

Action
sociale

Habitats regroupés innovants : analyse typologique


proposée par Serge Guérin



Ensemble, les caisses de retraite s'engagent

**Habitats
regroupés
innovants :**
analyse
typologique

proposée par Serge Guérin



Avant-propos de la Cnav

Avant-propos de la Cnav


La Cnav développe, à destination des personnes âgées autonomes, une politique de soutien aux lieux de vie collectifs adossée sur des prêts sans intérêt et des subventions. Il est attendu de ces projets qu'ils répondent à des besoins locaux, constituent une offre de proximité et développent un projet de vie sociale centré sur la prévention de la perte d'autonomie et des prestations de qualité. Les tarifs pratiqués doivent correspondre avec l'accueil de retraités fragilisés.

L'Assurance retraite est ainsi amenée à financer des établissements sanitaires et médico-sociaux, définis par la loi rénovant l'action sociale et médico-sociale [type résidence-autonomie (ex logement-foyer) ou Ehpa] mais également des structures innovantes,

plus souples comme les béguinages, les résidences services ou les résidences intergénérationnelles. Les principes de cette politique sont définis dans la circulaire Cnav n° 2015-32 du 28 mai 2015.

La Cnav a souhaité mener une enquête sur ces derniers types de lieux de vie collectifs afin de faire remonter les pratiques vertueuses et évaluer la nécessité de compléter ou renforcer les procédures d'examen des projets financés. Aussi, chaque caisse régionale a été amenée à décrire trois structures de ce type financées depuis 2009 à travers un questionnaire visant à les décrire le plus complètement possible, et sous tous leurs aspects.

L'ensemble de ces monographies a été confié à Serge Guérin,



sociologue, afin qu'il en réalise une analyse typologique et qu'il émette des préconisations pour contribuer à améliorer la politique de soutien menée par la Cnav à l'endroit des lieux de vie collectifs innovants.

Ce rapport a été réalisé avec l'appui d'un comité de pilotage composé de la Cnav, de la direction générale de la cohésion sociale, de l'Union nationale des centres communaux d'action sociale, de la Caisse des dépôts et de l'union sociale pour l'habitat. La Cnav n'entend donner aucune approbation ou improbation aux opinions émises dans ce rapport : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.


Préambule

Penser et adapter l'habitat reste l'un des points majeurs pour favoriser le vieillissement de qualité des individus. La société de la longévité repose en grande partie sur notre capacité collective à inventer une manière d'habiter qui soit adaptée aux usages et attentes des populations vieillissantes et de leur entourage. Mais aussi à leurs moyens financiers. Le logement est un facteur essentiel de l'identité de la personne âgée. Plus elle est restée longtemps dans son logement, plus l'attachement sera fort, le poids des habitudes important et la peur de changer puissante. Cela explique que les freins ne peuvent être simplement levés par une proposition de relogement qui apparaîtrait comme qualitativement supérieur, plus fonctionnel, mieux adapté. Et pourtant, il importe aussi de

prendre la mesure de l'inadaptation d'un nombre croissant de logements. Selon une étude TNS Sofres d'avril 2015, 32 % des plus de 55 ans estiment que leur habitat souffre d'un défaut d'adaptation.

Dans le rapport à l'habitat, il faut prendre en compte les représentations, les données subjectives, l'attachement à une histoire, à un lieu, à des personnes, etc. On rappellera qu'au-delà du logement, c'est l'environnement, l'accès aux services, l'adaptation des transports et des espaces, mais aussi la convivialité et le sentiment de sécurité qui doivent être pris en considération.

D'inspiration récente, fortement soutenu et porté par la Cnav, l'habitat regroupé apparaît comme



une sorte de « troisième voie » entre le vivre à domicile et le logement en maison de retraite. La notion d'habitat regroupé pour loger et accueillir des seniors échappe à une approche normative portée par le sanitaire ou le médico-social. L'histoire récente de l'habitat regroupé, l'aspect relativement non formel des démarches, le fait qu'il n'ait pas à répondre au cadre contraint de l'Ehpad ou du foyer-logement, mais qu'il s'inscrit dans un autre cadre, celui du logement traditionnel, expliquent en grande partie la diversité des approches. Les acteurs (villes, bailleurs sociaux et associations, principalement) disposent d'une liberté peu fréquente dans le monde de l'accompagnement des plus de 60 ans.

On signalera qu'en dehors de la mobilisation des villes et des bailleurs sociaux, on trouve aussi une diversité d'initiatives


informelles portées par des individus ou des collectifs de personnes désirant prendre en main leur avenir ou assurer à des proches un vieillissement dans la dignité. L'initiative Habit'âge, au bourg de Fontaine-Guérin dans le département du Maine et Loire, portée par une jeune femme de la région, qui prévoit des maisons adaptées et des espaces collectifs pour permettre à des âgés de pouvoir vivre et vieillir en milieu rural, est un exemple de cette dynamique informelle qui est en progression.

Si cette « troisième voie » peut répondre aux attentes de publics aisés, pour la Cnav la question de l'accessibilité économique est prégnante car l'action sociale y est délivrée sous conditions de ressources. La majorité des projets soutenus s'inscrit dans le cadre du logement social, le plus souvent en s'appuyant sur des bailleurs

sociaux. Aussi, la question du rapport entre les coûts supportés par les habitats concernés et le service rendu doit être une variable importante. Les données proposées dans les monographies laissent apparaître que dans plus de 80 % des cas, il n'y a pas de grille tarifaire particulière pour des services supplémentaires. Il n'apparaît pas non plus d'actions particulières en faveur d'une négociation groupée pour obtenir de meilleurs prix d'accès à telle ou telle offre. Pourtant la question du prix reste une problématique centrale. Elle concerne en particulier les conditions tarifaires qui président à l'offre de services. L'un des enjeux étant de favoriser les solutions les plus équilibrées tout en préservant le libre choix des locataires âgés. La formule de l'habitat adapté est très souple et doit trouver sa logique dans la qualité de la palette de services proposés. Certains sont compris

dans le loyer global, mais quid d'une offre personnalisée ? Le risque serait que le coût global du logement devienne prohibitif. Or, l'habitat regroupé tel qu'il est soutenu par la Cnav répond à des exigences sociales. Il s'inscrit dans le cadre du logement social. Même si des exemples existent de projets qui ne sont pas portés par des bailleurs sociaux.

La question de la solvabilisation des services est récurrente dans le secteur de la gérontologie. La fragilité structurelle du modèle économique des services à la personne s'est révélée par l'expérience. La problématique du payeur forme un angle mort des discours et actions en faveur du développement des services à la personne. Et plus largement de l'écosystème dit de la silver économie. Le plan Borloo en faveur d'une libéralisation du secteur du service à la personne



avait fait l'impasse sur la question en induisant que les collectivités territoriales, en particulier les départements, contribueraient pour tout ou partie du coût. De manière explicite ou implicite, il y avait aussi la conviction que l'usager, du moins celui en capacité économique de le faire, serait capable et d'accord pour rétribuer les services. Or, la réalité fut tout autre : les clients acceptent difficilement de financer des services qu'ils estiment pouvoir être réalisés dans le cadre domestique et familial. Et pour les accompagnements plus centrés sur le soin à la personne, ils estiment que cela relève de la solidarité publique. De leur côté, les départements sont arrivés au point limite de leurs possibilités d'intervention. Une limite d'autant plus vive que les dotations de l'État aux collectivités connaissent une déflation nette alors que les marges de financement sont pratiquement inexistantes.

Le législateur, dans le cadre de la Loi d'adaptation de la société au vieillissement a prévu de laisser ouverte la piste d'un contrat de location avec services, sauf pour les bailleurs sociaux. Cette option peut enfanter une dérive des coûts difficilement supportables pour les locataires. Cette situation s'est déjà retrouvée dans le secteur des résidences services. Bien que l'habitat regroupé ne relève pas du foyer-logement, il importe que les promoteurs des projets conservent la conscience de la nécessité de proposer des solutions qui soient cohérentes avec les revenus des personnes âgées concernées. Ces dernières sont éligibles dans leur très grande majorité aux plafonds du logement social.

Le financement des services complémentaires, dans le cadre de l'habitat regroupé, implique donc de développer deux orientations. D'une part, il s'agit d'initier, renforcer

les approches de mutualisation en tentant de partager la charge financière d'un service avec plusieurs partenaires (CCAS, mutuelles et assurances, caisses de retraite, etc.) qui disposent souvent de lignes budgétaires pour soutenir des actions sociales, des pratiques de loisirs et d'activité physique. D'autre part, des politiques innovantes, s'appuyant sur l'empowerment, la solidarité intergénérationnelle ou l'innovation technologique et de process peuvent réduire la charge de ces services.

Cette diversité permet aussi d'établir des typologies selon les orientations prises plutôt que par rapport à une base définie ou une doctrine qui aurait présidé au mouvement général. Il importe d'avoir en tête que la dynamique de l'habitat regroupé est fort récente, que la Cnav a su accompagner et susciter une dynamique sociale

en construction. Il faut penser l'habitat regroupé non comme une donnée figée et normée, mais dans une perspective d'évolution et d'adaptation. La Cnav de par son engagement pionnier dans cette dynamique dispose d'une courbe d'expérience qu'il est essentiel d'interroger. C'est l'objet de l'étude qui comporte une phase de construction de monographies, ou typologies des démarches. Mais au-delà de l'analyse, ce travail développe une dimension critique et propose des préconisations qui n'engagent que l'auteur.

Cette étude critique et propositionnelle prend appui sur la présentation d'une sélection de 43 des différents projets et réalisations d'habitats regroupés dont la Cnav a été partenaire. Dans un certain nombre de cas, l'auteur connaît directement les projets ou les acteurs. Dans d'autres cas, il aura pu s'entretenir



avec des personnes parties prenantes et/ou disposer d'une information diversifiée. Pour d'autres encore, il ne s'est appuyé que sur les monographies. Les projets et réalisations proviennent de l'ensemble du pays et concernent aussi bien le monde urbain que les zones rurales, agricoles ou non. En dehors de la priorité donnée à l'adaptation des logements, anciens comme nouveaux, la dimension environnementale est aussi une constante de ces projets. Elle est très majoritairement présente à travers l'application de normes techniques et environnementales, type normes de construction BBC, comme à Aizenay en Pays de Loire, ou à Pognac 2, dans l'agglomération du Puy en Velay, où le programme s'inscrit dans une démarche HQE. Le projet de la résidence Konan à Saint-Cyr-sur-Loire, dans la région Centre, insiste sur la certification Cerqual Habitat & Environnement.

Certaines de ces formules d'habitat partagé participent d'une logique d'écoquartier. Sans que ce soit explicite. Signalons aussi que parfois la recherche d'économie d'énergie participe directement du projet au nom de l'impératif environnemental mais aussi pour diminuer les charges. La réalisation de Gevezé, en Bretagne, en est un exemple.


Pour la Cnav, dans les termes de la circulaire qui préside au cadrage des conditions de soutien aux démarches d'habitat regroupé, la problématique du lien et de la cohérence avec le secteur du médico-social est centrale. En particulier, il est demandé de construire une relation dans la durée avec les établissements, principalement les Ehpad. En particulier dans le monde rural, les acteurs se connaissent et se rencontrent très régulièrement, mais dans les grandes villes, les

relations peuvent être plus ténues, parfois inexistantes. D'autant que les deux modes d'accueil des personnes ne relèvent pas des mêmes logiques, des mêmes tutelles et des mêmes approches. L'habitat regroupé n'est pas destiné à des publics en perte d'autonomie. La notion de GIR est généralement absente des publics spécifiés dans les monographies. Et si jamais c'est évoqué, cela ne concerne que les GIR 5 et 6¹. À charge, dans ce type de cas, que le projet soit bien adapté à ces publics.

À ce titre, un des points aveugles des démarches proposées, et même de la circulaire, concerne les conditions pour assurer un parcours résidentiel digne et adaptée de la personne âgée. Comment les choses peuvent-elles se passer si un habitant glisse vers un grave déficit d'autonomie ? Dans le secteur du médico-social, la personne concernée pourrait

être transférée d'un logement foyer vers un Ehpad. Le parcours résidentiel étant ainsi réalisé, sous réserve de disponibilité et de moyens. Dans le cadre de l'habitat regroupé, le gestionnaire ne dispose pas de légitimité réglementaire pour procéder à un placement. Rappelons que le droit au maintien dans les lieux est une disposition qui s'applique dans toutes les formules d'habitat regroupé alternatifs aux logements-foyers. C'est une problématique qui n'est guère visible dans les monographies. Pour une part cela s'explique en raison d'un historique trop récent qui n'a pas conduit les acteurs à faire face à la situation. Reste qu'il apparaît nécessaire d'instaurer un cadre, non réglementaire mais contractuel, pour prendre en compte cette problématique dont la probabilité d'apparition n'est pas résiduelle. Là encore, la prise en charge nécessitera la

¹ Ce sont d'ailleurs des informations qui ne sont pas accessibles aux bailleurs sociaux.



mise en réseau des acteurs, le lien soutenu avec les institutions spécialisées, au premier chef les Ehpad et la clarification d'une doctrine ad-hoc.

Au regard de l'intérêt général et des objectifs de la Cnav, la question de la prévention devrait être centrale. Une prévention qui concerne d'abord un accompagnement (nutrition, activité physique adaptée, lien social, etc.) à l'évolution des modes de vie pour mieux vieillir. Or, elle est encore assez peu usitée dans les monographies présentées. La meilleure façon de soutenir les modes de vie des âgés hors d'une résidence en maison de retraite, reste pourtant d'éloigner la survenue d'un déficit d'autonomie important. C'est le rôle de la prévention. Il apparaît cependant que l'évolution des habitats regroupés va vers une attention plus soutenue à la problématique de la prévention.

De même, aujourd'hui, et la doctrine sur la participation sociale des seniors développée par l'OMS depuis les années 2000 va dans ce sens, il apparaît décalé et peu efficient de penser l'habitat et plus généralement les politiques en faveur des populations âgées sans mobiliser et écouter les seniors. Parmi les 43 projets, trop et très peu mettent cette dimension en acte. La démarche développée dans le quartier des 3 Cités à Poitiers depuis plus de 10 ans par l'Établissement Public Local (ex SEM) SIPEAL en parfaite symbiose avec le Centre Social, apparaît comme une référence particulièrement solide et riche de potentialités.


Répetons-le, les monographies adressées par les Carsat à la Cnav se caractérisent par une très forte hétérogénéité. Une hétérogénéité qui se retrouve aussi bien dans les moyens et les acteurs mobilisés, que dans

les démarches mises en œuvre. Si les objectifs peuvent apparaître identiques, ils ne sont finalement pas toujours clarifiés ni inscrits dans un projet bien défini. C'est la question du projet de vie sociale qui est posée. Trop souvent, il n'apparaît guère. En tout cas, il n'est pas explicité en dehors de quelques formules incantatoires. Mais il faut signaler que la circulaire n'est pas plus prolixe à ce sujet, alors qu'il nous semble que le projet de vie sociale de l'habitat regroupé devrait former l'épine dorsale de la démarche.

Ce constat justifie la présente analyse pour tenter de dégager les types de projets menés. On retrouvera en annexe 2, un tableau de synthèse des différents projets.

On notera que cette hétérogénéité s'explique en grande partie par des facteurs exogènes et endogènes.

Parmi les facteurs exogènes rappelons que les projets et réalisations se situent dans des cadres géographiques, sociaux et culturels divers. Intervenir dans le monde rural, ce n'est pas réaliser un projet en zone urbaine, etc. Chaque démarche répond à des considérations spécifiques au territoire, aux acteurs et aux publics visés. Une analyse de l'environnement sera proposée ci-dessous. Toujours pour les facteurs exogènes, les moyens dont disposent les acteurs sont eux aussi hétérogènes. Certains bailleurs, soit parce qu'ils sont insérés dans des grands groupes, soit parce qu'ils ont une structure de patrimoine composée de logements amortis, avec un *turn over* très limité et sans vacances, disposent de capacités en fonds propres importantes. D'autres se placent dans une situation beaucoup moins facile, ce qui réduit les capacités à investir.



Il en va de même pour les collectivités ou même les EPL.

Pour ce qui concerne les facteurs endogènes, le niveau d'appropriation de la démarche de l'habitat regroupé apparaît comme une variable sensible. Selon les territoires et les histoires, les caisses régionales de retraite ne partagent pas les mêmes références, cultures et réseaux. Il est assez logique qu'une démarche qui se caractérise par une certaine souplesse dans la programmation aussi bien que dans l'application, ouvre à des différences d'interprétations et de pratiques. Peut-être aussi doit-on estimer que la richesse du concept réside, justement, dans une certaine diversité des approches, gage d'une réelle adaptation à la diversité des situations et des territoires.

