



Vie sociale

ENTRE LE DOMICILE ET LA MAISON DE RETRAITE, QUEL HABITAT ?

Manuel pratique pour les porteurs de projets



SAVOIE

LE DÉPARTEMENT

www.savoie.fr

Édition juillet 2017

Auteure : Carine CHANJOU, stagiaire à la Délégation départementale personnes âgées personnes handicapées, DGAVS, Département de la Savoie.

Responsable du projet : Dominique Bardagot, Déléguée départementale personnes âgées personnes handicapées, DGAVS, Département de la Savoie.

Cartographie : ASADAC-MDP 73

Mise en page : Floriane Falcoz, secrétariat général

Nous remercions les personnes en interne ainsi que les partenaires pour leur contribution (entretien physique, téléphonique, participation à la rédaction...).

Il est précisé que tous les acteurs cités dans le manuel sont référencés en annexe dans les contacts.

Direction générale adjointe de la vie sociale
Délégation départementale personnes âgées- personnes handicapées
Département de la Savoie
Place François Mitterrand
73018 Chambéry
Tél. 04 79 60 28 81

SOMMAIRE

Introduction	p. 3
Du diagnostic à la définition du programme	p. 8
L'habitat intermédiaire	p. 24
- les établissements sociaux et médico-sociaux	p. 27
- les formes alternatives d'habitat	p. 38
Aider au maintien à domicile	
- les leviers de la collectivité locale en matière de politique d'aide au maintien à domicile	p. 70
Mieux accompagner les parcours résidentiels	p. 76
Annexes	
- bibliographie	p. 78
- sites internet et films	p. 81
- contacts cités dans le guide	p. 82
- lexique	p. 83
- références	p. 84
- exemples de projets	p. 85

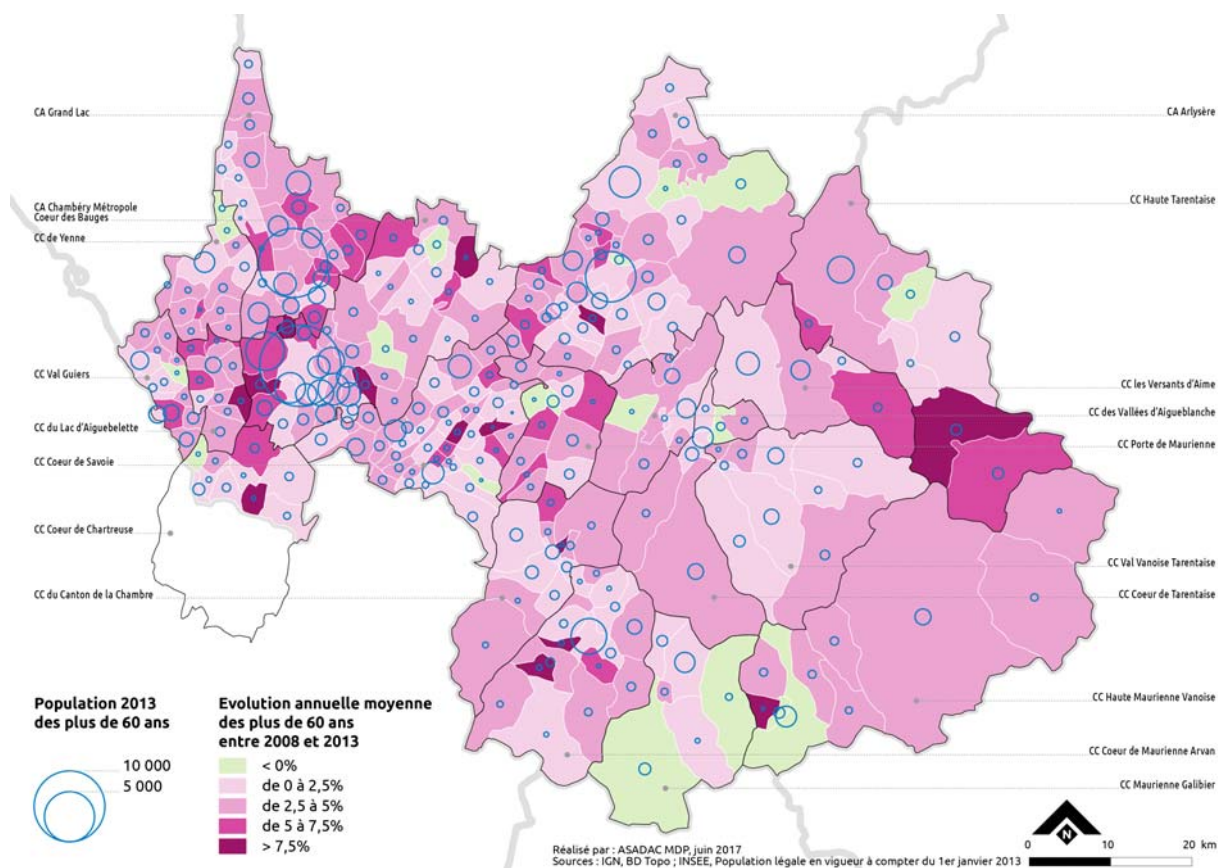
Introduction

Les personnes âgées en Savoie

Sur les 423 715 habitants que compte la Savoie en 2013, les plus de 60 ans représentent un peu plus de 103 000 personnes, dont 38% ont plus de 75 ans.

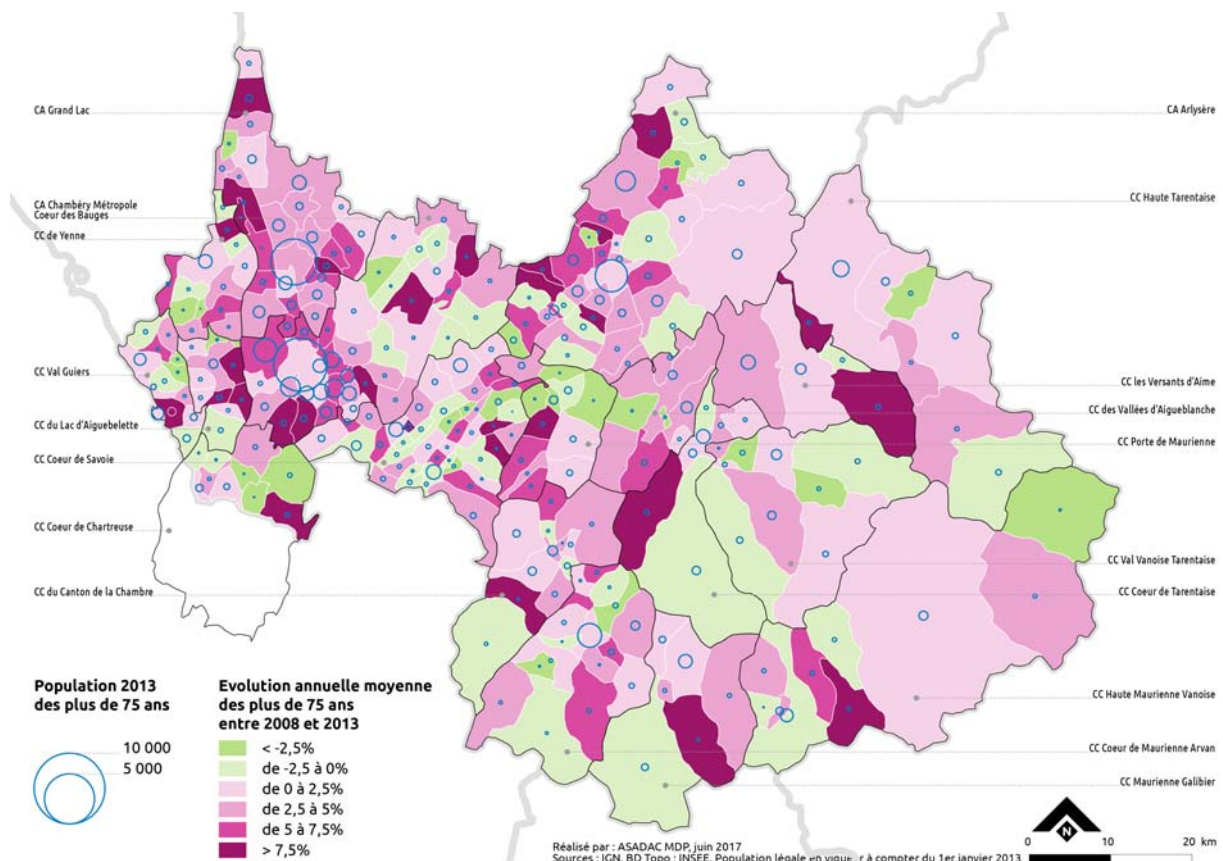
Ainsi près de 24.4% des savoyards ont plus de 60 ans. Ils sont plus de 9.1% à avoir plus de 75 ans. A titre de comparaison, en France, en 2013, les plus de 60 ans représentent 23,9% de la population. 9.1% des français ont plus de 75 ans (*Source : INSEE*).

Cette première cartographie présente la répartition des ménages de plus de 60 ans par commune en Savoie, en valeur absolue, ainsi que leur évolution entre 2008 et 2013.



Introduction

Cette seconde cartographie met plus précisément en valeur les ménages de plus de 75 ans.



Selon les projections de population de l'Insee, si les tendances démographiques observées jusqu'ici se maintiennent, en 2040, environ un habitant sur quatre aura 65 ans ou plus. (Source : Insee, scénario central des projections de population 2013-2070)

Les personnes âgées et leur habitat

En termes de proportion, près de 4 millions de personnes de 75 ans et plus vivaient en ménage ordinaire en 2001, pour 400 000 en hébergement collectifⁱ. Jusqu'à 85 ans, 9 personnes sur 10 vivent encore à domicile, et seulement 20% des plus de 85 ans vivent en institutionⁱⁱ.

Les français veulent pouvoir vivre chez eux le plus longtemps possible (ONFV, 2011)ⁱⁱⁱ, y compris après que soient apparus les premiers signes de faiblesse physique et/ou psychique. Encore faut-il que le logement où ils vivent le permette. En vieillissant à domicile, elles rencontrent parfois des difficultés comme l'isolement, l'inconfort, le sentiment d'insécurité. Et plus les personnes avancent en âge, et moins elles ont envie de déménager. La mobilité résidentielle et les démarches d'anticipation face à une éventuelle perte d'autonomie sont encore assez peu répandues. De plus, les offres d'habitat intermédiaires entre le logement

d'origine et les établissements sont encore peu nombreuses et peu connues. Il existe fréquemment une faille entre le maintien à domicile et le tout médicalisé.

Or un nombre croissant de personnes âgées et de personnes en situation de handicap, y compris celles atteintes d'une maladie neurodégénérative, souhaite choisir son habitat et les personnes avec qui le partager, le cas échéant. Elles expriment une forte demande de projet social et de services associés au logement dans un **environnement adapté et sécurisé** qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire », de droit commun. Les habitants souhaitent se sentir chez eux, dans un endroit convivial et non invasif, au cœur de la cité. Cela participe au sentiment d'être respecté, quelles que soient leurs difficultés. Ces formes d'habitat, plus souples, et aussi parfois plus économiques pour des personnes aux revenus modestes, apportent une réponse complémentaire au logement ordinaire et à l'hébergement en institution, qui attire de moins en moins.

Toutes ces raisons, ajoutées au vieillissement de la population, font qu'il est indispensable, de trouver des solutions intermédiaires entre le domicile individuel et l'EHPAD, permettant une prise en charge moins lourde et à moindre coût, en phase avec l'évolution des besoins. Les logements que nous construisons aujourd'hui doivent être évolutifs, et prendre en compte les évolutions économiques, sociales, technologiques, culturelles, démographiques, politiques...

Anticiper les évolutions qui caractérisent les générations à venir

- Une entrée en EHPAD de plus en plus tardive, un public de plus en plus dépendant, de plus en plus touché par des troubles cognitifs sévères, ce qui justifie davantage de médicalisation.
- Une paupérisation relative d'une partie des personnes retraitées en raison de parcours de vie moins linéaires (rupture dans le parcours professionnel, familial)^{iv}.
- Des femmes ayant eu des parcours professionnels avec des responsabilités, plus indépendantes et actrices de leurs choix de vie.
- Une exigence accrue en termes de confort, de respect de ses droits, de sa liberté et du contrôle de sa vie.
- Une génération à venir qui aura vu vieillir et aura aidé ses propres parents ou grands-parents, à domicile ou en établissement, et qui ne veut pas peser sur ses enfants.
- Des consommateurs avertis et une aptitude croissante pour l'utilisation des technologies.

- Une meilleure sensibilisation aux actions de prévention, permettant peut-être une meilleure anticipation et le choix d'une nouvelle trajectoire pour mieux vivre les 15 ou 20 dernières années de leur vie.

Il existe donc un vrai potentiel de développement. De plus, le déploiement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées permettrait de « fluidifier » le parc immobilier. Beaucoup de seniors occupent des logements familiaux, souvent trop grands pour leur usage propre. Leur déménagement vers des logements mieux adaptés, tant en termes de surface que d'aménagement, pourrait contribuer à diminuer la pression sur le stock de logements disponibles pour les familles.

L'enjeu est de favoriser une continuité des parcours résidentiels, en proposant une offre variée et surtout évolutive en fonction des besoins de la personne.

Pourquoi réaliser un guide, à destination des porteurs de projet ?

Il existe plusieurs sources d'informations pour le public souhaitant se renseigner sur l'adaptation de son habitat ou sur l'offre présente sur son territoire (CLIC, ADIL...). En revanche, il n'existe pas d'outil à disposition des acteurs sans lesquels le développement de l'offre ne se fait pas.

Ces projets relevant à la fois de la compétence habitat et de la compétence autonomie, ils supposent une coopération entre les acteurs de l'habitat et de la gérontologie, qu'ils soient institutionnels ou associatifs. Mais leur nombre et leur diversité font qu'ils ne se connaissent pas forcément. Or comme le montrent les expériences présentées dans ce guide, l'imbrication entre l'habitat et les services est de plus en plus forte. C'est pourquoi un renforcement des liens entre le domaine du logement et celui du médico-social est indispensable.

