivre dans le logement.

En matière d'attribution, les logements spécifiquement fléchés pour des personnes âgées ou en situation de handicap, doivent répondre aux exigences de l'article 20 de la loi ASV (Loi N°2015-1776 relative à l'adaptation de la société au vieillissement). L'opération ne peut compter plus de 70% de logements attribués par dérogation à des personnes en perte d'autonomie.

Ces logements locatifs sociaux anciennement appelés « ASV » sont fonctionnels, bien adaptés à la perte d'autonomie et ils sont intégrés à un tissu local dynamique : services, commerces, offre sanitaire, transports en commun... Ils tiennent compte

des besoins spécifiques du public cible d'où la nécessité de mettre en place un projet social : « *le porteur du projet doit rechercher des partenariats avec l'offre de services existante à proximité tant dans le domaine de l'accompagnement (SAAD, SAVS, SAMSAH, etc...), de la prévention de la perte d'autonomie que de l'animation de la vie sociale* »⁵.

5. Pour plus d'informations, consulter la trame de demande d'autorisation spécifique ASV disponible sur ce site : <https://www.seine-maritime.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-Logement-Politique-de-la-Ville/Le-logement-social/trame-pour-projet-social-ASV>

Statut d'occupation	Locataires ou propriétaires
Publics ciblés	Personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ayant une autonomie compatible avec le logement ordinaire
Spécificités bâties	Accessibilité renforcée des parties communes et des logements : plain-pied, circulations intérieures, bacs à douche, volet roulant, ascenseurs, équipements PMR, accessibilités des éventuels espaces extérieurs privatifs...
Services et animations	<ul style="list-style-type: none">• Partenariats avec le tissu local• Proximité des services et commerces
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Financement classique du logement social (le projet doit rester dans le cadre du logement ordinaire et pas du logement-foyer) : PLAI, PLUS, PLS• Les adaptations dans le parc existant, peuvent bénéficier d'un dégrèvement de la TFPB, et d'une TVA à 5,5%• Des aides plafonnées sont également octroyées par la CNAV, via les CARSAT à raison de 3 500€/ personne de + de 55 ans, maximum et complémentaire le cas échéant à la TFPB

EXEMPLE : LA RÉSIDENCE « LE CASTILLOU », UZOS (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES - 64**Public accueilli au sein des logements adaptés**

Le(s) public(s) cible(s) peuvent être déterminés en fonction de l'âge ou du statut de retraité, de l'attribution d'une carte d'invalidité ou d'une carte mobilité inclusion. Pour les personnes âgées, il s'agit généralement des tranches d'âge d'après 55 ans.

Les financements

Le financement de ces logements sociaux est le même que pour les logements sociaux ordinaires. Le porteur de projet peut néanmoins solliciter des organismes tels que les caisses d'assurance retraite ou retraite complémentaire pour obtenir des subventions ou des aides financières (prêt à taux 0 par exemple), sous condition

de remplir les exigences fixées par ces organismes (cahier des charges, engagements...). Il peut également bénéficier d'un dégrèvement de TFPB, ou encore de l'application de la TVA à 5,5%.

**CADRE JURIDIQUE DES LOGEMENTS ADAPTÉS**

- **Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015** relative à l'adaptation de la société au vieillissement.
- **Article L. 441-2 du CCH (modifié par l'article 20 de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015** relative à l'adaptation de la société au vieillissement) offre la possibilité pour la commission d'attribution des logements sociaux d'attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département.
- **Décret 2017-760 du 3 mai 2017** relatif à la mise en œuvre de l'article 20 de la Loi ASV prévoit que cette autorisation est intégrée à la décision favorable prise en application de l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation
- **Article D. 441-2 créé par le décret N°2021-1037 du 4 août 2021** pris pour application des articles 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, permet l'application de l'article 20 de la Loi ASV dans le parc de logement locatifs sociaux existants et conventionnés sans réalisation de travaux.
- **Arrêté du 4 août 2021** relatif à la composition du dossier à déposer en vue de l'obtention de l'autorisation spécifique permettant pour les logements existants et déjà conventionnés de les attribuer à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ou des jeunes de moins de trente ans. ●

LA RÉSIDENCE « LE CASTILLOU » UZOS (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES)



Domofrance propose des domiciles regroupés au sein de la résidence « Le Castillou ». La commune d'Uzos a sollicité l'organisme Hlm pour réaliser une opération de construction de logements locatifs sociaux afin d'accueillir :

- de jeunes ménages avec enfant(s)
- des séniors autonomes.

Lors de la conception, 10 logements ont été pensés pour accueillir des seniors, en réponse à la demande locale et dans le respect du Décret n° 2021-1037 du 4 août 2021.

L'allongement de la durée de vie et le vieillissement de la population ont fait apparaître de nouveaux besoins situés entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution. Le domicile regroupé consiste à affirmer l'autonomie des seniors au sein de leur propre logement locatif, tout en mettant à leur disposition les conditions pour créer, maintenir, développer un lien social avec leur famille, leurs amis, leurs voisins et pour faciliter leur vie quotidienne.

Les logements seniors sont adaptés et accessibles : de plain-pied, salle de bain avec barre d'appui et receveur de douche extra plat, volets roulants électriques.



Le bailleur a porté une attention particulière à la proximité de la résidence avec les services et commerces essentiels, et les transports, afin de ne pas isoler les personnes âgées au sein de la commune.

Une salle d'activités multifonctionnelles meublée et équipée ainsi qu'un espace réservé pour un jardin partagé sont mis à disposition des locataires pour créer un lien intergénérationnel.

Pour la réalisation de ce projet social, une convention tripartite est établie entre le bailleur, la collectivité et l'association CAP DE TOUT. Le centre social CAP DE TOUT œuvre au quotidien sur plusieurs communes pour faire de demain un vivre ensemble cohérent tout en prenant position en faveur de l'humain et de son environnement. L'association propose des temps d'échanges entre les générations, des activités ou des services à finalité sociale, éducative, culturelle ou de loisirs. Des actions spécifiques sont mises en place pour répondre aux problématiques sociales du territoire.



© DR Domofrance

2. L'HABITAT INCLUSIF : DES LOGEMENTS ASSOCIÉS À UN PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

L'habitat inclusif constitue une réponse complémentaire au logement ordinaire et une alternative à l'hébergement en institution. Cette solution d'habitat existe sous différentes formes depuis de nombreuses années. Toutefois, la Loi ELAN N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a introduit un régime juridique qui précise que dans le parc Hlm, il s'agit un mode d'habitation regroupé et mixte, qui permet à des personnes âgées ou handicapées de vivre ensemble, entre elles, ou avec d'autres personnes valides, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée.

Il peut revêtir deux formes :

- Un logement, meublé ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, loué dans le cadre d'une colocation (telle que définie par art. L 442-8-4 du CCH)
- Un ensemble de logements autonomes destiné à l'habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, et situé dans un immeuble ou un groupe d'immeubles, comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

Le statut « logement-foyer pour personnes âgées » ne relevant pas du CASF, ou logements sociaux faisant l'objet d'une autorisation spécifique du préfet (art L441-2 du CCH), est ainsi reconnu.

Ainsi, l'habitat inclusif se caractérise par des espaces de vie individuels associés à des espaces de vie partagés, dans un environnement adapté et sécurisé. Il permet de lutter contre l'isolement social des personnes âgées et/ou des personnes en situation de handicap. Il se compose de logements adaptés avec un agencement et des équipements correspondant aux attentes et aux usages du public cible et en reliant le logement et l'habitant à tout un écosystème : services, animations, commerces, transports, etc.

Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires et peuvent avoir recours aux services à domicile.

Les habitats inclusifs sont gérés par des personnes morales, généralement des associations du secteur social ou médico-social, des mutuelles, des collectivités locales, des bailleurs sociaux ou les habitants eux-mêmes. Le cas le plus fréquent qui est observé est le binôme « bailleur social et porteur de projet de vie sociale et partagée ».

Les habitats inclusifs se caractérisent par un projet de vie sociale et partagée qui a vocation à créer des liens durables entre les résidents. Il s'agit d'un projet coconstruit avec les résidents et le porteur du projet. Son but est de créer du lien et de la cohésion sociale à travers des activités mises en place au sein ou à l'extérieur de l'HI, de façon collective. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles. Un animateur/coordonateur salarié met en œuvre le projet de vie sociale et partagée et assure un accompagnement collectif des habitants.

« Globalement, il s'agit d'habitats à dimension collective le plus souvent construits dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités, des associations et des représentants de la société civile avec une vocation sociale. » (In : Instruction interministérielle N° DGCS/SD3A/SD3B/DHUP/PH1/CNSA/DC/2019/154 du 4 juillet 2019- annexe 1).

De grands objectifs de déploiement à court et moyen termes sont placés sur l'HI. En 2022, une enveloppe de 2,1 milliards d'euros lui est dédiée pour les 10 prochaines années et 1035 HI sont recensés en France (8 873 AVP), répartis sur 56 départements.

Statut d'occupation	En locatif, dans le parc social, les habitants peuvent être locataires, sous-locataires, ou colocataires
Publics ciblés	Personnes âgées et personnes en situation de handicap. L'habitat inclusif peut être 100% sénior ou mixte
Spécificités bâties	<ul style="list-style-type: none"> • Les logements sont adaptés à la perte d'autonomie : de plain-pied (en RDC ou en étage avec ascenseurs), douche spacieuse et sans ressaut, volets électriques, cercles de giration... • Un espace résidentiel partagé permet aux habitants de se rencontrer et d'échanger
Services et animations	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des services et commerces • Un programme d'animations et/ou des actions de préventions est proposé aux habitants, par une structure gestionnaire ou le bailleur • Un projet de vie sociale et partagé est co-construit avec les habitants
Financement	<ul style="list-style-type: none"> • Financement classique du logement social (le projet doit rester dans le cadre du logement ordinaire ou logement-foyer pour personnes âgées non médico-social) : PLAI, PLUS, PLS • Aide à la Vie Partagée (AVP) pour les personnes de + de 65 ans, et versée au porteur du projet de vie sociale et partagée • Subventions des collectivités territoriales

Public accueilli au sein d'un habitat inclusif

La loi ELAN établit que l'habitat inclusif est destiné à des personnes âgées ou en situation de handicap, qui font le choix d'un habitat regroupé entre elles ou avec d'autres personnes. L'habitat peut être mixte ou à destination de l'un de ces publics uniquement. Généralement, le public accueilli est non mixte. Le choix d'un habitat inclusif n'est pas soumis à une orientation par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, ni par le recours à l'évaluation à l'aide de la grille nationale AGGIR pour une personne âgée (grille qui évalue le niveau de dépendance). À noter : un logement peut être qualifié d'habitat inclusif sans percevoir le forfait habitat inclusif, ou l'AVP.



CADRE JURIDIQUE DE L'HABITAT INCLUSIF

- **Articles L. 281-1 à L. 281-5 du Code de l'action sociale et des familles** (créés par l'article 129 de la loi ELAN N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique puis modifiés par l'article 134 de la loi « 3DS » n°2022-217)
- **Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019** relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles
- **Arrêté du 24 juin 2019** relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif
- **Instruction interministérielle N° DGCS/SD3A /SD3B/DHUP/PH1/CNSA/DC/2019 /154 du 4 juillet 2019** relative aux modalités de mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif prévu par le décret n° 2019-629 du 24 juin 2019
- **Décret no 2021-1037 du 4 août 2021** pris pour application des articles 20 de la loi no 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et 109 de la loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- **Arrêté du 4 août 2021** relatif à la composition du dossier à déposer en vue de l'obtention de l'autorisation spécifique permettant pour les logements existants et déjà conventionnés de les attribuer à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ou des jeunes de moins de trente ans
- **Circulaire interministérielle N° DGCS/SD3A/DHUP/DGCL/2021/191 du 6 septembre 2021** relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif
- **Circulaire N° DGCS/SD5C/CNSA/2021/210 du 24 septembre 2021** relative à la mobilisation des crédits d'investissement du Ségur de la santé et de France Relance en appui du virage domiciliaire de l'offre d'accompagnement des personnes âgées dans la société du grand âge
- **Décret no 2021-1862 du 27 décembre 2021** modifiant la section 7 du chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relative aux conventions passées entre l'État, l'organisme propriétaire et l'organisme gestionnaire en application de l'article L. 353-13 portant sur les logements-foyers visés par l'article L. 351-2 (5o) convention type à l'APL applicable aux logements-foyers. ●

Les financements

Les porteurs de projets peuvent bénéficier de prêts aidés de l'État. Le projet de vie sociale et partagée peut être financé par l'aide à la vie partagée (AVP), pour les opérations en cours et à venir, et par le forfait habitat inclusif, pour celles anciennement programmées, et/ou livrées. L'AVP est destiné à remplacer le forfait habitat inclusif, à partir de 2023.

Les caractéristiques du forfait habitat inclusif :

- Il est attribué à la personne handicapée ou âgée en perte d'autonomie résidant en habitat inclusif. Les critères d'octroi sont plus restrictifs que ceux permettant l'accès à l'habitat inclusif. En effet, le forfait ne peut être attribué qu'aux personnes suivantes :
 - Les personnes handicapées majeures bénéficiant d'une AAH (allocation adulte handicapé) 1 ou 2, d'une PCH (prestation de compensation du han-

dicap), d'une ACTP (allocation compensatrice tierce personne), d'une orientation vers un service ou établissement social ou médico-social ou d'une pension d'invalidité de 2^e et 3^e catégorie.

- Les personnes âgées en GIR 1 à 5.
- Il est versé en tiers payant à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale, lorsque l'habitat inclusif remplit les conditions du cahier des charges national de l'habitat inclusif.

- Le montant individuel identique pour chaque habitant est compris entre 3 000 € et 8 000 € par an et par habitant. Ce montant est modulé par l'agence régionale de santé (ARS) selon l'appréciation qu'elle fait de l'intensité du projet de vie sociale et partagée (temps passé à l'animation, nature des actions menées, partenariats organisés).

Le montant total des forfaits versés ne peut dépasser 60 000 € pour un même habitat inclusif.

Les caractéristiques de l'aide à la vie partagée (AVP) :

- L'AVP est versée par le Conseil départemental aux porteurs de projets d'habitat inclusif, sur la base d'un conventionnement.
- Elle est destinée uniquement à financer l'animation, la coordination du projet de vie sociale et partagée, ou encore la régulation du « vivre ensemble » (entourage, voisinage, proximité), à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat.
- Elle a vocation après 2022, à remplacer progressivement le Forfait Habitat Inclusif (FHI) : dans les départements engagés dans la mise en place de l'AVP, et en fin de conventionnement initial FHI si le projet s'inscrit dans la politique de déploiement de l'habitat inclusif du département.
- Prévue selon une programmation des projets et des dépenses pour la période 2021/2022 à 2029.