Les années passant, une logique de rapprochement verra le jour car les projets les moins riches en contenus développeront leur offre

sous la pression de la comparaison avec d'autres sites. D'une certaine manière, il faut penser les formules d'habitat regroupé dans une dynamique qui s'appuie sur la vitalité et la maturité des acteurs en présence et sur les effets structurants de la démarche initiée. Aussi les formules d'habitat regroupé les moins ambitieuses s'enrichiront, pour la plupart, avec l'ajout de services et d'autres formes d'accompagnement, la mobilisation supplémentaire d'acteurs (associations et entreprises locales) de proximité. Par ailleurs, les populations demanderont de plus en plus de services, en particulier lorsqu'elles commenceront à subir des problèmes de lien social ou de santé. Cela permettra de lisser, d'homogénéiser les approches mais il importera de conserver à l'habitat regroupé une souplesse, gage d'adaptation à chaque territoire et aux spécificités des populations concernées.

C'est l'une des forces majeures de la démarche initiée par la Cnav : penser l'habitat regroupé dans une perspective d'évolution et dans une dynamique d'adaptation au territoire et au style de vie des seniors intéressés.

**Habitats
regroupés
innovants :**
analyse
typologique

1. Environnement géographique, social et culturel	18
2. Typologies des projets	36
3. Pistes proposées et recommandations	68
4. Résumé des propositions	90
5. Conclusion	94
6. Annexes	96

1

**Environnement
géographique,
social et culturel**

De nombreuses clés peuvent être utilisées pour distinguer les différences, les divergences et les points de convergence selon les projets. On rappellera que l'historique de ces projets reste récent, que les démarches relèvent majoritairement de l'empirisme et que la doctrine est encore à affirmer pour ce qui concerne la notion d'habitat regroupé. D'ailleurs la diversité des appellations (résidence pour personnes âgées, maison d'accueil, résidence seniors, résidence intergénérationnelle, résidence-services, village senior, etc.)


dénote bien une difficulté de définition. La polysémie témoigne du flou des approches, du pluralisme des ambitions, et de l'évolutivité des réponses données au questionnement sur l'habitat des seniors.

Mais il importe d'abord de distinguer les caractéristiques objectives qui influencent la démarche et encadrent structurellement l'ambition du projet. On en retiendra quatre, avant de poser une proposition de cadre pour définir le projet de vie sociale.

A/ Localisation des projets

La répartition géographique des projets montre une réelle approche nationale des projets présentés. Cependant certaines régions sont bien mieux représentées que d'autres qui ne présentent parfois

qu'un seul projet. C'est le cas de la Normandie, le Centre, l'Auvergne, et même l'Île-de-France, dont les deux projets présentés se situent dans la même ville.



Au-delà, l'origine géographique du projet n'est pas neutre en termes de capacités de mobilisation financière, de culture partagée sur la question senior, ou encore d'habitude de travail entre différents partenaires. Par ailleurs les caractéristiques sociodémographiques des populations âgées et leurs poids dans la pyramide des âges influencent

aussi très directement les approches selon les territoires. Reste que la capacité contributive du territoire impliqué est une donnée particulièrement structurante.

L'emplacement des projets doit tenter de résoudre au mieux l'équation entre les attentes sociales de la population, les capacités des financeurs et les disponibilités foncières.

B/ Spatialisation

Si l'on prend comme référence la taille des communes et les zones d'activité, on peut estimer que la moitié des projets est développée en zone rurale. Cela répond à une logique démographique puisque si les plus de 60 ans représentent près de 25 % de la population, le ratio monte à pratiquement 30 % dans les espaces ruraux. Dans certains cantons et villes, petites ou moyennes, c'est même une

proportion qui dépasse les 50 %. L'habitat s'inscrit dans l'histoire, la culture et la sociologie du lieu. Ainsi, on retrouve dans les projets et réalisations en Nord-Pas-de-Calais, la notion de béguinage, comme à Oignie, alors que la résidence service, qui peut mettre en avant une vision plus consumériste, sera portée par des régions comme Midi-Pyrénées ou les Pays de Loire. Reste que


les moyens dont disposent les acteurs, en particulier les collectivités territoriales, mais aussi les associations ou les bailleurs, ne sont pas tous de la même ampleur. De même le pouvoir d'achat moyen ou médian des personnes âgées peut être très différent selon les territoires.

Ce sont souvent les territoires les plus fragiles qui accueillent une proportion majeure de plus de 60 ans. Et ce sont aussi dans ces espaces que l'on retrouve la plus forte proportion de retraités populaires disposant donc de faibles revenus.

C/ Origine des acteurs à l'initiative

L'identité du ou des acteurs à l'initiative du projet structure pour partie l'ambition et l'orientation de la démarche d'habitat regroupé. Cette dimension oriente largement les conditions de réalisation de la démarche. La dimension politique, le lien avec les populations, le degré de technicité de l'organisation et des équipes ne sont pas neutres dans la réalisation et l'aboutissement du projet. Les initiatives autour de l'habitat regroupé sont aussi la résultante

d'une vision du collectif à l'origine du projet et de son rapport à l'âge. Selon l'organisation à l'origine du projet, la démarche peut être différente, plus centrée sur le logement ou plus orientée vers les personnes et le lien social. Si la ville est le moteur du projet, la propension à l'attention au public devrait être, logiquement et structurellement, plus sensible. À l'inverse, l'approche d'un bailleur social développe d'abord une culture du bâti.



Une des difficultés, non précisée dans les monographies, pour les caisses régionales de retraite et les initiateurs de projets d'habitat regroupé est de trouver le bon interlocuteur. Dans la majorité des territoires concernés, l'offre d'acteurs en capacité de mettre en œuvre des projets est des plus réduites. Dans certains secteurs ruraux et à faible densité, il peut n'y avoir qu'un seul bailleur et des offices disposant d'un faible rayonnement. Souvent l'Office peut ne pas intervenir au-delà d'une zone précise et une société HLM issue du 1 % ne pas être, nécessairement, sensible à des problématiques lui paraissant ne pas toucher son public « naturel » d'actifs. Enfin, toujours pour les bailleurs, ou les EPL, la culture de l'entreprise et du management est aussi une variable à prendre en compte : certaines organisations, offices comme entreprises sociales pour l'habitat, sont très

peu acculturées à la *seniorisation* de la société alors que d'autres disposent déjà d'une expérience et/ou d'un travail de sensibilisation solide. Les différences sont sensibles et ont des effets sur la qualité et l'ampleur des politiques et projets portés.


Depuis le début des années 2010, une prise de conscience s'est faite jour dans le monde HLM. Il faut dire que le secteur HLM, traditionnellement organisé pour accueillir les ménages jeunes, qui ensuite dans le parcours résidentiel avaient vocation à migrer vers le privé ou la propriété, a vu son modèle démographique changer profondément avec un vieillissement notable des locataires. Ainsi entre 2006 et 2013, les bailleurs ont vu une évolution marquée dans l'occupation du parc social : les locataires et ménages de moins de 30 ans sont passés de 12 % à 8 % des

résidents, tandis que ceux ayant entre 50 et 64 ans sont passés de 25 % à 30 %. Aujourd'hui, les plus de 65 ans représentent 23 % du parc social. En clair, un locataire sur 2 a plus de 50 ans, etc. Signalons aussi que la mobilité au sein du parc est structurellement faible au-delà de 50 ans. Elle est inférieure à 5 %. Il importera de soutenir les actions de sensibilisation à cette donnée sociologique.

Cela a conduit de plus en plus d'organismes à répondre à la demande d'adaptation des logements, repenser les abords des logements et s'intéresser aux services annexes à proposer ou rendre accessibles. C'est une véritable révolution culturelle que doit faire le logement social qui, certes, savait accueillir les personnes âgées mais plutôt dans une logique de grand âge et de dénuement à travers les

foyers-logements. Faut-il rappeler que les foyers-logements n'étaient pas, loin s'en faut, une priorité de développement pour les bailleurs sociaux ? Si des bailleurs sociaux, comme Neolia ou le Logement Français, ont développé une véritable culture de la seniorisation de la société, une large partie des acteurs est restée plus attentiste. À noter aussi que certains bailleurs, comme l'ex Sonacotra, aujourd'hui Adoma, la SNI ou encore, dans une moindre mesure, Batigère, s'étaient spécialisés ou avaient développé une réponse spécifique pour les migrants qui les avaient conduits à accompagner, avec des ambitions diverses, leur vieillissement.

Cette acculturation, parfois à marche forcée, a conduit certains organismes à développer leur propre approche. Ainsi de Neolia avec son Label Génération, d'Espaceil, en Bretagne, qui s'appuyant sur le



volontarisme de la ville a développé une approche novatrice de l'habitat senior en partenariat avec l'association Helena, qui a élaboré le concept des Maisons Helena, au Groupe Logement Français qui, via sa filiale rhône-alpine, Sollar, mène depuis plusieurs années un intéressant travail de conception et réalisation de résidences intergénérationnelles en partenariat avec l'association Recipro-Cité. Ou encore Antin Résidence qui avait élaboré une formule d'habitat regroupé sous forme de résidence intergénérationnelle livrée en 2010 à Gonesse. D'autres bailleurs ont cherché à disposer d'un référentiel valant label. Pour ce faire, ils ont adhéré à la structure Delphis qui a développé le label Habitat Senior Service. Le label propose sa méthodologie et un cadre destiné à permettre aux organismes de se structurer et de développer leur propre approche. C'est, pour le moins, le signe d'une prise de conscience des enjeux

et orientations vers une attention aux besoins des personnes vieillissantes. On signalera aussi que le Réseau Francophone Ville Amie des Aînés, issu d'une démarche initiée par l'OMS, produit une dynamique similaire, mais plus profonde et plus globale, pour les communes et communautés de communes. Plus de 40 communes adhèrent à Ville Amie des Aînés et doivent donc répondre à des critères et conduire une politique globale, qui inclut l'habitat mais aussi les transports, la participation sociale des seniors, la prévention, etc. Enfin, le secteur des établissements publics locaux (EPL) aménageurs et bailleurs a récemment pris aussi conscience de la nécessité de prendre en compte l'allongement de la vie et la part grandissante des personnes âgées dans les territoires et dans les logements. Pour marquer cette nécessité, la Scet, filiale de la Caisse des dépôts et premier réseau d'EPL en France, a organisé début octobre 2015 son premier

colloque à l'attention des élus et surtout des dirigeants d'EPL pour mettre en avant les premières initiatives vers ces populations. On notera que la moitié des projets présentés participait de l'habitat regroupé.

Il faut aussi noter que le rapport au temps n'est pas nécessairement favorable aux projets qu'entendent soutenir les Carsat, etc. Le monde des bailleurs sociaux s'inscrit dans la durée : rappelons que les emprunts peuvent courir sur 50 ans, etc. Les habitudes de fonctionnement dans le logement social pour le développement du parc sont marquées par un appareil normatif et des méthodes de travail très précises et successives. La culture des bailleurs sociaux repose sur le temps long. La temporalité des bailleurs sociaux peut d'ailleurs entrer en conflit avec celle des collectivités qui sont plus que sensibles au temps politique, aux échéances électorales, à la nécessité de montrer que les

constructions avancent. Là encore, ce n'est pas la même chose pour une Carsat de contracter avec un bailleur social ou avec une collectivité territoriale.

Enfin, le nombre d'acteurs mobilisés pour chaque projet varie entre un et deux. Dans les deux tiers des cas, les projets sont portés par un binôme, le plus souvent la ville, représentée par le CCAS et un bailleur. Notons que l'un des enjeux fixé par la circulaire et l'une des clés du succès repose sur la capacité à mobiliser le tissu médico-social de proximité. Il s'agit aussi de s'appuyer sur l'écosystème de la protection sociale et de la solidarité de proximité, pour renforcer l'efficience de la démarche, en particulier en ce qui concerne l'intergénération, l'apport de services ou encore la réduction des charges par la mutualisation.

D/ Signaux du projet ou de la réalisation

Les projets et les réalisations se distinguent par l'ambition en termes de ménages concernés. Quelle que soit la quantité de logements, l'ampleur des programmes reste modeste. La réussite de l'habitat regroupé repose très fortement sur la capacité à accompagner les personnes, à développer une offre de services adaptée aux personnes et mobiliser les habitants pour les aider à modifier leurs comportements dans un sens plus favorable au vieillissement durable. Dans cette optique, il y a sens à ce que les projets ne soient pas d'une très grande amplitude. Par ailleurs, cette relative modestie des projets, en termes de volume de personnes, s'explique aussi en large partie par la démographie du lieu où doit s'étendre l'habitat regroupé. Rappelons que pour une majorité des projets et réalisations d'habitat regroupé, les territoires concernés connaissent une très

faible densité de population, voire une certaine désertification. Certains projets concernent moins de 10 logements, tandis que 8 projets sur 43 concernent au moins 30 logements. Parmi ces derniers projets, deux, à Ivry en Île-de-France et à Martigues dans le Sud-Est, ambitionnent des structures de plus de 100 logements.

Pour autant, la logique de la démarche initiée par la Cnav sera de démultiplier les projets et réalisations d'habitats regroupés. Il ne s'agit pas de penser des solutions regroupant une population nombreuse mais plutôt de favoriser la pollinisation de ces démarches. Le sens de l'habitat regroupé réside dans la dimension humaine, le projet vise à ce qu'une part croissante de la population âgée puisse en bénéficier.


L'autre distinction entre les projets tient à une approche d'habitat regroupé sur une logique d'ensemble, de quartier ou de collectivité, qui se distingue d'une démarche privilégiant le diffus. Bien entendu, la logique de l'habitat regroupé, la recherche de synergies et de mutualisations,

s'inscrit dans une dynamique évolutive, d'essais et erreurs, qui est profondément dépendante de l'environnement, de la capacité et de la volonté de mobilisation et de coopération des acteurs sur le territoire. C'est aussi cette dynamique en construction qui produira le projet de vie sociale.

E/ Définir le projet de vie sociale

La notion de projet de vie sociale doit pouvoir répondre à un cadrage minimum tout en laissant une grande souplesse. Signalons que l'habitat regroupé ne s'inscrivant pas dans l'environnement réglementaire du médico-social ne relève pas des normes qui s'imposent pour définir un projet de vie sociale pour un type d'établissements. Cette notion de projet de vie sociale devrait, cependant, agir comme une sorte de fil rouge, de cadre permettant de déterminer l'intérêt de la démarche

proposée, d'une balise qui autorise a posteriori à évaluer la qualité du projet. La problématique centrale reste de développer la capacité d'adaptation à un environnement donné, aux caractéristiques de la population concernée et aux moyens disponibles ou pouvant être mobilisés sur le territoire visé. Dans l'analyse des monographies, le terme revient fréquemment sans qu'il soit le plus souvent défini. C'est l'un des défauts majeurs que l'on retrouve dans les monographies.



Encore une fois, cela s'explique en large partie par le fait que la circulaire qui fonde la démarche des caisses régionales de retraite fait l'impasse sur le sujet. Cela s'explique aussi par l'évolution vis-à-vis de ces sujets des équipes ayant en charge d'évaluer et soutenir les projets. Il faut prendre en compte le facteur d'expérience, la possibilité d'évaluer les retours d'expérience sur les premiers projets soutenus. Une Carsat, comme celle de Nord Picardie, évoque ainsi l'évolution dans les choix. Au début l'équipe soutenait beaucoup de nouveaux projets, en particulier de béguinage qui sont une référence dans ces territoires. Mais ces projets sont apparus de faible envergure répondant à des logiques de logement mais pas de projet de vie sociale, de développement de services et de liens entre les habitants et avec le quartier. La Carsat a choisi de privilégier les financements pour

réhabilitation, en particulier de logements-foyers, et de centrer son soutien dans le neuf sur des projets vraiment innovants. Au fil des ans, les caisses régionales ont développé une expertise du suivi des solutions de logements adaptés, d'abord pour le logement-foyer, et depuis quelques années, l'habitat regroupé. À noter que l'instruction des dossiers s'est développée à partir d'un cadrage souple et clair.

À de nombreuses reprises, on évoquera par exemple « espaces communs permettant la mise en œuvre d'un projet social » (région Centre, Saint-Cyr-sur-Loire). Mais, il faut dire que d'autres fois, le projet sera explicité non dans sa globalité ou sa vision mais à travers le déroulé d'actions. Ce sont les actions, les réalisations concrètes qui font le projet, comme par exemple à la résidence Le Soleil, à Pagnac. Là encore, le projet de vie sociale

démarre avec une « salle commune » construite pour cela. La monographie est plus précise et décline des actions qui donnent sens au projet : programme d'actions fondé sur les demandes des résidents, présence d'une salariée chaque jour pour animer et échanger, déjeuner en commun dans la salle, etc.

Il faut signaler, là encore, que la définition du volet social et citoyen du projet est particulièrement peu présente dans le cadre de la circulaire qui préside au financement des projets d'habitat regroupé. Il y a un enjeu de doctrine à poser pour renforcer la démarche et favoriser sa réalisation. Bien entendu, la démarche de projet de vie sociale est aussi évolutive par nature. Non seulement pour répondre aux changements de l'environnement territorial comme plus global, mais aussi sous l'influence du renouvellement des acteurs,

directs et indirects. Sans compter que la courbe d'expérience de l'ensemble des caisses régionales contribuera aussi à faire renouveler la conception du projet social.