A partir de ce constat, auquel il faut ajouter la multiplicité des termes employés, des types de projets initiés et leur complexité, il est difficile pour les porteurs de projet de savoir quel type d'opération initier, comment, avec quels partenaires... Pourtant les envies et les idées ne manquent pas.

L'objectif du présent guide est par conséquent d'aider les porteurs de projet (collectivités locales, acteurs du logement et de la gérontologie,...) à définir quels sont les besoins, afin de les croiser avec l'offre existante (en matière d'habitat, de services, de soins...) et les ambitions des acteurs locaux. Ainsi, les objectifs de ce guide sont donc de :

- guider les porteurs de projet dans l'élaboration d'un diagnostic en vue de la réalisation d'une opération d'habitat adapté pour les personnes en perte d'autonomie,

Introduction

- présenter les différentes formes d'habitat intermédiaire. Pour illustrer les différentes formes d'habitat, plusieurs exemples sont présentés en annexe.

L'objectif global du projet étant dans un plus long terme de proposer une palette d'offre diversifiée et évolutive sur un bassin de vie, permettant de répondre, grâce à un parcours résidentiel fluide, à l'ensemble des besoins de la population en termes d'aspirations et de projet de vie, de degré de handicap/perte d'autonomie et de capacité financière des ménages. Il est essentiel de garder à l'esprit tout au long du projet, la nécessité de concevoir un habitat en fonction de l'usage futur des occupants et de leur solvabilité. Enfin, il s'agit surtout de ne pas opposer les différentes formes d'habitat, mais plutôt de créer des passerelles entre elles.

Ce projet s'inscrit parfaitement en accord avec les priorités nationales, puisque la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) a réuni pour la première fois l'observatoire de l'habitat de l'habitat inclusif en mai 2017. Son rôle consistera "à promouvoir le développement de formules d'habitat inclusif, grâce notamment à la diffusion des pratiques inspirantes ou à la formalisation d'outils pour les porteurs de projets".^v

Du diagnostic à la définition du programme

La réalisation du diagnostic

Avant de développer un nouveau projet d'habitat à destination des personnes âgées, **il est indispensable de réaliser un diagnostic** faisant état des besoins et de la demande sur le territoire d'implantation.

C'est une étape incontournable pour :

- donner de la pertinence au projet
- articuler les besoins des personnes âgées avec les priorités des acteurs du territoire
- travailler sur la faisabilité du projet.

Il peut être réalisé en interne si le porteur de projet dispose de la technicité nécessaire dans ses services ou au sein de l'équipe-projet.

Sinon, le recours à un prestataire extérieur type bureau d'études pourra être envisagé.

Il pourra être intéressant de le mutualiser entre plusieurs collectivités locales, partenaires, afin qu'il soit réalisé sur un bassin de vie pertinent.

Selon l'initiateur du projet, les sensibilités du projet et la démarche pourront être différentes. De même, la situation (zone rurale ou urbaine), la culture du lieu, les moyens dont disposent les acteurs, les caractéristiques socio-démographiques et les capacités contributives du territoire influent sur le type de projet.

Recenser l'ensemble des acteurs concernés sur le territoire

Les opérations d'habitat intermédiaire se trouvant à l'interface des sphères de l'habitat et du médico-social, certains acteurs sont incontournables. Les domaines d'action concernés sont nombreux et ce travail **transversal** implique un **décloisonnement**.

La Commune a un rôle essentiel dans la définition du projet, afin d'assurer sa réussite et sa pérennité. Elle définit ses orientations en fonction de sa politique locale, des résultats du diagnostic, et du contexte de développement territorial. Compétente en matière d'urbanisme, elle peut mettre en place des outils de planification visant à favoriser un projet d'habitat social (emplacement réservé...). Elle peut également proposer par bail emphytéotique un foncier dont elle est propriétaire. Enfin, elle peut favoriser le partage de sa connaissance des personnes vivant sur la commune et relayer l'information auprès des habitants. Il est important de faire le lien avec le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et le service en charge du logement.

L'Intercommunalité, en particulier au titre de la politique de l'habitat via son Programme Local de l'Habitat (PLH) et d'études qu'elle aurait pu mener. Elle participera à vérifier la pertinence de créer une nouvelle offre à l'échelle du bassin de vie.

Du diagnostic à la définition du programme

Le Département, chef de file de l'action sociale en faveur des personnes âgées, il délivre les autorisations des services d'aide à la personne et des places en établissement social et médico-social. Le schéma départemental peut apporter des informations sur les besoins de la population âgée.

En Savoie, chaque délégation territoriale a une connaissance fine des personnes âgées qui bénéficient de l'APA. Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC), au sein de celle-ci, est également un partenaire qu'il est important d'associer pour l'élaboration d'un projet. De plus, copilote du PDALHPD, le Département peut conseiller le porteur de projet au regard des besoins évalués sur son territoire.

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), peut conseiller et accompagner l'équipe-projet en lui apportant une vision globale en amont du projet, en l'aidant à évaluer les besoins en fonction de l'usage envisagé, et en termes de pré-programmation.

L'ASADAC-MDP73 peut contribuer à la fourniture et à l'analyse de données.

Les bailleurs sociaux réalisent des opérations d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées, garantissant la maîtrise des loyers.

Les **groupes nationaux d'EHPAD et les promoteurs privés** se lancent également dans la réalisation de projets d'habitat en faveur des personnes âgées.

Les associations œuvrant en faveur de la cause des personnes âgées (les Petits frères des pauvres, la Croix Rouge, Habitat et Humanisme) et des personnes handicapées (APEI, ...) peuvent être à l'initiative de projets et les gérer ensuite.

Les associations locales en charge d'animer des activités comme le Club des aînés par exemple, ou les associations œuvrant dans le champ de l'économie sociale et solidaire (ex : l'Accorderie à Chambéry : échange de services), celles proposant des offres de mobilité... Certaines associations se constituent à l'initiative de citoyens pour mener à bien un projet d'habitat. Elles peuvent devenir des acteurs déterminants dans le devenir de l'opération en s'assurant du lien social entre les personnes.

Les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (**EHPAD**) et les Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées (**EHPA**) sont des partenaires privilégiés. Certaines animations, activités ou prestations peuvent mutualisées entre le projet et ces établissements. Les EHPAD peuvent également devenir partenaires des projets par le biais d'une convention afin de fluidifier le parcours de la personne lorsqu'elle ne peut plus rester à domicile.

Les Services de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD), les professionnels de santé du territoire, les maisons de santé... afin de prévoir des services mutualisés d'intervention à domicile par exemple.

Du diagnostic à la définition du programme

Les Services d'Accompagnement et d'Aide à Domicile (SAAD), prestataires de services à la personne, présents sur la commune ou à proximité. Ils connaissent les personnes âgées qu'ils aident et peuvent participer à la définition de l'offre de services qu'il convient de mettre en place autour du projet.

L'ARS intervient si le projet concerne un établissement médico-social.

Les caisses de retraites CARSAT, MSA, RSI, etc, peuvent apporter un soutien en matière d'ingénierie et/ou financier.

Les habitants : initiateurs du projet, ou personnes associées, bénévoles, administré...

Il est pertinent d'organiser des réunions d'informations pour échanger sur les différentes formes d'habitat ou au moins pour présenter le concept, afin que les habitants s'approprient le projet.

L'entourage des personnes âgées, notamment les aidants pourront être impliquées et participer ensuite à la vie du projet. Des actions de bénévolat existent peut-être sur le quartier ou pourront s'y développer. Le bénévolat participe au dynamisme des projets, à la diversité des animations...

Ces acteurs pourront être co-acteurs, co-décideurs, co-responsables, ou simplement partenaires associés selon le mode collaboratif envisagé.

Le rôle des différents acteurs

L'initiateur du projet : celui qui en a l'idée et qui va essayer de le mettre en marche. Ce peut être, une association, une collectivité locale, un promoteur privé, des citoyens, un groupement de plusieurs de ces acteurs....

La maîtrise d'ouvrage : entité (personne morale ou physique) porteuse du projet, pour laquelle est réalisé le projet, c'est le commanditaire de l'ouvrage. Il en établit le programme.

La maîtrise d'œuvre : entité (personne morale ou physique) choisie par le maître d'ouvrage pour réaliser le projet, en respectant le programme, les conditions de délais et de coûts fixées à l'avance dans un contrat.

La maîtrise d'usage : ce sont les destinataires du projet, les habitants qui pourront jouir des logements une fois construits, en tant que locataires ou propriétaires. Autant que faire se peut, ils sont associés en amont et à diverses étapes de concertation.

Selon les projets, pourront également intervenir un **gestionnaire des logements et /ou des surfaces collectives, et/ou des services communs**. Cette gestion peut être publique ou privée et peut être prévue sous diverses formes : délégation de service public, intermédiation locative...

Du diagnostic à la définition du programme

La dimension collaborative, un gage de réussite du projet

Bien avant d'envisager la forme architecturale, voire urbaine, qui sera donnée à l'opération, c'est une réflexion sur le projet de vie des personnes qui vivent et vieilliront sur le territoire qu'il faut mener et ce, en **associant très en amont tous les acteurs qui seront amenés à prendre part au projet**, de la maîtrise d'ouvrage à la maîtrise d'usage, en passant par l'ensemble des partenaires intéressés.

Quelle concertation et avec qui ?

Qui sont les acteurs intéressés par le projet ? Qui est le bon interlocuteur ? Quelle technicité peuvent-ils apporter (organisation et compétences internes) ?

Quelle est leur culture professionnelle, le niveau d'interconnaissance et les habitudes de travail entre les différents acteurs ?

La **capacité à mobiliser le tissu médico-social et de solidarité de proximité** est essentielle pour favoriser l'apport et l'échange de services, la réduction de charges par la mutualisation, ou encore l'harmonisation dans les modes d'accompagnement (plannings d'intervention, partage des informations).

→ Définir les attentes et les rôles de chacun et constituer un comité de pilotage.

Quelle implication et mobilisation des personnes âgées ?

Il est possible de s'appuyer sur une **enquête auprès des habitants** de la commune ou du bassin de vie afin de :

- de faire connaître la démarche.
- bien cerner la diversité des attentes, des besoins et des questions pouvant émerger
- avoir une idée du nombre de personnes qui seraient prêtes à déménager pour anticiper « leurs vieux jours », sans avoir pour autant envie de se retrouver trop tôt dans des structures d'hébergement, occupées par des personnes très âgées.

Toutefois, cela n'augure pas de l'occupation future de la résidence, d'abord en raison de la temporalité du projet, la situation des personnes âgées pouvant évoluer très rapidement. De plus, il est difficile pour elles d'anticiper leur vieillissement et de se projeter quelques années plus loin.

Bien que l'enquête soit plus particulièrement destinée aux personnes de 60 ans et plus, il peut être intéressant de l'élargir aux familles s'il s'agit d'un projet intergénérationnel et/ou d'un projet coopératif.

L'enquête peut se faire par questionnaire (via les partenaires de l'action sociale, par voie postale, dans le bulletin municipal, dans les commerces, lors de l'invitation au repas des aînés...), et/ou par entretiens.

Des **réunions publiques** pour présenter les résultats de l'enquête et le projet peuvent être organisées dans le but d'associer les habitants. Il est même recommandé de constituer un groupe de personnes âgées associées depuis la définition du projet jusqu'à sa conception architecturale. Ces personnes porteront un regard fonctionnel sur le projet et seront d'importants relais, d'autant qu'elles en seront peut-être également les futurs habitants. Elles seront en général les « moteurs », impulsant le dynamisme dans la vie sociale des projets.

Dresser un état des lieux

Le périmètre pertinent

En amont, définir le périmètre pertinent pour le diagnostic (EPCI ? bassin de vie ?). En effet, même si la commune cible les personnes âgées habitant sur son territoire, il est plus opportun de mener la réflexion sur un périmètre plus large.

→ se concerter avec les communes environnantes, pour s'informer sur l'offre existante et sur les projets à venir.

Les politiques locales

- Se questionner sur la politique en faveur des personnes âgées menée par l'État, le Département, l'intercommunalité, la commune.
- Quelles actions récentes ?

- Y-a-t-il des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH, PIG), intégrant un volet adaptation des logements à la perte d'autonomie, avec notamment des études pré-opérationnelles ?
- Quels documents de référence ?
 - PLH
 - schéma autonomie
 - études thématiques d'EPCI
 - guide du confort d'usage en Savoie
 - schéma accessibilité des services au public
 - analyse des besoins sociaux des CCAS
 - diagnostics gérontologiques territoriaux de Savoie (réalisés par le Département en 2017)...

Analyse des données de cadrage

Données socle de l'INSEE:

- part des + de 60, des + de 75 et des + de 85 ans,
- indice de vieillissement et de grand vieillissement,
- rapport de dépendance,
- part des ménages d'une seule personne parmi les 75 ans et +,
- revenus des ménages
- répartition des personnes de + de 75 ans selon le statut dans le logement (propriétaire/ locataire, parc public/privé).

CARSAT : observatoire des situations de fragilité.

Du diagnostic à la définition du programme

Département : Données relatives aux bénéficiaires APA et PCH : nombre, répartition, données des CLIC et des MAIA,...

Analyse de l'offre locale

- Données relatives à l'offre existante en matière de **SAAD** (services proposés, volume, demandes refusées, évolution des demandes, services déficitaires, bénéficiaires, pérennité, qualité...).
- **Niveau d'équipement** (sportif, culturel,...), les **services** (services à la population...), **l'offre de soins** (hôpital, centre médical, médecin généraliste, cabinet infirmiers, kinésithérapeutes...), les **commerces** (pharmacie, épicerie...).
- **Accessibilité physique** (dessertes en transports en commun, aménagements de voirie qualitative pour piétons, cyclistes ...).
- **Accessibilité numérique**
- Les **animations** (marché...), le **dynamisme associatif**, les **événements**, notamment ceux favorisant l'intergénérationnel (fête de village...) et les **activités** proposées dans la commune et aux alentours, jardins partagés, fleurissement...
- **Offre d'habitat au regard du parcours résidentiel** des personnes âgées : x places en EHPAD, x places en résidences autonomie, x habitats inclusifs, x logements accessibles,

adaptables, adaptés sur le bassin de vie (si le recensement du stock est réalisé).