- La mise en œuvre passe par un engagement des départements selon un accord tripartite CNSA-État-département conclu avant le 31 décembre 2022 (abondement de la CNSA à hauteur de 80% des dépenses estimées au titre de l'AVP par les départements).

L'AVP finance les fonctions liées au projet de vie sociale et partagée :

- Animation du projet de vie sociale et des temps partagés.
- Participation sociale des habitants, développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir.
- Facilitation des liens entre les habitants, et entre les habitants et leur environnement proche.
- Coordination des intervenants permanents et ponctuels au sein de l'habitat ou de l'extérieur (hors coordination médico-sociale).
- L'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire et/ou le bailleur.

L'AVP ne dépend pas des critères de ressources des habitants qui doivent être âgés de 65 ans ou plus, ou être reconnus en situation de handicap par la MDPH ou la CPAM. L'intensité de l'aide varie en fonction du projet et des habitants.

Un cadre de modulation de l'intensité est proposé à titre indicatif :

- AVP socle : 5 000 €/personne/an (4 000 € de la CNSA et 1 000 € du département)
- AVP intermédiaire : 7 500 €/personne/an (6 000 € de la CNSA et 1 500 € du département)
- AVP intensive : 10 000 €/personne/an (8 000 € de la CNSA et 2 000 € du département)

Selon les spécificités du projet, le montant est calculé à partir de 5 coefficients de pondération. L'AVP est versée, après évaluation des projets, sur une durée de 7 ans.

Actuellement, de nombreux départements ont lancé des appels à manifestation d'intérêt (AMI) pour mobiliser l'aide à la vie partagée au bénéfice des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, dans le cadre de déploiement d'habitats inclusifs.



À NOTER

- Pour davantage d'informations sur l'habitat inclusif voir le REPÈRES n°75 de l'USH.
- Voir également la plateforme dédiée aux projets www.mon-habitatinclusif.fr

EXEMPLE : LA RÉSIDENCE SÉRÉNITIS (FONTAINE-LÈS-DIJON - 25)



© DR Orvitis

LA RÉSIDENCE SÉRÉNITIS FONTAINE-LÈS-DIJON (CÔTE D'OR)

Orvitis développe depuis 2017 le modèle Sérénitis, une offre de logements accessibles aux personnes âgées de plus de 65 ans ou en situation de handicap : logements adaptés, résidences seniors et résidences inclusives. Orvitis compte aujourd'hui cinq résidences inclusives en activité. D'ici 2025, une quinzaine seront livrées.



Ces résidences inclusives proposent de 16 à 39 logements adaptés : volets roulants automatisés, aides techniques individuelles, douche à l'italienne, contrôle d'accès sécurisé, interrupteurs rétro éclairés, chemins lumineux, orientation des portes pour permettre une circulation facilitée à l'intérieur des logements, etc. Elles accueillent des seniors autonomes, des personnes en situation de handicap ou des jeunes.

Le bailleur veille à ce qu'un minimum de 12 seniors occupe les logements. Il assure également une limite de temps d'un quart d'heure pour se rendre aux services et commerces essentiels de proximité. Les abords proches garantissent un cadre de vie confortable et adapté.

Au sein des résidences inclusives, des espaces communs ainsi qu'un projet de vie entre les résidents favorisent les rencontres et le lien social. Un gestionnaire de la vie résidentielle partagée est présent au sein de la résidence trois fois par semaine. Il assure un lien entre les services classiques du bailleur et les résidents, une veille bienveillante auprès des résidents, et crée du lien social. Des comités de résidents rythment la vie

des habitants trois fois par an, lors desquels ils peuvent faire évoluer le projet de vie collectif. Orvitis a par ailleurs créé le Club Sérénitis, permettant de présenter les activités portées par des partenaires et des locataires et de créer du lien entre chacune des résidences.

Par exemple, la résidence Sérénitis de Fontaine-lès-Dijon est située au centre de la commune et à proximité de commerces. Mise en service en 2020, elle est composée de quatre étages et de 26 appartements, du type 1 au type 3. Un ascenseur garantit l'accessibilité de tous les logements aux personnes à mobilité réduite et une salle de convivialité, un T2 pensé de manière modulaire, permet d'organiser des rencontres et échanges entre résidents. Ces derniers participent de manière active aux différentes activités proposées.

© DR Orvitis



© DR Orvitis



3. L'HABITAT PARTICIPATIF : RÉFLÉCHIR COLLECTIVEMENT À SON LOGEMENT

« L'habitat participatif n'est pas un phénomène nouveau. Il prend historiquement ses racines dans les coopératives de logements ouvrières nées des mouvements syndicalistes du XIX^e siècle. La première période débute dans les années 1950 avec le mouvement des « Castors », fondé sur le principe de l'auto-construction en réponse à la crise du logement de l'après-guerre. Durant les années 1980, une deuxième vague de projets d'habitat participatif voit le jour, issus à la fois de programmes d'expérimentation financés par l'État et d'initiatives privées. Des projets portés par des organismes Hlm émergent. Les habitants cherchent à expérimenter un nouveau mode d'habiter et de « vivre ensemble » au-delà de l'expérimentation d'un mode de construction. À la fin des années 2000, l'habitat participatif connaît à nouveau des avancées importantes, comme la mise en réseau des initiatives habitantes, l'essor de collectivités territoriales promotrices d'appels à projets sur le thème, l'organisation de rencontres et de visites grand public, la publication de nombreux travaux de recherche, lancés notamment par des sociologues...

Le fondement de l'habitat participatif repose sur la position centrale des habitants dans le projet d'habitat. C'est la particularité majeure de ce type d'opération qui répond à différents besoins des habitants : solidarité, entraide, protection de l'environnement, mixité sociale et culturelle, vie collective, réduction des coûts d'entretien. L'action des habitants peut se situer à de multiples étapes du projet. Différents acteurs peuvent être à l'initiative d'une opération d'habitat participatif : citoyens, collectivités (dans près de la moitié des cas), organismes Hlm (dans plus du quart

des cas). Ils répondent à des logiques distinctes : dynamique associative, aménagement du territoire, mixité et équilibre des territoires, régulation des marchés, alternative aux difficultés d'accès au logement, renouvellement des pratiques professionnelles. L'émergence effective des opérations résulte souvent de la rencontre et des synergies entre ces acteurs : une collectivité locale qui assure le portage politique du projet, un opérateur Hlm prêt à expérimenter l'habitat participatif, un groupe d'habitants souhaitant être acteur de son projet d'habitat...

L'organisme Hlm est le maître d'ouvrage de l'opération. À l'inverse d'une opération classique, l'organisme Hlm engagé dans une démarche d'habitat participatif partage sa compétence de maître d'ouvrage avec un groupe d'habitants, qui sera codécideur de la conception et du programme architectural de l'habitat. Son rôle est multiple : il joue un rôle de « chef d'orchestre » entre les différents acteurs, il assure et sécurise le montage de l'opération en matière technique, juridique, financière, il met à disposition des habitants son expertise. L'organisme Hlm est présent tout au long du projet pendant la phase de montage, et reste souvent acteur du projet après la livraison. Ses modalités d'implication peuvent toutefois varier.

Les opérations ne dépassent généralement pas la trentaine de logements. Elles peuvent être réalisées dans des opérations neuves, ou existantes. »

In : Repères N° 45, USH, 2018

À ce jour sont recensés trois types principaux de statuts d'occupation dans les opérations portées par les bailleurs sociaux : du locatif social, de l'accession sociale (cf. SCIAPP- société immobilière d'accession progressive, ou PSLA pour des opérations en location-accession) et du droit de jouissance du coopérateur dans le cadre d'une coopérative d'habitants Loi

ALUR. Ce dernier permet à des ménages d'accéder à la propriété individuelle et de devenir propriétaires collectivement.

En 2021, 880 projets d'habitat participatif sont recensés en France, dont 351 aboutis⁶. Parmi ces opérations, un peu plus de 20% comportent du logement social, qu'il s'agisse du locatif ou de l'accession sociale.

De manière générale, l'habitat participatif reste un phénomène marginal. Il se construit peu et lentement. L'aboutissement d'un projet peut prendre plusieurs années du fait de la prégnance du collectif et des consensus qui en découlent.

Statut d'occupation	Locataires ou propriétaires
Publics ciblés	Tous les publics
Spécificités bâties	<ul style="list-style-type: none"> • Les habitants travaillent avec la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage pour définir le cahier des charges de leurs logements • Des espaces communs peuvent être partagés par l'ensemble des habitants
Services et animations	Proximité des services et commerces
Financement	<ul style="list-style-type: none"> • Financement classique du logement social (le projet doit rester dans le cadre du logement ordinaire et pas du logement-foyer) : PLAI, PLUS, PLS • Subventions des collectivités territoriales • Financements « solidaires »

⁶ Base de données nationale de Habitat Participatif France, 2021.

Public accueilli au sein d'un habitat participatif

Les habitats participatifs peuvent accueillir tous les publics, souhaitant prendre part à ce type de projet. La variété des profils est recherchée dans les opérations d'habitat participatif. Elle permet de renforcer la mixité et la diversité sociale tout en assurant le vivre ensemble et l'intégration dans les quartiers.

Il n'existe pas de « profil type », mais sont observées des motivations convergentes :

- Avoir un lieu de vie plus durable ;
- Développer des liens de solidarité et d'échanges de services avec ses voisins ;
- Vivre dans un milieu multiculturel, intergénérationnel, avec une forte mixité sociale ;

- Être acteur de son logement et engagé dans son quartier ;
- Mais également par contrainte socio-économique (pression immobilière, diminution du pouvoir d'achat, éclatement familial...).

Bien souvent, une charte des valeurs est définie afin d'offrir un socle de principes partagés par tous les membres habitants, de formaliser le projet, de cadrer l'arrivée des nouveaux habitants (respect de l'autre, voisinage solidaire, écologie, démocratie, principe de non-spéculation, etc.).

De même, un règlement de vie est adopté pour définir les règles à respecter au sein de la résidence et des espaces mutualisés (conditions d'utilisation et d'entretien...). Il s'ajoute au règlement de copropriété le cas échéant.



CADRE JURIDIQUE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

- **Art. L 200-1 à L. 200-11 du CCH** (créés par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)
- **Art. R. 200-1 à R. 200-8 du CCH** (créés par le décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif)
- **Art. L. 200-1 du CCH.** « L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ».
- Le montage juridique des opérations d'habitat participatif s'avère complexe. La diversité des montages pour définir à la fois les statuts des opérations et les statuts des espaces partagés montre que cette question mérite une réflexion approfondie de l'organisme, éventuellement partagée avec le groupe d'habitants. Les personnes participant à un projet d'habitat participatif ont la qualité d'associés et acquièrent donc au préalable des parts sociales. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble puis, le cas échéant, à la gestion des immeubles. Ces sociétés d'habitat participatif peuvent désormais aussi prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'attribution et d'autopromotion, nouvelles formes juridiques non obligatoires pour ce type de projets.

Des mesures communes aux types de sociétés ont été prévues par la loi ALUR, et notamment⁷ :

- La possibilité d'admettre comme associés des personnes morales et notamment des organismes de logement social ;
- La limitation de la responsabilité des associés à leur apport dans le capital ;
- La possibilité de transformer une société existante en coopérative d'habitants ou en société d'attribution et d'autopromotion ;
- L'obligation pour les locataires non associés de signer une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective qui sera annexée à leur contrat de bail ;
- L'obligation pour ces sociétés de justifier d'une garantie permettant d'assurer l'achèvement de l'immeuble construit. ●

⁷ Décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif.

Les financements

Le financement des logements est le même que pour les autres opérations conventionnelles en accession sociale. Le financement est particulier dans le cadre des opérations de locatif social. Ces opérations ne bénéficient pas de traitement particulier de la part de l'État ou des délégataires des aides à la pierre, mais un recours aux marges locales pourrait se justifier au regard des espaces partagés.

Concernant les opérations en coopérative d'habitants qui sont beaucoup plus rares, les pratiques observées sont que le bailleur porte financièrement la totalité de l'opération, jusqu'à ce que la coopérative d'habitants parvienne à contracter un emprunt.

L'organisme doit, d'autre part, prévoir en amont les modalités de financement du fonctionnement des espaces partagés une fois l'opération livrée.

Les porteurs d'habitats participatifs peuvent prétendre à des partenariats ou soutiens mis en place avec des acteurs institutionnels. Ce sont par exemple des soutiens de collectivités territoriales (communes, départements, etc.) sous forme de subventions, d'ingénierie technique, d'aide pour l'obtention du foncier, d'appel à projet, ou encore du portage de logement social. Des financements « solidaires » sont également mobilisables et peuvent prendre diverses formes : appels à dons, emprunts solidaires, locations par réseaux, *crowdfunding*...

Outre ces aides financières, les habitants porteurs de projets d'habitats participatifs peuvent, s'ils le souhaitent, solliciter une structure spécialisée pour les accompagner dans le développement de leur habitat. Habitat Participatif France a recensé 34 structures proposant ces missions d'accompagnement et jouant un rôle clé dans la mise en réseau des habitants, des groupes et des acteurs⁸.

La question du financement des espaces partagés est un point de vigilance pour l'organisme Hlm : d'une part, l'organisme doit établir un montage financier pour la construction de ces espaces, d'autre part, il est nécessaire de prévoir en amont les modalités de financement du fonctionnement des espaces partagés (charges, aménagement, etc.) une fois l'opération livrée.

La plupart des organismes décident d'inclure ce coût dans le prix de vente des logements. Cela permet de contribuer à atteindre un équilibre économique pour l'opération. La répartition du prix de vente de ces espaces peut être variable en fonction des choix du collectif d'accédants :

- Selon le statut du logement de l'accédant : montant plus élevé pour les logements en vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) qu'en PSLA par exemple ;
- Au prorata de la superficie des logements ;
- À hauteur de la capacité des ménages ;
- À parité entre tous les accédants.

EXEMPLE : LA RÉSIDENCE OASIS À SAINT-PRIEST - 69



⁸ Recensement des structures locales accompagnant l'habitat participatif, Habitat Participatif France.

LA RÉSIDENCE OASIS À SAINT-PIREST (RHÔNE)

est
MÉTROPOLE
HABITAT

En 2021, Est Métropole Habitat a livré la Résidence Oasis dans la commune de Saint-Priest, composée de 40 logements en locatif, dont la moitié est destinée à un public senior, en habitat participatif.