Reste que le projet social doit être évalué au regard des objectifs portés par la Cnav, pour un bien vieillir, pour l'éloignement, tant que faire se peut, des manifestations de la perte d'autonomie et de la maladie. Mais il devra être aussi en cohérence avec les nouvelles orientations de l'État formalisées au plus haut niveau par la Loi d'adaptation de la société au vieillissement qui privilégie la prévention et les logiques de support et de mutualisation.

Pour définir le projet minimal d'un habitat regroupé inscrit dans la norme commune et non dépendant du médico-social, on peut proposer de résumer cela sous une formulation qui fait synthèse :

la logique des **2A3P : adaptation et accessibilité ; partenariats, prévention et participation sociale**.

D'abord, il s'agit de développer un habitat adapté et accessible. D'une part, sa conception et son organisation doivent être adaptées au public visé pour leur permettre de vivre en autonomie le mieux et le plus facilement possible. Et cela dans l'optique de permettre à la personne de vivre en autonomie le plus longtemps possible. D'autre part, il importe d'offrir des solutions d'habitat qui correspondent au pouvoir d'achat des personnes âgées. L'accessibilité financière est une exigence qui se révélera croissante à mesure que les nouvelles cohortes de seniors vont arriver.


Les prévisions récentes du COR mettent déjà en avant la baisse

de pouvoir d'achat du niveau des retraites. La notion d'accessibilité concerne la problématique financière mais ne doit pas, non plus, faire l'impasse sur les questions liées à l'environnement, les services ou les commerces. Une fois ce socle minimal assuré, l'habitat regroupé doit répondre aux 3P. En premier lieu, il est stipulé la nécessité d'une dynamique de partenariats à mettre en place, en particulier avec les Ehpad. Cette fonction de partenariat a été assignée tardivement dans la circulaire aux projets d'habitat regroupé. Cela explique que les monographies n'insistent pas nécessairement sur ce point, ou que cette question ait été longtemps relativement minorée. Pour autant, de nombreux projets et même de réalisations portent cette fonction. Par exemple, le projet entièrement porté par le CCAS de Ploumilliau, en Bretagne, a

été pensé en lien avec l'Ehpad à proximité. D'ailleurs une salle commune, proposant des activités, a été réalisée pour renforcer le lien. De même, les résidents peuvent prendre leur repas à l'Ehpad. Le projet social est bien fondé sur le partenariat avec l'Ehpad. Notons que Ploumilliau est un projet ancien puisque l'autorisation de programme a été donnée en 2011.

L'un des projets parmi les plus denses en termes de partenariat est sans doute celui d'Audincourt. En effet, Neolia, le bailleur, a impliqué le centre social du quartier, y compris à travers une démarche intergénérationnelle originale : associer les enfants à l'aménagement des espaces verts prévus devant l'immeuble de l'habitat regroupé du quartier d'Audincourt. Par ailleurs, le projet social a été co-construit avec Défi,

la principale structure d'insertion sociale du territoire. Défi a organisé une centaine d'interventions où des professionnels venaient proposer des formations (art floral, écriture, etc.) aux résidents et à d'autres personnes. Les rencontres se déroulent dans les salles communes en pied d'immeubles. Neolia a souhaité moderniser et dynamiser ces espaces à travers ces ateliers. De la même manière la MJC du quartier organise chaque mois un moment de convivialité autour d'un thé pour et avec les résidents seniors. Par ailleurs, une charte de partenariat a été signée entre la Ville d'Audincourt, une association d'aide à domicile, le Clic et Neolia. Ce partenariat repose aussi sur une forte légitimité du bailleur qui travaille depuis longtemps avec le tissu associatif et les acteurs de l'insertion. Il y a quelques années, Neolia avait ainsi inventé



un projet intergénérationnel et solidaire avec la MJC où des jeunes étaient qualifiés pour aller ensuite repeindre et réparer des logements de seniors démunis.

Derrière cette dynamique de partenariats, ce sont deux objectifs qui sont visés : développer des services favorisant la vie à domicile et renforcer les démarches de mutualisation pour réduire la charge pour les personnes et pour les financeurs. Au-delà de l'offre et de l'effet prix, un autre aspect positif de cette approche peut intervenir : la hausse de l'efficacité des intervenants qui peuvent gagner en professionnalisme par une meilleure connaissance des publics et par le dialogue avec les initiateurs et animateurs des résidences. Enfin, cela peut aussi conforter et sécuriser le modèle de ces prestataires de services en ayant une assurance de chiffre d'affaires à moyen terme. Par


ailleurs, le fait de regrouper des résidents peut réduire les temps et coûts de déplacement des professionnels et de l'aide et du soutien à domicile, entraînant ainsi un gain pour chaque individu et pour la collectivité.

L'autre aspect du projet social, en parfaite cohérence avec le bien des personnes et la doctrine de la Cnav est de favoriser autant que possible la prévention pour favoriser un vieillissement durable, renforcer l'autonomie des âgés et contribuer à répondre au souhait, de la collectivité comme des Français, de vivre chez soi. Les réalisations et les projets présentés dans les 43 monographies montrent une sensibilité différenciée à cette exigence. Là encore, il faut prendre en compte l'historique et la dynamique d'évolution. Reste qu'une part importante des projets ne fait pas de la prévention, un sujet explicite du projet de vie sociale de

l'habitat regroupé soutenu, alors que c'est un axe majeur pour la Cnav. Ce sont les monographies reprenant des exemples les plus récents qui valorisent et informent le plus sur l'axe prévention. Il y a peu d'exemples concrets, comme le projet de résidence Konan à Saint-Cyr-sur-Loire où le groupe associatif Siel Bleu est cité comme partenaire. On peut alors en déduire que des activités physiques adaptées seront mises en œuvre et accompagnées.

Enfin, le dernier axe que nous proposons pour définir le projet de vie sociale concerne la participation des seniors, la recherche de l'implication des résidents, la volonté de passer du « pour les personnes âgées » à « avec les personnes âgées ». La participation sociale est défendue par l'OMS comme un levier essentiel pour favoriser le bien vieillir. C'est à la fois une culture

de la responsabilisation, mais aussi une démarche fondée sur la plus grande efficacité des programmes de prévention ou de comportement lorsqu'ils sont coconstruits avec les bénéficiaires. La revue de littérature scientifique montre les effets bénéfiques. Le Plan national d'action de prévention de la perte d'autonomie, présenté par le Dr Aquino en septembre 2015, marque un pas supplémentaire dans la prise de conscience de la nécessité de mettre la prévention au centre des politiques du bien vieillir. Moins de 10 % des projets étudiés annoncent une démarche en ce sens. Les habitats regroupés qui développent de la participation sociale sont portés principalement par des organismes qui ont cette culture. C'est le cas, par exemple, en Bretagne, d'Espacil Habitat qui, avec l'association Helena, intègre les habitants depuis longtemps dans une large part de son patrimoine d'habitat social. Le bailleur et



l'association ont élaboré une charte, dite « Maison Helena », qui fixe les règles minimales du vivre ensemble et permet de structurer le projet de vie de l'ensemble de logements concerné. Ainsi, dans la petite ville de Gevezé, les résidents de l'habitat regroupé deviennent adhérents de l'association et certains siègent au conseil d'administration.

D'autres formes de participation peuvent être imaginées : par exemple, la contribution directe des résidents à l'entretien des parties communes ou à l'activité économique de la résidence. À Saint-Martin de Castillon, l'association Bergerie de Berdine, soutenue par la Carsat Sud-Est, a développé une double logique de participation. Une équipe de 6 résidents volontaires, qui changent tous les mois, anime la vie communautaire, accueille les nouveaux, gère les conflits, etc. Par ailleurs, l'activité manuelle agricole est au cœur du projet social, à travers deux

exploitations, agricole et forestière, ainsi que divers artisanats. Cela se traduit par le fait que les personnes accueillies contribuent activement au fonctionnement et à l'équilibre économique de la structure. Cette mobilisation permet à la fois de produire pour la consommation des résidents (personnes fragilisées et seniors autonomes), et pour la revente, en particulier de bois de chauffage.

Le projet de vie sociale est bien la signature du soutien des caisses de retraite. C'est le supplément d'âme qui vient définir qualitativement l'habitat regroupé. On sort d'une logique de logements + services, pour aller vers la notion d'habitat + projet de vie. Dit autrement, il s'agit de penser de manière qualitative plutôt que quantitative.

Reste que les projets portés par les Carsat ne sont pas tous arrivés à la même maturité. Car les objectifs peuvent différer, comme

les capacités des acteurs peuvent diverger. Tandis que les situations locales et les populations sont aussi très diverses.

Une analyse par typologie des projets peut aider à établir une doctrine qualitative de l'habitat partagé. Dans ce type d'exercice, il importe de prendre en compte la dimension déclarative et d'intégrer que ces projets peuvent être longs à démarrer et demander de l'accompagnement. C'est pour cela que nous avons complété l'étude par des entretiens qualitatifs et la visite de certaines réalisations.

Au vu du nombre d'acteurs mobilisés, l'enjeu n'est pas de réaliser un travail universitaire mais de présenter un état de l'art problématisé permettant de faire ressortir les risques et les opportunités des réalisations faites et de dégager, si nécessaire, des pistes d'amélioration ou de développement de la circulaire de la Cnav

définissant les conditions de son soutien aux lieux de vie collectifs. Il s'agira aussi de voir sur quels autres acteurs s'appuyer et quels types de services peuvent être évoqués ou proposés.

2

Typologies des projets

Les projets se distinguent par leurs ambitions, tant en volume qu'en valeur d'usage. Quel est le projet ? S'agit-il de répondre à un besoin repéré de logements mieux adaptés à une population plus âgée pouvant présenter, ou non, un déficit d'autonomie, des difficultés économiques, ou encore un sentiment, réel ou non, d'insécurité ? Ou bien, la démarche repose-t-elle sur un projet de vie, une politique publique en faveur de l'intergénération, une volonté de favoriser l'intégration sociale des plus âgés ?


Si les 43 projets présentés répondent à la même notion d'habitat regroupé, ils illustrent des démarches différentes.

On présentera ici une approche des projets selon un panorama de différents modèles d'habitat regroupé qui ont été élaborés et présentés dans les monographies. Nous proposons de les distinguer, à partir d'un premier axe centré sur

« densité et ambition du projet », intégrant la notion de moyens mis en œuvre. En opposition, un second versant s'inscrit dans la dichotomie « démarche d'opportunité versus démarche de projet ». Les typologies qui structurent l'offre des différents modèles d'habitat regroupé peuvent être présentées en ces termes :

- **les opportunistes ;**
- **les mixteurs ;**
- **les serviciels ;**
- **les tecnos ;**
- **les préventifs.**

Les termes utilisés pour caractériser chaque type d'habitat regroupé ont aussi pour fonction de symboliser les différentes démarches et de créer des associations d'idées facilitant l'appropriation par les acteurs. Il s'agit bien de décrire une dynamique, un processus engagé, et non de prendre ces formules dans une perspective fixe et figée.



Le mapping proposé en annexe, montre bien que les différentes offres présentent des apports qualitatifs différents et ne répondent pas tous aussi bien aux enjeux portés par la Cnav. La construction du mapping est fondée sur une échelle verticale opposant inclusion des habitants (participation sociale) à une approche orientée consommation (consumérisme) et sur une échelle horizontale allant d'une stricte approche technique (adaptation des logements) vers une prise en compte de l'environnement social et de santé.

Il y a très clairement une opposition entre une vision centrée sur l'investissement, le bâti et les outils techniques versus une logique d'intégration à un projet global s'appuyant sur les acteurs du médico-social, d'une part, et la mobilisation des populations et du tissu associatif.

Sans engager la Cnav, l'auteur assume de proposer un classement des 5 typologies en fonction de leur attractivité sociale, de leur efficacité au regard des enjeux du bien-vieillir et de leur impact sur les budgets publics.

Dans ce cadre, l'échelle proposée va dans l'ordre, des projets et réalisations les moins efficaces au plus porteurs : **opportunistes, mixteurs, serviciels, tecnos, préventifs.**

Il importe de penser cette typologie en dynamique. Il y a, en effet, un facteur d'apprentissage et de franchissement d'étape dans cette proposition de reconstruction des démarches initiées par les acteurs. Si cette typologie fait apparaître des oppositions, elle entend aussi souligner, le caractère progressif de nombreux projets.

La différence entre les projets, que l'on retrouve dans cette segmentation en cinq typologies, provient de l'état des forces des acteurs, du niveau de compétence et de compréhension du sujet. Mais il est aussi le révélateur de la situation du territoire donné. Enfin, il convient de garder à l'esprit que l'évolution des typologies proposées repose aussi sur l'accumulation d'expériences. Très clairement, les typologies « Opportunistes » et « Tecnos » concernent des équipes, des projets et des territoires qui se sont appuyés sur une circulaire habitat regroupé encore lacunaire et réduite dans ses ambitions sociales. Ces typologies « faibles » répondaient - et répondent encore souvent - à des besoins précis qui s'abordent d'abord sous l'angle de la réparation ou de l'urgence pour répondre aux besoins de logements de populations âgées.

En outre, insistons sur le fait que cette typologie propose aux acteurs une marge de progression. Il peut être utile pour les caisses régionales, de développer un questionnement leur permettant de graduer les projets proposés et d'établir une grille de financement en fonction des réponses apportées et de la typologie dans laquelle rentre le dossier.

Finalement, la typologie la plus riche regroupe les éléments les plus positifs des autres approches. Pour qu'une démarche dite « Préventif » se réalise, il faut s'appuyer sur un bâti et des équipements numériques, il est nécessaire de mobiliser l'innovation technologique et de la mettre au service du projet et il importe d'avoir une politique de service adaptée aux enjeux. Enfin, cette typologie numéro 5 sera une réussite aussi parce que la dimension intergénérationnelle aura été incarnée et perçue non

pas comme un passage obligé mais comme une chance pour les habitants et un levier pour faire de la prévention une valeur vivante.

On trouvera ci-dessous, une analyse plus fouillée des différentes typologies en fonction de leurs caractéristiques principales propres.

A/ Les opportunistes : habitat regroupé d'opportunité de faible ampleur

De nombreux projets ou réalisations proposés dans les monographies adressées à la Cnav peuvent apparaître comme de simples solutions d'habitat adapté à un public d'âgés en autonomie. Ce qui représente déjà en soi, une amélioration pour le quotidien des personnes. Rappelons que l'Anah estime que seulement 6 % du parc total (social et privé) est adapté aux contraintes des personnes âgées. On peut en déduire que le ratio est encore plus faible dans le patrimoine privé. Il y a donc un véritable enjeu national d'adaptation des logements pour accompagner

la longévité. La Loi d'adaptation de la société au vieillissement a fixé des objectifs ambitieux de 80 000 logements adaptés dans le parc privé sur cinq ans. Pour autant, l'adaptation du logement ne fait pas projet global en soi, ne suffit pas à favoriser l'autonomie durable des personnes âgées. Il est important de ne pas cristalliser sur l'adaptation du logement, la politique d'innovation sociale de l'habitat à longévité.


Il importe aussi de prendre la mesure d'un fait social, économique et culturel : la majeure partie de ces projets se déroule dans des

environnements à faibles moyens où la question d'un modèle économique pérenne pour financer des services est totalement prégnante. Ne pas aller vers une offre de services trop lourde, c'est aussi peut-être assurer la viabilité à long terme du projet.

La notion d'habitat regroupé est donc ici un concept a minima où simplement les initiateurs du projet cherchent à utiliser un espace disponible pour répondre aux besoins d'habitat de la population âgée. Il y a opportunité au sens où dans cette démarche, l'habitat regroupé permet d'abord d'utiliser des locaux disponibles, et ensuite, de répondre à une réalité démographique et sociale de loger des seniors disposant de moyens modestes. Pour autant, si l'on se met du côté des Carsat qui soutiennent ces projets, il y a bien une démarche plus riche. Au sens où même les projets les moins ambitieux impliquent un minimum

de dynamiques. Ne serait-ce que de poser la problématique et de rechercher une réponse. Une réponse qui reste néanmoins centrée sur le logement, sur les infrastructures.