- Fichier de la **demande locative sociale** pour les personnes de plus de 60 ans.
- Informations qualitatives sur l'état du parc de logement (ANAH).

Travailler sur les besoins en logement, en tenant compte des données socio-démographiques et leurs perspectives d'évolution (migration, espérance de vie, revenus...)

Bench marking

Contacteur d'autres porteurs de projets afin d'échanger sur leur expérience en termes de montage de projet, les options qu'ils ont retenues et pourquoi, les problématiques qu'ils ont rencontrées, etc. Une liste de projets d'habitat intermédiaire est jointe en annexe.

Définition du projet social

Face au vieillissement, quelle stratégie ?

En fonction du dynamisme démographique, des conclusions du diagnostic, et des projets de développement de la collectivité, sa politique sociale, le vieillissement peut être appréhendé différemment^{vi}.

Ces éléments vont peser sur la définition du **projet de vie sociale de la future opération**. Envisager un projet « d'habitat + projet de vie » (et non pas « logements + services »), garantit une dimension qualitative autour du projet de la personne et de son bien vieillir.

Le public ciblé

Concernant les projets relevant du droit commun du logement, il n'est juridiquement pas possible d'instaurer un critère de discrimination lié à l'âge de la personne, ni à son état de santé.

- Le projet est-il uniquement destiné à la population de la commune ou plus largement ouvert ?
- Quel est le profil des personnes à qui se destine ce projet, notamment sur le plan de l'autonomie ? (GIR)
- Est-ce pour des personnes qui veulent acheter ou louer ?
- De quel niveau de revenus doit disposer le futur habitant ?
- Quel coût pour les occupants : quel niveau de loyers ou quel prix des logements en accession à la propriété ?

Concernant la question de **l'accessibilité financière**, l'offre doit correspondre au pouvoir d'achat des retraités du territoire.

Les projets privés peuvent exclure certaines personnes qui n'auraient pas les ressources suffisantes, tandis que des

projets publics pourraient en exclure certaines qui dépassent les plafonds de ressources du logement social.

Différentes études montrent que la tendance pour les générations à venir tendent à s'appauvrir^{vii}. Cette dimension est à prendre en compte dès maintenant.

Envisager le projet dans une perspective d'évolution (démographique, économique, sociale, politique).

Les ambitions du projet

- Favoriser l'intégration des plus âgés et lutter contre **l'isolement** ?
- Recréer des **liens de solidarité et de proximité** permettant aux différents publics de se côtoyer et contrer le cloisonnement générationnel de la société ?
- Favoriser la transmission des savoirs ?
- Intégrer un objectif de **mixité** sociale ? générationnelle ? culturelle ?

Il peut être intéressant de **mélanger les publics** pour trouver des synergies entre les différentes dynamiques d'accompagnement, rompre leur isolement respectif en leur proposant de partager au-delà des différences : personnes en situation de handicap, personnes âgées, enfance en danger, familles monoparentales, familles, majeurs protégés, jeunes travailleurs.

Cela permet également de **banaliser l'habitat** pour ces publics aux besoins spécifiques.

La mixité sociale peut s'analyser à l'échelle du projet, du quartier, voire de l'organisation autour du projet, grâce à une ouverture sur l'extérieur et la coordination avec d'autres structures, associations, touchant d'autres publics.

Toutefois, la mixité spatiale n'induit pas nécessairement la mixité sociale au quotidien. Il est nécessaire de créer les conditions d'exercice des solidarités entre les personnes. Il faut la provoquer, au travers d'un **travail d'accompagnement et d'intermédiation**.

L'accompagnement

Une offre immobilière (ou la conception architecturale) ne suffit pas à créer de l'intergénérationnel, qui n'est pas naturel et suppose de susciter des rencontres, avec un accompagnement, pour réduire la crainte de l'autre et le repli sur soi.

Dans les projets mixtes, il sera important de se poser les questions suivantes :

- Comment faire pour intégrer les différences (de besoins, de ressources, de motivations...) ?
- Quels mécanismes et quels dispositifs permettent au groupe de s'enrichir et de coopérer grâce aux différences de chacun ?

- Quelle cohérence entre les désirs individuels et la finalité collective déclarée du projet ?
- Comment soutenir le groupe pour que cette solidarité soit durable ?

La présence d'un professionnel

Les personnes âgées qui décident de s'installer dans un logement intermédiaire recherchent la **sécurité** et à **rompre avec la solitude**. La présence d'une personne au quotidien constitue une **veille** pour les habitants. Elle pourra également impulser une **dynamique**, favoriser le **lien social**, et **apaiser les tensions** éventuelles.

Il peut s'agir d'un animateur, d'un maître de maison, d'un coordonnateur, d'une famille vivant dans le projet, d'un agent de la commune, ou d'un gardien d'immeuble, ayant reçu une petite formation sur les enjeux et les spécificités liées au vieillissement.

Le numérique et la domotique peuvent aussi servir de support à cette personne dans ses actions de proximité (reçoit les alertes en cas de chute, remontée d'information à la famille ou au bailleur...).

Mais au vu de son coût, il est important de s'interroger sur :

- La durée de présence de la personne : doit-elle intervenir tous les jours ? De manière ponctuelle dans la semaine ? Pour combien d'heures ?

- Les missions affectées à cette personne: présence réconfortante, aide administrative, donner les premières informations sur divers sujets, aide aux courses, visites régulières, menus travaux?
- Comment est-elle financée ? est-elle recrutée par le gestionnaire ou relève-t-elle d'un service à domicile ?

Faire appel à un coordinateur pour assurer la cohésion de l'ensemble des animations (et services) est un plus, celui-ci pouvant être mutualisé avec d'autres structures. Cela est facilité lorsqu'il est employé par le CCAS qui peut le solliciter sur diverses missions, ou par une association qui gère plusieurs structures.

Les services

Différents services peuvent être recherchés par les personnes âgées : coordination, visite quotidienne, petits travaux, animation, conciergerie, entretien de la chambre, entretien du linge, restauration, excursions, sport, accompagnement aux courses, balades, aide administrative...

Il existe plusieurs configurations, qui peuvent être combinées :

- Les personnes font appel individuellement, en fonction de leurs besoins, à des services extérieurs et n'ont à payer que ceux qu'elles utilisent réellement.

- Les personnes bénéficient des services facultatifs par une structure existante de proximité qui accepte de les mettre à leur disposition (EHPAD, résidence autonomie...).
- Les résidents, lors de l'entrée dans leur logement, souscrivent une redevance obligatoire comprenant divers services conventionnés avec une structure sociale et/ou médico-sociale, et/ou à du personnel dédié au sein de la structure. Il s'agit souvent au minimum du système de téléalarme interne et de la présence journalière, voire nocturne.

Dans ce cas, la répercussion sur le coût final pour l'habitant devra être examinée avec attention. Il est nécessaire de s'interroger sur le type, la pertinence et le nombre de services à intégrer et de s'assurer que les futurs habitants seront en mesure de se le financer.

Il existe également un risque pour le gestionnaire qui doit en supporter le coût même lorsqu'une personne est absente (départ, hospitalisation...).

La mutualisation et les partenariats seront à rechercher si le même type de service existe à proximité. Il sera alors nécessaire de définir le cadre juridique de ce partenariat.

Une partie des services peut aussi être autogérée par les habitants, la famille ou des bénévoles.

Attention concernant le logement social, l'offre de service ne peut être associée au bail.

→ Montage juridique particulier qui passe le plus souvent par le biais d'une association et implique que les locataires y adhèrent.

Les animations

L'animation crée des moments de **convivialité** et instaure du **lien social** tant entre les locataires qu'avec les personnes extérieures. Elle permet de donner du **sens au projet** et peut avoir une dimension évolutive, en fonction des demandes des résidents.

Elle n'est pas un besoin vital mais pour certaines pathologies neurodégénératives ou troubles démentiels par exemple, elles participent à maintenir le lien aussi longtemps que possible avec la personne.

Il peut s'agir notamment de :

- Regroupement hebdomadaire des personnes âgées au « club des aînés ».
- Sorties, conférences avec la possibilité de faire intervenir des personnes extérieures ou des associations locales.
- Sports, activités diverses, promenade confort...
- Actions de prévention visant à préserver ou ralentir la perte éventuelle d'autonomie.

- Organisation de gouters pour l'école, lecture, films...

La **diversité des animations** repose souvent sur les « compétences » des bénévoles en mesure de faire pratiquer de nouvelles activités à quelques résidents (chant, dessin, sophrologie...) et/ou de la compétence et de la formation du personnel prestataire et des accompagnants à développer des techniques d'animations ayant une résonance particulière auprès du public qu'ils accompagnent.

La question de l'animation soulève également celle de la nécessité d'intégrer une salle commune, notamment si une salle communale n'est pas à proximité, ou a minima de lieux de rencontre dans le projet d'habitat.

La gestion de la dépendance

Pour assurer un parcours fluide de la personne il convient d'inscrire le projet dans le réseau gérontologique local. Cela suppose un lien avec les partenaires du médico-social et un EHPAD s'il en existe un à proximité.

Attention. En logement ordinaire (hors établissement), la personne a droit au maintien dans les lieux. Dans les faits, le règlement intérieur (ou charte de vie) des habitats intermédiaires stipulent souvent que la personne s'engage à quitter son domicile lorsque la perte d'autonomie compromet son maintien dans le projet.

Définition du programme

Le principe de l'universel design et du confort d'usage

Le principe du design universel qui croise très directement l'approche qualité axée sur le confort d'usage développée en Savoie repose sur une acception simple : « ce qui est indispensable à quelques personnes handicapées est globalement nécessaire pour beaucoup plus et confortable pour tous »

→ envisager le projet comme un **habitat pour tous**, en évitant toute stigmatisation et mise à l'écart, mais en privilégiant une ouverture sur l'extérieur.

→ penser les logements de façon à ce qu'ils soient **facilement adaptables à toutes les phases de la vie et pour toute personne selon son besoin du moment.**

La « maîtrise d'usage » recherchée pour un projet, grâce au design universel, suppose une bonne identification de l'utilisateur et de ses besoins, aujourd'hui et demain.^{viii}

Cette démarche doit permettre la prise en compte d'un maximum d'exigences qualitatives, en s'interrogeant sur les besoins en matière de confort et de sécurité pour tous. La qualité du programme et la clarté de la commande et des attentes liées au confort d'usage sont déterminantes.

Participer à faire du confort d'usage un ADN commun, qui étant anticipé, partagé

et travaillé pour 100% des usagers rend nos aménagements et investissements plus efficaces et durables et constitue une réelle valeur ajoutée.

La localisation du projet

Le lieu d'implantation est déterminant pour l'attractivité et la réussite de l'opération.

Existe-t-il une opportunité foncière bâtie ou non bâtie?

La commune dispose-t-elle d'un **terrain** judicieusement positionné et adapté, réservé à cet effet ou acquis via l'EPFL ?

Il peut s'agir d'un **bien bâti** appartenant à la commune et qui sera réhabilité (ancien presbytère, bâtiment acquis à cet effet).

Le **bail à réhabilitation** peut être un outil intéressant permettant de réaliser des opérations de tailles variables, en diffus dans les centres bourgs. Le fait de ne pas faire supporter le coût du foncier au maître d'ouvrage peut favoriser la réalisation de logements à loyers modérés.

Cet investissement de la commune participe à la fois à la revitalisation de son centre bourg, et à la réalisation de petites opérations de logements sociaux bien intégrés dans leur environnement urbain.

Des opérateurs ayant l'agrément de maîtrise d'ouvrage comme Soliha réalisent ce type de projets.

Il convient de recenser et analyser l'offre à proximité (distance maximale de 500m) en termes de :

- commerces,
- équipements,
- services (aides à domicile, offre de service au public, points accueil information, transports...),
- offre de soins (médecins, infirmière, kiné, pharmacie, ergothérapeute, SSIAD...),
- activités sportives et culturelles

Y-at-il des structures ou des acteurs locaux avec lesquels il serait possible de mutualiser des locaux ou des services ? : Autre hébergement (foyer de jeune travailleur, maison relais, résidence autonomie, ...), gîte ou établissement touristique (chambre en cas de visite de la famille, repas), ESAT, entreprise locale et solidaire, école (cantine, animations), école de musique (animations), acteurs économiques locaux, start up (innovations technologiques...), etc.

Le cadre de vie, le dynamisme du secteur, la sécurité et l'ouverture du site sur l'extérieur sont des éléments également importants, tant ils contribuent à l'attractivité du lieu et permettent notamment de garantir du lien social.

Le projet doit veiller à bien intégrer la connexion avec la logique de vie de quartier, de village, son environnement paysager, et être mis en perspective au

sein du projet global de la collectivité, notamment au vu de ses autres projets ou besoins en équipement : salle communale, crèche, cantine, jardins familiaux...

L'accessibilité du site

La réalisation d'une opération d'habitat pour personnes âgées doit amener à une réflexion plus globale sur l'aménagement des abords du site pour permettre aux habitants de se déplacer aisément et en sécurité en réfléchissant à :

- La continuité des cheminements réellement confortables pour les personnes âgées.
- Adapter les accès aux abords du site (aménagement et déneigement des trottoirs, pentes douces, zones de repos, espaces publics environnant).
- Adapter les stationnements en fonction du projet et prévoir un dépose-minute.
- Une desserte en transport en commun ou via une association dotée d'un minibus.