Cette résidence neuve est composée de deux allées et d'un escalier extérieur avec des coursives. Une allée est « classique » avec 20 logements familiaux, l'autre allée de 20 logements est destinée aux membres de l'association « L'Oasis des Babayagas de Saint-Priest » (association créée pour la conception de ce projet). En effet, le projet est en partie à l'initiative d'un groupe d'habitants de la commune, qui a souhaité monter son projet d'habitat participatif pour des seniors, en s'inspirant du projet « La Maison des Babayagas »⁹. Ces personnes ne souhaitent pas aller en EHPAD ni être une charge pour leurs enfants. Elles voulaient être « maîtresses de leur vieillesse ». Ainsi, elles se sont rapprochées de la maire de la commune afin de développer leur projet. Les logements seniors sont adaptés : porte coulissante, lavabo évidé, prise à hauteur, volets électriques, chemin lumineux, douche, ascenseur.



© DR EMH

Des espaces communs de 130 m², composés d'une bibliothèque, d'un salon, d'espaces d'activités équipés d'un coin cuisine et d'un atelier de bricolage, permettent aux habitants de se rencontrer et de créer du lien intergénérationnel.

Une convention est établie entre Est Métropole Habitat, la mairie et l'association. Cette convention stipule des engagements mutuels, le détail de la gestion de la salle commune, le projet social, ainsi que le modèle d'attribution. Un responsable d'immeuble, logé à 300 mètres, entretient les espaces communs, réalise le suivi de sollicitation technique, et crée du lien social. Il est identifié comme une ressource par les habitants. Par ailleurs, le bailleur va faire appel à une médiatrice pour accompagner l'association et développer le bien-vivre ensemble. Cette prestation sera financée par le service innovation de Est Métropole Habitat.



© DR EMH



© DR EMH

⁹ Un projet d'habitat participatif pour femmes âgées, situé à Montreuil (Seine-Saint-Denis), initié par Thérèse Clerc et inauguré en 2013.

4. L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL (RÉSIDENCES ET VILLAGES) : ROMPRE L'ISOLEMENT ET CRÉER DU LIEN ENTRE LES GÉNÉRATIONS

La formule du logement intergénérationnel a été adoptée par de nombreux pays européens depuis plusieurs décennies pour promouvoir l'habitat partagé entre étudiants et retraités. À l'heure où la crise économique perdure, différentes solutions en faveur de valeurs de solidarité entre les générations se sont développées. Ici, on s'intéresse à l'habitat intergénérationnel, hors cohabitation ou colocation, pour en dessiner les contours et mieux comprendre la tendance observée depuis quelques années à déployer cette formule d'habitat. La dimension intergénérationnelle en lien avec le logement peut prendre différentes formes, avec néanmoins des composantes invariantes qui garantissent la convivialité, la solidarité et le bien vivre ensemble.

Les solutions proposées par les organismes Hlm, concerne généralement un ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées, personnes en situation de fragilité.

Ces générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Les bailleurs sociaux programment des opérations en partenariat avec des associations ou des collectivités afin de satisfaire les besoins identifiés.

L'aménagement des logements, leur taille et configuration sont conçus de façon à répondre aux besoins de chacun. Dans le cas des personnes âgées, le logement est alors adapté et équipé de solutions domotiques favorisant un environnement sécurisé. Des espaces communs utilisables par tous (espaces communs et/ou de services...) apportent le confort nécessaire à faciliter la convivialité et la rencontre. Ainsi, les opérations d'habitat intergénérationnel qui ont été développées et se développent, concourent aux valeurs de solidarité entre générations, entre voisins, à la lutte contre l'isolement dans un objectif de qualité de vie pour ses occupants.

Public accueilli au sein d'habitats intergénérationnels

Les résidences ou villages inter-générationnels s'adressent à tous les publics et à tous les âges.

Les financements

Le financement des résidences ou villages intergénérationnels est le même que pour les logements sociaux ordinaires. Le porteur de projet peut néanmoins solliciter des organismes tels que les caisses d'assurance retraite, d'assurance vieillesse ou retraite complémentaire pour obtenir

des subventions ou des aides financières (prêt à taux 0 par exemple), sous condition de remplir les exigences fixées par ces organismes (cahier des charges, engagements...). Des subventions de l'État, du département, de la région ou de la ville peuvent également être accordées pour soutenir le développement de tels projets.

Statut d'occupation	Locataires ou propriétaires
Publics ciblés	Public intergénérationnel (personnes âgées, familles, couples, étudiants)
Spécificités bâties	<ul style="list-style-type: none"> • Les logements destinés aux seniors sont adaptés à la perte d'autonomie : de plain-pied, douche spacieuse et sans ressaut, volets électriques, cercles de giration... • Un espace résidentiel partagé permet aux habitants de se rencontrer et d'échanger
Services et animations	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des services et commerces • Un programme d'animations et/ou des actions de préventions peuvent être proposés aux habitants, par une structure gestionnaire ou le bailleur
Financement	<ul style="list-style-type: none"> • Financement classique du logement social (le projet doit rester dans le cadre du logement ordinaire et pas du logement-foyer) : PLAI, PLUS, PLS



CADRE JURIDIQUE DE L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

À ce jour, les résidences et villages intergénérationnels dans le secteur du logement social ne font pas l'objet d'un cadre légal spécifique.

L'habitat intergénérationnel locatif est soumis au cadre législatif de la location. •

LES RÉSIDENCES ATEAS ET AUREUM À NANTES (LOIRE ATLANTIQUE - 44)



Dans le cadre du lancement du programme de l'ANRU en 2017, Vilogia a réhabilité deux résidences intergénérationnelles, livrées en 2021.

La résidence Ateas, composée de 107 logements : 72 logements classiques, 20 logements Optidom (adaptés aux seniors), 5 colocations dédiées aux moins de 30 ans, 5 colocations pour les 60 ans et plus et 5 logements en cohabitation mixte (moins de 30 ans et 60 ans et plus). Elle comprend également deux ERP en rez-de-chaussée : une maison d'assistantes maternelles (MAM) et un local ressource, occupé par « Le Petit Lieu », structure proposant un tiers-lieu solidaire spécialisé dans le domaine de la petite enfance abritant :

- Une recyclerie ;
- Des actions d'accompagnement à la parentalité ;
- Des actions de sensibilisation aux pratiques éco-responsables ;
- L'organisation d'événements ;
- Un espace d'échange par et pour les habitants.



© Aurélien Mahot

La résidence Aureum, composée de 93 logements : 83 logements classiques et 10 logements Optidom.

L'offre Optidom créée par Vilogia est une offre sociale de logements qui répond aux besoins évolutifs des seniors en privilégiant le maintien à domicile. La résidence Aureum compte 10 logements et la résidence Ateas compte 20 logements équipés pour apporter le confort et la sécurité au quotidien. Ils peuvent évoluer vers un niveau d'adaptation plus important selon la situation du senior. Les logements dédiés à la colocation ou la cohabitation ont été équipés selon les besoins spécifiques de ces modes d'habiter.

Pendant la construction du projet, les services, les animations, la gestion du lieu commun sont gérés par les nombreux partenaires du quartier qui ont proposé des activités favorisant le lien social et intergénérationnel, sous convention de partenariat. Par exemple, « Casse ta routine » a réalisé du soutien scolaire et des ateliers maman, PaQ' la lune a proposé des ateliers artistiques, le conseil citoyen assure des permanences, etc. Le Petit lieu a été lauréat du prix « Habiter mieux, vivre ensemble » soutenu par l'Union sociale pour l'habitat.



© Aurélien Mahot

FOCUS

LE VILLAGE INTERGÉNÉRATIONNEL DE LANVAUX À GRAND-CHAMP (MORBIHAN - 56)



Le village intergénérationnel de Lanvaux a été initié à la suite de la reconstruction d'un nouvel EHPAD en 2013.

Les locaux de l'ancien EHPAD se sont retrouvés libres de toute occupation. Ainsi, la ville et le bailleur ont eu l'idée de concevoir ensemble, au cœur de ville, des services et des logements liés au vieillissement et favorisant le lien entre les générations. Lieu convivial, inclusif et adapté pour le bien vivre-ensemble, il se compose de :

- La Maison des Solidarités, guichet unique regroupant le CCAS, le SSIAD, les services d'aides à domicile ;
- D'hébergements diversifiés : une résidence tourisme, une résidence pour des jeunes et une résidence pour les seniors ;
- D'associations et clubs de sport ;
- De lieux de rencontre : place du village, salle de réunion, salle polyvalente et jardin.

La commune travaille avec un prestataire : la structure Agora. Cette dernière s'occupe de la gestion locative, et fait le lien entre la commune, le bailleur et les résidents. Les animations et activités sont gérées et proposées à la fois par Agora, le CCAS et les associations présentes sur le site.



© DR Bretagne Sud Habitat

La résidence senior est constituée de 25 maisons individuelles de plain-pied et réparties sur le village. Les 25 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. L'ensemble du village est accessible, des places de stationnement jusqu'aux logements. Les logements sont notamment équipés de :

- Commande vocale des équipements ;
- Chemin lumineux ;
- Contrôle d'accès vidéophonie ;
- Motorisation de la porte d'entrée ;
- Détection de fuite ;
- Centralisation des commandes des logements via une tablette tactile ;
- Portes coulissantes et élargies ;
- Sanitaires adaptés.

© DR Bretagne Sud Habitat



© DR Bretagne Sud Habitat



Une vidéo de présentation du projet est disponible sur la page YouTube de Bretagne Sud Habitat ou en suivant ce lien : https://www.youtube.com/watch?v=AiE-K-w_oiQ

5. LES RÉSIDENCES AVEC SERVICES

Les résidences avec services sont des ensembles de logements privatifs pour les personnes âgées associés à des services collectifs et/ou suivant leur statut, des services à la personne, quel que soit le profil d'occupant (en résidence principale, locataire ou propriétaire). Elles sont généralement situées en ville ou proche ville, et bénéficient de la proximité des commerces, des services et des transports.

Ces résidences sont généralement dotées d'équipements et d'une conception du logement qui facilite la prévention de la perte d'autonomie, et un maintien à domicile sécurisé. Elles sont assorties d'une offre de services y compris de services à la personne (médicaux ou pas). Plusieurs typologies de résidences avec services existent : les résidences services, les résidences autonomie, les résidences seniors...

Les résidences services

Elles doivent être différenciées des résidences autonomie, en ce qu'elles sont principalement gérées par des structures privées commerciales, et qu'elles comportent principalement un bouquet de services à la personne, mais pas obligatoirement de services collectifs. Elles se composent de logements privatifs et d'espaces communs partagés par les occupants (salle d'animation, salle de restaurant...) qui peuvent bénéficier de deux types de services :

- Des services non individualisables : accueil personnalisé des habitants et de leurs visiteurs, dispositif de sécurité, libre accès à des espaces communs de convivialité et espaces extérieurs... (facturés de manière forfaitaire).
- Des services individualisables (facturés selon la consommation effective du résident).

Les résidences services peuvent être en copropriété ou locatives. Dans le cas de logements locatifs, les résidents participent à la gestion des services, via un conseil de résidents. Ces résidences ne s'adressent qu'à des personnes âgées autonomes.

Elles permettent un maintien à domicile plus sécurisé (conciergerie, gardiennage, domotique...), d'utiliser le cas échéant des services collectifs (restauration, ménage, etc.). Elles ne sont en aucun cas des établissements sociaux ou médico-sociaux.

Les résidences seniors

Les résidences seniors accueillent des personnes autonomes qui peuvent effectuer seules toutes les tâches du quotidien. Elles proposent des activités au sein de la résidence mais également à l'extérieur. Divers services supplémentaires (payants) peuvent être proposés par l'établissement aux résidents. Une résidence senior n'emploie pas de personnel médical.

À mi-chemin entre le maintien à domicile et la maison de retraite, il s'agit d'une formule accessible aux personnes âgées valides qui souhaitent vivre en autonomie mais bénéficier aussi de services de proximité tels que des commerces, des transports en commun, des services de soins.

Les résidences seniors regroupent des logements ainsi que des espaces communs adaptés à la perte d'autonomie :

- En aménageant les abords et parties communes de l'immeuble pour favoriser la mobilité ;
- En adaptant les logements aux besoins spécifiques tout en garantissant confort et sécurité ;
- En proposant des services ;
- En s'appuyant sur une certification reconnue (label HSS¹⁰, HS2¹¹ ...).
- Les services proposés ne sont pas inclus dans le loyer, mais en contrepartie financière, versée par chaque locataire à la structure gestionnaire (qui peut être le bailleur). Cette structure assure généralement la gestion, l'animation et la coordination de la résidence. Par une présence régulière au sein de la résidence, elle a en charge des missions d'accueil, d'écoute et d'orientation des habitants, de création de lien social et de cohésion sociale, par la proposition d'activités par exemple, et une mission de coordination (invitation d'associations ou prestataires extérieurs).

Statut d'occupation	Locataires ou propriétaires
Publics ciblés	Personnes modestes (répondant aux critères d'attribution du logement social) âgées en général de 60 ans ou plus et ayant un GIR 5 ou 6
Spécificités bâties	<ul style="list-style-type: none"> • Logement adapté à la perte d'autonomie : douche spacieuse et sans ressaut, volets électriques, cercles de giration... • Dans certains cas, respect d'un cahier des charges (HSS, HS2)
Services et animations	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des services et commerces • Offre servicielle payante selon le cadre de la loi ELAN
Financement	<ul style="list-style-type: none"> • Financement classique du logement social (le projet doit rester dans le cadre du logement ordinaire et pas du logement-foyer) : PLAI, PLUS, PLS

¹⁰ Le label Habitat Senior Services est une marque déposée développé par Delphis.

¹¹ Le label Haute Sécurité Santé est décerné par l'Apave.

Public accueilli en résidence avec services

Ces résidences sont destinées aux personnes âgées, seules ou en couple. Les occupants peuvent être locataires ou propriétaires.

Les financements

Le financement des résidences seniors est le même que pour les logements sociaux ordinaires.

Le porteur de projet peut néanmoins solliciter des organismes tels que les caisses d'assurance retraite, d'assurance vieillesse ou retraite complémentaire pour obtenir des subventions ou des aides financières (prêt à taux 0 par exemple), sous condition de remplir les exigences fixées par ces organismes (cahier des charges, engagements...).

Sur demande, la collectivité territoriale peut également apporter un soutien financier pour soutenir le développement de tels projets.



CADRE JURIDIQUE DES RÉSIDENCES AVEC SERVICES

À ce jour, les résidences seniors dans le secteur du logement social ne font pas l'objet d'un cadre légal spécifique. Les logements locatifs sont soumis au cadre législatif de la location. Dans le cadre de la loi ELAN, l'organisme Hlm peut proposer des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches en faveur des locataires âgés si cette activité répond à des besoins non satisfaits ou insuffisamment satisfaits par le marché. Cette offre doit être réalisée par une filiale ou avec une comptabilité distinguant son résultat de celui des activités du SIEG¹².