Ainsi, de la « Maison Nouqué », à Bedous en Aquitaine. Dans cette petite ville de 585 habitants, la commune a souhaité réhabiliter une ancienne bâtisse, dont elle est propriétaire, pour créer huit logements locatifs sociaux destinés à des seniors autonomes. Le projet répond parfaitement à un besoin car la ville compte de nombreuses personnes âgées de condition modeste mais en pleine capacité physique et mentale. Pour autant, le projet est principalement pensé dans une logique de bâtiment et de voirie. Pour la ville, c'est aussi une façon de favoriser la dynamique économique et de soutenir les activités de service. En témoigne la location d'un espace au



rez-de-chaussée pour accueillir une pharmacie. Si la ville annonce que « l'animateur jeunesse », employé de la ville, sera parfois mobilisé pour des actions auprès des habitants, il apparaît bien que le projet reste centré sur la problématique du logement. Une demande existe, un bâtiment est disponible, la commune propose une réponse. À ce stade, cela ne va pas plus loin. Pour autant, on peut considérer que cette approche signale souvent une première étape. À partir de ce socle, les acteurs à l'initiative du projet peuvent faire évoluer le concept, ajouter progressivement des briques de contenus et de services. Reste que ces projets et réalisations sont le plus souvent menés dans un cadre particulièrement contraint, en termes de moyens financiers et humains disponibles, de population concernée et de densité du tissu associatif. Pour ces raisons, de nombreux projets


et réalisations seront amenés à ne guère évoluer. Pour autant, une contrainte exogène doit être prise en compte : l'évolution vers la profonde perte d'autonomie d'une partie des publics logés. La hausse du nombre de personnes très âgées va conduire mécaniquement à une hausse du nombre d'individus en très forte perte d'autonomie, même si elles seront très minoritaires par rapport à l'ensemble de la population. Aujourd'hui rappelons que 6 % des plus de 60 ans sont en fort déficit d'autonomie. Le taux devrait rester sensiblement identique, le volume augmenter.

Pour autant, comment faire face si un habitant voit son autonomie se réduire fortement ? Rappelons que dans le domaine de l'habitat regroupé, le porteur du projet n'a pas légitimité à obliger la personne à quitter son logement pour aller vers des solutions plus

appropriées. Cela milite d'ailleurs pour renforcer l'un des principes posés par la circulaire : établir des liens solides et pérennes avec le ou les Ehpad à proximité. Il est de l'intérêt de tous de fluidifier et densifier la relation entre le milieu médico-social et l'habitat regroupé. Cela pour préparer les habitants, pour dédramatiser le passage potentiel d'un habitat à l'autre. Toujours dans la perspective d'une dégradation de l'état physique ou mental des personnes logées, ou plus exactement pour tenter de les préserver ou de ralentir l'évolution, la nécessité apparaît bien que la prévention soit l'élément central du projet. Cette dimension pouvait être absente des projets que l'on peut qualifier de première étape d'autant plus qu'elle n'était pas explicite dans la mouture d'origine du règlement de la Cnav définissant les conditions de financement de l'habitat regroupé. Il faut rappeler, et c'est cela

aussi qui donne du poids à cette palette de solutions d'appuis aux personnes âgées, que l'habitat regroupé est une dynamique, un modèle d'apprentissage en construction.

Par ailleurs, une des limites les plus fortes de ces projets que l'on peut qualifier de « faibles », au regard des ambitions que l'habitat regroupé peut porter, tient au fait qu'ils peuvent tendre à réinventer, mais avec moins de contraintes, le logement-foyer. En effet, l'habitat regroupé en version mineure, pourrait se résumer à des logements adaptés à des publics âgés accompagnés de l'existence d'une salle commune. Il s'agirait alors de développer une forme de logement-foyer hors du champ du médico-social, sans dimension d'accompagnement de santé et sans démarche en faveur d'une politique globale de la prévention et d'implication des



résidents. De fait, l'habitat regroupé s'il n'est pas porté par une volonté, un engagement et la mobilisation de compétence, peut tutoyer une logique très minimaliste où la notion d'habitat est oubliée au profit du logement. Dans ce cas, les solutions techniques ne se situent pas au service d'un projet de vie et d'une démarche de prévention, mais apparaissent comme des réponses d'opportunité. Signalons que les logements-foyers, vont évoluer, sous la dénomination de résidences-autonomie, au titre de la Loi vers des habitats plus orientés prévention. La Loi d'adaptation donne cinq ans aux résidences-autonomie pour qu'elles se mettent aux normes, en particulier en termes de capacité à développer une politique de prévention.

Aussi on peut qualifier ce type de réalisation d'habitat regroupé d'opportunité. Le qualificatif

d'habitat regroupé est alors pris au sens premier : on regroupe des personnes âgées dans un même espace de vie ; pour autant il n'y a pas de services particuliers, de démarches d'accompagnement des plus âgés, de politique globale de la commune. Très concrètement, ces communes n'ont pas mobilisé une réflexion en amont sur la question de la longévité, sur la participation sociale des plus âgés, sur les opportunités offertes par le vieillissement, ou encore sur les conditions de vie des seniors les plus fragiles, en termes de santé comme de ressources.

Dans ce type de démarche, la réalisation d'un habitat regroupé ne s'accompagne en rien d'un discours et de pratiques en faveur de l'intergénération et/ou de la lutte contre l'isolement. La promesse intergénérationnelle, souvent portée par les communes et les bailleurs, ne se retrouve


que dans une petite minorité de projets. Il faut dire que dans de nombreuses petites communes, la question intergénérationnelle n'apparaît guère pertinente, soit par manque de réflexion ou de moyens, soit par manque de diversité générationnelle. La problématique peut apparaître aussi comme superficielle dans des espaces culturels dont la superficie et la taille de la population semblent pouvoir favoriser la mixité, ou pour le moins la rencontre entre les générations qui dans ce cas sont obligées de se croiser. Cette notion de taille peut aussi expliquer la discrétion du projet de vie sociale. Il n'est pas nécessairement évident.

Cette formule d'habitat regroupé « faible » se retrouve dans un grand nombre de cas parmi les 43 monographies, en particulier dans les petites ou très petites communes qui pilotent seules la

démarche (Gevingey, Bourbon Lancy, Ploumilliau, Bulligny, Hermes, etc.), mais aussi des espaces plus urbains comme à Oissel, Mons près de Toulouse, ou Laon.

Cela n'empêche pas que dans ces territoires peu denses, des formules favorisant la mutualisation, utilisant la proximité d'équipements, ou s'appuyant sur des logiques de partage de services se développent. Ainsi, à Ploumilliau les logements sont situés à proximité de l'Ehpad par exemple ; tandis qu'à Reims, la résidence en diffus présentée se situe à 300 mètres d'un foyer-logement et peut bénéficier de la dynamique de l'office des personnes âgées qui développe depuis des années une démarche d'inclusion sociale des seniors.

Pour autant, ce ne sont pas les initiateurs du projet qui portent



une ambition intergénérationnelle ou en faveur du bien-vieillir par la prévention qui est pourtant un objectif majeur de la Cnav. La nécessité de tenir les coûts pour les finances toujours plus contraintes de la commune, la recherche de solutions préservant le pouvoir d'achat des retraités populaires, la prise en compte de la dimension développement durable, sont autant de faits conduisant à des projets d'habitat regroupé « faibles » et pragmatiques. Dans ces projets, la question de services spécifiques, payants ou non, n'est pas présente. Ni dans la réflexion préalable, ni dans l'offre développée lors de la conception ou de la réalisation des projets. C'est certainement un des points faibles de ces démarches. Prenons l'exemple de Mons en Midi-Pyrénées, l'initiateur du projet, la SA Colomiers Habitat, développe des prestations habituelles de maintenance et d'interventions


pour des petits travaux mais n'a pas mobilisé le tissu associatif, les services d'aide à domicile ou les acteurs du soin. De la même manière, si une salle d'animation existe bien, l'animation ou l'organisation d'activités externes n'est pas à l'ordre du jour.

Fort logiquement l'ensemble de ces démarches d'habitat regroupé annonce des logements adaptés. Il s'agit le plus souvent de portes dimensionnées pour des PMR, de volets roulants électriques, de surélévation des prises électriques, etc. Il s'agit aussi de « résidentialiser » les habitats, avec des systèmes de protection type Vigik. Mais on trouve aussi, et heureusement, une attention spécifique aux aspects sensoriels dans la conception architecturale (jeux de contraste, luminosité, etc.) comme dans le projet de Savigné sur Lathan. On voit aussi des efforts concentrés sur la salle de

bains (douche à l'italienne, sols antidérapants, etc.). Dans ce type d'approche, il apparaît que sauf exception, les futurs habitants ne sont pas sollicités. Pourtant, sans hausse de coût cela pourrait permettre de mieux s'adapter aux usages des personnes. Par exemple poser un sol antidérapant sur l'ensemble de la salle de bains et pas juste à la sortie de la douche.

Bien évidemment, les modèles d'habitat regroupé qui s'appuient sur de la réhabilitation de logements proposent des solutions moins complètes et ergonomiques, que pour les nouvelles constructions. En revanche, la problématique est posée pour ce qui concerne la domotique. Les équipements ne sont pas toujours présents mais peuvent être une dimension forte, y compris en termes de discours, du projet. Les habitats regroupés repris en diffus par Reims Habitat

s'inscrivent dans cette optique. La dimension domotique semble avoir été la clé de voûte du projet. Le bailleur s'est d'ailleurs appuyé sur un prestataire permettant d'afficher un label (Vivalib) et de s'inscrire dans une démarche centrée sur l'équipement domotique. Ici, l'autonomie des personnes est perçue sur le prisme de surveillance, l'assistance et de la détection à distance. Il s'agit bien là de trouver une réponse technique à la perte d'autonomie des personnes, plus que de développer un projet de vie avec les habitants ou de les aider à se mobiliser et se prendre en main. Un autre bailleur, Neolia, développe des projets et des réalisations en s'appuyant sur son propre label (Label Génération) qui implique un mode d'approche partagé par l'ensemble des agences du bailleur sur le territoire. L'apport concerne aussi la culture du service et d'aller vers des partenaires de proximité



légitimes et compétents dans le soutien à la vie à domicile pour les plus âgés. Dans ce type de démarche, l'approche est centrée sur les usages et les besoins des personnes.

Du point de vue des communes, mais aussi de la caisse régionale de retraite concernée, s'appuyer, même pour des projets à densité conceptuelle réduite, sur des bailleurs qui disposent de leur propre label ou qui ont mobilisé une réflexion et un savoir-faire, peut apparaître comme une garantie, comme le moyen de bénéficier de ressources et de compétences supplémentaires. Cette compétence du bailleur, ou d'un autre acteur, peut permettre d'initier plus rapidement un projet social plus qualitatif.

A contrario, parfois les références à des labels peuvent signifier l'absence de réflexion sur le projet. Comme si le label permettait de

faire l'économie d'une pensée, d'un projet, etc. Ou comme si la marque était le but. C'est le cas, par exemple, des deux immeubles collectifs d'Hermes qui bénéficient du Label Habitat Senior et dont à la lecture de la monographie, on ne voit pas bien ce qui va au-delà d'une adaptation des logements pour répondre aux besoins classiques des personnes âgées.

Encore une fois, rappelons que la typologie proposée des démarches d'habitat regroupé, ne vaut pas pour assignation définitive à un type. L'évolution des contenus de la circulaire, la montée en connaissance et en compétence des Carsat, l'effet d'expérience des porteurs du projet concerné, font dynamique, permettent l'échange, le partage, le dialogue et le progrès dans la pensée de l'habitat regroupé et du service aux personnes âgées.


Notons aussi que même si certains projets ont été relativement limités dans leurs ambitions, ils ont contribué - et ils contribuent encore - à l'élévation de la compétence de l'ensemble des acteurs. Cette élévation de compétence peut se traduire ensuite, et presque mécaniquement, par une hausse des attentes et des perspectives. Les initiateurs et plus largement des acteurs sur le territoire peuvent

avoir envie d'aller plus loin, de poursuivre et enrichir l'expérience, de lui donner plus d'ampleur en volume, et, du coup, d'initier des projets nouveaux plus épais et plus denses. En outre, les habitants eux-mêmes auront peut-être envie de développer des actions, d'innover dans les formes d'échange pour, de fait, transformer et enrichir leur habitat regroupé.

B/ Les mixteurs : habitat regroupé à discours intergénérationnel fort

Dans ces projets, le discours en faveur de l'intergénération est très présent. La mixité est une valeur, un principe qui guide le projet. Il justifie et donne du sens au projet d'habitat regroupé. Il peut être un véritable argument, y compris électoral. Ainsi à Olemps, en Midi-Pyrénées, la municipalité avait inscrit le projet de « Village senior »

à son programme électoral en le positionnant dans sa dimension intergénérationnelle. On notera d'ailleurs la contradiction entre le terme de « Village senior » et la volonté de le penser dans une logique d'intergénération, etc. Le projet a été confié à un office HLM qui l'inscrit dans un programme d'aménagement plus



large. Il s'est appuyé sur un tissu associatif solide, en particulier une association de retraités qui compte plus de 200 adhérents actifs. Enfin une salle « multigénérationnelle » doit voir le jour.

Finalement, dans ce projet, la notion de partage intergénérationnel apparaît très faible. Elle est présente dans le discours, dans une intention affichée, dans la spatialisation du projet mais dans les faits, il n'y a pas de démarche accompagnée. Par exemple, les habitants du village senior et du reste du programme ne sont pas mobilisés. Par ailleurs, aucune association n'est soutenue ou déléguée pour porter ce type d'action. Notons d'ailleurs, dans le cas de Olemps, que l'association mobilisée regroupe seulement des seniors. Enfin, ni la ville ni le bailleur n'ont prévu qu'un animateur soit rétribué pour initier ou faire vivre des projets fabricant

de l'intergénération. Il importe de souligner que la production d'une dynamique de coopérations ou d'échanges entre générations ne peut venir seulement d'une approche d'urbanisation qui en permettant la possibilité de la rencontre créerait l'échange.

Les mots produisent du sens, même de façon détournée ou inconsciente. Parler de salle « multigénérationnelle », indique autre chose que de l'intergénération, de la mixité. On est là plutôt dans une perspective d'assemblage de générations, dans la superposition de couches, de tranches d'âge, etc. Chacune pouvant avoir son créneau, sans croiser ou échanger avec les autres. Une démarche volontariste et qualitative doit favoriser une dynamique intergénérationnelle qui repose, sur une vision claire des valeurs associées à la rencontre des générations. Une rencontre qui ne vaut


pas assimilation totale et continue mais qui reste dans le possible et le choisi.

La problématique de l'intergénération sollicite un minimum de réflexion en amont, de poser les enjeux, les buts du lien intergénérationnel. Pourquoi souhaite-t-on l'intergénération ? Il importe de souligner que si l'intergénération apparaît comme un processus « naturel » qui n'aurait pas besoin d'un accompagnement particulier, dès lors la réponse ne serait que matérielle : la présence d'une salle dédiée suffirait à créer la dynamique de rencontre entre les générations. Or, il n'en est rien. Si la famille relève par essence d'une forme d'intergénération, cela n'implique pas que le lien intergénérationnel hors famille soit évident ou « naturel ». L'intergénération est un processus complexe et paradoxal qui implique un soutien effectif par la mobilisation de personnes et de

structures pour accompagner l'envie d'échanges, pour réduire la crainte de l'autre, pour construire des passerelles entre les générations

On prendra un autre exemple, celui de Savigné sur Lathan. Le projet compte seulement cinq maisons et une salle polyvalente. Portée par une association particulièrement active, Agevie, qui gère aussi un centre d'hébergement temporaire, le projet annonce une démarche d'intergénération qui a priori sera « sous-traitée » à la ville via les actions qu'elle pourrait mener.

Il apparaît bien que la volonté de faire de l'intergénération résulte plus d'une déclaration d'intention, ou d'une croyance en une mécanique sociale « naturelle » qui entraînerait un processus de mixité générationnelle. De nombreuses initiatives ou projets portés par les bailleurs, les promoteurs ou les villes



montrent la difficulté à créer cette dynamique intergénérationnelle qui se réduit souvent à des solutions immobilières et à l'offre de services utilisés par chaque génération en fonction de ses modes de vie et attentes. Les Maisons de Marianne sont un exemple de cette volonté de faire vivre l'intergénération comme signature d'un projet de promotion immobilière de résidence services, qui est proposé aux bailleurs sociaux, sans que le résultat soit particulièrement probant en termes de rencontres concrètes et riches entre les générations.

Le discours en faveur de l'intergénération vient enrichir les projets autour de l'habitat regroupé en s'appuyant parfois sur une localisation proche d'un équipement « jeune » ou pour le moins situé en proximité du reste de la population. C'est le cas du projet de la résidence « Le Chambord » à Legé, en

Pays de Loire, qui insiste sur la présence d'une microcrèche et sur la situation en centre-ville. Cela ne suffit en rien à faire de ces habitats regroupés des projets intergénérationnels mais pour autant, il faut noter une dynamique réelle qui permet un minimum de fluidité des publics.

Mais ce qui est intéressant c'est que l'on voit aussi poindre des projets et réalisations où l'intergénération est portée concrètement. On peut faire l'hypothèse que la démarche repose alors sur une réflexion solide et la conviction partagée des principaux initiateurs du projet d'habitat regroupé. Il faut le dire, souvent dans ce cas, la typologie tend vers le préventif. Il n'y a pas de secret, mais bien une dynamique. C'est le cas des logements intermédiaires de Thueyts, dont on retrouvera l'analyse de la monographie dans la typologie « Préventif ». À Thueyts, la mixité générationnelle est réalisée par

la présence d'une famille d'accueil. Il est intéressant de noter que la dimension intergénérationnelle n'est pas le cœur du projet mais apparaît tenir de fait par la présence de cette famille. Il y a donc une intergénération de fait, sans s'appuyer sur un discours particulier.