Le **guide du confort d'usage** (proposé par le département et téléchargeable) peut aider le porteur de projet puis le maître d'œuvre et le gestionnaire à se questionner sur bien des composantes, afin de trouver des propositions et compromis privilégiant le confort des usagers^{ix}.

La taille du projet

La taille du projet dépend fortement des besoins identifiés, de la cible définie, du projet social et de la nature du maître d'ouvrage (bailleur social, association, promoteur privé...).

Plus le projet est important, plus il est en principe possible de réaliser des économies d'échelle. En revanche il sera plus difficile de développer une offre de services adaptés à chacun et de mettre en place un accompagnement individualisé.

La typologie et le confort des logements

Il faut se poser la question de la typologie. Plus le logement est grand, plus le loyer sera élevé pour l'occupant. Mais les logements doivent être suffisamment spacieux pour :

- Permettre à la personne âgée d'apporter son mobilier ou une partie de celui-ci.
- Recevoir ses amis et sa famille tout en respectant les espaces d'intimité, comme le coin nuit.

Les personnes qui quittent leur maison ou leur appartement n'ont généralement pas l'habitude de vivre dans des espaces plus réduits. Il faut faire en sorte que la personne se sente « chez elle » et s'approprie le logement.

L'adaptation des logements

L'adaptation ou l'adaptabilité des logements et le respect des normes Personnes à Mobilité Réduite, qui sont à travailler et à enrichir pour nourrir un

projet fonctionnel plus que pour satisfaire une norme, sont des éléments essentiels dans les projets d'habitat intermédiaire pour les personnes vieillissantes qui doivent pouvoir y évoluer en toute sécurité. La consultation d'un ergothérapeute est recommandée.

Envisager dès la conception des aménagements adaptés: portes larges, espaces de circulation suffisants permettant la giration d'un fauteuil roulant, ouvertures basses permettant de voir dehors même en étant assis, salle de bains et sanitaires adaptés.

Identifier et anticiper les obstacles sensoriels, cognitifs et ou moteurs pour ne pas créer de gênes liées à l'utilisation des nombreuses composantes et outils proposés à ces usagers sensibles à ces égards.

Faut-il prévoir un ascenseur ? A ce jour et d'un point de vue légal (article R. 111-5 du Code de la construction et de l'habitation), l'ascenseur n'est pas obligatoire dans les immeubles collectifs inférieurs à trois étages. C'est un équipement lourd en termes d'installation et d'entretien dont le coût est répercuté sur les locataires. La réalisation d'un ascenseur pour des opérations sans obligation réglementaire est donc à évaluer au cas par cas selon le public ciblé, les contraintes architecturales du bâti et les capacités financières des futurs locataires. En termes de confort et de sécurité d'usage pour ces usagers, cet outil est cependant un plus très apprécié et donc recommandé.

Les équipements domotiques

Il serait pertinent que tous les logements proposés soient pré-équipés, dès la conception initiale, pour éviter des surcoûts le cas échéant. L'occupant pourra ensuite le personnaliser et l'équiper selon ses besoins.

Des petits équipements simples et peu coûteux peuvent être prévus: chemin lumineux permettant d'éviter les chutes nocturnes, variation lumineuse et thermique, volets électriques, accès aux technologies de l'information et de la communication...

Attention l'adaptation du logement ne suffit pas à favoriser l'autonomie durable des personnes âgées.

Les parties communes aux habitants

La création d'espaces communs peut être un plus pour améliorer le cadre de vie des personnes mais leur emprise dans le projet doit être mesurée afin d'éviter un surcoût. Il est important, par ailleurs, de bien évaluer l'usage futur et polyvalent de ceux-ci.

Les espaces communs bâtis

Des locaux complémentaires au logement peuvent être envisagés : buanderie, espace informatique, bibliothèque, salle commune...

Une salle de 50m² coûte environ 50 000€^x.

Il est donc indispensable de s'interroger sur :

- Leur utilité réelle.
- L'existence de locaux à proximité dont l'utilisation pourrait donner lieu à un conventionnement.
- Leurs utilisateurs potentiels : est-ce pour les résidents exclusivement ? ou quelques heures par semaine aux résidents du site et le reste du temps à des associations ? ou encore est-ce ouvert à l'ensemble de la population communale ?

Il conviendra par ailleurs de veiller à ce que cette ouverture à l'extérieur ne crée pas de nuisances aux résidents.

- Le mode de gestion.
- Son financement. Peut-elle être louée occasionnellement afin de pouvoir être en partie rentabilisée par le produit des locations ?
- La répartition des tâches et la pérennité du dispositif pour la coordination entre les utilisateurs, la maintenance et l'entretien.

Les espaces communs non bâtis

Il peut s'agir de jardins collectifs ou partagés, espaces verts, terrains de jeux, ces lieux d'échanges composent le paysage et sont aussi importants que le bâti pour le cadre de vie des habitants.

Selon le projet de vie, ils pourront plutôt être tournés vers l'extérieur, le passage, ou plutôt à l'arrière des bâtiments pour garantir le calme aux résidents, dispersés ou concentrés...

Qu'il soit question des accès, cheminements et autres mobiliers et environnement paysager, les questions de confort d'usage seront à anticiper et à traiter avec attention et donc en concertation avec les usagers.

Le cadre juridique

Le projet relève-t-il des établissements sociaux et médico-sociaux (suppose une autorisation du Département) ou relève-t-il du droit commun du logement ?

Le budget

Les financements possibles varient en fonction de la nature du maître d'ouvrage, le projet social, le public visé...

Plusieurs sources de financement sont envisageables

- Fondation de France, Fondation « agir sa vie » (pour les personnes en grande difficulté) (appels à projet).
- Fondations diverses : RTE (fondation pour les territoires ruraux), patrimoine (en cas de réhabilitation).
- Département (conférence des financeurs).

- Financements du logement social (Etat-DDTM).
- Subventions de collectivités locales.
- Fonds européens.
- Banques.
- Assurances.
- Mutuelles.
- Crowdfunding (financement participatif).
- Les caisses de retraites (RSI, MSA, AGIR-ARCO...).
- CNAV : politique de soutien aux lieux de vie collectifs à destination des personnes âgées autonomes : prêts sans intérêt et/ou subvention, sous conditions (circulaire CNAV n°2015-32 du 28 mai 2015). Réflexions en cours sur le financement de l'habitat inclusif.
- CARSAT Rhône-Alpes : elle accompagne les porteurs de projets et participe financièrement à la construction, à la rénovation ou à l'équipement des **lieux de vie collectifs destinés aux personnes retraitées autonomes** (Gir 5 et 6). Cette aide financière vise à développer une gamme diversifiée de lieux de vie collectifs de qualité. Elle permet également de soutenir les initiatives améliorant la vie sociale en Rhône-Alpes. La Carsat Rhône-Alpes peut soutenir ces structures au moyen de prêts et/ou subventions, quel que soit leur statut juridique (privé ou public), telles que :

- les structures mettant en œuvre des actions pour l'amélioration de la vie sociale et la prévention pour le maintien de l'autonomie,
- les structures d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution, les domiciles services, les béguinages, les maisons d'accueil et de résidences pour l'autonomie ou les logements sociaux adaptés réservés aux retraités,
- les établissements d'hébergement pour personnes âgées : EHPA, c'est-à-dire les résidences autonomie.

En matière de **services de proximité**, elle appuie les initiatives innovantes visant à améliorer l'environnement des retraités fragilisés vivant à leur domicile. Sous certaines conditions, elle peut participer aux frais d'investissement ou de fonctionnement inhérents au démarrage du projet.

Qu'est-ce que l'habitat intermédiaire ?

Une des préoccupations principales des personnes âgées est de conserver leur indépendance dans leur manière de vivre et dans leur lieu de vie.

On parle d'habitat intermédiaire au sens où il s'agit d'alternatives entre le « tout domicile indépendant » et l'hébergement en établissement. En revanche, cela n'implique pas qu'il soit une étape intermédiaire dans un parcours résidentiel entre le domicile et la maison de retraite.

L'objectif des logements intermédiaires est de permettre à leurs résidents de vivre chez eux, en autonomie dans les meilleures conditions, le plus longtemps possible.

Cette logique de diversification de l'offre de logements et de services accessibles sur le territoire vise à répondre aux aspirations d'un public élargi et à rendre possible la construction de parcours, autour de séquences de vie correspondant à différents niveaux de dépendance.

Pour qui ?

Ils s'adressent aux personnes qui rencontrent des difficultés pour rester à leur domicile, ou qui souhaitent en déménager pour aller vers un logement proposant des conditions de sécurité, de sociabilité et des services, sans aller non plus en établissement. Elle est adaptée aux personnes âgées en situation de

fragilité ou d'isolement, dont la situation ne justifie pas une entrée en EHPAD ou qui la refusent.

Une offre diverse

Il existe une diversité de produits que l'on peut qualifier d'habitat intermédiaire, qui participent à proposer une offre diversifiée pour l'ensemble de la population selon ses besoins.

De nouvelles formules d'habitat à destination des seniors viennent **compléter l'offre en résidence autonomie** (anciennement logements-foyers).

La **diversité des appellations** et des produits renvoyant à des projets d'habitat intermédiaire atteste d'une absence de cadre précis et de l'éventail des possibles : Résidences services, colocation seniors/intergénérationnelle, résidences seniors, béguinages, habitat groupé, résidences intergénérationnelles, habitat partagé, habitat participatif, habitat inclusif, alternatif, collaboratif, habitat groupé autour du soin, domiciles services, habitat Kangourou, petites unités de vie, MARPA, EHPA, etc.

Elles se déclinent sous de multiples formes et se caractérisent par une forte hétérogénéité tant par les moyens et les acteurs mobilisés, que les démarches mises en œuvre.

Les frontières sont très poreuses ce qui rend l'effort de distinction, de classification et de comparaison malaisé. En effet, les caractéristiques des unes et des autres peuvent être mixées selon les besoins spécifiques de projet et son contexte.

Des traits communs

L'étude sur « l'habitat de demain des retraités »^{xi} (UMR CEDETE et CITERES) a permis de dégager 3 critères de base pour caractériser un habitat intermédiaire qui n'est pas un domicile ordinaire, sans se placer non plus dans les établissements médicalisés :

- un logement fonctionnel et agréable, **pérennisant le sentiment de « chez-soi »**,
- un habitat facilitant l'accès aux services, sur place ou à proximité immédiate,
- un lieu de vie affilié à un collectif visant à soutenir les relations sociales.

Ils sont au croisement de 3 cultures administratives : le logement, le social et le médico-social.

Concernant les possibilités de financement, elles ne sont pas précisées pour chaque type de projet mais sont présentées dans la partie 1 « Du diagnostic à la programmation ».

Les difficultés communes

- Peu d'anticipation des personnes âgées, réticences à changer de logement → difficultés de recrutement pour de nombreux projets au moment de la mise en service alors même que les personnes s'étaient déclarées enthousiastes lors de l'enquête.
- Modèle économique et juridique fragile pour de nombreux projets.
- Des projets partenariaux ou collectifs, nécessitant une ingénierie et un délai de réalisation importants.

Les points de vigilance

- Il y a de plus en plus d'opérateurs, du secteur de la gérontologie ou de l'habitat, qui proposent des formes d'habitats « innovantes ». Comment la collectivité peut-elle limiter les risques de dérive et s'assurer que ces projets tiendront leurs promesses dans la durée, en matière de qualité de service, d'accompagnement, pour un public potentiellement vulnérable ?
- Comment prévoir leur évolutivité afin de s'adapter à l'évolution des besoins et des attentes ?
- S'intéresser aux modes de régulation et à la gestion de conflits qui peuvent apparaître en collectivité.

La classification retenue

Une première distinction a été faite dans ce manuel entre les habitats intermédiaires qui relèvent de la réglementation des établissements sociaux et médicaux-sociaux (qui supposent une autorisation du Département), et ceux qui relèvent du droit commun du logement.

D'autres critères de distinction permettent de distinguer les différents types d'habitat et seront utilisés pour les comparer^{xii} :

- l'importance des espaces communs et le degré de collectivité,
- l'importance de l'accompagnement et des services,
- le degré d'implication et de participation des personnes concernées,
- logement privé / logement public,
- l'importance du bénévolat,
- le public visé : autonome, dépendant, mixte...

Mais il n'existe pas de réelle classification officielle de ces projets, qui sont uniques au vu de leur contexte de création.

Ils se situent souvent dans l'expérimentation, l'innovation. Et les termes employés varient d'un acteur à l'autre, ce qui ne facilite pas leur lisibilité.

Il est par conséquent difficile de faire entrer les exemples présentés dans l'une ou l'autre des catégories.

Les expériences présentées ne sont pas exhaustives et sont à appréhender comme des exemples de possibles, non pas comme des modèles à reprendre de façon absolument identique.

Il ne s'agit pas de montrer ce qu'il faut faire ou ne pas faire mais proposer des cadres et des pratiques qui pourront être adaptés localement.

Les établissements sociaux et médico-sociaux

La résidence autonomie

Elle peut recouvrir de multiples configurations mais elle est caractérisée par un socle de principes communs, encadrés par les textes, et qui assoit son positionnement institutionnel.

Ses caractéristiques

- L'existence du projet d'établissement axé sur prévention de la perte d'autonomie.
- Une taille généralement assez conséquente : de 60 à 80 places.
- Un accompagnement spécifique de chaque résident, qui est formalisé dans un contrat de séjour.
- Des logements privatifs préservant l'intimité, la vie privée et la liberté.
- Des espaces communs sont prévus pour leur permettre de vivre en convivialité.
- Des prestations minimales, individuelles ou collectives : entretien du linge, ménage, accès à la restauration, service de sécurité 24h /24h.

L'accompagnement

Un panel d'activités diverses peut être proposé aux résidents. Elles peuvent être ouvertes aux personnes âgées extérieures à l'établissement. Il peut s'agir :

- d'activités culturelles, de création, d'expression,
- d'animations visant à entretenir les facultés sensorielles, motrices, et psychiques, et à repérer les difficultés sociales des résidents (atelier nutrition, mémoire, prévention des chutes, exercices physiques...).