Dès lors que certains services communs sont proposés aux habitants, la construction ne peut être qualifiée de « logement » en tant que telle soumise aux obligations de mixité sociale instaurées par un PLU sur le fondement de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme. Elle relève de la catégorie « hébergements », qui ne connaît pas l'obligation de mixité sociale.

À noter :

La loi du 10 juillet 1965. Les résidences-services seniors de première génération sont un type de copropriété souhaitant offrir un cadre de vie adapté à des personnes âgées autonomes, propriétaires ou locataires, en leur offrant un certain nombre de services (restauration, blanchisserie...). Lorsque la résidence-services est soumise au statut de la copropriété, le législateur distingue les services spécifiques individualisables (il s'agit des services fournis par des prestataires choisis par l'assemblée générale sur proposition du conseil syndical) de ceux qui ne le sont pas.

Les articles L. 631-13 à L. 631-16 du CCH (créés par l'article 15 de la loi ASV du 28.12.15) et D. 631-27 (créé par le décret n° 2016-1737 du 14.12.16) - Les résidences-services dites de deuxième génération, dont le développement s'est accéléré à partir des années 2000, sont des immeubles collectifs offrant à leurs résidents un logement privatif, l'accès à un ou plusieurs espaces collectifs et un appui au quotidien avec la fourniture de prestations comme la restauration, le gardiennage, ou le nettoyage.

La loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 a procédé à la réorganisation juridique du cadre légal des résidences-services locatives en leur consacrant une section spécifique dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.631-13 à L.631-16). La résidence-services se définit ainsi comme un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant à ses occupants, pour la plupart des personnes âgées, de bénéficier de services spécifiques non individualisables limitativement définis par le décret du 14 décembre 2016 (CCH : L.631-13). In : Anil.org. •

¹² Il s'agit des Services d'intérêt économique général – pour aller plus loin, cf. « Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG ».

LES RÉSIDENCES « CHALETS SÉNIORS » (HAUTE-GARONNE -31)



Face au vieillissement de la population, le Groupe des Chalets s'engage en faveur du maintien à domicile des séniors : il propose une solution d'habitats destinée aux personnes retraitées autonomes et souhaitant être accompagnées dans leur vieillissement. Le Groupe des Chalets compte 13 résidences intergénérationnelles Chalets Séniors (dont 8 avec une salle commune), représentant près de 300 logements labellisés HSS Plus.

La résidence du Soleil à Saint-Jean (Haute-Garonne) est la première résidence de la stratégie Chalet séniors, livrée en 2012. Cette démarche a été initiée avec pour objectif de produire des logements adaptés, avec des espaces communs accessibles et des services spécifiques, afin que les seniors puissent profiter pleinement de leur logement et de leur cadre de vie.

Composée de 74 logements au total, dont 30 Chalets séniors, du T2 au T3, accessibles et adaptés : douche sans ressaut, sol antidérapant, WC adaptés, volets roulants automatisés, prises électriques installées en hauteur, robinetterie adaptée...



© DR Groupe des Chalets

Elle offre de nombreux services : un accueil personnalisé, la présence d'un gestionnaire (entretien de la résidence, interlocuteur privilégié, alerte), un service de menus travaux à l'installation et une astreinte d'urgence technique 24h sur 24, un accès aux droits facilité, en partenariat avec le CCAS de Saint-Jean. Une salle commune de 110 m² (gérée par la commune) offre l'espace nécessaire à la réalisation d'activités et d'actions de prévention favorisant les échanges, le lien social et permettant ainsi d'agir contre l'isolement des personnes : ces activités sont gratuites, car subventionnées par la Conférence des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie pilotée par le Conseil département 31.

Ce projet a obtenu le label Habitat Senior Services® Plus (Delphis) en 2020.



© DR Groupe des Chalets

FOCUS

LES RÉSIDENCES « VILL'ÂGE » (RHÔNE -69)



Lyon Métropole Habitat a développé une solution d'habitat dédiée aux seniors, les résidences Vill'Âge. Ces résidences, pensées pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et le lien social, accueillent des seniors âgés de 60 ans et plus.

Elles sont composées de logements autonomes, intégralement adaptés à la perte d'autonomie : portes coulissantes à large passage, douche avec siège et barre de maintien, lavabo suspendu, volets roulants électriques, interrupteurs à témoins lumineux, etc. Les résidences sont implantées à proximité des services et commerces essentiels. Elles s'inscrivent dans le cadre de la charte « Bien vivre son âge ». Initiée par la métropole de Lyon, cette charte constitue un référentiel des logements adaptés. Par ailleurs, ces résidences disposent d'une salle commune au sein de laquelle les locataires peuvent profiter d'activités gratuites.

Un coordinateur de vie sociale est présent au sein de la résidence cinq jours sur sept. Il est l'interlocuteur privilégié des locataires et a la charge de l'animation du projet social de la résidence, qui est co-construit avec les locataires. Des activités variées sont organisées au sein de la salle de vie commune : jeux de société, cours de yoga, temps conviviaux entre les habitants, etc.



© J.F. Marin

Lyon Métropole Habitat développe au sein de chaque résidence Vill'Âge une offre de services diversifiée, réalisée en partenariat avec de nombreux acteurs locaux de la santé, de l'action sociale, des services à domicile, des loisirs, etc.

Quatre résidences Vill'Âge sont actuellement en service, dans les communes de Champagne-au-Mont-d'or, de Bron, de Décines et à Lyon 4e. La première résidence Vill'Âge « Le Quatuor » a ouvert ses portes en janvier 2018 à Champagne-au-Mont-d'Or. Elle se compose de 69 logements, du T1 au T3. En outre, six logements bénéficient d'adaptations supplémentaires, spécialement conçues avec l'aide d'ergothérapeutes pour les personnes à mobilité réduite. D'autres résidences sont actuellement en construction dans la métropole de Lyon.



© M. Djaoui



© R. Etienne



© J.F. Marin



© P. Sommolet

Les résidences autonomie

Anciennement qualifiées de foyers-logement, les résidences autonomie se distinguent des résidences services en ce qu'elles appartiennent à la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux en réponse à un besoin d'accompagnement social des personnes âgées.

Elles sont régies par le Code de l'action sociale et des familles, et fonctionnent sur autorisation du conseil départemental qui vérifie la qualité des prestations par des évaluations régulières (cf. Référentiel HAS 2022). Il existe un conseil de la vie sociale, obligatoire, qui se compose de représentants des résidents, des

familles et du personnel de l'établissement, et se réunit au moins trois fois par an. Elles s'adressent essentiellement à des personnes âgées autonomes ou presque autonomes, qui souhaitent vivre collectivement tout en bénéficiant d'un logement individuel et privatif et d'espaces communs. Les logements sont de taille différente suivant le profil du ménage (du studio au 2/3 pièces).

Généralement construites au cœur des villes à proximité des commerces, des transports et des services, elles permettent donc de vivre indépendamment, dans un environnement sécurisé, avec des services collectifs et un loyer modéré. Cette formule d'habitat n'est pas destinée à fournir des soins médicaux, ou une

assistance soutenue de la vie quotidienne, bien que des services ou des soins à la personne puissent être dispensés par des acteurs extérieurs.

En 2017, 2 312 résidences autonomies sont recensées sur le territoire français¹³. Cela représente 120 247 places installées¹⁴. Par ailleurs, les deux tiers des résidences autonomie ont un statut public, environ 30% sont des établissements privés non lucratifs, et environ 4% sont à caractère commercial¹⁵.

Statut d'occupation	Locataires ou propriétaires
Publics ciblés	Personnes âgées et/ou personnes en situation de handicap, en Gir 5 ou 6
Spécificités bâties	<ul style="list-style-type: none">• Les logements sont adaptés à la perte d'autonomie : de plain-pied, douche spacieuse et sans ressaut, volets électriques, cercles de giration...• Des espaces communs permettent aux habitants de se rencontrer et d'échanger
Services et animations	Un programme d'animations et/ou des actions de préventions peuvent être proposés aux habitants, par une structure gestionnaire ou le bailleur
Financement	<ul style="list-style-type: none">• Financement classique du logement social (le projet doit rester dans le cadre du logement ordinaire et pas du logement-foyer) : PLAI, PLUS, PLS• Subventions des caisses de retraite ou des collectivités territoriales• Forfait autonomie pour les actions de prévention de la perte d'autonomie

Public accueilli en résidence autonomie

Les personnes accueillies peuvent être seules ou en couple. Elles doivent être âgées de 60 ans ou plus et doivent être majoritairement autonomes (Gir 5 ou 6). Des dérogations sont parfois accordées pour des personnes de moins de 60 ans ou des personnes en situation de handicap.

En outre, des personnes en Gir 4 peuvent être accueillies en résidence autonomie, sous certaines conditions : il est nécessaire que la résidence autonomie ait signé une convention avec un EHPAD ainsi qu'avec un SSIAD, un SPASAD ou un centre de santé.

Dans la plupart des cas, les résidences autonomie accueillent un public non mixte, composé uniquement de personnes âgées.

Les financements

Le financement des résidences autonomie est le même que pour les logements sociaux ordinaires.

Le porteur de projet peut néanmoins solliciter des organismes tels que les caisses d'assurance retraite, d'assurance vieillesse ou retraite complémentaire pour obtenir des subventions ou des aides financières (prêt à taux zéro, par exemple), sous condition de remplir les exigences fixées par ces organismes (cahier des charges, engagements...). Sur demande, la collectivité territoriale peut également apporter un soutien financier pour soutenir le développement de tels projets.

Par ailleurs, les actions individuelles ou collectives de prévention de la perte d'autonomie, réalisées au sein de la résidence, sont financées, partiellement ou en totalité, par le forfait autonomie (article D. 312-159-4 du CASF). Le montant de ce forfait est fixé par le Conseil départemental.

¹³ Direction générale de la cohésion sociale. Extraction FINESS décembre 2016.

¹⁴ Insee, « Capacité d'accueil des personnes âgées selon la catégorie d'établissement au 31 décembre 2019 ». Sources : Drees, Finess, SAE ; Insee, estimations de population.

¹⁵ CNSA, Analyse statistique, « Les prix des résidences autonomie en 2018 et 2019 ». Novembre 2021 (N°10). 14 Insee, « Capacité d'accueil des personnes âgées selon la catégorie d'établissement au 31 décembre 2019 ». Sources : Drees, Finess, SAE ; Insee, estimations de population.



CADRE JURIDIQUE DES RÉSIDENCES AUTONOMIE

- **Articles L. 313-12 (III.)** (Créé par la loi ASV du 28 décembre 2015), D. 312-159-3 à D. 312-159-5 et D. 342-4 du Code de l'action sociale et des familles (créés par le décret n°2016-696 du 27 mai 2016)
- **Article L. 312-1 du CASF (6° du I.) et article L. 633-1 du CCH**
- **Dispositions relatives aux personnes accueillies dans les résidences autonomie** : articles D. 313-24-1 à D. 313-24-4 du CASF
- **Transmission des actes administratifs des résidences autonomie** : Article D. 313-10-5 du CASF
- **Le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016** renomme les « foyers logements » en « résidences autonomie ».
- **La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015** encadre le fonctionnement de ces résidences. Elles doivent notamment comporter les prestations minimales suivantes :
 - Prestations d'administration générale (dont état des lieux d'entrée et de sortie) ;
 - Mise à disposition d'un logement et de locaux collectifs (+ entretien pour les locaux collectifs) ;
 - Offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie ;
 - Accès à un service de restauration par tous moyens ;
 - Accès à un service de blanchisserie par tous moyens ;

- Accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement ;
- Accès à un dispositif de sécurité 24h/24h apportant aux résidents une assistance par tous moyens permettant de se signaler ;
- Prestations d'animation de la vie sociale (internes et externes).

Par ailleurs, un forfait autonomie a été créé, attribué aux résidences autonomie afin qu'elles organisent des actions de prévention de la perte d'autonomie. Ce financement permet de rémunérer du personnel ou des intervenants extérieurs chargés de réaliser des actions de prévention au sein de la résidence, individuelles ou collectives. Ces actions doivent porter sur :

- Le maintien ou l'entretien des facultés physiques, cognitives, sensorielles, motrices et psychiques ;
- La nutrition, la diététique, la mémoire, le sommeil, les activités physiques et sportives, l'équilibre et la prévention des chutes ;
- Le repérage et la prévention des difficultés sociales et de l'isolement social, le développement du lien social et de la citoyenneté ;
- L'information et le conseil en matière de prévention en santé et de l'hygiène ;
- La sensibilisation à la sécurisation du cadre de vie et le repérage des fragilités.●

EXEMPLE : LA RÉSIDENCE GENEVIÈVE TILLOY À BÉTHENY - 51

© DR Le Foyer Rémois



LA RÉSIDENCE « GENEVIÈVE TILLOY » À BÉTHENY (MARNE- 51)

La Résidence Autonomie « Geneviève Tilloy » est un Établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), situé dans la commune de Bétheny. Le Foyer Rémois a construit la résidence en 2021, et sa gestion est assurée par l'Association Arpavie.

Ce projet résulte d'une collaboration avec les habitants du quartier du Petit-Bétheny et la municipalité. En effet, les habitants ont été associés au projet de requalification du quartier, afin de connaître leurs besoins et de co-construire avec eux les futures résidences. Ainsi, la résidence « Geneviève Tilloy » s'insère dans un quartier comprenant également plusieurs résidences de logements sociaux à destination des familles, et une résidence destinée aux étudiants et jeunes actifs. Une offre proposée par Le Foyer Rémois en collaboration avec la ville de Bétheny permet de répondre à chaque étape de vie des habitants de la commune.

La résidence autonomie propose un hébergement permanent, au sein d'appartements T1 bis et T2 (41 T1 bis et 43 T2) pour des personnes valides et autonomes, âgées d'au moins 60 ans. Les logements sont adaptés : salle d'eau avec douche et barre d'appui, espaces larges et fonctionnels, etc. Un pôle services, situé en rez-de-chaussée, accueille une salle informatique, une salle de restaurant, une salle de gym et un salon bien-être.

© DR Le Foyer Rémois



**LE FOYER
REMOIS**
Groupe GLOBAL HABITAT

ARPAVIE
GROUPE ASSOCIATIF

Les résidents ont également accès à un terrain de pétanque ainsi qu'à de nombreux espaces verts. La résidence est située à proximité de nombreux commerces et services. Un jardin partagé est accessible à l'ensemble des habitants du quartier et permet ainsi de créer du lien social et intergénérationnel.

Les résidents peuvent bénéficier des services de restauration, de blanchisserie, de coiffure et bien être, d'animations quotidiennes et d'activités collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie. Par exemple, des ateliers mémoire, de la gymnastique douce, des jeux de société, des ateliers cuisine sont organisés. L'équipe de l'association Arpavie est présente tous les jours et propose un accompagnement individualisé à chaque résident.