Dans un autre style, en Aquitaine, à Donzacq, le projet social affirme la démarche intergénérationnelle. Elle ne se fonde pas sur des animateurs ou un mode d'habitat mixte, mais sur la très grande proximité géographique avec une école primaire. Du coup, des rencontres, du jardinage ou encore des « goûters gourmands », sont prévus. Ce qui jouera c'est la mobilisation, ou non, de la communauté éducative pour faire vivre réellement cette approche intergénérationnelle concrète. On retrouve un peu la même approche, fondée sur une proximité avec un établissement

pour enfants, à Pleine Fougères, en Bretagne, où la SA HLM de la Rance et le CCAS de la ville ont pensé la création du petit quartier de 8 maisonnettes en proximité de la Maison de l'enfance. Aussi, l'animatrice de la maison de l'enfance organise tous les deux mois, un après-midi récréatif avec les résidents qui le souhaitent, et plus largement, les personnes âgées de la commune. Là encore, au-delà de la proximité, c'est l'envie et la conviction d'une personne en responsabilité vis-à-vis des enfants, qui permet des moments intergénérationnels.

En Bourgogne Franche-Comté, à Audincourt, Neolia, le bailleur, a imaginé avec le centre social du quartier, une démarche intergénérationnelle originale en associant les enfants à l'aménagement des espaces verts prévus devant l'immeuble de l'habitat regroupé. Des seniors ont aussi été mis à contribution, ce qui a produit une

intergénération active et concrète. Dans ce type de démarche innovante et volontariste, les personnes impliquées, et leur entourage, peuvent trouver du sens et du plaisir dans ces moments de partage, d'échange, d'aide mutuelle et de confrontation d'expérience.

Un autre projet retient l'attention avec la restructuration d'un Foyer de travailleur migrants par Adoma à Martigues qui porte une vision plus globale de l'intergénération : au-delà des vieux migrants et de

seniors à mobilité réduite, la résidence sociale accueille des jeunes en décohabitation, des personnes en rupture conjugale, des femmes seules avec enfants.

Enfin, et à l'inverse, dans certains cas, la recherche de l'intergénération est explicitement récusée. Non par idéologie mais bien pour prendre en compte uniquement la situation des personnes, et les possibilités du territoire. C'est le cas, par exemple, de la résidence Le soleil, à Polignac.

C/ Les serviciels : habitat regroupé à forte densité d'offre de services

Ces démarches d'habitat regroupé devraient reposer sur la notion de services associés au logement. Ces services peuvent être de type et de nature différente. Ils sont le plus souvent associés non pas au logement mais à la facilitation de

la vie quotidienne des habitants ou à leurs loisirs. Les domaines de la prévention et de l'activité physique adaptée ne sont pas concernés puisque la Cnav est en charge de piloter cela. Même si rien n'empêche à ce que d'autres acteurs


proposent des activités complémentaires en ce domaine.

Reste que les populations visées demandent des formes diverses d'accompagnement et de soutien, au nom d'un prolongement de la vie à domicile et pour éloigner la perspective d'entrée en maison de retraite médicalisée. Reste que les services semblent rarement une réalité et une priorité. Très souvent, dans une logique de mutualisation de moyens, les acteurs évoquent -ou ont construit- des passerelles avec des institutions, principalement des Ehpad, ou des foyers-logements. Plus largement, on peut retrouver aussi des approches plus denses, comme au Mans à la résidence seniors La Florissance.

Dans certaines monographies des projets et réalisations d'habitat regroupé, comme à Aizenay porté par Vendée Habitat et Mutualité Retraite, ou au Mans porté par

l'association La Reposance, il est stipulé qu'« un contrat de service est indissociable d'un contrat de location ». Il ouvre à des services proposés en fonction des besoins de la personne. Certaines analyses estiment que ce type de contrat n'est pas conforme au code de construction et de l'habitat.

Restons sur le site d'Aizenay, on peut s'interroger sur le projet social de cette résidence-service, qui impose une redevance mensuelle pour payer les services - qu'ils soient utilisés ou non - dont l'effet est de faire plus que doubler le loyer. Cette résidence, pourtant gérée par la Mutualité Retraite, atteint ainsi des niveaux de prix très élevés (1 100 € pour un couple) qui sans atteindre les tarifs des résidences services haut de gamme, mais qui sont situés dans des cadres différents, s'éloignent en tout cas du champ commun du logement social et intermédiaire. Le projet social comporte cependant



5 logements prévus pour un autre public (et non soutenus par la Carsat) afin d'assurer la mixité. On peut s'interroger sur la séduction de l'offre. Enfin, l'aspect serviciel apparaît très centré sur le soin et la santé et dans le même temps, il est spécifié qu'aucun partenariat n'a été construit avec le Pôle Santé qui jouxte la résidence, etc. Le cadre fixé par la Cnav insistant sur les partenariats à mettre en place avec les Ehpad semble ne pas être d'actualité pour cet habitat regroupé.

À Scionzier, en Rhône-Alpes, le projet d'une entreprise sociale pour l'habitat, Halpades, se compose de trois structures d'hébergement, unité de vie, résidence services et pavillons. Ici la problématique ne concerne pas le lien intergénérationnel, mais la mixité sociale est présente. Chacun des trois modèles d'habitat concerne un public spécifique

qui se différencie en termes de revenus mais aussi de situation d'autonomie. Les personnes âgées en petite unité de vie étant en moindre autonomie que les autres. Surtout, la monographie met en avant la création d'un Club House. C'est le seul exemple sur les 43, d'une dénomination de ce type, dont la fonction est de centraliser et personnaliser les services associés à la résidence. Une seule structure est chargée de fournir un accompagnement diversifié à des populations dont les demandes et besoins peuvent être différents. On entre là dans une logique de conciergerie et d'accompagnement à la carte. Il est bien précisé qu'un forfait d'aides réalisées par des organisations externes est proposé. La notion de forfait doit être interrogée car, les demandes pouvant être très différentes, et entraîner des coûts et des soutiens sociaux divers, il est difficile d'imaginer

que l'ensemble des résidents paye le même tarif. Cet habitat regroupé date de 2011 et est un des premiers soutenus par une Carsat. Cela explique sans doute que le projet social paraisse réduit. Le projet insiste sur la convivialité et l'autonomie de chacun dans une perspective qui se rapproche plus de la résidence service que d'un habitat regroupé produisant du lien et du partage.

On notera que les habitats regroupés portés par le bailleur social Neolia, qui s'appuie sur son approche « Label Génération », s'accompagnent d'une offre de services. Le plus souvent, ils sont proposés par des partenaires qui adhèrent aussi à la charte « Label Génération ». Au regard des contraintes économiques qui peuvent peser sur les populations logées, ces services sont payants (5 € à la séance d'activité par exemple à Audincourt). Notons

aussi que le bailleur recherche des accords avec des structures d'insertion sociale pour répondre à une double mission d'inclusion générationnelle et sociale.

Les habitats regroupés qui investissent dans le développement de services adaptés aux personnes âgées se donnent les moyens de répondre à l'enjeu du soutien à la vie à domicile et de l'éloignement de l'entrée en maison de retraite. Ces démarches, en tentant de s'adapter du mieux possible et sous la contrainte de ressources financières limitées, à l'évolution de la silver génération, peuvent être un élément pertinent pour élaborer une réponse aux défis du vieillissement. Ces démarches ne mésestiment pas que le logement n'est qu'une partie du problème. L'offre de services ne forme pas une approche complémentaire de l'habitat mais fait partie intrinsèque de la réponse à apporter aux besoins

des résidents âgés. Pour autant, la problématique de l'accessibilité financière à ces services ne doit pas être oubliée. Par ailleurs,

lorsque l'opération est réalisée par un bailleur social, le montage juridique doit être questionné.

D/ Les tecnos : habitat regroupé à discours technique élevé

Alors que la tendance de nombreux promoteurs d'habitat pour seniors - mais aussi d'élus et d'industriels - est de vouloir tout domotiser dans le logement, d'inventer des « smart habitats », au nom de la toute puissance de la technologie et du remplacement de la présence coûteuse de salariés par des technologies réputées infaillibles et peu onéreuses, il est à remarquer que les projets et réalisations d'habitat regroupé visant, rappelons-le des publics âgés en autonomie, proposés dans les monographies, dérivent peu vers des solutions à haute intensité technologique. La

question des moyens disponibles est une autre explication à cette mesure. D'autant que de nombreux projets sont portés par des communes rurales ayant une faible envergure économique et fiscale.

Il ne s'agit pas d'affirmer une position de principe d'opposition aux technologies mais de conserver à l'esprit la priorité d'usage, de mesurer les coûts d'investissement, de fonctionnement et de maintenance associés à ces technologies et de prendre en compte les différences de capacité de compréhension de ces outils selon

les catégories sociales et culturelles des populations âgées.

L'habitat regroupé visant presque exclusivement des seniors autonomes, la tentation vers la gérontotechnologie n'a été, heureusement, guère présente dans les projets d'habitat regroupé, contrairement à ce qui peut être proposé par de nombreux promoteurs ou sociétés d'offre de services et solutions fondées sur les technologies de suivi à distance. Le projet porté par Reims Habitat, précédemment évoqué, reste l'un des très rares parmi les 43 projets présentés dans les monographies.

C'est finalement peut-être autour de la question de la sécurité, domestique et face à l'agression externe, que la problématique de l'innovation technologique est la plus soutenue. Si on prend comme exemple le projet d'habitat regroupé dans le troisième arrondissement de Marseille, qui est un

des rares à évoquer la technologie mobilisée, les seules composantes citées concernent la serrurerie et les équipements électriques.

L'habitat regroupé soutenu par la Cnav vise principalement les publics âgés modestes, pour qui les solutions numériques peuvent apparaître trop onéreuses et trop lourdes en termes de maintenance pour un service limité. Pour autant, ces démarches d'habitat regroupé peuvent être soutenues par la mobilisation de solutions numériques relativement simples, favorisant la lutte contre l'isolement et la prévention à travers le suivi à distance de santé.

Cela correspond aussi à une réelle demande sociale des seniors autonomes et de la génération immédiatement plus jeune qui prend conscience des risques potentiels de perte ou de diminution de l'autonomie avec l'avancée en âge. Ainsi le baromètre Autonomie rendu

public en janvier 2016¹, montre par exemple que pour 75,4 % des Français âgés de 40 à 65 ans, les

objets connectés sont « pertinents pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ».

E/ Les préventifs : habitat regroupé mettant la prévention au cœur de la démarche

Cette optique apparaît comme la plus ambitieuse et la plus aboutie des formules d'habitat regroupé. D'une certaine manière, la typologie « Préventifs » synthétise et cumule les autres approches. Mais elle s'inscrit surtout dans une dynamique de faire de la prévention, le projet central, le cœur, de la démarche d'habitat regroupé.

Il faut prendre en compte l'effet d'apprentissage des caisses de retraite et les premiers retours sur les expériences les plus anciennes. Tout cela a et aura de l'effet sur les projets d'habitat

regroupé qui vont se poursuivre. Le concept de cette nouvelle manière d'aborder l'habitat des seniors est par nature évolutif et devra répondre aux attentes nouvelles des seniors et futurs seniors.

Elle entend faire des résidents des acteurs de leur habitat et de leur quartier. La démarche privilégie l'empowerment, l'écoute et la coconstruction. C'est aussi une approche qui entend favoriser le soutien à domicile de personnes ayant peu ou pas de déficits d'autonomie. Cette politique


¹ Baromètre Autonomie 2016 Ocirp/Molitor Consult réalisé auprès de 3 publics spécifiques (DRH, délégués du personnel, salariés) et d'un échantillon représentatif de Français âgés de 40 à 65 ans.

volontariste implique la présence d'animateurs ou la mobilisation de salariés de la commune. Ces approches ne sont pas seulement le fait de communes importantes pouvant mobiliser une ingénierie sociale forte. Ainsi la commune de Cirey sur Vezouze a développé, avec le soutien de l'Office HLM de Nancy, une résidence accompagnée pour seniors autonomes porteuse d'un projet de vie. Ces formules d'habitat regroupé comportent donc une dimension prévention avec des actions menées par des associations spécialisées. On retrouve une démarche de ce type avec la résidence seniors La Florissance au Mans portée par l'association La Reposance. Là, on donne une grande importance à un projet de vie sociale, avec la présence quotidienne d'une auxiliaire médico-psychologique qui anime la vie de la résidence et qui favorise les actions de prévention. On notera que le

projet de cette résidence implique aussi l'intervention quotidienne d'une aide médico-sociale, d'une animatrice gérontologique, etc.

Un autre projet d'habitat regroupé, déjà cité pour son aspect intergénérationnel, implique une dimension de prévention parfaitement explicite : les logements intermédiaires de Thueyts en Rhône-Alpes. Ce projet porté par une association de soutien aux personnes handicapées intègre un programme collectif de prévention. De même que les animations et ateliers prévus seront aussi des moments favorisant l'expression, le lien social ou encore, par des moyens détournés, l'activité physique adaptée.

L'approche paraît très complète et globale au sens où la localisation est explicitement en cœur de ville, où des espaces de convivialité et de partage sont prévus et où la résidence est équipée



d'un dispositif de téléassistance à domicile. En outre, il y a une attention à la demande de services comme d'activités. Surtout, le projet social, qui vise un public de personnes handicapées s'inscrit dans la perspective du logement intermédiaire. Le projet social se fonde sur l'expérience de l'association porteuse qui développe une approche active de l'accompagnement des personnes de plus de 60 ans touchées par le handicap à travers une méthodologie d'autoévaluation. On voit bien l'attention portée à la participation sociale des résidents, via la création prévue d'un Conseil de la résidence mais aussi du fait du comité de pilotage chargé de suivre l'évolution du projet. La force de cette démarche provient aussi de l'appui du tissu associatif, en particulier de l'ADMR. Il faut noter que les rédacteurs de la monographie prennent bien soin de préciser que les activités et interventions proposées par

les associations doivent s'inscrire dans le projet social et se faire en lien. Il y a une volonté très claire d'appropriation de la démarche par l'ensemble des acteurs, du résident aux prestataires externes.

Il faut signaler que le coût des services est clarifié : ils font partie du projet et sont intégrés dans la prestation. Pour les activités et services complémentaires, une tarification spécifique vient se rajouter. Les enjeux sont clairs.

Les réalisations de Gevezé, en Bretagne et de Grosbliedestroff, en Alsace, portent aussi des ambitions fortes en adéquation avec le projet global de la ville.

Signalons que ces projets sont le plus souvent supportés par des acteurs qui disposent d'un historique solide dans l'appréhension de la personne âgée et par des


communes où le maire croit au projet et insuffle la dynamique.

Comme déjà évoqué dans l'introduction, la démarche développée dans le quartier des 3 Cités à Poitiers depuis plus de 10 ans par l'Établissement Public Local SIPEAL peut apparaître comme un exemple remarquable de bonne pratique. Parmi les facteurs de succès, la permanence des équipes qui en s'appuyant sur la mobilisation des habitants, en parfaite symbiose avec le Centre Social, apparaît majeure. On notera que la bonne entente qui avait présidé longtemps entre l'aménageur et la ville fut de l'avis des opérateurs un levier solide dans cette opération, etc.

Un des points les plus saillants du projet - et qui va dans le sens d'une politique d'accompagnement de santé et de prévention - provient de la mobilisation depuis

2006 d'un groupe d'habitants travaillant à la création d'une structure médicale de proximité dans leur quartier. Géré par une association, le Centre de Santé des 3 Cités « Docteur Koala » entend que les professionnels salariés jouent un rôle de service public en matière de santé : en dehors des consultations, il s'agira de développer des actions de prévention et d'éducation. Signalons que les habitants ont aussi engagé une procédure de crowdfunding « social » auprès des citoyens de Poitiers et des alentours. Ils recherchaient 15 000 € de don pour lancer le Centre. La collectivité locale et l'ARS, longtemps réservées face à cette initiative portées par la population s'y sont finalement montrées plus favorables.

Un autre projet retient l'attention avec la restructuration d'un foyer de travailleurs migrants par



Adoma à Martigues qui porte une vision plus globale de la prévention : prévention et bien vieillir, bien sûr, mais aussi amélioration du cadre de vie et des aides à la vie à domicile et accès aux soins mais aussi aux droits (information des résidents).

La prévention se pose comme un des axes majeurs des réalisations d'habitat regroupé. Leur soutien par la Cnav étant parfaitement légitimé par la recherche de solutions favorisant un vieillir digne, durable et dans des conditions favorisant le maintien de l'autonomie ou l'accompagnement adapté des personnes fragilisées.