Ces dernières visent spécifiquement à ralentir le vieillissement.

Les soins

Ces structures ne sont pas habilitées à délivrer des soins. Mais pour des raisons de souplesse, certaines peuvent recruter des personnels soignants (auxiliaires de soin, infirmière, aide médico-psychologique) lorsqu'elles bénéficient du forfait de soins courants (FSC).

Ils ont un rôle d'interface et de coordination auprès des différents intervenants médicaux et paramédicaux et s'assurent que les besoins de soins ou d'aides des résidents sont satisfaits. Ils permettent parfois de retarder voire d'éviter un transfert en EHPAD.

Les établissements sociaux et médico-sociaux

A qui s'adresse-t-il ?

Les résidences autonomie accueillent majoritairement des personnes âgées peu ou pas dépendantes (évaluées en GIR 4, 5 6) et aux revenus modestes. En Savoie, toutes les résidences autonomie sont habilitées à l'aide sociale à l'hébergement.

Depuis la loi Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV), elles sont ouvertes également aux personnes handicapées, aux étudiants, et aux jeunes travailleurs.

L'occupant verse une redevance (loyer + charges + services obligatoires + services optionnels).

Cadre juridique

C'est un établissement social et médico-social au sens de la loi N°2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale. A ce titre, les résidences autonomie doivent répondre à l'une des priorités de la loi visant à mettre l'usager au cœur des dispositifs, en lui assurant des droits fondamentaux, grâce notamment au projet d'établissement, au contrat de séjour, au contrat d'accueil.

Elles doivent proposer un projet individuel et collectif adapté aux besoins des personnes et sont responsables de sa mise en œuvre.

Les résidents sont locataires de leur domicile et peuvent donc bénéficier des aides au logement.

En effet, la résidence autonomie a un statut hybride et relève à la fois du code de :

- la construction et de l'habitation en tant que domicile autonome (notamment articles L.633-1 à L.633-5),
- l'action sociale et des familles en tant qu'établissement social et médico-social (articles L.313-12, L.312-1).

A ce titre ils doivent être autorisés par le Conseil Départemental.

La majorité des résidences autonomies est publique et gérée par des CCAS ou CIAS.

Les autres sont privées et gérées par des caisses de retraites, mutuelles, associations sans but lucratif, des fondations, congrégations ou des sociétés commerciales à but lucratif.

Les modalités de création et les acteurs

La **collectivité locale** doit consulter et associer le **Département** en amont car c'est lui qui autorise la création des résidences autonomie, par appel à projet, selon le nombre de places créées dans le schéma autonomie.

→ Le maître d'ouvrage

Il est construit le projet, est propriétaire des bâtiments.

En pratique il s'agit souvent d'un bailleur social.

Les établissements sociaux et médico-sociaux

→ Le gestionnaire

Une convention est signée entre le gestionnaire et le propriétaire. Le gestionnaire est locataire du bâti. Il relève soit d'une structure publique (CCAS), soit du secteur privé associatif. Il doit être associé dès les premières réflexions sur le projet et y contribuer pleinement.

Les financements

- Financements du logement social.
- Autres subventions éventuelles possibles (se référer p22)
- Forfait autonomie du Conseil Départemental, sous réserve de la conclusion d'un Contrat Pluri-annuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM).

Ses atouts

- Une ouverture sur l'extérieur qui participe à renforcer le lien social.
- Participe à la sécurisation, à favoriser l'autonomie de la personne.
- Un coût en principe abordable pour le résident en comparaison à d'autres formes d'habitat médicalisée ou non.
- Possible solution temporaire en sortie d'hospitalisation, pour préparer un retour à domicile ou pour permettre le répit d'un aidant ou d'un accueillant familial.

Les difficultés / points de vigilance

- Les anciens foyers-logements ne répondent plus aux attentes des seniors actuels et sont donc moins attractifs.
- Des exigences de mise aux normes coûteuses.

Les enjeux

- Améliorer leur lisibilité auprès du public (confusion avec les EHPAD notamment).
- Améliorer leur image et leurs conditions d'accueil.
- Améliorer leur attractivité pour que la personne puisse intégrer la résidence de son propre gré, avant qu'il ne soit trop tard.
- Conserver cette offre et la rénover (travaux sur le bâti et politique des établissements) pour éviter la fermeture ou la transformation en EHPAD (en raison de l'atteinte du seuil réglementaire de dépendance).
- Possibilité de développer des foyers-soleil autour d'une unité centrale.

Les établissements sociaux et médico-sociaux

Exemple

La Monferine



L'immeuble est la propriété de l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de la Savoie.

La gestion de la Résidence Autonomie est assurée par le Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de Barby.

Les appartements sont loués vides.

L'établissement offre une palette de prestations qui sont facultatives :

- le petit déjeuner servi dans l'appartement,
- le déjeuner en salle de restaurant,
- le potage du soir servi à l'issue du déjeuner,
- le goûter en salle de restaurant,
- l'entretien ménager de l'appartement.
- la location d'un système d'appel d'urgence,
- la fourniture et l'entretien des draps,
- l'entretien du linge personnel – lavage, repassage, rangement,



- les services d'une aide à domicile,
- aide au lever, aide au coucher, aide à la toilette, aide à la douche, courses,
- accompagnement, compagnie.

Tous les repas sont cuisinés sur place, dans la cuisine de l'établissement.



Les établissements sociaux et médico-sociaux

La MARPA

La Marpa est un concept qui relève des établissements médico- sociaux et qui s'appuie sur un label de la MSA, cadré par un cahier des charges. Il se décline localement, au regard des souhaits, des profils des personnes âgées, du territoire concerné.

Ses caractéristiques

- Une ampleur modeste : environ 20 logements (capacité inférieure à 25 places), aménagés pour répondre aux nécessités des personnes en fonction de leur perte d'autonomie, avec terrasse ou jardinet.
- Un projet d'établissement basé sur un mode de vie « comme à la maison », visant à favoriser l'autonomie des personnes âgées.
- Des logements privatifs préservant l'intimité, la vie privée, la sécurité et la liberté : T2 pour les couples (46 m²), T1 bis (30 m²) pour les personnes seules, équipés d'un coin cuisine et d'une salle de bain.
- Des espaces communs sont prévus pour leur permettre de vivre en convivialité.
- Des services et des activités proposés.

L'accompagnement

Le principe est une gestion libre au quotidien basée sur la logique du domicile: chacun vit chez soi et bénéficie des services de la collectivité. L'équipe peut accompagner les résidents dans les gestes de la vie quotidienne et dans leurs activités s'ils en font la demande.

Les animations

La salle à manger-salon attenante à la cuisine, la buanderie, les autres locaux collectifs éventuels (ex : bibliothèque) et le jardin forment un cadre d'activités diversifié.

S'ils le souhaitent, les résidents participent à la vie quotidienne de la maison (jardinage, préparation des repas, etc.). Des activités sont proposées par la MARPA. Les familles et l'extérieur peuvent également participer.

Les services

Les services proposés par la MARPA : blanchisserie, repas (ils sont même consultés sur les menus). Les résidents peuvent choisir d'effectuer ces tâches eux-mêmes ou, avec l'aide de leurs proches, ou encore de solliciter des services extérieurs correspondant à leurs besoins.

Rotation du personnel présent 24h /24h ou système d'astreinte pour la nuit + téléassistance dans chaque logement (service obligatoire).

Les établissements sociaux et médico-sociaux

Les soins

La MARPA est un établissement non médicalisé. Concernant les soins médicaux ou para-médicaux, les personnes accueillies peuvent garder leur médecin traitant ou en choisir un librement, de même que tous les professionnels para-médicaux. Les aides et soins sont apportés à la demande. La mise en place des aides et des services est à la charge de la famille. Le responsable de maison a la charge de mobiliser les services locaux autour des résidents. Il peut assurer la coordination des intervenants médico-sociaux pour le résident si besoin.

A qui s'adresse-t-elle ?

Les MARPA visent prioritairement à la population locale. L'âge légal d'entrée en MARPA est de 60 ans mais l'âge moyen des résidents est de 84 ans. La durée moyenne de séjour est de 3 à 6 ans.

Les MARPA s'adressent à des personnes âgées dont les revenus sont compatibles avec les plafonds de ressources des logements sociaux.

L'occupant verse une redevance (loyer + charges + services obligatoires + services optionnels).

Les locataires peuvent bénéficier de l'APL. De plus, selon leur situation, les résidents peuvent prétendre individuellement à l'APA domicile.

A leur entrée, les personnes accueillies sont en général autonomes. Certaines MARPA feront en sorte, si cela est possible, de leur permettre de rester jusqu'à la fin de leur vie. En effet, l'accompagnement de fin de vie est inscrit dans le concept MARPA. En pratique, il est réalisé dans les limites des moyens humains et des compétences de la MARPA.

Le cadre juridique

La MARPA relève souvent du cadre juridique des résidences autonomes, mais peut aussi relever du cadre des Petites Unités de Vie (PUV).

Elles se trouvent à l'intersection entre 2 secteurs :

- les établissements médico-sociaux, régis par l'article L 312-1 du Code de l'action sociale, et encadrés par le schéma autonomie,
- le code de la construction et de l'habitation et le régime juridique du logement social.

Elle définit avec le résident son projet de vie personnalisé et garantit ses droits grâce aux outils prévus par la loi : livret d'accueil, contrat de séjour, règlement de fonctionnement, charte des droits et libertés de la personne accueillie, démarche qualité, autoévaluation et évaluation externe...

Les établissements sociaux et médico-sociaux

Les spécificités

- Un projet à taille humaine.
- Un ancrage local de la structure : une implantation en centre-bourg tenant compte de l'offre de services et de soins (présence d'un cabinet médical...) afin de s'assurer que tous les besoins pourront être satisfaits.
- Le personnel est recruté localement.
- Un projet participatif développé par les acteurs du territoire et une gestion à but non lucratif assurée par les acteurs du territoire
- Une équipe professionnelle polyvalente.
- Tous les agents ont la même fiche de poste. Ils bénéficient d'un programme de formation complet, incluant l'accompagnement gérontologique.
- Une inscription dans le réseau MARPA, avec des ressources partagées au niveau national : information juridique, conseil, formations, suivi du projet, etc.
- L'établissement est engagé dans une démarche d'évaluation régulière. Cette dernière mesure l'implication dans la vie locale.

Les modalités de création et les acteurs

→ Le rôle essentiel de la commune et/ou de l'intercommunalité

Le concept de MARPA suppose que la collectivité locale mette à disposition un foncier viabilisé, en centre-bourg, d'une surface de 4000 à 5000 m².

→ Le département

La collectivité locale doit consulter et associer le Département en amont car c'est lui qui autorise la création des MARPA, au même titre que les résidences autonomie, par appel à projet, ainsi que des PUV.

→ Le bailleur social

Le terrain est mis à disposition par la commune au bailleur social par bail emphytéotique. Il est maître d'ouvrage de la construction du projet et propriétaire des bâtiments.

→ Le gestionnaire

Une convention est signée entre le bailleur social et le gestionnaire. Ce dernier est locataire du bâti. Il doit être associé dès les premières réflexions sur le projet et y contribuer pleinement.

La gestion peut être confiée à une structure publique (CCAS) ou à une association (association créée à cet effet).

Les établissements sociaux et médico-sociaux

→Le rôle de la MSA

Le Label MARPA est attribué par la caisse centrale de la MSA. La Fédération nationale des Marpa et la caisse centrale de MSA apportent leur appui et leur expertise dès réception d'une déclaration d'intention.

Une démarche participative

Elle s'appuie sur une coordination avec le tissu associatif, économique, social, médical, de services existant localement et permet en retour de le dynamiser.

L'objectif est de travailler sur les conditions de fonctionnement de la structure, les partenariats, les réseaux de services et de soins permettant de répondre aux besoins.

Les financements

- Financements du logement social possibles.
- La MSA participe au financement de la MARPA durant ses 2 premières années de fonctionnement dans le cadre de la signature d'un contrat qualité.
- Forfait autonomie du Département si résidence autonomie.
- Autres subventions éventuelles possibles : collectivités, caisses de retraites, mécénat, fondations... (se référer p22)

Ses atouts

- Une taille qui permet un accompagnement individualisé de chaque résident, tenant compte du rythme des résidents, de leurs goûts, leurs désirs et besoins.
- L'importance du projet de vie, reposant sur la solidarité entre les résidents (mutualisation et entraide).
- L'ouverture de la MARPA aux seniors résidant à proximité permet de faire connaître la structure et de s'adapter en douceur en vue d'une intégration future.
- La MARPA propose de vrais logements, afin de permettre aux résidents de vivre de façon indépendant, en recherchant même à renforcer leur autonomie et à lutter contre le désinvestissement matériel et affectif.
- Stimulation des résidents, promotion de la citoyenneté et de la responsabilité des résidents pour qu'ils restent acteurs. Ils sont impliqués dans les décisions quotidiennes d'organisation.
- Possibilité d'accueil temporaire (répit des aidants, sortie d'hospitalisation...).
- Une démarche de projet encadrée, bénéficiant de l'appui de la MSA, et intégrant la coopération et le partenariat avec des acteurs locaux dès l'origine du projet.

Les établissements sociaux et médico-sociaux

Les difficultés / points de vigilance

- Comme tous les projets d'habitat intermédiaire, risque de glissement vers la dépendance. Les attributions devront veiller à ne pas intégrer des personnes trop avancées dans la dépendance. Pour favoriser le parcours de vie de la personne, des conventions peuvent être passées avec des EHPAD pour envisager un déménagement de la personne en cas de dépendance, avec son accord.
- Un équilibre financier fragile en raison :
 - de la petite taille de la structure et de la faiblesse des économies d'échelle par rapport à une résidence autonomie,
 - de la volonté de rester attractif en proposant une redevance accessible au plus grand nombre.
- L'accompagnement proposé et la qualité du produit supposent des coûts qui devront être répercutés sur les résidents.
- Le bon fonctionnement du projet repose sur une implication importante des familles ou de bénévoles et de l'équipe professionnelle.
- Le lieu d'implantation est déterminant pour la réussite du projet.