© DR Le Foyer Rémois

6. LES BÉGUINAGES : DES LOGEMENTS CONVIVIAUX ET ADAPTÉS

Autrefois, et depuis quelques siècles déjà, les béguinages correspondaient avec des regroupements de logements ou bâtiments où vivaient des communautés religieuses. Essentiellement implantés dans le nord de l'Europe, ils se sont développés dans le nord de la France, et sont aujourd'hui principalement gérés par des bailleurs sociaux.

Certains béguinages ont été rénovés pour offrir un cadre de vie adapté aux personnes âgées. De nouveaux ensembles pavillonnaires se construisent également sur le modèle des anciens béguinages. Les béguinages gardent une vocation sociale et accueillent des personnes âgées aux revenus modestes. C'est l'ESH Norvège qui ouvre en 1997 son premier béguinage à Lambres-lez-Douai et le modèle repensé du béguinage, que les organismes Hlm déploient aujourd'hui. Ces résidences sont à présent déployées en conservant la philosophie d'origine :

l'entraide et la solidarité. Elles prennent le plus souvent la forme de petits ensembles pavillonnaires, de plain-pied, qui regroupent en moyenne 10 à 20 logements privatifs, accessible en formule locative ou en accession. Les logements sont adaptés et conçus pour des personnes en perte d'autonomie, et/ou en difficulté de mobilité, de façon à faciliter le maintien à domicile selon des critères de confort et de sécurité, mais aussi de convivialité. Les logements sont généralement en T2 ou 3, et situés à proximité des commerces et des services.

Les résidents peuvent profiter individuellement à leur domicile de soins et de services à la personne type SAAD, SSIAD, ménage, coiffure, livraison de repas, etc. Les logements n'ont pas vocation à être médicalisés. Ils favorisent le lien social grâce au partage d'espaces extérieurs et par la proximité immédiate des voisins.

Statut d'occupation	Locataires ou propriétaires
Publics ciblés	Personnes modestes (répondant aux critères d'attribution du logement social) âgées en général de 60 ans ou plus et ayant un GIR 5 ou 6
Spécificités bâties	• Logements sont adaptés à la perte d'autonomie : de plain-pied, douche spacieuse et sans ressaut, volets électriques, cercles de giration...
Services et animations	Proximité des services et commerces.
Financement	• Financement classique du logement social (le projet doit rester dans le cadre du logement ordinaire et pas du logement-foyer) : PLAI, PLUS, PLS

Public accueilli en béguinage

Les béguinages sont destinés aux personnes âgées uniquement, autonomes ou en perte partielle d'autonomie (Gir 6 ou Gir 5)¹⁶. Ils gardent également une vocation sociale et accueillent des personnes âgées aux revenus modestes.

Les financements

Le financement des béguinages est le même que pour les logements sociaux ordinaires.

Le porteur de projet peut néanmoins solliciter des organismes tels que les caisses d'assurance retraite, d'assurance vieillesse ou retraite complémentaire pour obtenir des subventions ou des aides financières (prêt à taux zéro, par exemple), sous condition de remplir les exigences fixées par ces organismes (cahier des charges, engagements...).

Sur demande, la Caisse des Dépôts, la région, le Conseil départemental... peuvent également apporter un soutien financier pour soutenir le développement de béguinages. Généralement, les béguinages sont des opérations montées en PLS, afin de garantir des loyers accessibles au plus grand nombre.



CADRE JURIDIQUE DES BÉGUINAGES

- Le béguinage est un habitat social.
- Dans le volet 2 : adaptation de la société au vieillissement de la loi ASV de 2015, le point 1.1.3 Diversifier l'offre de logements dispose que l'habitat regroupé tel que le béguinage « doit être encouragé afin qu'un modèle de « résidences-services à coût social émerge » (loi ASV, 2015). Néanmoins, il n'existe pas de cadre légal définissant spécifiquement le béguinage donc le béguinage locatif est soumis au cadre législatif de la location.
- Les béguinages sont des logements privatifs qui relèvent du droit commun contrairement aux établissements médico-sociaux. Les résidents peuvent être locataires ou propriétaires. •

¹⁶ Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau d'autonomie d'une personne âgée.

LE BÉGUINAGE « VILLAGÉNÉRATION » DE NOIDANS-LÈS-VESOUL (HAUTE- SAÔNE -70)



Néolia a réfléchi à un concept de mode d'habiter permettant :

- L'accessibilité technique et physique ;
- L'accessibilité financière ;
- L'accompagnement du quotidien des seniors.

Ce concept se nomme Villagénération. Les opérations Villagénération sont des logements autonomes Hlm, destinés aux seniors et couplés à un espace résidentiel partagé au sein duquel est réalisé un Projet de Vie Sociale.

Le Villagénération de Noidans-lès-Vesoul est le premier projet de ce concept, livré en mars 2013. Ce projet a été réalisé en lien avec la municipalité. Il se compose de 18 maisons individuelles, organisées autour d'une maison commune (120 m²), comprenant une salle conviviale avec des espaces de vie aménagés, une cuisine équipée, des sanitaires adaptés, et un bureau. Diverses particularités bâties sont favorables au maintien de l'autonomie : une accessibilité plain-pied, une implantation à proximité des commerces et services, des équipements adaptés et non stigmatisants au sein des logements (bac à douche encastré, barre d'appui, siège de douche, motorisation des volets roulants, détection lumineuse dans les circulations, etc.), un espace extérieur (terrasse ou jardin).

Le projet de vie sociale est réalisé par une animatrice, salariée de l'UDAF 70. Elle est présente sur le site 5 jours par semaine et assure les missions suivantes : accompagnement individualisé des clients seniors au quotidien (rôle d'écoute, de veille, aide administrative, aide à la prise de rendez-vous, aide dans la mise en place de service à domicile, etc.), génération de lien social et développement d'animations collectives, repérage de la fragilité et alerte en cas de besoin, accompagnement dans le parcours résidentiel. Les résidents sont soumis à un bail locatif classique Hlm. Ils signent en parallèle une convention annexe au bail (90 euros par mois), comprenant les animations collectives et la présence de l'animatrice.

Une vidéo de présentation du projet est disponible sur la page YouTube de Néolia, ou en suivant ce lien : <https://www.youtube.com/watch?v=WtsESsLB4w>

© DR Néolia



7. LES COLOCATIONS SÉNIORS : VIVRE CHEZ SOI À PLUSIEURS

Une colocation est la location par plusieurs locataires (colocataires) d'un même logement devenant leur résidence principale. Elle peut prendre la forme d'un bail unique signé par les colocataires, ou d'autant de contrats de location qu'il y a de colocataires.

Dans les deux cas, la colocation obéit à des règles spécifiques, et relève des modalités de la colocation universelle définies par la loi ELAN. Également qualifiée d'habitat partagé, la colocation peut prendre deux formes : en intergénérationnel, et entre seniors.

Comme les étudiants, de plus en plus de seniors vivent en colocation avec des personnes de leur âge, chacun ayant sa

chambre et partageant les espaces communs : cuisine, salle de bains, séjour, salle à manger, etc. La colocation permet de mutualiser des frais (ménage, courses partagées, coût d'entretien du logement) et d'adapter un logement à des besoins similaires. Ce modèle crée également du lien social entre les habitants. Néanmoins, l'angle mort de ce modèle réside dans la bonne entente mutuelle des habitants qui implique le partage des espaces de vie et un réajustement de l'intimité.

Si cette formule d'habiter présente un avantage sur le plan financier, la colocation entre seniors ne déroge pas à la règle de toute colocation : le premier risque est notamment l'incompatibilité d'humeurs ou le choc des personnalités.

Statut d'occupation	Colocataires
Publics ciblés	Personnes âgées
Spécificités bâties	Un logement suffisamment spacieux : une chambre et une salle de bain par colocataire
Services et animations	Possible en réseau avec les acteurs locaux (associations, CCAS) et offre servicielle payante selon le cadre de la loi ELAN (animation sociale, veille, aide aux démarches si cette activité répond à des besoins non satisfaits ou insuffisamment satisfaits par le marché).
Financement	• Dans le cadre d'une réhabilitation vers un logement adapté à la perte d'autonomie, il est possible de demander un soutien financier aux collectivités locales, aux caisses de retraite, et retraite complémentaire

Public accueilli au sein des colocations seniors

Les colocations seniors regroupent des personnes âgées souhaitant vivre à plusieurs au sein d'un même domicile.

Les financements

Le financement est le même que pour les logements sociaux ordinaires. Néanmoins, les loyers sont fixés en « respect du plafond de ressources applicable au logement s'apprécie dans le cadre de chaque contrat de location. [...] Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la convention prévue à l'article L. 353-2 ou de l'article L. 442-1 du présent code.

Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. » (Article 442-8-4 du CCH).

Afin d'éviter toute contestation et de simplifier la gestion de ces baux, l'Union sociale pour l'habitat conseille de fixer le loyer en fonction de la superficie allouée à chaque colocataire, soit : division de la surface des pièces communes en parts égales en fonction du nombre de colocataires + calcul du reste du loyer au prorata de la surface de chaque pièce privative.

Chaque colocataire disposant d'un bail distinct implique nécessairement l'impossibilité pour le bailleur d'insérer une clause de solidarité.

Enfin, la colocation d'un logement social peut ouvrir droit à la réduction de loyer de solidarité (RLS) au regard de la situation de chaque colocataire. Son montant est alors abaissé à 75% du montant de la RLS normalement applicable¹⁷.

¹⁷ Art. L.442-2-1 du CCH et art. 2 de l'arrêté du 27 février 2018 relatif à la réduction de loyer de solidarité.



CADRE JURIDIQUE DES DES COLOCATIONS SÉNIORS

Le projet de colocation entre seniors dans le logement social propose une alternative d'habitat parmi d'autres et participe à une dynamique d'innovation sociale qui s'appuie sur la solidarité des personnes et sur la valorisation de leurs propres ressources plutôt que sur leurs pertes et manques. Il peut être mis en place en lien avec un organisme d'intermédiation locative le cas échéant.

La colocation entre seniors obéit aux règles de la colocation classique. Les colocataires doivent signer un contrat de bail de colocation avec le bailleur.

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met fin au dispositif de colocation dans le parc social né avec la loi MOLLE du 25 mars 2009 qui a modifié l'article L.442-8-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et modifie à nouveau l'article L.442-8-4 du CCH. Désormais, la colocation est ouverte à toutes les personnes éligibles au logement social qui en font la demande, sans considération d'âge ou de situation.

Extrait de l'article L. 442-8-4 du CCH : « *les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code peuvent louer, meublés ou non, des logements à plusieurs personnes lorsque celles-ci en ont fait la demande, dans le cadre d'une colocation telle que définie au I de l'article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.* »

« *Un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement.* »

De plus, dans ce cadre, il est également précisé « *qu'un contrat de location est conclu avec chaque locataire d'un même logement.* ». En cas de contentieux, la responsabilité n'incombe qu'au seul colocataire fautif.

Afin que la colocation se passe le mieux possible et éviter au maximum les conflits et incompréhensions, il peut être très utile d'établir un document qui s'apparenterait à une charte de la vie en colocation ou un règlement intérieur, qui fixerait notamment les règles de vie dans les pièces communes et dans les pièces privatives afin de s'assurer de la jouissance paisible des lieux.♦



© Shutterstock

FOCUS

« CO'COON » UN CONCEPT DE COLOCATIONS POUR SENIORS

Les colocations Co'coon sont un concept de colocation senior initié par SA Patrimoine. SA Patrimoine est accompagné par l'Amandier, qui était auparavant le Pôle innovation et patrimoine du bailleur. L'Amandier intervient sur le montage, le suivi et l'accompagnement social des projets Co'coon.



Co'coon, c'est un logement entier (T5 ou T6), pour trois à quatre seniors présentant des débuts de fragilité (première chute, oubli d'une casserole sur le feu, etc.), mais pas encore dans une situation nécessitant une entrée en institution. Le logement comprend trois ou quatre chambres avec une salle de bain individuelle pour les locataires et une chambre supplémentaire. Cette chambre supplémentaire est prévue pour accueillir par exemple, un aidant ou un veilleur de nuit, en fonction des besoins des locataires. Les colocations sont, pour la plupart, intégrées dans une résidence intergénérationnelle. La cuisine, le salon, l'espace jardin ou terrasse sont partagés par les locataires du Co'coon. Les logements sont adaptés et accessibles (barre de maintien, volets roulants électriques centralisés, etc.). Un grand effort est fait sur le loyer, afin de permettre aux personnes de disposer d'un reste à vivre suffisant.

Les logements sont construits par SA Patrimoine, l'Amandier mobilise un partenaire associatif pour la gestion locative adaptée. Ce partenaire est choisi pour son engagement social, son expérience en animation sociale collective et sa connaissance

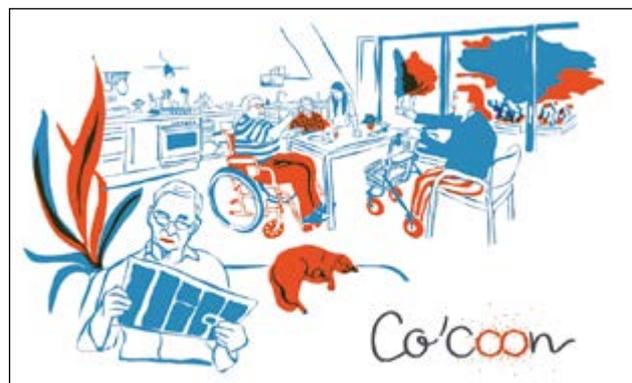
des publics fragilisés. Il est chargé de l'animation sociale (15h minimum par semaine). L'un des objectifs de cette animation est de maintenir un lien social entre les colocataires, mais aussi de conserver un lien avec l'extérieur en accompagnant les personnes à s'emparer des services, animations et événements mis en place dans les communes d'implantation.

Si le logement Co'coon est intégré à une résidence intergénérationnelle, les habitants peuvent également bénéficier du projet de vie sociale porté à l'échelle de cette résidence, conduit dans une salle de bas d'immeuble, accessible à l'ensemble des locataires. Cinq Co'coon sont en cours de réalisation et seront livrés entre 2023 et 2024.