La prévention, et plus largement les politiques de santé publique, impliquent d'agir au plus près des personnes, tant sur un plan de proximité territoriale que d'adaptation sociale et culturelle aux personnes concernées. Les démarches qui relèvent de la


catégorie des Préventifs semblent être les plus adaptées aux enjeux et à la doctrine de la Cnav. La Cnav comme institution fondée sur l'intérêt général a un rôle de pionnier et de leader sur cette thématique de la prévention. Cela au titre de sa mission première de contribuer au bien vieillir, mais aussi comme un acteur économique qui verrait avec son soutien à une politique publique de la prévention un encadrement plus optimisé de ses ressources.

Le risque potentiel de mettre autant en exergue la problématique de la prévention, en particulier pour les enjeux de santé, serait de créer une « concurrence » avec les résidences-autonomie dont les nouvelles missions confiées selon les termes de la Loi d'adaptation au vieillissement portent notamment sur le volet prévention en santé (ateliers mémoire, équilibre, nutrition, activités physiques) qui renforce le positionnement des

anciens logements-foyers dans le champ du social et du médico-social. Pour autant, si les habitats regroupés font de la prévention un élément majeur de leur projet de vie sociale, la différence entre les deux offres restera forte car les publics visés ne sont pas les mêmes. En outre dans l'habitat regroupé la notion de prévention devrait pouvoir être abordée de manière plus large. Et, tout en étant aiguillonnée par la Cnav, s'appuyer sur la mobilisation des habitants et du tissu associatif. L'habitat regroupé qui se pose comme une offre d'habitat qui se centre sur le développement de la participation sociale, de l'inclusion dans la Cité, de l'intergénération, ne peut faire l'économie d'un positionnement affirmé en faveur d'une prévention active. En effet, sur un plan plus global, cette orientation devrait dans les années qui viennent apparaître toujours plus stratégique et nécessaire pour faire face à la

transition démographique. Il est bien entendu, que ces actions de prévention, qui peuvent être soumises à contrôle concernent des personnes autonomes. Or, il est essentiel que la prévention intervienne, etc. de manière préventive, c'est-à-dire avant que les signes tangibles de la perte d'autonomie apparaissent. L'habitat regroupé qui concerne des personnes âgées autonomes s'inscrit bien dans ce champ.

Par ailleurs, dans une logique de mutualisation et de partage des ressources publiques et des compétences, il serait opportun que ces actions de prévention puissent s'appuyer, quand c'est possible et pertinent, sur les résidences-autonomie du territoire : il est bien indiqué dans la loi d'adaptation au vieillissement que les actions de prévention des résidences-autonomie sont ouvertes aux personnes extérieures (conventions de partenariat possible).



Il apparaît donc que les objectifs d'inclusion sociale qui légitiment la démarche de l'habitat regroupé

soutenu par la Cnav intègrent par essence les enjeux de prévention.

Conclusion

Cette segmentation en cinq typologies de l'habitat regroupé propose un cadre d'orientation du soutien et des financements de la Cnav. La caisse devrait privilégier les projets qui s'inscrivent dans une dynamique de participation sociale des habitants. Dynamique qui doit, dans la mesure du possible et en fonction du contexte de chaque habitat regroupé, inscrire la dimension de l'intergénération et de la prévention, comme étant des axes majeurs du projet et des leviers pour favoriser le bien vieillir. Cette dynamique doit aussi impliquer la recherche de la meilleure allocation des ressources publiques disponibles. La typologie « Préventifs » est celle

qui apparaît la mieux répondre aux enjeux proposés. Dans ce cadre, une sensibilisation des acteurs peut aussi être envisageable. Cette optique s'inscrit dans une politique de sensibilisation des caisses de retraite et/ou de communication vers les acteurs (collectivités, caisses de retraite, bailleurs sociaux, tissu associatif, etc.). Il peut aussi être opportun de travailler en aval avec ces partenaires pour améliorer l'offre.

3

Pistes proposées et recommandations


Introduction

Dans ce type d'exercice centré sur l'analyse critique et propositionnelle, on rappellera la nécessité de prendre en compte la dimension déclarative des documents supports et d'intégrer que ces projets peuvent être longs à démarrer et demander de l'accompagnement.

L'enjeu n'est pas de réaliser un travail universitaire mais de présenter un état de l'art problématisé permettant de faire ressortir les risques et les opportunités des réalisations faites et de dégager, si nécessaire, des pistes d'amélioration ou de développement de la circulaire définissant le soutien de la Cnav aux lieux de vie collectifs alternatifs aux logements foyers. Il s'agira aussi de voir sur quels autres acteurs s'appuyer et quels types de services peuvent être évoqués ou proposés.

Cette optique s'inscrit dans une politique de sensibilisation des caisses de retraite et/ou de communication vers les acteurs (collectivités, caisses de retraite, bailleurs sociaux, tissu associatif, etc.). Il peut aussi être opportun de travailler en aval avec ces partenaires pour améliorer l'offre et la rendre plus adaptée aux dimensions géographiques, sociales et démographiques du territoire.

Plus largement, au-delà des financements apportés par les caisses de retraite, les agents accompagnent, conseil-lent, mettent en perspective les projets. La démarche envers les projets d'habitat regroupé étant non soumise à un cadre médico-social, les caisses régionales peuvent agir dans une logique d'ingénierie de projet.



Cette forme d'habitat se situe au carrefour des attentes sociales d'une partie croissante de la population et des interrogations des financeurs.

Pour la Cnav, l'habitat regroupé, comme « troisième voie » entre le chez soi traditionnel et l'institution médicalisée, apparaît comme un axe stratégique dans une optique de favoriser le bien vieillir, de prévention et de réduction de l'emprise humaine et économique de la grande perte d'autonomie. Or, il importe de souligner que cette attention de la Cnav rejoint une demande sociale croissante : comme les aspirations à l'autonomie venaient s'enchaîner avec les effets de la crise économique et de la hausse des difficultés sociales.

Il faut signaler que la Cnav a contribué de manière décisive à faire éclore le secteur de l'habitat

regroupé. Au-delà d'une contribution importante - entre 15 et 50 % du coût du projet -, la Cnav a orienté les porteurs de projets à travers des orientations claires. Cette doctrine est d'autant plus importante que contrairement au secteur du logement foyer, il n'y a pas de normes imposées par la puissance publique. Il fallait donc tout inventer. Dans ce cadre, la Cnav s'est dotée d'un outil de référence : la circulaire 2010-45 du 26 avril 2010. Le texte de référence a évolué en particulier via les circulaires d'avril et octobre 2011, comme les formules d'habitat regroupé. Soulignons-le, à nouveau, l'un des apports du concept d'habitat regroupé est sa plasticité, sa souplesse, son adaptabilité aux territoires, aux besoins et usages des personnes, au projet spécifique des Carsat. Signalons d'ailleurs que la loi d'adaptation au vieillissement, ne reconnaît pas concrètement

les habitats regroupés. L'article 20 de la loi prévoit seulement que les commissions d'attribution des logements sociaux pourront attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement à cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Cela dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique (et non pas d'un agrément) délivrée par le représentant de l'État dans le département. Cela constitue cependant une avancée réelle pour simplifier les circuits d'attribution des logements de ces habitats regroupés. Il convient de rappeler à nouveau que les habitats regroupés n'ont pas vocation à être des logements-foyers de substitution qui permettraient aux futures résidences-autonomie de s'affranchir du cadre médico-social.

Les résidences-autonomie risquent d'être de plus en plus des solutions de logement destinées à des publics âgés modestes voire démunis. Le cahier des charges devrait porter une attention à la prévention et au suivi de santé mais sans s'appuyer sur la mobilisation des personnes ni du tissu de proximité.

Nous proposons des orientations pour la politique de soutien financier et intellectuel de la Cnav. La présente partie comporte deux axes : des propositions de modification de la circulaire ; des pistes d'évolution et d'amélioration plus larges et dépassant le cadre de la circulaire, des suggestions en faveur d'une contribution renforcée des équipes des Carsat.

A/ Éléments de proposition sur le cadrage de la circulaire

La circulaire fonde la doctrine de la Cnav en termes d'habitat regroupé. La base minimale attendue pour les projets d'habitat regroupé soutenus par la Cnav concerne trois dimensions qui participent très directement des missions de la caisse et de sa stratégie de soutien aussi bien à la prévention qu'à la possibilité de vivre à son domicile :

- un logement bien équipé permettant le soutien actif à domicile et l'adaptation à la diminution limitée des capacités physiques et la mobilisation de services externes (infirmier, aide à domicile, etc.) ;
- un environnement accessible, bien équipé et agréable tenant compte des caractéristiques de la population âgée : la faible motorisation (transports collectifs à proximité), des difficultés

de déambulation (commerces et services à proximité), etc. ;

- un discours sur l'intégration sociale dans la ville et le territoire. Cette recherche d'intégration implique des investissements structurels, en particulier en donnant à un ou aux espaces collectifs (salle commune, jardin partagé, pièce de dressing, etc.) un rôle privilégié d'accueil et d'animation favorisant les actions à mener en faveur du bien vieillir. La circulaire précise d'ailleurs que les financements sont soumis à la possibilité de faire des actions collectives dans ces salles.


Par ailleurs, quelques éléments de la circulaire peuvent être précisés et améliorés pour prendre en compte les évolutions du contexte, les aménagements réglementaires

et la dynamique propre aux projets et réalisations d'habitat regroupé soutenus par les Carsat.

Il s'agit en particulier de prendre en compte les évolutions récentes et à venir de la législation, les modifications du dispositif réglementaire. Il importe aussi que la circulaire réaffirme les évolutions dans les pratiques et les attentes du législateur et s'appuie sur les documents et démarches initiant des politiques publiques de proximité, comme le PLH, les plans de mobilité, les contrats de développement de proximité, etc. Il est vital de privilégier les aspects de contexte, la dimension territoriale, etc. D'une certaine manière, les Carsat sont en capacité de produire de l'ingénierie de conseil auprès des porteurs de projets par leur connaissance des territoires, l'expérience et les compétences des agents. Au-delà de leur connaissance du terrain, elles disposent d'un outil formidable

à travers les observatoires des situations de fragilité. De fait, elles peuvent aider les porteurs à légitimer et à bien positionner leur projet, apposer un regard critique et proposer des pistes nouvelles et des évolutions. Les caisses de retraite ne sont pas seulement des financeurs, elles sont aussi des accompagnateurs. Elles sont légitimes pour aiguillonner les porteurs de projet. De cette façon, elles rendent un service aux futurs résidents mais aussi à la collectivité en orientant mieux les financements publics.

Parmi les modifications réglementaires, la circulaire se doit de prendre en compte l'évolution du mode de gestion des réservations. En effet, l'idée du législateur est d'assouplir les conditions de réservations pour favoriser les publics en demande. La question soulevée par de nombreuses équipes dans les Carsat concerne les demandeurs de logements faisant valoir leur droit au



logement opposable (Dalo) et qui de fait sont prioritaires sur des publics âgés. À noter que dans le cas, majoritaire, où c'est un bailleur social qui intervient, la circulaire impose la présence du CCAS dans le dispositif. En dehors de l'apport du service de la ville pour assurer le lien avec le territoire, il s'agit aussi d'affirmer la nécessité de privilégier les réservations de la ville. Pour autant, la possibilité d'aller sur les autres logements est assurée dès lors qu'une convention avec les autres réservataires (préfet, 1 %, etc.) a été signée.

De fait, une des fragilités des habitats regroupés portés par les bailleurs sociaux vient de la multiréservation au sein d'un même bâtiment, qui ne garantit pas un peuplement par l'âge. Le législateur a cependant voulu permettre de réserver des logements aux personnes âgées et aux personnes handicapées, sauf sur les contingents préfectoraux

(garantissant une forme ou une autre d'intergénération), et ce sur la base d'une autorisation donnée par le représentant de l'état dans le département. Dans cette optique, il faudra rédiger un cahier des charges pour obtenir cette autorisation.

Il convient de mettre en avant au sein de la circulaire les différentes typologies possibles. Il ne s'agit pas de normer mais d'encadrer pour montrer à la fois les attentes minimales et les perspectives qu'il est possible de se donner. Si la tentation reste de penser en termes de structures déjà connues (béguinages, résidences intergénérationnelles, etc.), il faut plutôt penser l'habitat regroupé dans sa globalité et dans une dynamique d'évolution à partir des cinq modèles présentés.

La démarche 2A3P présentée dans la note d'analyse dans la première partie, peut servir de miniguide d'évaluation et

d'autoévaluation pour les équipes des Carsat comme pour les porteurs de projet. Cela peut aussi donner une base d'évaluation a posteriori. De fait cette démarche 2A3P contribue à définir et structurer le projet de vie sociale minimum d'un habitat regroupé inscrit dans la norme commune et non dépendant du médico-social. La circulaire précise seulement que le niveau de financement peut s'établir selon une fourchette qui va d'un plancher de 15 %, jusqu'à un plafond de 50 % maximum du coût total de construction du projet. Or, il serait certainement intéressant de modifier les règles de contribution au financement en intégrant une variabilité en fonction du modèle suivi. Cela aurait, de fait, une vertu incitative pour améliorer l'offre de départ. Pour autant, il ne s'agit en aucun cas de bloquer ou de ralentir la réalisation de projets moins ambitieux d'habitat regroupé.

Les cinq points de la démarche 2A3P - adaptation et accessibilité, partenariats, prévention et participation sociale - forment de fait une grille d'évaluation qui peut servir d'aide à la décision tant a priori qu'a posteriori. Pour ce qui concerne cette dernière, l'évaluation devrait être mieux précisée pour impliquer un contrôle sur pièces mais aussi, de manière régulière, sur place.

La circulaire devrait explicitement appuyer sur la nécessité de rechercher des solutions privilégiant l'usage et, en deuxième priorité, des coûts d'accès mesurés. Cela implique très concrètement de limiter les aspects domotiques, et de le signaler. Ou tout au moins à utiliser les aides techniques soutenues ou reconnues par la Cnav. D'autant qu'ils n'ont pas à constituer une réponse palliative à des déficits d'autonomie qui seraient très lourds.

B/ L'enjeu du projet de vie sociale

Enfin et surtout, le manque central de la circulaire réside dans l'absence d'un projet de vie sociale clairement assumé et concrètement demandé. Beaucoup d'équipes au sein de différentes Carsat fonctionnent à partir de cette ligne de conduite. En effet, les équipes sont habituées à traiter des projets de logements foyers dont le projet médico-social est inscrit en grande partie dans le code de l'action sociale. Ils ont donc des réflexes et une culture qui leur permet de penser projet social même s'il n'est pas affirmé par les textes. C'est pourquoi il serait bon de clarifier les objectifs pour permettre aussi une évaluation par rapport à cela. Et pour faciliter une vision d'ensemble, un partage entre les Carsat et entre les acteurs.

La démarche initiée par la Cnav ne se résume pas à soutenir une offre

nouvelle de logements adaptés, pour répondre à l'évolution de la demande et au développement de nouveaux styles de vie, il s'agit de promouvoir une manière d'habiter alternative à l'existant et favorisant le lien social et la préservation de l'autonomie des adultes prenant de l'âge. Il y a donc un projet social qui fonde le soutien aux démarches d'habitat regroupé. Il importe de l'assumer, de le valoriser pour qu'il forme le fil rouge de la décision de soutien, au moment de l'évaluation des projets et lors du suivi des réalisations.


Pour autant, le projet social ne doit pas se transformer en un carcan normatif et homogène pour l'ensemble des territoires et des populations. La nature première du projet social serait bien au contraire, celui d'être adapté aux réalités territoriales, sociales,

géographiques et économiques qui font le contexte du projet d'habitat regroupé. C'est la raison pour laquelle, il y a grand sens à ce que les dossiers soient traités au niveau des Carsat, au plus près des territoires et des réalités. Dans cette optique, il est important que le niveau d'appropriation et d'engagement des différentes Carsat s'harmonise.

Le projet de vie sociale pour les formules d'habitat regroupé repose sur les fondamentaux qui président aux objectifs de la Cnav. L'enjeu est de contribuer à améliorer la vie quotidienne des personnes et à favoriser le maintien d'un état physique, psychique, neurologique et social de qualité. Pour se faire le projet de vie sociale de l'habitat regroupé a pour vocation de favoriser la participation sociale des seniors, l'échange et même, si possible, la solidarité intergénérationnelle,

et enfin la prévention. Il s'agit par ailleurs de prendre la mesure de l'effet de ciseau entre la réduction des moyens financiers des acteurs publics (État et collectivités), et un pouvoir d'achat moyen des retraités qui va tendre à se réduire. Ce sont ces objectifs sous contraintes qui forment le projet social qui devrait être plus et mieux explicité dans la circulaire. À ce stade, il importe de rappeler les objectifs assignés aux démarches d'habitat regroupé :

- favoriser le lien social en pensant l'habitat dans un contexte et un cadre de vie à densité conviviale marquée, par exemple, par la présence de commerces, l'accès à des services facilitant le quotidien ou permettant l'exercice de droits effectifs. La densité de ce lien social provient, pour une large part, de la mobilisation des acteurs de proximité. L'analyse du volet



social doit bien sûr prendre en compte l'environnement les ressources associatives et la capacité des collectivités territoriales à soutenir ce type de démarche :

- promouvoir de manière concrète une politique de prévention en santé en l'appuyant sur des actions de sensibilisations et de dépistages, dans l'optique de faire évoluer les comportements (activités physiques, nutrition, comportements sociaux, etc.). Pour que cette politique soit active et que ce ne soit pas seulement un discours qui accompagnerait le projet social, il est fondamental de mobiliser des acteurs, liés à la collectivité ou au tissu associatif, pour accompagner, soutenir et mobiliser les personnes. Il importe donc que cette dimension soit fortement explicitée et que les acteurs soient répertoriés dans la présentation du projet d'habitat regroupé ;
- soutenir une dynamique de relations intergénérationnelles, pouvant déboucher sur des pratiques de solidarité et de partage. L'intergénération ne se satisfait pas d'incantations et de discours mais repose sur une volonté et des moyens. Il importe que cela soit explicité par les porteurs du projet. Au-delà des actions et moyens mis en œuvre, il importe que la démarche repose sur une doctrine affirmée et conceptualisée. Pourquoi et comment produire de l'intergénération ? Avec quels objectifs ? Les pratiques intergénérationnelles doivent aussi prendre en compte la réalité du territoire. Si le projet d'habitat regroupé est réalisé dans un environnement comportant peu voire très peu, de diversité générationnelle, les objectifs ne peuvent pas être du même niveau que pour un projet inséré dans un tissu où la pyramide des âges est beaucoup plus vaste.