Les enjeux

Faire connaître cette offre et la rendre attractive pour les personnes vieillissantes afin qu'elles puissent y emménager de façon anticipée.

Exemple

MARPA « Le Jardin des Courtanes » (01)



Le projet MARPA a été initié par la Commune de Serrières-de-Briord, soutenu par les communes du canton de Lhuis, Villebois et Sault-Brénaz, fin 2005 avec la réalisation d'une enquête de besoins auprès des 65 ans et plus du territoire : 407 personnes ont été interviewées à domicile par de nombreux bénévoles. Le souhait d'un hébergement en MARPA est plébiscité par 76% d'entre elles, prouvant la pertinence du concept au regard du monde rural.



Les établissements sociaux et médico-sociaux

Des commissions thématiques composées d'élus, de bénévoles, de professionnels médico-sociaux et de retraités se sont relayées pendant plus de quatre ans pour imaginer et concevoir le projet dans ses différents aspects : projet social, projet architectural, projet financier... Ces commissions ont réuni près de 50 personnes au total.

Une association de gestion a été créée en 2007. Le bailleur social Dynacité est le maître d'ouvrage de l'opération immobilière. Le projet comprend 23 logements. 6 ETP et une implication bénévole importante participent au bon fonctionnement de la MARPA. Les services facultatifs qui sont proposés sont les repas, le ménage et la buanderie. Des animations sont proposées tous les après-midi, sauf le we.



Les établissements sociaux et médico-sociaux

Les accueillants familiaux

L'accueil familial consiste à accueillir à son domicile, à titre onéreux, des personnes âgées ou adultes handicapés n'appartenant pas à sa famille.

Pour être autorisé à exercer une activité, il faut détenir un agrément du Conseil départemental dont l'obtention est basée sur certaines garanties que le candidat doit présenter (conditions d'accueil, continuité de l'accueil, accessibilité du logement).

Un contrat-type national fixe la nature, les conditions matérielles et financières de l'accueil, les modalités de remplacement de l'accueillant et les droits et obligations d'accueillant familial.

Cadre juridique

Articles L 441-1 à L 444-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

En application de la loi ASV :

- décret n° 2017-552 du 14 avril 2017 relatif à la formation des accueillants familiaux,
- décret n° 2016-1785 du 19 décembre 2016 relatif à l'agrément des accueillants familiaux.

Les limites

- Le statut d'accueillant familial est précaire et nécessite une disponibilité 24h/24, avec peu de répit possible.
- Difficulté à recruter des accueillants familiaux.
- Les accueillants familiaux doivent être accompagnés.
- La qualité de l'accueil doit pouvoir être contrôlée.

Les formes alternatives d'habitat

Il existe d'une offre alternative et complémentaire à l'offre en établissement social et médico-social, qui relève du droit commun du logement.

L'habitat traditionnel adapté

Les caractéristiques

- Des appartements / maisons individuels adaptés et confortables, avec une domotique plus ou moins développée.
- Parfois un/des espace(s) de convivialité où les personnes peuvent se rencontrer.
- Logement social ou logement privé, en locatif ou en accession.

Il s'agit de logements classiques dans lesquels un effort est réalisé par le maître d'ouvrage en faveur de l'accessibilité et de l'adaptation. Il n'y a en principe pas de services assortis au logement.

Toutefois, dans le cadre de **projets portés par les bailleurs sociaux**, la personne est accompagnée notamment par le service de gestion locative. Celui-ci peut éventuellement jouer un rôle de veille et d'alerte des partenaires. La présence d'un gardien d'immeuble aux missions élargie peut également participer à une mission de veille.

Le bailleur social peut éventuellement passer une **convention avec le CCAS** afin de permettre une bonne intégration de la

personne dans son nouveau lieu de vie, l'informer sur les services existants en matière de soutien à domicile et de maintien du lien social... (ex : CCAS de Besançon avec Néolia).

A qui s'adresse-t-il ?

- Personnes autonomes.
- N'ayant pas besoin d'accompagnement spécifique.

Il répond à un projet de déménagement pour un logement plus adapté et plus sécurisé, dans un cadre collectif, tout en restant indépendant, pour anticiper une éventuelle dégradation de la mobilité en raison du vieillissement.

Les modalités de création et les acteurs

Le maître d'ouvrage, qui peut être un promoteur privé ou un bailleur social, prévoit dans son programme quelques logements adaptés ou peut même réaliser l'ensemble du programme en logements adaptés.

Le cadre juridique

Droit commun du logement.

L'article 20 de la loi ASV permet l'attribution prioritaire de logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap (décret 3 mai 2017).

Les formes alternatives d'habitat

Les financements

- Financements du logement social possibles.
- Autres subventions éventuelles possibles : collectivités, caisses de retraites, mécénat, fondations... (se référer p22)

Les intérêts

Sous réserve que le besoin est avéré, la collectivité peut demander la création de logements adaptés pour les personnes âgées, en diffus, dans les projets de logement social classique.

Cela permet :

- De pouvoir proposer cette offre sur l'ensemble du territoire et ainsi permettre aux personnes qui les intègrent de rester proches de leur ancien domicile,
- Une mixité générationnelle des projets.

S'ils sont bien appropriés, les espaces communs peuvent participer à créer du lien social.

Les points de vigilance

- Un minimum de coordination ou d'accompagnement doit être prévu pour impulser une dynamique en termes d'utilisation des espaces collectifs lorsqu'il y en a, d'animations

en lien avec les associations locales ou le CCAS.

- Il n'y a parfois pas de candidat à la location ou à l'accession de ce type de logement au moment de la mise en service ou de la relocation après un départ. Il arrive alors qu'ils soient loués ou vendus à une personne qui n'a pas de besoin particulier quant à l'adaptation du logement.

Exemples

Les maisons Hélène à Gévezé (35)



© "Photo Alexandre Wasilewski"

Il s'agit de logements sociaux adaptés et accompagnés, gérés en direct par le bailleur social Espacil Habitat qui les a construits.

Inaugurée en décembre 2012, la Maison Helena comprend 23 appartements (1 T1 bis, 7 T2 et 15 T3), 1 studio d'hôtes pour de l'accueil occasionnel ou recevoir les familles et amis, ainsi que des espaces collectifs pour faciliter les rencontres entre les habitants de la Maison Helena :

L'habitat intermédiaire

Les formes alternatives d'habitat

une salle de convivialité avec cuisine, une salle de bien-être et des terrasses.



© "Photo Alexandre Wasilewski"

Chaque logement bénéficie également d'un balcon ou d'une terrasse ainsi que d'un stationnement en sous-sol.



© "Photo Alexandre Wasilewski"

Un accompagnement des locataires est réalisé par une coordinatrice de vie sociale de l'Association Helena (24h/semaine) : il comprend l'accueil, l'écoute, l'orientation des locataires vers les réponses adaptées à leurs souhaits, et l'animation des espaces de convivialité.

La commune a souhaité intégrer au projet un pôle de solidarité. La coordinatrice y possède son bureau tout comme par exemple l'ADMR.

La coordinatrice y assure également des permanences pour orienter et répondre à toutes demandes des seniors de la commune.

Son poste est donc mutualisé entre la commune et l'association Helena, qui bénéficie de subventions de fonctionnement du Département pour le financement du poste de coordinatrice (appel à projet).



Le locataire paie son loyer au bailleur et une cotisation à l'association Helena de 50€ par mois/pour une personne seule et 75€ pour un couple pour financer la mission de coordination.



© "Photo Alexandre Wasilewski"

Les formes alternatives d'habitat

Le Covet, Cristal Habitat



Réhabilitation de 36 logements (18 appartements de Type I et 18 de type II) au 378, avenue du Covet, bâtiment des années 70, avec ascenseur dans une copropriété pour laquelle la quote-part de Cristal Habitat est de 25%.

La copropriété est idéalement placée pour les séniors, elle se situe au Centre-Ville de Chambéry proche de toutes les commodités et du local les Bernardines utilisé par le centre social et le club des aînés Mâché.

Compte tenu de l'occupation de ce bâtiment par une majorité de personnes âgées, de son emplacement à proximité du centre-ville et de la configuration du bâtiment (facilement accessible et disposant d'un ascenseur), il a été décidé de réaliser des travaux pour rendre les

logements conformes au label Habitat Senior Services (HSS) et ainsi favoriser le bien vieillir à domicile des locataires en place et à venir.

En s'engageant dans une démarche de labellisation Habitat Senior Services, Cristal Habitat s'inscrit dans une politique préventive qui vise à favoriser le bien vieillir à domicile des personnes âgées autonomes aux ressources modestes.

Pour obtenir la labellisation de ces logements, les travaux doivent respecter des engagements aussi bien concernant les abords, que les parties communes et les logements. Cette opération a bénéficié de divers financements dont un soutien important de la CARSAT RHONE ALPES.

Il est également prévu des animations avec Unicités, visant à développer le lien social des personnes âgées en allant à leur rencontre, en étant à l'écoute de leurs besoins et en les incitant à sortir de leur logement pour utiliser les structures de proximité mais aussi en impulsant une dynamique de solidarité entre les locataires des résidences ciblées (qu'ils soient âgés ou non).

Contact :

Lydie BRUN, Chef de projet
L.BRUN@cristal-habitat.fr
04 79 71 88 58 - 06 78 12 69 84
1 place du Forum
73025 Chambéry cedex
www.cristal-habitat.fr

Les formes alternatives d'habitat

Les résidences services seniors privées

Les résidences services dites de « deuxième génération » sont en plein développement en France. Il en existe une multitude d'offres en termes de gamme, localisation, ampleur du projet, nature des services proposés, taille des équipes, des espaces collectifs, permettant de satisfaire une clientèle diversifiée.

Les caractéristiques

- Des appartements individuels adaptés et confortables, avec une domotique plus ou moins poussée.
- Des surfaces communes plus ou moins équipées (salle de restauration, salon, salle de sport, jardin, bibliothèque, salle TV, ...).
- Des services plus ou moins développés : restauration, gardiennage, accueil 7 jours/7, nettoyage, navettes pour faciliter les transports.
- Parfois des animations sportives, culturelles, sorties...
- Une sécurisation avec, selon les projets, la présence d'une personne sur des temps plus ou moins longs et avec des missions diverses : veiller au bon fonctionnement de la résidence, répondre aux questions des résidents...

Il n'y a en principe pas d'accompagnement social particulier porté par la structure.

Les spécificités

Les traits communs avec les résidences autonomie

- Le locataire paie un loyer + les charges locatives + les services obligatoires + les services optionnels selon sa consommation. Le montant est en principe plus élevé que dans les résidences autonomie mais les prestations sont en principe plus haut de gamme.
- Existence d'un « conseil des résidents ».
- Possibilité de proposer des services d'aide à domicile, sous la double réserve que les prestations proposées respectent le cahier des charges national prévu par le code de l'action sociale et des familles et que le gestionnaire de la résidence-services et des services prestés soit le même.

A qui s'adresse-t-il ?

- Personnes autonomes qui auraient envie de déménager pour un logement plus confortable, plus sécurisant, accompagné de services et pour ne pas se retrouver seul.
- Propriétaires (en copropriété) ou locataires (la grande majorité).

Les formes alternatives d'habitat

Le cadre juridique

La loi ASV a introduit un cadre spécifique aux résidences services, précisé dans les articles L631-13 à L631-16 du code de la construction et de l'habitation. Elle a notamment ouvert la possibilité de mettre en place des contrats de location incluant des services non individualisables, lorsque le gérant du service est aussi le bailleur.

Les services non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des résidents : l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs, la mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, la télé-assistance, et le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

A l'inverse, les services individualisables font l'objet, selon leur consommation, d'une facturation individuelle par le gestionnaire de la résidence-services s'ils sont procurés par celui-ci. Mais le résident peut librement choisir de faire appel aux prestataires extérieurs de son choix.

Ainsi le gérant a obligation de fournir le service non-individualisable, en échange duquel le locataire a obligation de le payer.

Contrairement aux résidences autonomie, les résidences seniors échappent aux contraintes légales relatives à la procédure d'autorisation d'ouverture, à la signature d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (Cpom) ainsi qu'à l'obligation

d'évaluation externe et de suivi du volet accompagnement des résidents.

Si les résidences seniors peuvent accueillir des résidents percevant l'APA à domicile, l'APL ou l'ALS, au même titre qu'un logement classique, elles ne peuvent en revanche héberger des bénéficiaires de l'aide sociale comme c'est le cas pour les résidences autonomie. Elles ne sont pas non plus soumises aux contraintes relatives au type J concernant la sécurité incendie.

Les financements

Financements privés

Les modalités de création et les acteurs

En termes de création, les résidences seniors ne font pas l'objet d'autre procédure que le simple permis de construire.

Elles peuvent être initiées par des grands groupes nationaux, régionaux, des groupes d'EHPAD, une association, des indépendants....

Pour le fonctionnement de la résidence, 3 acteurs sont à l'œuvre :

- le propriétaire du logement,
- le résident locataire,
- le gestionnaire exploitant de la résidence, qui peut être le propriétaire.

Les formes alternatives d'habitat

Il loue les logements, possède ou loue les locaux affectés aux services, gère les services offerts aux résidents. Il assure également parfois la délivrance des services eux-mêmes, sous réserve qu'il y ait été autorisé par le Conseil Départemental. C'est lui qui assume le risque de vacance des logements.