Une vidéo de présentation du projet est disponible sur la page YouTube Artigas Films ou en suivant ce lien : <https://www.youtube.com/watch?v=D0x72xi9sLw>



Extrait de la vidéo de présentation du projet - DR Patrimoine SA



© Illustration : Aurélie Garnier - Logo Co'coon : Le Boudoir Graphique

8. LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE : ÉCHANGES ET PRÉSENCE BIENVEILLANTE

La cohabitation intergénérationnelle solidaire a été reconnue par l'article 117 de la loi ELAN en 2018 et s'appuie sur un cadre offert par l'arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

La cohabitation intergénérationnelle solidaire est un mode d'habiter qui engage à la fois les seniors (+60ans) et les jeunes adultes (-30 ans). Elle peut poursuivre plusieurs objectifs : le développement ou le renforcement du lien social, l'entraide entre les générations, l'accès facilité au logement pour les jeunes, la prévention et le maintien à domicile pour les personnes âgées...

De nombreux organismes Hlm se tournent vers la cohabitation intergénérationnelle solidaire pour diversifier les solutions d'habitat, mais également pour contribuer concrètement à la solidarité entre générations. La cohabitation intergénérationnelle permet également de contribuer à optimiser l'occupation des logements sous-occupés.

Ces solutions se déploient dans le parc social à l'initiative des bailleurs sociaux, en lien avec les collectivités locales, et le plus souvent en partenariat avec une association en charge de l'animation du dispositif¹⁸.

Les deux parties qui vont cohabiter doivent signer un contrat comme dans n'importe quelle relation contractuelle. Il s'agit du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire prévu par les articles L. 631-17 et suivants, du code de la construction et de l'habitation. Il est régi par les articles 1101 à 1231-7 du Code civil relatifs au contrat et déroge à l'article L.442-8 du CCH qui interdit les sous-locations de logements sociaux.

Le contrat précise aussi que chacune des parties engagées respecte l'arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. Le locataire qui sous-loue une partie de son logement doit informer son bailleur (et non lui demander son autorisation) préalablement à son intention de sous-louer dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle¹⁹.

Statut d'occupation	Colocataires
Publics ciblés	Personnes de moins de trente ans et des personnes de soixante ans et plus habitant un logement social
Spécificités bâties	<ul style="list-style-type: none"> • Un logement suffisamment spacieux : au moins deux chambres. • La présence de deux salles de bain et de deux toilettes facilite la cohabitation
Financement	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de financement pour le logement (ni réhabilitation, ni construction) • Des financements pour l'association de médiation sont possibles : collectivités territoriales, conférence des financeurs... • Le bailleur peut également décider de financer l'association, et/ou le mobilier du jeune



CADRE JURIDIQUE DE LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

Le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire sont définis par les articles L.631-17 à L. 631-19 du CCH (créés par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) et par l'arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. •

¹⁸⁻¹⁹ Pour plus d'information, consulter le *Repères* n°99 « La cohabitation intergénérationnelle solidaire dans le logement social », publié en juin 2022 par l'USH.

Public concerné par la cohabitation intergénérationnelle

Consacré par la loi ELAN, le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, défini aux articles L631-17 à L631-19 du CCH, permet à une personne locataire du parc social de soixante ans et plus de sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste.

Seuls des critères d'âge ont été retenus par le législateur. Les jeunes de moins de trente ans pourront notamment aussi bien être des étudiants, des apprentis ou des jeunes actifs qui recherchent une solution temporaire de logement.

Les locataires âgés en situation de sous-occupation peuvent être particulièrement intéressés par ce dispositif qui leur permet de partager les frais liés au logement et de bénéficier d'un lien social de proximité.

Les financements

Le financement est le même que pour les logements sociaux ordinaires. Néanmoins, les modalités financières de ce mode d'habiter engage le locataire qui sous-loue par un contrat, en lien le plus souvent avec son bailleur.

Le propriétaire ou locataire du logement s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière

modeste. Dans le parc social, l'article L. 631-19 du CCH encadre le montant de la participation financière du jeune : le coût de la ou des pièces principales sous-louées (c'est-à-dire mise à disposition exclusive du jeune) est calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface habitable du logement.

Le locataire du parc social peut décider de sous-louer une partie de son logement pour un montant inférieur à celui édicté par le texte précité.

L'article 35 bis du Code général des impôts précise que les personnes qui louent ou sous-louent jusqu'au 31 décembre 2023 en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve d'une part, que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et d'autre part, que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables. En outre, pour le financement de la médiation entre le senior et le jeune, ci-dessous une liste non exhaustive des acteurs pouvant être soutien financier :

- CCAS, CIAS, EPCI, communes ;
- Départements, conférences des financeurs ;
- Caisses de retraite complémentaire ;
- CARSAT ;
- Région ;
- CAF ;
- Mutuelle²⁰.

FOCUS

LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE



Actis a lancé en juin 2021 un dispositif de colocation entre deux jeunes, qui s'engagent à réaliser au sein de leur résidence des visites de convivialité auprès des seniors.

Ce dispositif permet de lutter contre l'isolement des personnes âgées, et leur assure un complément de revenu. Des animations et activités sont réalisées entre les jeunes et les seniors. Les jeunes colo-

cataires peuvent également leur rendre des petits services. Cette cohabitation intergénérationnelle solidaire participe à créer du lien social, des liens entre les locataires et entre les générations et à rompre la solitude.

Le bailleur bénéficie de l'accompagnement de l'association DiGi, qui promeut et accompagne les cohabitations intergénérationnelles. Cette structure permet

de faciliter l'accès à un logement pour les jeunes, en les mettant en relation avec des personnes âgées proposant une colocation dans le logement social. Elle rencontre les jeunes et les seniors, s'assure de leur profil et motivations. Elle assure ensuite un accompagnement régulier des jeunes et une coordination du dispositif. Un point hebdomadaire est réalisé toutes les semaines entre le bailleur Actis et l'association.

²⁰ Pour plus d'information, consulter le *Repères* n°99 « La cohabitation intergénérationnelle solidaire dans le logement social », publié en juin 2022 par l'USH.



02 PARTIE

Analyse du panorama des solutions alternatives d'habitat en faveur des séniors, dans le secteur du logement social

A. MÉTHODOLOGIE DE DIFFÉRENCIATION

À l'issue d'un référencement national non exhaustif des solutions alternatives d'habitat en faveur des seniors portées par un organisme social (plus de 130 opérations partout en France), toutes typologies confondues (béguinage, résidence autonomie, habitat inclusif...), l'analyse des projets étudiés montre une grande diversité de modèles, au sein desquels quatre éléments sont déterminants : le cadre bâti, l'offre de services, le modèle de gestion et le projet de vie sociale.

Le bâti

En matière de bâti, les opérations de solutions alternatives destinées aux seniors présentent une adaptation des logements à la perte d'autonomie telle que le dimensionnement des espaces, la largeur des portes, la pose de barres d'appui dans la douche et les WC, la présence de douches spacieuses, sans marche ou de très faible ressaut... Une attention est portée sur les espaces communs dans nombre d'opérations : salle commune, jardins partagés... qui favorisent les relations entre habitants.

Pour maximiser l'utilisation autonome du logement, certains acteurs équipent les logements de domotique : serrure connectée, chemin lumineux, scénario d'entrée et sortie dans le logement, pilotage des éclairages et volets électriques... Ces fonctionnalités ont vocation à prolonger l'indépendance des habitants dans les actes quotidiens ainsi qu'à soutenir l'intervention des aidants. Une caractéristique supplémentaire du cadre bâti des solutions dédiées aux seniors porte sur l'adaptation des parties communes et des espaces extérieurs communs et privatifs. Les halls, les couloirs, les éclairages, les équipements, les seuils, le mobilier extérieur... sont sélectionnés pour garantir au maximum leur facilité d'utilisation par tous et l'appropriation de l'environnement.

Enfin, dans le but de créer une ouverture sur l'extérieur, du lien social et de favoriser les actions de prévention et d'activités, certains porteurs de projets dédient un espace à l'accueil des prestataires extérieurs. Ce peut être une salle équipée d'une cuisine pour accueillir des associations et des clubs, ou un local géré par le CCAS ou géré par une association proposant des services (recyclerie, ateliers numériques...).

Cadre bâti	Logements adaptés	Espaces communs intérieurs	Espaces communs extérieurs	Démolition des logements	Adaptation des parties communes	Espace extérieur adapté	Espace d'accueil des prestations extérieures
------------	-------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------------	-------------------------	--

Les services

La question des services intégrés au projet de l'opération est centrale et complexe. Si le bailleur se doit de porter la gestion locative de ses logements (administration, travaux, entretien, recueil des doléances...) il a peu de marge de manœuvre quant à la mise en place de services complémentaires. Néanmoins, les solutions d'habitats à destination des seniors peuvent bénéficier d'un gardien, présent sur site, sensibilisé aux problématiques des personnes âgées et à même d'apporter un accompagnement à ces publics (veille, lien social, petits travaux...). Certains organismes se dotent également d'un référent senior (chargé(e) d'innovation sociale, chef(fe) de projet, gestionnaire...), qui concentre les réflexions et actions, qui met en place une stratégie spécifique, suit les opérations, répond aux doléances des locataires seniors, coordonnent les associations et acteurs partenaires, sollicitent des subventions... Ses missions sont fonction de l'organisation de l'organisme.

Selon les modèles de gestion mis en œuvre et les partenaires, des bouquets de services du quotidien peuvent être proposés : livraison de courses, livraison de médicaments, animations collectives, conciergerie, commerces en rez-de-chaussée, coiffeur à domicile, portage de repas, auxiliaire de vie à domicile, accompagnement social, téléassistance... Le porteur de projet peut coordonner la mise en lien de ses locataires avec les porteurs de l'offre, mettre à disposition des espaces, intégrer certains services aux charges (selon la typologie de projet, pour les résidences autonomie et habitat inclusif notamment), ou dispenser certains services (accompagnement social, visites de courtoisie par exemple).

Dans le cadre de la loi ELAN, l'organisme Hlm peut proposer des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches en faveur des locataires âgés si cette activité répond à des besoins non satisfaits ou insuffisamment satisfaits par le marché. Cette offre doit être réalisée par une filiale ou avec une comptabilité distinguant son résultat de celui des activités du SIEG²¹.

Bouquet de services	Gardien	Référent senior	Bouquet de services du quotidien à la carte /collectifs	Services autonomie à la carte et mutualisables
---------------------	---------	-----------------	---	--

²¹ Service d'intérêt économique général – pour aller plus loin, cf. « Guide pratique de répartition des charges et des produits : activités SIEG et activités hors SIEG ».

La gestion

La gestion des solutions alternatives d'habitats seniors peut être internalisée par l'organisme Hlm, co-gérée avec une structure (CCAS par exemple) ou avec les habitants ou externalisée (hors gestion locative).

Ces modèles de gestion sont compatibles avec la mise en place d'un programme d'animation et de prévention qui favorise le lien social et le maintien des capacités ainsi qu'avec la mise en œuvre d'un programme de vie résidentielle partagée.

Programme géré	Programme d'animation et prévention et/ou programme de vie résidentielle partagée
Modèle de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • 100% internalisée • Co-gérée avec une structure • Co-gérée avec les habitants • Externalisée (hors gestion locative)

La vie sociale

En matière de projet de vie sociale, deux approches se distinguent. D'une part, certains projets affichent un projet de vie collectif, telle qu'une charte d'engagements mutuels, ce projet peut se matérialiser par des valeurs communes, des désirs communs ou des ambitions communes.

D'autre part, certains projets rédigent des projets de vie sociale et partagée coconstruits visant l'établissement d'activités de convivialité, sportives, ludiques et/ou culturelles, le partage ou la gestion des espaces communs, l'ouverture sur le quartier... Dans le cadre de l'habitat inclusif, le projet de vie sociale et partagée peut bénéficier de financements de la part du conseil départemental (AVP).

Projet de vie	Projet de vie collectif : charte mutuelle d'engagements	Projet de vie sociale
---------------	---	-----------------------

B. LES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES

Le recensement national a fait émerger des opérations inspirantes, qui sont à même d'apporter un éclairage à de futurs porteurs de projet. Quatre de ces opérations font l'objet d'une fiche individuelle de présentation, car elles mettent en lumière des approches spécifiques et concluantes, en termes d'habitat alternatif pour les seniors. Les quatre opérations sélectionnées montrent :

- Une réponse spécifique centrée sur l'adaptation du bâti ;
- Une réponse centrée sur le projet de vie collectif ;
- Une réponse axée sur la prévention ;
- Une réponse individualisée et holistique.



CONTEXTE ET MOTIVATIONS

Plurial Novilia a souhaité innover dans le logement et les équipements dédiés aux séniors, notamment à la suite de l'identification d'un manque d'offre alternative pour ces publics. L'objectif des maisons connectées est de pouvoir offrir à différents types de population la modernité, la flexibilité et les avantages des outils connectés. Les maisons font l'objet d'une conception très innovante et possèdent des outils connectés pour faciliter la vie d'une façon générale : confort, sécurité, santé, etc. En effet, mettre les nouvelles technologies au service des usages des populations est l'objectif premier de ce projet.

La ville de Bezannes, en plein essor, voit apparaître de nombreux logements et entreprises. Plurial participe de façon active à ce développement.

- ESH
- Île-de-France et Grand Est
- 15% des logements collectifs de Plurial Novilia sont dédiés aux séniors et leur cellule Développement social urbain (DSU) comporte une unité spécialisée pour les séniors.
- 2019
- 3 ans de réalisation

PRÉSENTATION DU PROJET

Les Maisons Connectées®, ce sont deux logements différents, mais complémentaires, chacun avec sa propre histoire, mais s'inscrivant dans une trame commune.

Elles se situent sur un ensemble, le projet Konekti, rassemblant :

- Un immeuble de 53 logements collectifs ;
- 5 maisons (les 5 continents) – Esperanto ;
- 2 maisons connectées, l'une dédiée à un couple de séniors, l'autre à une famille.

La Maison 2+1 est destinée à un couple de locataires séniors, en faible perte d'autonomie. Les outils connectés et les éléments de confort leur permettent de prolonger leur présence dans ce logement social, le plus longtemps possible. La maison est de plain-pied, d'une surface de 90m² et bénéficie de technologies de pointe en matière d'aménagement et de domotique : espaces larges, barres d'appui, volets électriques, chemins lumineux pour se déplacer la nuit, capteurs de chutes, mobilier de cuisine conçu pour les PMR, radiateurs électriques intelligents...

Elle bénéficie par ailleurs d'un équipement de télé-médecine, et peut être raccordée au service gériatrique de la Polyclinique Reims-Bezannes. Les personnes âgées pourront ainsi bénéficier d'un suivi adapté, en évitant de multiplier les déplacements.