L'affirmation d'un projet social global pour l'habitat regroupé et sa traduction adaptée à la situation des populations et de l'environnement permet aussi de mobiliser les acteurs à partir d'un engagement

commun. Dans ce cadre, les partenariats doivent s'inscrire dans la vision commune. La démarche de chaque acteur trouve sa cohérence en miroir avec le projet de l'habitat regroupé concerné.

C/ Éléments d'usage

Il est d'abord essentiel à ce que l'on soit attentif à des éléments objectifs comme la présence d'équipements de transports collectifs, de la proximité des commerces et services permettant d'apporter une réponse à court terme dans la qualité de vie du quartier.

Pour ce qui concerne l'habitat, il faut privilégier la valeur d'usage pour les personnes. Par exemple dans le domaine de l'équipement des logements, ne pas se laisser entraîner par une surenchère technologique, mais prévoir en priorité des aides techniques adaptées aux problématiques et des solutions favorisant le confort

et la sécurité mais n'ayant pas vocation à pallier des déficits lourds d'autonomie. Pour éviter de tomber dans la « course aux armements », le plus efficient reste de s'appuyer sur les aides techniques soutenues par la Cnav. On citera, simplement à titre d'exemple, deux catégories de supports :

- les détecteurs de présence dans les parties communes, boîtes à lettres et digicode à hauteur adaptée ;
- les équipements adaptés dans le logement : hauteur des prises de courant, interphone, stores électriques, douches sans seuil, barres d'appui, etc.

D/ Démarche à privilégier

Le recul dont on dispose pour évaluer la qualité des réalisations d'habitat regroupé permet de pointer des points durs à mobiliser pour une évaluation des nouveaux projets. La circulaire pourrait insister sur la nécessité de prendre en compte dans la démarche, des éléments tels que :

- repérer l'acteur qui joue ou qui peut jouer le rôle majeur de fédérateur permettant de mettre autour de la table l'ensemble des acteurs tant dans le domaine de la construction que de l'action sociale. Il faut souligner que cet acteur est d'autant plus stratégique que c'est lui qui va jouer un rôle majeur dans la commercialisation du dispositif et dans le fait de recruter des candidats locataires âgés. Il importe de s'assurer de la capacité de cet acteur à maintenir longtemps son activité et être capable de transmettre son
- savoir-faire à d'autres personnes ou d'autres structures en cas de nécessité ;
- prendre en compte l'apport spécifique des CCAS. Ce sont à la fois les interlocuteurs privilégiés des âgés et les représentants de la ville. Si dans certains projets, la ville est à l'origine de la démarche, lorsqu'il s'agit de bailleurs sociaux, on peut estimer que l'implication du CCAS soit nécessaire ;
- repérer et créer du lien avec le réseau social (acteurs locaux et associations locales) à proximité du terrain d'assiette du programme. Rappelons que l'objectif est d'animer l'habitat, d'où l'importance d'une salle commune, qui rend possible la convivialité, le déroulement d'activités organisées par des intervenants extérieurs, mais aussi par les résidents, et l'ouverture sur l'extérieur comme

- par la venue de personnes ne vivant pas dans l'habitat ;
- créer des synergies et des complémentarités entre les différents éléments du programme et avec les institutions et équipements extérieurs mais à proximité. Bien que la dimension santé et prévention ne soit pas explicitement au cœur des démarches d'habitat regroupé, alors que les logements-foyers vont devoir conventionner avec les acteurs du médico-social, il y a une cohérence de fait à intégrer dans le projet social du lien et des partenariats avec l'écosystème d'accompagnement du grand âge (Ehpad, SSIAD, secteur médical, etc.). Ces passerelles peuvent non seulement contribuer à sécuriser et accompagner les habitants, mais cela peut aussi faciliter le passage dans des établissements du médico-social en cas de forte perte d'autonomie ;
 - optimiser les mutualisations (stationnement, transport, etc.) et les partenariats entre les acteurs de proximité, qu'ils relèvent des collectivités, du tissu associatif et de l'économie solidaire, ou des entreprises privées exerçant dans un périmètre de proximité ;
 - faire de l'espace collectif (salle commune ou jardin partagé par exemple) demandé dans la circulaire et qui se présente comme le cœur bâtant du principe d'habitat regroupé, un levier privilégié pour non seulement mener des actions et des manifestations, mais chercher aussi à en faire un lieu de socialisation régulière, par exemple : repas en commun, ou mieux réalisation en commun des repas ; ou encore, exposition de travaux culturels et artistiques des habitants ou de proches, etc. Il s'agit de penser la salle collective comme un élément majeur de la vie des résidents, sur le modèle de la place du village.

E/ Points d'amélioration

Un des points peu visibles des projets concerne la place des aidants. Il semble nécessaire que cette dimension soit plus présente, même si, encore une fois, les habitants concernés ne sont pas girés, ni ne souffrent de déficits importants d'autonomie. La circulaire de la Cnav devrait être explicite sur ce point en incitant à prévoir des aides techniques adaptés ou de signaler qu'un espace mutualisé, destiné entre autre chose à accueillir des proches de passage, peut aussi être dévolu à la présence d'un proche aidant. Signalons aussi que l'habitant peut lui-même être un aidant se trouvant dans la nécessité de soutenir un proche. Dans cette optique, il serait intéressant de réfléchir à ce que ce type d'éventualité puisse être explicitement prévu dans la charte ou dans le règlement intérieur de l'habitat.

Même si l'habitat regroupé ne vise pas des publics en grande fragilité, on a bien vu que l'un des points majeurs pour qualifier l'habitat regroupé tient dans la volonté de privilégier une approche des soins qui soit orientée prévention, anticipation et évolution pour pouvoir accompagner les habitants et les sécuriser. Cela implique de penser en dynamique et en partage le développement d'offres de santé (équipements, intervenants, services). Pour y répondre, les promoteurs et animateurs d'habitat regroupé doivent se situer dans une démarche de services associés, de partenariats. Reste à gérer la confrontation des normes, des règlements et des tutelles entre différents secteurs, etc.


Or, le financement des services associés doit être un aspect du projet. De très nombreux interlocuteurs

en Carsat mettent l'accent sur les moyens très limités d'une majorité des personnes concernées par ce type d'habitat et sur l'importance de la transparence des charges. L'habitat regroupé n'est pas de la résidence services de luxe, etc. Mais cela peut être de la résidence avec des services. Cela implique des dynamiques nouvelles. La démarche de l'habitat regroupé doit pouvoir être densifiée par le tissu d'acteurs mais, il faut aussi prendre en considération la piste des assurances et mutuelles qui financeront les pratiques sportives pour réduire l'arrivée de la perte d'autonomie.

La dynamique de partenariats, répond à une volonté d'efficience des services et de réduction des coûts par la mutualisation et le partage des charges. Ces logiques, dites collaboratives, s'inscrivent dans une tendance sociétale lourde et participent d'une volonté de participer à

la préservation des ressources naturelles. On peut imaginer une approche en réseau comme celle initiée par les assureurs et mutuelles. Il est aussi possible d'inscrire dans le projet social, une démarche active de mutualisation et de partage de certaines tâches entre les résidents, de telle manière que cela peut renforcer le lien entre les habitants et réduire les charges collectives.

Il serait certainement pertinent que la Cnav s'engage dans une démarche de rapprochement envers des initiatives et acteurs de modes novateurs d'habitat et privilégiant les enjeux de prévention et participation sociale des seniors. Ce type d'initiatives se développe soit à partir d'un territoire donné, soit via des approches plus globales comme le « Réseau Francophone Ville Amie des Aînés » ou l'association « Chers Voisins » qui développe avec le bailleur social Sollar,



une démarche, primée par le Prix HLM Partenaire des âgés, autour de l'intergénération solidaire et accompagnée. Plus largement, une démarche de sensibilisation

à l'habitat regroupé de partenaires potentiels doit être évoquée et, sans doute, menée de manière volontariste.

F/ Dynamique globale

Pour répondre à la disparité des approches, les années passant, une logique de rapprochement verra le jour entre les différentes formes d'habitat regroupé. Pour accélérer ce processus et pour favoriser les échanges, il serait intéressant d'instituer un rendez-vous annuel d'échange entre les équipes des Carsat travaillant sur le sujet où les bonnes pratiques seraient présentées tandis que des ateliers pratiques pourraient être organisés. Finalement, il serait peut-être utile que la politique centrée sur les « Lieux de vie collectif » puisse réactualiser et mieux définir les objectifs

différents assignés au secteur du logement-foyer (résidence-autonomie) et à celui de l'habitat regroupé. Au-delà du fait que le premier répond au médico-social alors que le second relève des relations de droit commun entre locataire et bailleur, il importerait de dégager une doctrine de base prenant en compte les besoins sur les territoires, les évolutions de population.

La Cnav et l'Union sociale pour l'habitat organisent un Prix « HLM partenaire des âgés », il serait intéressant d'y associer l'Association des maires de France


et l'Uncass dans une optique de popularisation du concept d'habitat regroupé et de renforcement de la culture de coopération entre les acteurs des territoires.

Dans la continuité, il faut soutenir tout ce qui peut favoriser les partages informels d'informations entre les personnels de la Cnav et des Carsat intervenant sur ces thèmes. Cette dynamique qui a été enclenchée depuis peu pourrait être renforcée.

Dans cette optique, après un audit des besoins de formation, il serait intéressant de proposer une formation certifiante sur la seniorisation de la société pour les agents les plus impliqués dans l'accompagnement de ces projets. A priori, les personnes concernées seraient en priorité les agents travaillant en Carsat sur le soutien et l'évaluation des projets d'habitat regroupé et

de résidence-autonomie, mais pourquoi ne pas imaginer que la Cnav inscrive le financement de formation au bénéfice de porteurs de projet comme un élément supplémentaire de son soutien au développement des formules d'habitat regroupé ?

La dimension intergénérationnelle étant au cœur du projet d'habitat regroupé, il serait utile d'organiser une réflexion sur la notion d'intergénération ouverte tout d'abord aux agents des Carsat, mais aussi à d'autres interlocuteurs. Proposer un cadre conceptuel ou un séminaire réunissant philosophes, anthropologues, sociologues, etc. Ce séminaire serait co-élaboré par les équipes de la Cnav et des Carsat. Au-delà des personnes présentes, on peut imaginer de le décliner sous forme de Mooc pour élargir l'audience.



En outre, insistons sur le fait que cette typologie propose aux acteurs une marge de progression. Il peut être utile pour les Carsat, de développer un questionnement leur permettant de graduer les projets proposés et d'établir une grille de financement en fonction des réponses apportées et de la typologie dans laquelle rentre le dossier. Cette grille indicative pourrait être associée à chaque démarche.

Une manière de favoriser une dynamique de montée en gamme des formules d'habitat regroupé, serait de conditionner une partie des financements au passage d'une typologie d'habitat à l'autre. Encore une fois, nous avons précisé que les typologies d'habitat regroupé ne s'opposaient pas mais devaient être perçues dans une dynamique d'apprentissage. Il y aurait du sens à soutenir un système de passerelle

ascendante entre les cinq types de formule. Cette logique pourrait valoir pour les nouveaux projets mais aussi pour les projets déjà existants que la Cnav pourrait inciter à s'améliorer.


En outre, pouvoir s'appuyer, même pour des projets portant à minima, sur des bailleurs ou des associations et des communes qui disposent de leur propre label ou qui ont mobilisé une réflexion et un savoir-faire, peut apparaître comme une garantie, comme le moyen de bénéficier de ressources et de compétences supplémentaires. Cette compétence du bailleur, ou d'un autre acteur, peut permettre d'initier plus rapidement un projet social plus qualitatif. Dans cette optique, il serait opportun de soutenir des initiatives (colloques, rencontres, manifestations de valorisation, présence sur des salons et congrès, partenariats avec des écoles et formations,

sensibilisation d'acteurs du logement, etc.), favorisant le partage et l'analyse commune entre les équipes des Carsat, celles des équipes des bailleurs sociaux, des villes ou d'autres acteurs s'étant mobilisés.

Dans la même optique, il serait certainement utile de travailler sur des labels type Handibat pour les artisans du bâtiment dans le domaine du handicap. Ce serait une sorte de SilverBat, ou pour éviter la stigmatisation par l'âge une dénomination autour de « confort bat », etc.

Dans une période de contrainte budgétaire, il importe que les Carsat aient en tête de favoriser des approches moins onéreuses de l'adaptation des espaces dans une démarche de design universel (conception universelle) pour que les solutions puissent être utilisées par un large potentiel de personnes

et que les effets des inégalités de revenus puissent être minorés. Cela implique, par exemple, de privilégier des solutions parfois très simples (prises électriques en hauteur, meubles de salle de bains faciles à atteindre) et des accès utiles aux aidants (douche avec vitre pouvant être séparée en deux pour faire une toilette sans être mouillé ou en s'asseyant). Dans cette optique, il serait pertinent de se rapprocher d'acteurs français – qui de ce point de vue, il faut le noter sont des leader mondiaux, de l'équipement de l'habitat, comme Leroy Merlin ou Lapeyre. Une sensibilisation à ces enjeux devrait être proposée aux équipes en charge des dossiers d'habitat regroupé. Elle pourrait être menée avec un acteur comme Vita Confort (Lapeyre), concept store dédié grand public et accessible directement de la rue, centré sur les équipements du quotidien et de la maison pour les personnes en



déficit d'autonomie (handicapées et âgées). Le premier espace a été installé en octobre 2015 à Paris.

L'habitat regroupé relève du droit commun des relations entre locataire et bailleur et non du médico-social, aussi la latitude pour utiliser des solutions plus souples et moins normées est forte. Une large partie de l'offre de solutions pour le logement est plus accessible financièrement que les solutions habituelles.

Sur un plan plus global, trois initiatives pourraient être prises par la Cnav pour favoriser le déploiement à plus grande échelle de l'habitat regroupé :

- développer ou appuyer une démarche nationale en faveur de la création d'habitats regroupés sous la forme d'appels à manifestation d'intérêts ;

- créer un fonds d'innovation pour l'habitat regroupé, fonds spécifique, pouvant être abondé par d'autres partenaires, pour favoriser l'évolution et à la montée en gamme des projets d'habitat regroupé ;
- constituer un baromètre régulier pour suivre des indicateurs de satisfaction et de qualité de santé des personnes vivant dans les habitats regroupés. Le suivi du baromètre et la communication sur ses résultats pourront être assurés par un groupe d'experts et d'acteurs issus de différents horizons qui serait aussi missionné pour élaborer des recommandations et outils en faveur de l'amélioration du dispositif.

4

Résumé

des propositions

A/ Modifications de la circulaire

- Mettre en avant au sein de la circulaire les différentes typologies possibles. Il ne s'agit pas de fixer une norme mais de situer les formes d'habitat regroupé dans une perspective de progression.
- Préciser le cadre d'une évaluation. Les cinq points de la démarche 2A3P : adaptation et accessibilité, partenariats, prévention et participation sociale forment de fait une grille d'évaluation a priori et a posteriori.
- L'évaluation devrait explicitement impliquer un contrôle sur pièces mais aussi, de manière régulière, sur place.
- Affirmer la nécessité de rechercher des solutions privilégiant l'usage et, en deuxième priorité, des coûts d'accès mesurés. Cela implique très concrètement de limiter les aspects domotiques, et de le signaler ou tout au moins à utiliser les aides techniques soutenues ou reconnues par la Cnav.
- La démarche ne reposant en rien sur une surenchère technologique, la circulaire devrait pré-ciser la priorité à des aides techniques adaptées aux problématiques et des solutions favorisant le confort et la sécurité mais n'ayant pas vocation à pallier des déficits lourds d'autonomie.