Les points de vigilance

- Ces projets bien qu'ils soient privés ne doivent pas s'exonérer de la phase de diagnostic, ou d'étude de marché. Il s'agit notamment de s'assurer de la pertinence du lieu d'implantation pour garantir son attractivité et l'adéquation de l'offre aux besoins.
- Les collectivités locales ont peu de levier pour maîtriser le développement de ces résidences, sauf à négocier avec le promoteur. Elles peuvent toutefois favoriser, une connexion avec le réseau local, en facilitant la mise en relation avec un EHPAD ou le SSIAD par exemple.
- Attention à l'entre-soi, le projet étant souvent réservé aux personnes âgées qui ont potentiellement des ressources d'un niveau élevé. Veiller à une ouverture sur l'extérieur.

Avantages

- Proposent une plateforme de coordination des services à domicile.

- Participent à la prévention pour le bien vieillir : lien social, mise à disposition d'un logement adapté et sécurisé, accès aux technologies pour l'autonomie, prévention.
- Possible solution temporaire en sortie d'hospitalisation, pour préparer un retour à domicile ou pour permettre le répit d'un aidant ou d'un accueillant familial.

Les limites

- Des difficultés de remplissage dans certains programmes excentrés et/ou trop onéreux.
- Gestion de la dépendance des personnes âgées. Le senior devenu dépendant ne peut être obligé à quitter son logement. De plus, la vision des personnes dépendantes peut affecter la vie de la résidence, son attractivité, rappelant l'image de l'EHPAD.
- Des règles d'urbanisme non adaptées aux résidences seniors, notamment concernant les places de stationnement.

Les perspectives

Créer un label qualité et mieux cadrer les résidences services.

Les formes alternatives d'habitat

L'habitat inclusif

Le choix du terme « habitat inclusif » est en cohérence celui retenu par l'Etat et la CNSA qui ont créé un observatoire national de l'habitat inclusif. Ces projets sont en plein développement.

Il s'agit d'habitats:

- **Entre le domicile et l'institution :** un « chez-soi » qui prône la vie autonome de la personne, dans un milieu ordinaire.
- **Regroupés dans des opérations de dimension relativement modeste,** à taille humaine, entre l'habitat individuel et l'immeuble collectif.
- **Intermédiaires au vu du coût** supporté par les résidents (entre la résidence autonomie et la résidence services).
- **Accompagnés** car la personne bénéficie d'un accompagnement spécifique, dans le cadre d'un projet de vie sociale. Elle peut choisir de rester indépendante.
- **Caractérisés par une dimension partenariale** car ils associent un ensemble d'acteurs institutionnels, associatifs et citoyens qui peuvent l'accompagner financièrement, techniquement, administrativement, bénévolement ...

Ses caractéristiques

- **Logements individuels indépendants** avec partage d'espaces et d'équipements communs.
- Basé sur les principes de la **solidarité** collective et de l'**autonomie**.
- Fonctionnel, agréable, sécurisant, évolutif.
- Inséré dans la vie de quartier et facilitant l'accès aux services, aux équipements et aux relations sociales.

A qui s'adresse-t-il ?

L'habitat intermédiaire s'adresse principalement à des **personnes ayant besoin d'un d'accompagnement** : personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie, personnes handicapées physique ou psychique, personnes atteintes de maladies neurodégénératives, etc.

Il a une dimension sociale et s'adresse principalement à des personnes aux **ressources modestes**.

La question de la mixité générationnelle et/ou sociale doit être étudiée et tranchée dès la phase du diagnostic, en fonction des besoins qui seront exprimés et priorisés, et des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Les formes alternatives d'habitat

Les modalités de création et les acteurs

La maîtrise d'ouvrage sera le plus souvent réalisée par un **opérateur de logement social** ou un **organisme ayant l'agrément de maîtrise d'ouvrage**.

Comme pour la résidence services, plusieurs acteurs interviennent pour le fonctionnement de la résidence :

- Le propriétaire du logement.
- Le résident locataire.
- Le gestionnaire :
 - loue puis sous-loue les logements s'il n'est pas le propriétaire (intermédiation locative),
 - possède ou loue les locaux affectés aux services,
 - gère les services offerts aux résidents,
 - peut même assurer la délivrance des services eux-mêmes, sous réserve qu'il y ait été autorisé par le Conseil départemental.

C'est le gestionnaire qui assume le risque de vacance des logements.

Le cadre juridique

Droit commun du logement.

Ce type de projet est très proche d'une petite unité de vie sauf qu'il ne répond pas aux exigences des établissements sociaux et médico-sociaux.

→ autorise une certaine liberté pour les porteurs projets, avec une place pour l'innovation, l'expérimentation et la créativité.

Les financements

- Financements du logement social possibles
- Autres subventions éventuelles possibles : collectivités, caisses de retraites, mécénat, fondations... (se référer p22)

Les avantages

Diversifier, fluidifier et adoucir les transitions entre les différents lieux de vie et les formes d'accompagnement pour un public fragile.

Lutter contre l'isolement des personnes vivant seules ou n'ayant pas de proches en mesure de les aider. Cet enjeu est d'autant plus important que l'isolement social aggrave le niveau de dépendance et peut parfois constituer une cause d'entrée en établissement.

Renforcer la prévention et l'implication de la personne. La plupart des projets prévoient une participation des habitants aux actes de la vie quotidienne, aux décisions concernant la résidence...

Les formes alternatives d'habitat

Préserver et soutenir l'autonomie des résidents. Cette autonomie est à la fois :

- Physique : capacité à être mobile et liberté de déplacement au sein du lieu et à l'extérieur.
- Mentale : mémoire, confiance en soi...
- Décisionnelle : laisser aux personnes le libre choix de l'organisation de leurs journées, des activités, du lieu et horaires des repas...

Cet enjeu est important à double titre : tout d'abord parce que la préservation de l'autonomie facilite le maintien à domicile, mais aussi parce que cela conditionne la capacité de la personne à décider de la suite de son parcours, ou du moins à prendre part aux décisions qui s'y rapportent.

Banaliser le lieu de vie, le plus proche possible d'une vie à domicile, en milieu ordinaire et non un lieu collectif et médicalisé, avec une personnalisation de son fonctionnement permettant des rythmes de vie répondant d'abord aux besoins des résidents et moins aux contraintes du service.

Prévenir contre le problème social grandissant de l'épuisement des aidants.

Ce type d'habitat permet de les soutenir, les rassurer grâce au soutien d'un écosystème d'acteurs.

Les points de vigilance

La réussite des projets repose sur la capacité à **accompagner les personnes** et à développer une offre de services adaptés à chacun. Cela suppose une taille modeste des projets.

Il est indispensable de veiller à maintenir et/ou développer des **échanges avec la vie locale**. Cela peut se traduire par la présence active d'associations de quartier ou la création d'associations des familles et bénévoles pour réaliser différentes activités (par exemple, organiser des moments festifs).

Le **vieillissement et la perte d'autonomie** afférente des résidents sur le long terme doit être envisagée en amont de la réflexion sur le projet.

Attention : La personne a juridiquement droit au maintien dans les lieux.

Les difficultés

Fonctionnement reposant souvent en partie sur le bénévolat. Cela questionne la viabilité des acteurs locaux pour le portage des projets dans le temps et le lien de dépendance qui existe avec le contexte local.

Une articulation parfois difficile avec l'offre du secteur social et médico-social.

Les formes alternatives d'habitat

Autres difficultés régulièrement citées par les porteurs de projet^{xiii} :

Freins règlementaires concernant

- Le cadre juridique de l'intermédiation locative.
- La mutualisation des aides : Les orientations nationales actuelles autorisent la mutualisation de la PCH pour l'habitat inclusif mais il n'existe pas d'équivalent à ce jour pour l'APA. Cette mutualisation des heures de PCH suppose une contractualisation entre le résident et le gestionnaire de la résidence.

Freins économiques et financiers

- Difficultés à financer les services et l'accompagnement social.
- Dépendance financière vis-à-vis de subventions financements publics pose question quant à leur pérennité.
- Difficultés à financer l'investissement : rénovation ou construction du bâti.
- Difficultés à financer et à gérer les espaces communs.

Il existe un risque financier non négligeable pour le porteur de projet en raison de la fragilité du modèle économique.

Freins liés à la visibilité

- Confusion dans les termes utilisés.
- Proximité parfois avec une offre référencée dans les établissements médico-sociaux, les résidences-autonomie, les résidences services.
- Freins liés à l'ingénierie de projets : pour le montage, le suivi dans le temps.

La recherche de solutions pour pallier ces difficultés est incluse dans le programme de travail de l'observatoire de l'habitat inclusif.^{xiv}

Les enjeux

- L'enjeu réside dans la maîtrise des loyers et la possibilité de choisir ou non les services optionnels. Il doit être en cohérence avec les revenus des personnes âgées.
- La question du rapport entre les coûts supportés par les habitants et le service rendu doit être une variable importante.
- Pour assurer leur pérennité, ils doivent apporter toutes les garanties d'une prise en charge de qualité.
- Organiser une polarisation autour d'équipements médico-sociaux (EHPAD, maisons médicales, ...), travailler avec les filières et les pôles gérontologiques.

Les formes alternatives d'habitat

- Mutualiser les savoirs et expériences des différentes catégories et champs professionnels et favoriser l'émergence d'une culture commune. Cette mutualisation permet par ailleurs un partage des ressources et des dépenses dans un contexte de contraction budgétaire et de pénurie financière.
- Développer une offre de service s'adressant à des publics hors établissement tels que le portage de repas, l'accueil itinérant, séquentiel, temporaire, le soutien aux aidants, etc. Cela permet à la fois de s'ouvrir sur le territoire et d'avoir des rentrées d'argent supplémentaires.
- S'appuyer sur les solidarités locales, intergénérationnelles pour essayer de :
 - réduire les charges de service,
 - tendre vers un accompagnement relationnel et social et pas seulement sanitaire et médicosocial.
- Valoriser les métiers de proximité (concierge, animateur), développer des partenariats avec unicités, avec des jeunes en service civique, recruter des contrats d'avenir, pour participer à l'animation du projet et du quartier.
- S'appuyer sur l'offre existante sur un territoire et créer des passerelles entre les différents acteurs au contact des personnes âgées et personnes handicapées. Il s'agit de coordonner les modes d'accompagnement de manière à rendre possible une plus grande fluidité dans les parcours.
- Créer des liens entre les différentes structures pour permettre à la personne accueillie de se familiariser avec les lieux et leur personnel, ce qui facilitera son intégration au sein d'un autre établissement partenaire le jour où elle ne pourra plus vivre à domicile.
- Rapprocher l'offre et la demande en améliorant la visibilité de l'offre du point de vue des bénéficiaires et des aidants d'une part, en simplifiant et en optimisant les procédures, et en permettant d'accéder à l'offre d'autre part.
- Prise en compte de la coordination et de l'animation de ces lieux comme de l'aide à la personne et mutualisation de ressources comme l'accompagnement ou le transport.
- Généraliser et acter la possibilité de financer les parties communes de ce type d'habitat avec les crédits du logement social.
- En termes de programmation pour les collectivités locales mettre en place des outils dans les PLU et les PLH pour organiser la mixité spatiale, territorialiser les enjeux d'adaptation au vieillissement à l'échelle d'un bassin de vie ou au moins intercommunale.

Les formes alternatives d'habitat

Exemples

Résidence Intermédiaire « Jean Mounier », Thueyts (07)

La résidence a ouvert ses portes en octobre 2015. Thueyts est un village de caractère, traversé par l'important axe de communication Aubenas - Le Puy, reliant le massif central à la Vallée du Rhône. L'Association Pour l'Accueil et le Travail des Personnes Handicapées (APATPH) a créé un ensemble de logements d'accueil, dit accompagné, constituant un entre-deux entre le maintien à domicile et le placement en établissement spécialisé pour 20 personnes âgées éventuellement handicapées, seules ou en couple.

Il s'adresse à des personnes retraitées autonomes (Gir 5-6), sous conditions de ressources (PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

L'APATPH est propriétaire et gestionnaire de l'ensemble du projet, réparti sur 4 bâtiments, dont 1 bâtiment aux activités et à l'accueil, et 3 bâtiments dédiés au logement composés de :

- 13 logements privatifs de type T2,
- un salon dans chaque unité d'habitation,
- une buanderie à disposition,
- un logement famille d'accueil,
- bureaux,
- une salle associative dédiée à la vie collective.

Le loyer et provisions de charges (eau, chauffage, électricité individuel et collectif) s'élèvent à titre indicatif à 247 à 265 € pour un T2 (suivant la superficie) + 180 € de provision pour charges mensuelles. Ils ouvrent droit à l'Allocation Personnalisée au Logement (APL).

Il faut ajouter 110€ par personne (170€ pour un couple) pour les prestations complémentaires qui comprennent :

- l'utilisation des locaux communs,
- la télé-assistance,
- un accompagnement au maintien de l'autonomie et du lien social.

Pour ce faire, la résidence intermédiaire met en œuvre des ateliers de prévention des effets du vieillissement portant sur des thèmes divers, (prévention des chutes, mémoire etc...). Une permanence régulière est assurée pour une présence bienveillante, d'écoute, de coordination et d'accompagnement au maintien de l'autonomie.

L'entretien du site est assuré par les ouvriers de l'ESAT de l'APATPH.



Les formes alternatives d'habitat

Les Vignes à Grenoble

Ce projet est intégré dans un ensemble immobilier appartenant au bailleur social Actis et situé dans le quartier de l'Île Verte à Grenoble. Il propose à la location dans un environnement multigénérationnel 1 T1 et 11 T2



Il comprend également 4 chambres en colocation dans un appartement T7 disposant aussi d'une grande cuisine, une salle à manger, une terrasse, un petit jardin pour des activités communes à l'ensemble des locataires.



La location se fait en direct auprès d'Actis ou par l'intermédiaire de territoires, agence immobilière à vocation sociale

chargé de gérer la colocation. Le coût du logement est compris entre 250€ et 500€.

Une salle polyvalente partagée avec le quartier permet l'organisation d'animations régulières. Les locataires peuvent, s'ils le souhaitent, prendre leur repas en commun, participer aux animations organisées (jeux, chants, films, gym douce...).