©DR Plurial Novilia

CONDITIONS DE RÉUSSITE ET DIFFICULTÉS ÉVENTUELLES

Il est nécessaire de s'entourer à l'aube du projet des bons professionnels, de consulter des médecins et spécialistes sur l'ensemble des modèles qui vont être développés, afin de proposer les services les plus adaptés. En plus de leur dimension architecturale inhabituelle, les deux Maisons Connectées® ont bénéficié de l'apport technique et technologique de 17 partenaires venus de Champagne-Ardenne et de toute la France. Selon Plurial, cela nécessite également de créer une équipe dédiée, qui va suivre le projet du début à la fin. Si l'ensemble des acteurs ne sont pas définis et mobilisés dès le début, la mise en œuvre du projet peut se heurter à des difficultés.

Par ailleurs, la technologie installée au sein des logements nécessite une acculturation de la part des locataires et des membres de l'équipe de proximité.

« Il faut aller chercher de l'expertise au service des projets, et s'entourer dès le début des bons professionnels »

Jérôme Florentin, Directeur de la Maîtrise d'ouvrage

RÉSULTATS ET PERSPECTIVES, PLUS-VALUE DU PROJET

Ce bien est géré techniquement par la direction du patrimoine et le service gérance de Plurial. Une agence de proximité est en contact avec les clients. Les locataires actuels sont entièrement satisfaits de leur logement, et bénéficient d'une très bonne qualité de vie. Le logement est également flexible et pourra évoluer, il est possible d'en transformer certaines parties. Par exemple, le garage peut être transformé en une pièce supplémentaire, avec des travaux assez simples.

Le projet est assez récent, et doit encore vivre et s'ancrer dans la collectivité pour avoir un retour d'expérience optimal. Plurial souhaite poursuivre ses innovations en matière de logement seniors, et a notamment créé un groupe de travail afin de réfléchir aux futurs projets et services à proposer à ce public.



Par son service DSU, Plurial propose également un accompagnement gratuit aux seniors. Ces derniers peuvent faire appel à ce service pour une demande d'aménagement, comme un sanitaire rehaussé par exemple. Dès qu'une demande est formulée, une étude est réalisée et les dispositifs sont mis en œuvre. Le bailleur travaille avec des ergothérapeutes, et prend également en charge certains petits travaux du quotidien.



- ESH
- Normandie et Île-de-France
- Logéo Seine s'engage pour un habitat producteur de liens sur ses territoires d'intervention

- Janvier 2021
- 70% de logements seniors - 30% tout public
- Chaîne YouTube de l'association BVGM

CONTEXTE ET MOTIVATIONS

Le projet « Les 4 saisons » a été initié par la ville de Rouen, à la demande des habitants. En effet, certains seniors du quartier habitant dans des logements inadaptés ont émis le souhait de perpétuer l'esprit du vivre ensemble qu'ils ont pu connaître au sein du quartier pavillonnaire des années 1970. Ils se sont rapidement constitués en association afin de porter le projet. L'association Bien Vivre et Vieillir à la Grand Mare (BVGM) a été constituée en 2016 et tout de suite soutenue par la ville, par Hélène Devaux, psycho-sociologue spécialisée dans le montage des projets d'habitats participatifs (HPF) et le bailleur social Logéo Seine (anciennement Logiseine). Il s'agit du premier projet participatif avec un axe senior porté par le bailleur. Le projet a été livré en janvier 2021. Le bailleur et la psycho-sociologue poursuivent encore aujourd'hui leur accompagnement auprès des habitants.

PRÉSENTATION DU PROJET

Lancée au cœur d'un quartier prioritaire de la politique de la ville, l'opération regroupe 35 logements adaptés, soit des plus grands projets d'habitat participatif en Normandie. L'association BVGM fait le pari d'un habitat intergénérationnel, participatif, solidaire, écologique et innovant, construit avec ses habitants. Le projet comporte 26 logements en location et 9 en accession ainsi que des espaces partagés. 30% des logements ont été « fléchés » tout public afin de favoriser un axe intergénérationnel et répondre aux besoins des familles.

Des espaces partagés, d'une superficie totale de 220 m² sont mis à disposition de l'association qui en paye les charges. Ils regroupent une salle commune polyvalente, un atelier, deux studios d'amis, une buanderie, un local vélo et un bureau associatif.

Le projet accueille le plus grand jardin partagé de la ville avec ses 60 parcelles individuelles et sa forêt nourricière à destination des habitants du projet participatif des habitants du quartier.



© Jacques Ymage

CONDITIONS DE RÉUSSITE ET DIFFICULTÉS ÉVENTUELLES

Sur un projet d'habitat participatif comme celui-ci, il est nécessaire de travailler dès le démarrage en partenariat avec les acteurs compétents. Un comité de pilotage a été mis en place dès le début du projet avec la conduite de réunions formelles (AUP – Atelier Urbain de Proximité) comprenant des représentants de l'État, Action Logement, des Élus et techniciens, l'association et son AMU, Hélène Devaux. Le projet a également bénéficié de 150 000 € de subventions de la part de la Fondation de France, de la ville de Rouen, du bailleur social, d'AG2R La Mondiale et de la Fondation FACE (Grand Prix dans la catégorie habiter mieux et vivre ensemble). Par ailleurs, une subvention de 8 000 € a été attribuée aux jardins partagés de la part de France Relance.

La cohésion entre les acteurs, le soutien politique de la ville, le foncier à coût maîtrisé ainsi que le collectif soudé et engagé des habitants sont les clés de succès du projet.

Au sein des « 4 saisons », une vigilance est observée sur le développement de l'entre-soi des anciens locataires, à l'arrivée de nouveaux locataires sur le site. Par ailleurs, les habitants soulèvent des problématiques dues notamment à la mixité culturelle et sociale, certaines personnes participant moins à la vie collective.



© DR Logeo Seine

RÉSULTATS ET PERSPECTIVES, PLUS-VALUE DU PROJET

La psychosociologue accompagne encore aujourd'hui les habitants, de manière ponctuelle, notamment sur d'autres projets portés par l'association au-delà de la résidence, au sein du quartier prioritaire de la politique de la ville. L'association est constituée d'une centaine d'adhérents qui ne sont pas tous locataires des « 4 Saisons ».

7/9 logements en accession sont à ce jour vacants, les contraintes liées aux plafonds de ressource pour l'accession en sont la principale raison. Logeo Seine souhaite pouvoir remplir ces logements, ou éventuellement les convertir en PLS.

« Les ambitions premières du projet ont été dépassées, avec un beau projet de solidarité et une réussite à l'échelle du quartier »

Hélène Devaux, Psychosociologue, AMU



© DR Logeo Seine



« J'ai eu la chance de rencontrer l'association BVGM qui m'a permis de quitter mon logement Hlm inadapté situé au 13e étage et d'intégrer un projet participatif, d'avoir un logement adapté à mes besoins (...) Mon fonctionnement reste le même, je connais mon environnement, j'ai les mêmes commerçants, je suis bien logé, bien équipé. » •

Jacques, 74 ans, investi dans l'association depuis 4 ans.



- SA Hlm
- Foncière médico-sociale du Groupe Action Logement

CONTEXTE ET MOTIVATIONS

La résidence Concert'ô est la première résidence intergénérationnelle sur le thème de la musique. ENEAL (ex-LOGÉVIE) a souhaité axer cet habitat sur le « bien-vivre » et le lien social et intergénérationnel autour de cette thématique.

ENEAL a créé le concept Teema. Ce sont des résidences dotées de logements adaptés aux besoins spécifiques des différentes générations. Des espaces communs sont dédiés à des temps de rencontre autour d'une thématique attractive. Ce concept de résidence, intergénérationnelle et thématique, combine des logements et un projet social porté par une association locale. Les résidences Teema ont pour objectif de :

- Promouvoir des valeurs de solidarité entre les générations, entre voisins ;
- Lutter contre l'isolement des seniors et des jeunes.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

PRÉSENTATION DU PROJET

Implantée au cœur du quartier Bassins à flot à Bordeaux depuis juillet 2015, la résidence Concert'ô compte 52 logements labellisés HS2. Les logements seniors bénéficient d'équipements spécifiques : volets roulants motorisés, douches à l'italienne, seuils de porte sans ressaut, parcours lumineux entre la chambre et les toilettes, barres de maintien et de relèvement.

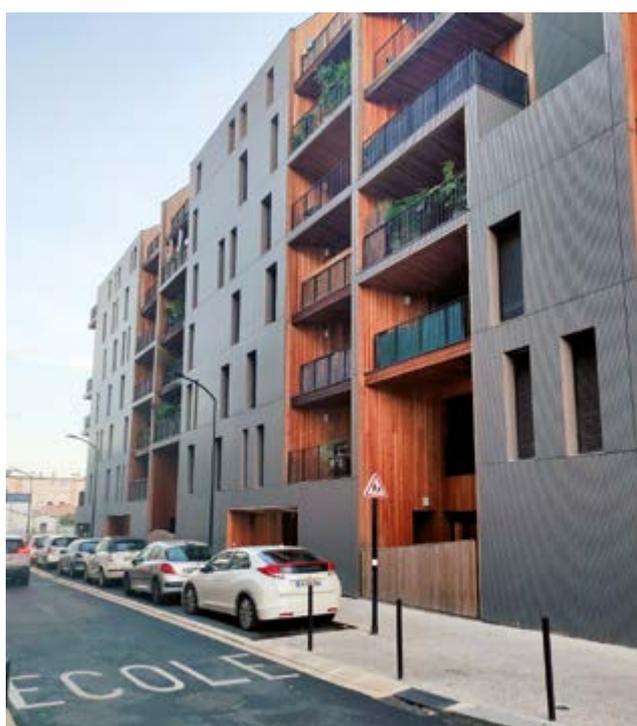
Trois salles communes sont spécifiquement dédiées à des événements musicaux :

- Une salle amplifiée rock et percussion ;
- Une salle de musique acoustique pour la pratique d'instruments traditionnels ;
- Un espace de détente dédié à l'écoute individuelle et à l'échange.

Une convention de partenariat ainsi qu'un contrat de location ont été signés entre l'association Ricochet Sonore et Énéal. Cette association organise au sein des salles en moyenne quatre activités par mois, comme des jeux et quiz, des ateliers avec présentation d'instruments, des ateliers de pratique musicale, des concerts, des séances d'écoutes partagées ou encore des rencontres avec des partenaires.

- Juillet 2015
- 52 logements dont 24 logements seniors

©DR Énéal



CONDITIONS DE RÉUSSITE ET DIFFICULTÉS ÉVENTUELLES

Énéal a élaboré un cahier des charges, sur les aspects bâtis et sur le modèle de gestion des espaces communs. Ce cahier impose à l'association un nombre minimum d'animations par mois, un diagnostic des besoins des habitants un mois après la livraison de l'opération, un bilan annuel et une restitution du bilan au gestionnaire. À livraison de la résidence, Ricochet Sonore a donc réalisé un diagnostic musical (entretiens individuels) auprès des habitants de Concert'ô, afin de recueillir leurs goûts et leurs aspirations en matière de musique et co-construire avec eux un programme à la carte. Ce diagnostic permet de connaître au mieux les attentes des résidents et de les impliquer afin qu'ils deviennent parties prenantes du projet.

Le projet a reçu un accueil très positif de la part des résidents. 6 mois après sa mise en service, 46 personnes ont participé à au moins une séance, et 20 résidents participent de façon très régulière, dont une part importante de séniors.



RÉSULTATS ET PERSPECTIVES, PLUS-VALUE DU PROJET

La résidence Concert'ô est labellisée Haute Sécurité Santé (HS2®), avec la mise au point d'un référentiel spécifique aux résidences intergénérationnelles thématiques. Ce label favorise la vie à domicile le plus longtemps possible et dans les meilleures conditions.

Des liens de voisinage forts se sont tissés entre les résidents et notamment entre les seniors. L'association poursuit son accompagnement auprès des résidents et le développement d'activités. Une réflexion est engagée sur une éventuelle coordination par les habitants eux-mêmes.

©DR Énéal





- ESH
- Hauts-de-France
- Une offre diversifiée à destination de tous les publics. Il est notamment propriétaire d'un millier de logements de type « béguinage ».

CONTEXTE ET MOTIVATIONS

« La Maison'âge » est un projet novateur et original, offrant une mixité des habitats en proposant à la fois un béguinage et un habitat inclusif.

Il a émergé à la suite de l'identification des besoins de la population seniors par la collectivité. Une réflexion a donc été entamée autour de l'habitat inclusif. Le Comité des Âges du Pays Trithois (SIVU) avait d'ores et déjà été identifié en tant que porteur de projet. La ville et le SIVU se sont mis d'accord en 2016 pour monter le projet, et y associer Habitat du Nord. L'objectif était de pouvoir accueillir différents types de publics dans une forme d'habitat adaptée, dans une logique d'un parcours résidentiel répondant aux attentes.



©DR Habitat du Nord



PRÉSENTATION DU PROJET

Le programme comporte 23 logements de plain-pied (financés en loi ASV Art. 20 personnes âgées) : T2 et T3 dont 12 concernés par l'habitat inclusif ainsi qu'une salle commune de 120 m² avec une cuisine équipée en cœur de site, permettant la réalisation d'activités et d'animations, et la venue de prestataires ou partenaires (un coiffeur ou une socio-esthéticienne par exemple). Les circulations sont couvertes (à l'abri des intempéries) et relient l'ensemble des logements au local commun. Elles disposent d'espaces de rencontre et de socialisation (pergolas, alcôves et bancs) le tout agrémenté d'un jardin central aménagé, d'espaces verts, et d'un parvis.

Une coordinatrice sociale, salariée du Comité des âges, anime et régule le projet de vie sociale partagée, en concertation avec les habitants. Présente tous les jours de la semaine, elle propose diverses activités et animations, et met en place des partenariats de proximité pour favoriser l'ouverture vers l'extérieur et les liens avec la commune, favorisant ainsi l'insertion du projet dans le tissu local. La gestion locative est assurée par le bailleur. Le Comité des âges propose à la carte, un accompagnement renforcé à travers une palette de services et d'accompagnement à domicile adaptés et diversifiés (restauration à domicile, transport accompagné, garde itinérante de nuit, petits travaux de bricolage et de jardinage). Les habitants sont libres d'y souscrire, selon leurs besoins.

L'opération est résidentialisée, sécurisée et entièrement accessible et adaptée aux personnes à mobilité réduite, en extérieur (circulations, accessibilité des différents locaux) et à l'intérieur des logements (dimensionnement des pièces et des circulations...) avec un jardinet.

Les logements sont adaptés sur la base des préconisations du label Habitat Senior Services soutenu par Delphis :

- Salles de bains équipées de douches « à l'italienne » avec barres de maintien ;
- WC rehaussés avec barre de relevage ;
- Volets roulants motorisés ;
- Interrupteurs avec témoins lumineux, prises électriques à hauteur adaptée...