B/ Priorité au projet de vie sociale

- La principale critique concerne le manque d'affirmation d'un projet de vie sociale dans la circulaire.
- Clarifier les objectifs pour permettre aussi une évaluation par rapport à cela. Et pour faciliter une vision d'ensemble, un partage entre les Carsat et entre les acteurs.
- Inscrire dans le projet social, une démarche active de mutualisation et de partage de certaines tâches entre les résidents, pour renforcer le lien entre les habitants et réduire les charges collectives.
- S'inscrire dans une démarche volontariste de sensibilisation à l'habitat regroupé de partenaires potentiels.
- Préciser et définir des objectifs différents entre logements-foyers (résidences-autonomie) et habitats regroupés. Préciser les enjeux en termes de prévention.
- Intégrer dans le projet social du lien et des partenariats avec l'écosystème d'accompagnement du grand âge (Ehpad, SSIAD, secteur médical, etc.).
- Faire de la salle collective, demandée dans la circulaire, un levier privilégié pour non seulement mener des actions et des manifestations, mais chercher aussi à en faire un lieu de socialisation.
- Intégrer dans la réflexion la problématique des aidants (par exemple comme utilisateurs d'espace commun).

C/ Renforcer l'impact du dispositif

- Repérer l'acteur qui joue ou qui peut jouer le rôle majeur de fédérateur du projet. Il en sera aussi le promoteur auprès du public.
- Prendre en compte l'apport spécifique de la ville qui est réservataire au sein du parc social et des CCAS qui sont les premiers connaisseurs des publics.
- Repérer et créer du lien avec le réseau social (acteurs locaux et associations locales) à proximité du terrain d'assiette du programme.
- Créer des synergies avec le tissu d'acteurs de proximité.
- Associer au Prix « HLM partenaire des âgés » l'Association des maires de France et l'Uccas.
- Après un audit des besoins de formation, proposer une formation certifiante sur la seniorisation de la société pour les agents les plus impliqués.

D/ Initier une démarche globale

- Développer ou appuyer une démarche nationale en faveur de la création d'habitats regroupés sous la forme d'appels à manifestation d'intérêts.
- Créer un fonds d'innovation pour l'habitat regroupé afin de permettre aux structures déjà existantes de s'améliorer.
- Constituer un baromètre régulier pour suivre des indicateurs de satisfaction et de qualité de santé des personnes vivant dans les habitats regroupés.

5

CONCLUSION

Dans une période troublée et pleine de mises en cause, de nécessité de repenser les conditions du vivre ensemble, de la solidarité et de l'utilisation des ressources publiques, l'habitat regroupé présente une opportunité d'inventer une solution, pas unique mais robuste, pour répondre aux défis de la transition démographique et de la nécessaire attention à la dépense publique. Il y a dans les démarches d'habitat regroupé, une double dynamique : favoriser la participation sociale des seniors et, plus largement, de l'ensemble de la population, d'une part ; renforcer la culture de la prévention, d'autre part. Face à la hausse attendue du nombre de personnes âgées, qui dans leur grande majorité resteront autonomes, il est impératif d'inventer de nouvelles réponses qui s'appuieront sur une filière économique en devenir, la silver économie, et sur l'évolution des comportements des personnes et des personnels des secteurs

sanitaire et médico-social, autour de l'impératif de prévention. Cette dynamique s'inscrit dans la vision portée par l'État à travers la Loi d'adaptation de la société au vieillissement.

Dans une société qui devra faire de la prévention, un axe majeur de politique de santé publique, et plus largement, du développement économique et social, la dynamique de l'habitat regroupé peut être un levier majeur. C'est pour cette raison qu'il est essentiel que la Cnav poursuive sa politique de soutien et de valorisation à l'habitat regroupé en orientant, par ses financements et son accompagnement en termes d'ingénierie sociale, les formules d'habitat regroupé qui prennent le plus en compte la prévention, c'est-à-dire le modèle « Préventif ».

6

ANNEXES

On trouvera trois annexes ci-après :

- l'annexe 1 qui reprend le questionnaire descriptif des habitats regroupés financés par la Cnav ;
- l'annexe 2 qui présente le tableau analytique des 43 monographies des projets et réalisations d'habitat regroupé, classées en fonction des modèles repérés ;
- l'annexe 3 qui présente le mapping des 5 types d'habitat regroupé proposés.

Annexe 1 : questionnaire descriptif des habitats regroupés soutenus par la Cnav

Nom et type de la structure :

Localisation (commune, milieu rural/urbain, etc.)

Date de décision de financement par la Carsat :

Date d'ouverture (si création d'une nouvelle structure) :

Année de construction et date de fin des travaux (si réhabilitation) :

Le porteur du projet et du bâtiment :

Nom et statut (public, privé lucratif, privé non lucratif) du porteur de projet :

Nom et statut (public, privé lucratif, privé non lucratif) du propriétaire :

Nom et statut (public, privé lucratif, privé non lucratif) du gestionnaire :

La nature du projet :

Quelle est la nature du projet et des aménagements architecturaux ?

Description de la structure (nombre et type de logements) :

Description du projet financé :

Montant du projet :

Montant de l'aide financière accordé par la Carsat :

pour un logement pour 1 personne :

En quelle année a-t-elle était accordée ?

• précisez si T1, T1 bis ou T2

Y-a-t-il eu des cofinancements ?
Si oui, lesquels ?

pour un logement pour 2 personnes :

• précisez si T1, T2 ou T3

La structure met-elle à disposition des espaces collectifs ?
Si non, quels sont les moyens mis en place ?

Année de référence de ces tarifs :

Comment ont-ils été financés ?

Les locataires peuvent-ils prétendre à une allocation logement ou à une aide personnalisée au logement ?

Le public accueilli :

Le public accueilli est-il GIRé ?
Si oui, comment et par qui ?

La mixité intergénérationnelle est-elle recherchée ?
Selon quelles modalités ?

La mixité intergénérationnelle est-elle recherchée ?
Selon quelles modalités ?

Le projet de vie sociale, les services et les activités :

Quel est le montant minimum du loyer (services obligatoires inclus, le cas échéant) à acquitter ?

Y a-t-il un projet social clairement défini pour la structure ?

Les résidents sont-ils associés à la gouvernance de la structure ?
Comment ?

Y a-t-il des services et des activités proposés au sein de la structure ?

Si oui, sont-ils proposés par la structure ou par un partenaire extérieur ?

Les services et activités sont-ils ouverts sur l'extérieur ?

Certains services (ou la totalité) sont-ils facturés même s'ils ne sont pas utilisés par le résident ?

Des ateliers prévention de la Cnav, de la MSA et du RSI y sont-ils proposés ?

Y a-t-il eu une réflexion menée sur la prise en compte de l'environnement direct du projet (commerce, transport, activité physique, etc.) ?

Le projet s'appuie-t-il sur des innovations, de la domotique, des gérontechnologies ?

Les modalités d'attribution des logements :

Si la structure est portée par un bailleur social, quelle est la garantie apportée pour que les logements adaptés soient bien attribués à des personnes âgées ?

Comment ce dispositif se reproduit-il dans le temps ?

Comment les personnes âgées candidates à ces logements sont-elles repérées ?

Comment cette structure se fait connaître des personnes âgées ?

Si la structure n'est pas portée par un bailleur, y a-t-il eu des avantages fiscaux limités dans le temps facilitant la réalisation du projet ?

Les intervenants médicaux et médico-sociaux :

Y a-t-il des partenariats tissés avec le secteur médical (réseau de santé, Ssiad, Maia, etc.) ?

Des soins sont-ils pratiqués dans la structure dans une salle prévue à cet effet, en dehors des logements ?

Si oui, quels types de soins ?

Si oui, par qui ?

Comment ces praticiens sont-ils rémunérés ?

La structure a-t-elle passé des partenariats locaux avec des structures médico-sociales (CCAS, Ehpad, Clic, Ssiad, etc.) ?

Si oui, lesquels ?

La structure a-t-elle passé des partenariats locaux avec des acteurs économiques (entreprises de domotique, régie

de petits travaux/services, etc.) ?

Si oui, lesquels ?

La dynamique de la structure est-elle portée par le Conseil général ?

Par la commune ou communauté de commune ?

Si oui, comment ?

Souhaitez-vous faire part d'éléments supplémentaires ?

Annexe 2 : tableau analytique des 43 monographies

Légende : R = rural, U = urbain, O = opportuniste, M = mixteurs, S = serviciels, T = tecnos, P = préventif

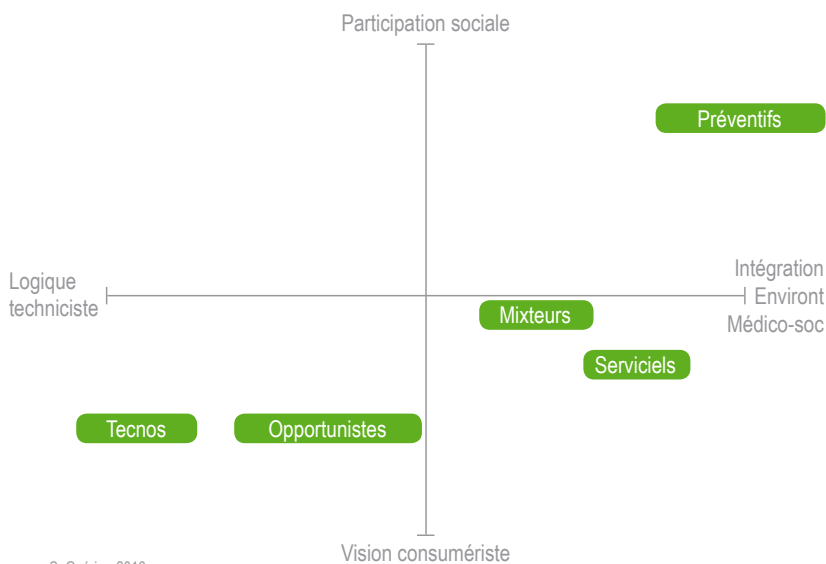
CAISSE	VILLE	TYPE	ACTEURS	GÉO	PRÉSENTATION	TYPLOGIE
Alsace-Moselle	Battenheim	RPA	Habitat Ht Alsace	R	12 logements + salle	P
	Grosbiederstroff	RPA	Assoc-Ville	R	18 logts + logt concierge. Ehpad prévue	P
Aquitaine	Strasbourg	Diffus	Neolia-Assoc		15 logts adaptés sur 52	S
	Bedous (64)	Maison RPA	Ville	R	8 logts sur 17	O
	Benquet	Résidence interg.	Ville-OPH Landes	R	9 logts senior + 8 logts famille + logt anim	O
	Donzacq	Résidence interg.	UES Coop Ville Ag immob soc	R	6 logts adaptés	M
Auvergne	Polignac (43)	RPA	CPAC Ht Loire	R	16 logts (3 T2 cabines) + salle commune ani- mée ville	O
Bourgogne	Audincourt (25)	Logt adapté	Neolia	R	8 logts adaptés + 9 logts (dim. nbre logt). Salle commune	M
	Gevigny (39)	Maison-RPA	Ville	R	9 logts + salle commune	O
Franche Comté	Bourbon-lancy (71)	Maison-RPA	OPH Saone Loire	R	20 logts adaptés + maison partagé gérée par ville	O
Bretagne	Geveze (35)	Maison-RPA	Espace Helena	R	24 logts + salle commune et animation salarié Helena	P

CAISSE	VILLE	TYPE	ACTEURS	GÉO	PRÉSENTATION	TYPOLOGIE
Centre	Pleine-Fougère (35)	Logt adapté	SA La Rance Ville	R	8 maisonnettes + local commun. Serv. transp. demande	M
	Ploumilliau (22)	Logt adapté	Ville	R	7 logts adaptés + jardin. Proxi Ehpad et serv. commun (repas/activ.)	O
	St-Pryvé (45)	Résidence seniors	Vallogis	U	30 logts seniors + local sur un ensemble de 50 logts	P
	St-Cyr Loire (37)	Résidence Konan	Nouv Logis	R	Construction 63 logts + salle polyvalente	M
Centre Ouest	Savigné-sur-Lathan	Ensemble logts	Assoc-SCI-Ville CC	R	Construc. 5 mais indiv. adapt. + salle assoc. modulable + lien hébergeur tempo.	O
	Chambouive (19)	Village senior	Corrèze habitat-Mutu Fr Limoges		10 pavillons + salle convivialité	S
	Poitiers (86)	Résidence intergéré.	SEM Ville	U	60 logts + salle intergéré + espace service personne prévent ^o	P
IDF	Ménigoute (79)	Village senior	Ville	R	8 pavillons. Service Ehpad à proxi ? Transp. organisé	M
	Ivry	Résidence intergéré.	Fr Habitation	U	123 logts. Salle polyvalente gérée Apes	M

CAISSE	VILLE	TYPE	ACTEURS	GÉO	PRÉSENTATION	TYPLOGIE
Languedoc	Ivry	Résidence sociale intergéné.	Coalia	U	25 logts adaptés sur 86 logts divers publics	M
	Montpellier	Résidence service	Mutu Fr Hérault	U	30 logts seniors insérés dans zone service (crèche, Ehpad)	S
	Thezan les Beziers	Résidence service	Ville	R	20 logts, salle activités, espace restauration	O
	Ales	Domiciles regroupés	OPH Logtis Cevenol		10 logts + salle conviviale. Enviro. concertat°	O
Midi-Pyrénées	Tauriac (81)	Maison partagée	Assoc (gère Ehpad)	R	8 chambres indiv., esp. cuisine coll-salon, jardin implic. résidents	P
	Mons (31)	Résidence seniors	Colomsiens Habitat		50 logts + salle polyvalente	S
	Olemps (12)	Village senior	SQ Qveyron Logt	R	12 logts adaptés dans programme 62 logts	M
Nord Est	Bulligny	Résidence seniors	OPH Toul Habitat	R	11 pavillons + salle commune	O
	Cirey-s/Ve-zouze (54)	Résidence seniors	OPH M&M Habitat de Nancy		14 logts + 2 logts AMP & famille salle commune	P
	Reims	Diffus dans résidence	Reims habitat	U	11 logts adaptés sur 65 logts	T
Normandie	Oissel (76)	Quartier 20 maisons	Siemor	U	10 maisons réservées seniors sur 20	O
	Hermes (60)	Résidence	OPAC Oise	R	18 logts collectifs	O
NPDC	Oignie (62)	Résidence senior-Bé-guinage	SOGINORPA	R	10 logts indiv. senior + 10 logts soc. + 2 home family (fam. + 3 logts pop. désorientée)	M

CAUSSE	VILLE	TYPE	ACTEURS	GÉO	PRÉSENTATION	TYPOLOGIE
Pays de Loire	Soisson (02)	Résidence	OPH Aisne	U	12 logts seniors/30 logts	O
	Legé (44)	RPA	SCI	R	25 logts + espace animation. Ehpad à proximi	O
	Le Mans (72)	Résidence seniors	Assoc	U	40 logts	S
Rhône-Alpes	Aizenay (85)	Résidence services	Vendée Habitat Mutualité Retraite		21 logts	M
	Montroud les Bains (42)	Résidence se/Ehpad	Loire Habitat ADMR	R	Accueil tempo. (20), Ssiad, accueil jour Alzheimer, 10 logts locatifs seniors	O
	Scionzier (74)	Résidence services	Alpades (esh)/UES		24 chambres, 56 logts, 30 pavillons + Club House	S
	Thuyets (07)	Logt interm. accueil fam.	Assoc	U	13 logts, buanderie, 1 logt fam. accueil salle assoc	M
Sud Est	Martigues (13)	Résidence sociale	Adoma	R	188 logts prio. pers. isolées vieillissantes et précarisées	P
	St-Martin de Castillon (84)	Maison accueil	Assoc	R	12 logts pour seniors + 4 pour familles et aidants	T
	Marseille (3 ^e)	Résidence intergé.	Neolia	U	37 logts dont 8 « Label Génération »	P

Annexe 3 : mapping des modèles d'habitat regroupé



Habitats regroupés innovants :

analyse typologique Serge Guérin a mené une enquête sur les lieux de vie collectifs innovants (habitats regroupés, petites unités de vie, béguinages, etc.). Objectif : identifier les bonnes pratiques et les axes d'amélioration éventuels, notamment dans la phase de sélection des projets à financer. Sur la base d'un questionnaire rempli par les caisses de l'Assurance retraite sur les structures qu'elles ont financées depuis 2009, le sociologue Serge Guérin a réalisé une analyse typologique. L'enquête met en évidence cinq typologies d'habitat regroupé : les opportunistes, les mixteurs, les serviciels, les technos et les préventifs. À l'issue de son enquête, Serge Guérin livre plusieurs propositions pour favoriser le déploiement à plus grande échelle de l'habitat regroupé.

Réf. 552003_T - 07/2017 - Réalisation : Studio graphique, Cnav.



Le label "Pour bien vieillir" permet d'identifier les actions de prévention proposées par vos caisses de retraite.

● www.pourbienvieillir.fr