« Un lien très fort existe entre les locataires. Ils font preuve de solidarité entre eux. »

Xavier Gernez, Chargé de missions Politiques Locatives

CONDITIONS DE RÉUSSITE ET DIFFICULTÉS ÉVENTUELLES

Le projet a mobilisé de nombreux partenaires : CA Valenciennes Métropole, mairie de Prouvy, SIVU Comité des âges du Pays Trithois (porteur de projet Habitat Inclusif), CARSAT Hauts-de-France, département du Nord, CNSA. L'implication des partenaires dans toutes les étapes et les fortes relations les unissant permettent le succès de ce projet : des comités de suivi réguliers ont été organisés entre le bailleur et les acteurs impliqués. L'adaptabilité des équipes permet également de répondre rapidement aux points bloquants.



CLÉ DE LA RÉUSSITE

Une dynamique partenariale très forte tout au long du projet au service des futurs habitants. •

« *C'est notre dernière demeure, on ne déménagera plus.* »

Propos recueilli auprès d'une habitante

©DR Habitat du Nord



RÉSULTATS ET PERSPECTIVES, PLUS-VALUE DU PROJET

Ce projet réunissant habitat inclusif et béguinage est une réussite. Il répond aux besoins identifiés sur la commune de Prouvy. Les locataires ont créé de forts liens entre eux, et une belle solidarité existe. Le projet de création d'un potager collectif à l'initiative des habitants illustre bien les liens qui ont pu être tissés entre les habitants.

La Maison'âge est le premier habitat inclusif porté par Habitat du Nord. Un second projet est en cours et sera livré en 2025.



ANNEXES

ANNEXE 1 LISTE DES ACRONYMES

AAH

Allocation aux adultes handicapés

ALS

Allocation de logement sociale

APA

Allocation personnalisée d'autonomie

APL

Aide personnalisée au logement

ASH

Aide sociale à l'hébergement

EHPA

Établissement d'hébergement pour personnes âgées. Les EHPA regroupent une grande diversité de services adaptés à différentes situations : résidences d'hébergement temporaire, foyers-logements, maisons de retraite, petites unités de vie.

Gir

Groupe iso-ressources, correspondant au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Le Gir 1 est le niveau de perte d'autonomie le plus fort et le Gir 6 le plus faible. Il est calculé à partir de l'évaluation effectuée à l'aide de la grille AGGIR. Les personnes évaluées en GIR 1 à 4 peuvent bénéficier de l'APA.

MDPH

Maison départementale des personnes handicapées

PCH

Prestation de compensation du handicap

PMR

Personne à mobilité réduite

PSH

Personne en situation de handicap

SPASAD

Service polyvalent d'aide et de soins à domicile

SSIAD

Services de soins infirmiers à domicile

USLD

Unité de soins longue durée

ANNEXE 2 - RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

- **ADIL** et **COHABILIS**, « La cohabitation intergénérationnelle solidaire, fiche synthétique de présentation », Septembre 2020.
- **Agence nationale de contrôle du logement social** (Ancols), Rapport public annuel de contrôle 2017, Paris, La Défense, 2018.
- **Anna Kuhn Lafont, Robin Troutot, Laurence Valentin, Luc Broussy** (dir.), « Résidences services seniors : appréhender une offre devenue incontournable pour les territoires », Les études de Matières Grises, Mars 2022 (N°5).
- **ARELOR Hlm** et **Union & Solidarité**, « Des outils au service du logement social ».
- **AUDIAR**, « Habitat et vieillissement - Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel », Octobre 2015.
- **Bretagne Sud Habitat**, « Acteurs innovants de la transition démographique - Village intergénérationnel Grand Champ ».
- **Campéon, A.** (2015). « Les mondes ordinaires de la précarité et de la solitude au grand âge. Retraite et société », 70, 83-104.
- **Catherin-Quivet, A.** (2005). « Évolution de la population âgée en institution et politiques mises en œuvre (1962-2004) ». Annales de démographie historique, n°110, 185-219
- **CNSA**, Analyse statistique, « Les prix des résidences autonomie en 2018 et 2019 ». Novembre 2021 (N°10).
- **Direction générale de la Cohésion sociale** (2013). Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes. Préconisations du groupe de travail relatif aux établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) dont les logements foyers et aux autres formes d'habitat avec services (hors loi 2002-2).
- **Gérontopôle Nouvelle-Aquitaine**, « Bien vieillir dans le logement social. Numérique, Économie sociale et solidaire, Adaptation des logements », 2021.
- **LAB HABITAT**, « 1001 vies Habitat - Réhabilitation de la copropriété mixte Tour Ferrare à Paris, Fiche d'identité du projet », Mars 2022.
- **LAB HABITAT**, « Batigère en Île-de-France - Densification finançant un projet de rénovation à Clichy-sous-Bois, Fiche d'identité du projet », Mars 2022.
- **LAB HABITAT**, « Bretagne Sud Habitat - Habitat intergénérationnel à Grandchamp (56), Fiche d'identité du projet », Mars 2022.
- **LAB HABITAT**, « CISN Résidences Locatives - La résidence Kenkiz à Guérande, Fiche d'identité du projet », Mars 2022.
- **LAB HABITAT**, « EKIDOM - Acculturation interne et de l'écosystème au BIM : Résidence Boléro à Buxerolles (86), Fiche d'identité du projet », Mars 2022.
- **LAB HABITAT**, « Habitat de la Vienne - Expérimentation de la lampe Aladin@ pour 15 locataires seniors, Fiche d'identité du projet », Mars 2022.
- **Logévie**, « Résidence intergénérationnelle thématique Concert'O », Dossier de présentation, Octobre 2019.
- **Ministère du Logement et de l'habitat durable** et **ministère des Affaires sociales et de la Santé** et **Secrétariat d'État en charge des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion** et **Secrétariat d'État en charge des personnes âgées et de l'autonomie** (2017). Convention 2017-2019 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat au titre de l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement ou au handicap.
- **Plurial Novilia**, « Plurial Novilia lance une offre inédite d'habitat senior partage au cœur des Chatillons », Communiqué de presse, Avril 2021.
- **Poudret, A.** (2011). L'habitat des ruraux vieillissants. Projets d'habitat regroupé en Corrèze pour les personnes handicapées âgées et les personnes âgées. Gérontologie et société, 34(136), 245-254.
- **Procvivis**, « Chez soi à tout âge. 33 propositions pour accompagner les transitions générationnelles », 2022.
- **RFVAA**, « Dispositif logements bleus », Fiche partage d'expérience n°3, 2021.
- **RFVAA**, « Cohabitation intergénérationnelle solidaire », Fiche partage d'expérience n°10, 2021.
- **RFVAA**, « L'intergénérationnel au service du bien vivre-ensemble », Fiche partage d'expérience n°11, 2021.
- **RFVAA**, « Association La Logitude », Fiche partage d'expérience n°13, 2021.
- **RFVAA**, « Béguinage Saint-Martin », Fiche partage d'expérience n°22, 2021.
- **RFVAA**, « La note bleue : une résidence pour vivre chez soi plus longtemps », Fiche partage d'expérience n°23, 2021.
- **RFVAA**, « Offre diversifiée d'habitats destinés aux aînés », Fiche partage d'expérience n°24, 2021.
- **RFVAA**, « Villagénération d'Audincourt », Fiche partage d'expérience n°25, 2021.
- **RFVAA**, « Projet d'habitat participatif Soleil levant », Fiche partage d'expérience n°27, 2021.
- **RFVAA**, « Les demeures du parc », Fiche partage d'expérience n°29, 2021.
- **RFVAA**, « Les logements Octave », Fiche partage d'expérience n°31, 2021.
- **RRFVAA**, « La résidence Arborea, un havre de sérénité au cœur de la nature », Fiche partage d'expérience n°39, 2021.
- **RFVAA**, « Démarche « habitat favorable au vieillissement » Fiche partage d'expérience n°42, 2021.
- **RFVAA**, « L'amitié fait peau neuve », Fiche partage d'expérience n°51, 2021.
- **RFVAA**, « La cité des aînés », Fiche partage d'expérience n°52, 2021.
- **RFVAA**, « Habitat partagé en résidence autonomie », Fiche partage d'expérience n°53, 2021.
- **RRFVAA**, « La résidence alpine », Fiche partage d'expérience n°55, 2021.
- **RFVAA**, « Le Béguin'âge », Fiche partage d'expérience n°59, 2021.

- **RFVAA**, « Sensibiliser les seniors au logement intergénérationnel sur le territoire du Grand Annecy », Fiche partage d'expérience n°60, 2021.
- **Sénat** (2015) Paupérisation des retraités et personnes âgées, 14e législature. <https://www.senat.fr/questions/base/2015/qSEQ151018615.html>
- **UNAF0**, « Résidences sociales : enfin la mobilisation attendue ? », Action Habitat, Été 2021 (n°60).
- **Union sociale pour l'habitat**, « Habitat participatif et organismes Hlm. Volume 2, Recueil de 10 monographies et portraits d'habitants », Repères n° 45 « Politique de la ville et renouvellement urbain », Février 2018.
- **Union sociale pour l'habitat**, (Anne Chemier et Vincent Lourier), « Réseau Hlm pour l'habitat participatif. La place et le rôle des organismes Hlm dans l'habitat participatif », Septembre 2016.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Concours Hlm Partenaires des âgés - 4e édition », Analyses détaillées des candidatures, 2019.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Concours Hlm Partenaires des âgés - 5e édition », Analyses détaillées des candidatures, 2021.
- **Union sociale pour l'habitat**, Catherine Vogelesen, « L'habitat inclusif », Mars 2021.
- **Union sociale pour l'habitat**, VAA Conseil et SCET, « Étude sur l'habitat regroupé et les habitats avec services dans le parc social », 2018.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Étude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter », Novembre 2020.
- **Union sociale pour l'habitat**, « L'habitat inclusif pour personnes âgées ou en situation de handicap : points de repère pour une mise en œuvre », Repères n°75, Novembre 2020.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Prise en compte du vieillissement des locataires Hlm et engagement des bailleurs sociaux », Repères n°84, Avril 2021.
- **Union sociale pour l'habitat**, « La cohabitation intergénérationnelle dans le logement social », Repères n° 99, Juin 2022.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Accompagner le vieillissement des locataires : l'action des organismes d'Hlm. Les enseignements du concours Hlm partenaires des âgés », Repères n° 22, Septembre 2016.
- **Union sociale pour l'habitat**, Rapport interministériel « Nous vieillirons ensemble - 80 propositions pour un nouveau Pacte entre générations. Note de synthèse », Juin 2021.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Résidence autonomie pour personnes âgées du réseau MARPA (Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie), La Chènevrière », 2019.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Chamarel, coopérative d'habitants à destination des retraités », 2019.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Les Vill'âge Bleu©. Habitat groupé accompagné à Dijon et Bretenière », 2019.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Les domiciles partagés Ayyem zamen - Paris (75) », 2019.
- **Union sociale pour l'habitat**, « Les Trophées de l'innovation Hlm », Actualités Habitat, Octobre 2017 (Hors-Série n°6).
- **Union sociale pour l'habitat**, « Trophées 2021 de l'innovation Hlm. Zoom sur toutes les innovations rénovations bas-carbone, sociales, durables et circulaires, techniques et de procédés constructifs, managériales », Actualités Habitat, Octobre 2021 (Hors-Série n°11).
- **Union sociale pour l'habitat**, « Les Trophées de l'innovation Hlm », Actualités Habitat, Décembre 2018 (Hors-Série n°8).
- **Union sociale pour l'habitat**, « Les Trophées de l'innovation Hlm », Actualités Habitat, Octobre 2019 (Hors-Série n°9).
- **Union sociale pour l'habitat**, « Les Trophées de l'innovation Hlm », Actualités Habitat, Octobre 2020 (Hors-Série n°10).
- **Union sociale pour l'habitat**, « Classeur intergénérationnel concours Hlm 2019-2021 ».

LA COLLECTION DES CAHIERS, TOUTE L'EXPERTISE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

DERNIÈRES
PARUTIONS

COLLECTION REPÈRES

N° 101 - DROIT ET FISCALITÉ

La taxe foncière sur les propriétés bâties et logements locatifs sociaux (juillet 2022)

N° 102 - FINANCEMENT

Les Hlm en chiffres, édition 2022 (août 2022)

N° 103 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Transformation de l'existant et construction réversible (août 2022)

N° 104 - POLITIQUES SOCIALES

Construire sa raison d'être : enjeux et bénéfices d'une démarche transformante (septembre 2022)

N° 105 - QUALITÉ DE SERVICE

Protection des données à caractère personnel dans les organismes de logement social- Guide RGPD Livret 1 (novembre 2022)

N° 106 - ACCESSION SOCIALE, VENTE HLM

Rénovation énergétique en copropriété : cadre d'intervention et dispositifs de financement à l'usage des organismes de logement social (octobre 2022)

N° 107 - POLITIQUES SOCIALES

Rapport d'impact Hlm 2022 - Indicateurs sociaux et environnementaux du secteur Hlm français (janvier 2023)

N° 108 - POLITIQUES SOCIALES

Mettre en œuvre la gestion en flux des réservations de logements : enjeux, impacts et éléments de méthode (janvier 2023)

N° 109 - PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

La mobilisation du développement social urbain des organismes Hlm dans les projets de renouvellement urbain (février 2023)

N° 110 - PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Quels leviers pour réaliser des opérations de requalification ambitieuses dans les quartiers en renouvellement urbain ? (février 2023)

COLLECTION PANORAMAS

N° 07 - ÉDITION 2020

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 08 - ÉDITION 2021

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 09 - ÉDITION 2022

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 10 - ÉDITION 2023

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 11 - POLITIQUES SOCIALES

Réalisations candidates au concours « Hlm, partenaires des âgés » 2021

COLLECTION ACTES

N° 24

Quoi de neuf acteurs ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat (Journée d'étude du 20 mars 2019)

N° 25

Quoi de neuf chercheurs ? La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche (Journée d'étude du 28 novembre 2019)

N° 26

Quoi de neuf acteur(s) ? Les Webinaires d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat (18 novembre et 8 décembre 2020)

N° 27

Réinventer la communication institutionnelle : le rapport d'activités à l'heure des vidéos et podcasts (Webinaires du 8 avril 2021)

N° 28

Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux, aujourd'hui (Paris, 27 et 28 octobre 2021)

N° 29

Quoi de neuf, chercheurs ? Les défis d'un foncier et d'un logement abordables (Paris, 1^{er} décembre 2021)

N° 30

Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social (Paris, 2 juin 2022)

Pour commander des Cahiers, se rendre sur l'espace « BOUTIQUE »
du site www.union-habitat.org

L'ensemble des Cahiers est disponible en PDF sur <http://ressourceshlm.union-habitat.org>,
après identification de l'utilisateur.

N°

111



**UNION NATIONALE
DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM**

14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08

☎ 01 40 75 78 00 - www.union-habitat.org