Ce dispositif est considéré comme une alternative à l'EHPAD. Il repose sur une mutualisation d'un service de continuité de présence assuré 24h/24, 7j/7 par une auxiliaire de vie et dont le coût est partagé entre les différents locataires, dans un principe de solidarité.

Son coût moyen est de 1150€ / mois pour chaque locataire, qui peut bénéficier de l'APA. Les services sont adaptés aux besoins de chacun (visites régulières, un portage des repas, aide au lever, au coucher, transferts, changes...) Une télé-alarme interne relie chaque résident à l'auxiliaire de vie.

Ce dispositif est animé par l'association «Vivre aux Vignes », en partenariat avec le CCAS de la ville de Grenoble, le bailleur

Les formes alternatives d'habitat

social ACTIS, Sud Isère télé Alarme, Un Toit pour Tous et Les Petits frères des Pauvres.

C'est l'entreprise Vitalliance, prestataire d'aide à domicile qui assure la continuité de présence. Cet ensemble de partenaires institutionnels et associatifs s'engagent conjointement et solidairement à soutenir ce dispositif en assurant un accompagnement de qualité. Pour cela, il coordonne, évalue et adapte les actions de soutien à domicile en fonction du projet de vie de chaque locataire qui reste libre de choisir ses intervenants en complément de la continuité de présence.

Contact :

Mme Djebili au 07 68 48 48 47 ou par mail vivreauxvignes38@gmail.com.
<http://www.vivreauxvignes.fr/>

Les formes alternatives d'habitat

La cohabitation / colocation

La colocation n'est pas spontanément recherchée par les personnes âgées d'aujourd'hui mais il est probable qu'elle puisse répondre de façon croissante aux personnes âgées et handicapées de demain, au vu du succès de cette forme d'habiter auprès des jeunes.

Elle gagnerait donc à être mieux connue. Elle permet en effet aux colocataires de partager un lieu de vie tout en préservant une certaine intimité et d'encourager l'entraide.

Les caractéristiques

Il s'agit en principe de personnes qui décident de vivre ensemble dans un même logement : dans un appartement ou une maison classique (en diffus) ou dans un habitat groupé construit à cet effet.

A qui s'adresse-t-elle ?

On dénombre des modèles très variés de colocations, pour un public diversifié. Mais la colocation s'adresse plutôt à des personnes ouvertes et ayant des qualités d'adaptation. Il existe des colocations entre seniors (intra-générationnelle) ou mixant différents publics (intergénérationnelle).

Les modalités

La colocation peut se faire dans un logement privé ou social, en direct auprès d'un bailleur social ou privé, ou par l'intermédiaire d'une association.

1- La cohabitation intergénérationnelle (par le biais d'associations médiatrices)

Il s'agit de binômes étudiant (ou jeune actif) - personne âgée.

L'objectif est de pallier l'isolement des personnes âgées tout en leur permettant de rester chez elles. Du côté des hébergés, cela permet de contrer les difficultés de logement. L'entraide est à double-sens et repose sur une relation de confiance.

Il convient de bien border les limites dans l'aide qui sera apportée par l'étudiant à la personne âgée et distinguer ce qui relève des services rendus par la personne hébergée dans le cadre de la cohabitation intergénérationnelle et ce qui pourrait être considéré comme du travail dissimulé.

Potentiellement, peut être intéressée, toute personne avec une chambre libre, en maison ou appartement, avec le besoin et/ou l'envie de partager et d'avoir une présence.

Il existe 2 modèles. Certaines associations prévoient que l'étudiant soit logé à titre gratuit en échange de sa présence auprès d'une personne âgée (convention d'hébergement à titre précaire).

Les formes alternatives d'habitat

D'autres prévoient un loyer (ou redevance) pour le jeune, mais qui reste souvent modique.

Le binôme est accompagné par l'association médiatrice sur toute la durée de la cohabitation.

Exemple : 1 Toit 2 Générations

L'association Régie Coup de Pouce porte la cohabitation intergénérationnelle avec 1 Toit 2 Générations dans les agglomérations de Chambéry, Aix-les-Bains et Annecy.

Le principe : une personne âgée propose une chambre chez elle à un jeune, en échange d'une présence rassurante et de petites aides, par exemple, fermer les volets, arroser les plantes, prendre le courrier, faire une petite course... Le jeune, étudiant ou actif, n'est pas une aide à domicile professionnelle. Sa présence est complémentaire aux services professionnels. C'est principalement la présence la nuit et le partage de moments conviviaux qui sont recherchés.

L'objectif est de pallier l'isolement des personnes âgées tout en leur permettant de rester chez elles. Du côté des hébergés, cela permet de contrer les difficultés de logement. L'entraide est à double-sens et repose sur une relation de confiance. Choisir le logement intergénérationnel solidaire, c'est faire une expérience unique d'entraide et de rencontre de l'autre.

La coordinatrice 1 Toit 2 Générations informe et rencontre chaque personne intéressée, évalue les besoins et met en

relation des profils hébergeurs et hébergés adaptés.

Une convention d'hébergement est signée entre toutes les parties pour sécuriser le cadre. L'association s'engage à accompagner la cohabitation pendant toute sa durée. S'il n'y a pas de loyer, l'hébergé paie tout de même ses charges locatives (environ 60 euros), et les deux parties cotisent à l'association. Une charte des valeurs garantit l'éthique des cohabitations constituées.

Un autre projet est en cours de montage avec l'OPAC 73 et Cristal Habitat. Il consiste à proposer un logement à 2 jeunes en colocation, dans un immeuble habité essentiellement par des personnes âgées. En contrepartie d'un loyer modéré, ils s'engagent à apporter quelques services et organiser des temps d'échange et d'animation avec les personnes âgées.

Contact :

Association Régie Coup de Pouce

04 79 62 61 13

coordonateur@1toit2generations.com

<http://1toit2generations.com>

2- La colocation dans le diffus (par le biais d'associations médiatrices)

Ces associations médiatrices sont locataires auprès d'un bailleur social ou privé. Elles sous-louent une partie du logement (chambre ou studio + partie communes) aux locataires qui paient un loyer, des charges, et une cotisation à l'association.

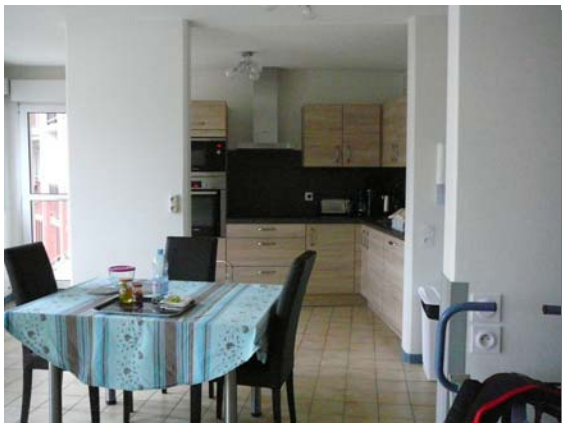
Les formes alternatives d'habitat

Celle-ci accompagne les futurs colocataires au minimum dans leurs démarches et durant la vie de la colocation :

- Accompagnement dans le choix des colocataires et leur mise en relation.
- Accompagnement dans la définition de règles de vie commune, avec la signature d'une charte par exemple.
- Suivi des colocataires et coordination.

Exemple : Homepartage

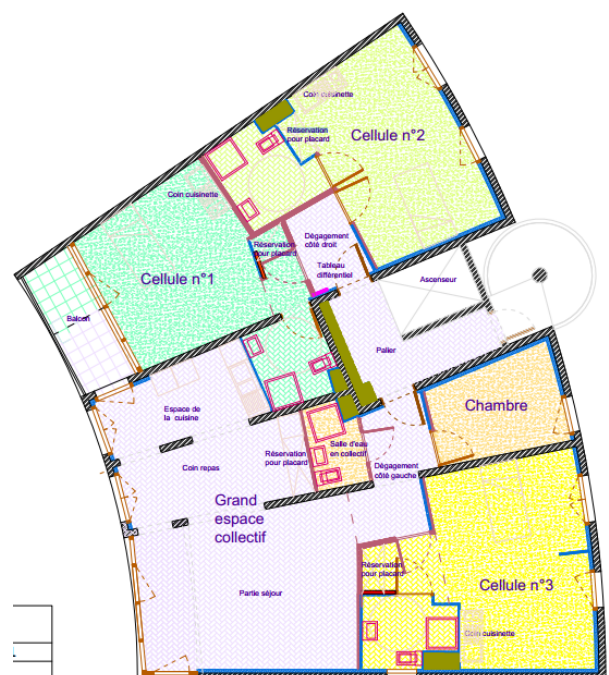
Projet en collaboration avec Cristal Habitat, bailleur social, à Saint Alban Lesysse.



Homepartage est une association créée à Chambéry en 2011 afin de développer le concept de colocation aidée.

Elle permet à des personnes âgées et handicapées de vivre ensemble dans des appartements adaptés. Le partenariat avec l'APEI de Chambéry est complémentaire en ce qu'il propose aux colocataires leur Service

d'Accompagnement à la Vie Sociale. Le contrat de bail est signé avec l'APEI, qui loue le logement auprès d'un bailleur social. Le logement est adapté, et prévoit des espaces « studio » pour chaque colocataire (avec salle de bain et kitchenette), ainsi que des espaces partagés.



Contact :

Laurence Zuccolotto, 06 09 47 18 65,
laurence@home-partage.fr



Les formes alternatives d'habitat

3- La cohabitation intergénérationnelle au sein d'un habitat groupé

Ces projets peuvent être initiés et gérés par des bailleurs sociaux, des sociétés privés ou des associations. Il s'agit de permettre à 1 famille de cohabiter avec une ou plusieurs personnes âgées, chacun vivant dans son logement indépendant. Il peut être :

- Intra-familial, réunissant 2 générations d'une même famille sur le modèle de l'habitat Kangourou,
- Inter-familial, réunissant un accueillant familial (ou un professionnel et sa famille) et 1 à 3 personnes âgées.

longtemps possible, auprès de leur famille ou d'un aidant.

Chacun est indépendant dans son propre logement, tout en vivant sous le même toit.



Exemple : L'Aiglon à Aix les Bains (OPAC Savoie)



Elle comporte 14 logements dont 3 « binômes d'appartements », de T2 adaptés couplés avec un T3.

Ils sont conçus pour des personnes âgées ou handicapées non dépendantes désirant vivre dans leur appartement le plus

4- Des expériences hors cadre associatif ou institutionnel, par interconnaissance

Il existe également des initiatives personnelles de personnes qui proposent des colocations à leur domicile ou dans un bâti qu'elles ont aménagé dans cet objectif.

Un locataire d'un logement social peut également sous-louer une partie de son logement, sous certaines conditions, et après en avoir informé le bailleur social.

Les formes alternatives d'habitat

Exemple : « Espinaux –coloc »

Située à Saint Privat des vieux (30), cette colocation née à l'initiative d'une personne, Edith, infirmière à la retraite.



Forte de son expérience de terrain, elle a construit ce projet dans l'idée de permettre à des personnes âgées pour lesquelles le maintien à domicile était difficile, et qui ne voulaient pas entrer en établissement, de ne pas rester isolées à leur domicile. Véritable projet solidaire, il a été entièrement porté par son initiatrice et n'a pas bénéficié d'aides à l'investissement, ni au fonctionnement.



La maison est entièrement accessible. Elle comprend 5 chambres meublées, avec chacune une salle de bains avec toilettes,

TV, Wifi. Un grand espace commun est à la disposition des résidents, comprenant une salle à manger, un salon, une bibliothèque, une cuisine équipée, un cellier et une buanderie. Les colocataires peuvent également profiter d'espaces extérieurs, jardin et terrasse. Chaque colocataire paie 500€ par mois, charges comprises (chauffage, eau, TV, électricité).



Edith veille quotidiennement sur ses colocataires. Les colocataires sont par ailleurs accompagnés individuellement à leurs frais dans leurs gestes de la vie quotidienne par des aides à domicile et reçoivent des soins d'infirmières libérales. Certaines prestations sont toutefois mutualisées.



Les formes alternatives d'habitat

Sa satisfaction, c'est la reconnaissance de ses locataires. Ils ont noué de bonnes relations d'amitié, même si elle reconnaît que sa présence est nécessaire pour rappeler la nécessité de respecter les différences des uns et des autres.



L'accompagnement

Les missions d'accompagnement sont plus ou moins développées selon la nature du porteur de projet, son projet social, et selon le public logé.

Pour assurer une vie paisible aux colocataires, la visite régulière d'un animateur ou coordonnateur est indispensable, afin de prévenir les conflits éventuels.

Certaines colocations intègrent des services partagés auxquels le colocataire doit souscrire.

Le cadre juridique

Il n'y a pas de cadre juridique particulier. Il s'agit d'un contrat de bail « classique » de location, ou de sous-location.

La colocation ou cohabitation peut se faire dans le logement d'une personne propriétaire ou locataire, en logement privé ou en logement social. Les colocataires peuvent bénéficier de l'allocation logement.

Les avantages

Des bénéfices mutuels, individuels et collectifs :

- Une veille mutuelle entre les colocataires/cohabitants, qui participe au sentiment de sécurité et à la lutte contre l'isolement, même la nuit.
- Une mutualisation possible de services, d'activités.
- Un dispositif axé sur la solidarité dans lequel tout le monde se sent utile.
- Renforce la motivation pour prendre soin de soi, de son logement, cuisiner pour partager son repas.
- Connexion avec l'extérieur, d'autres cultures et modes de vie.
- Des loyers intéressants au regard de la prestation (bénéfice des surfaces collectives notamment).

Selon la réussite de la colocation, cela peut aboutir à recréer une ambiance familiale et au partage de bons moments.

Les formes alternatives d'habitat

Les limites

- Accepter les modes de vie des autres (ex : rythmes différents) suppose des efforts pour des personnes qui ont vécu de longues années comme elles l'entendaient.
- Les personnes âgées ne sont pas enthousiastes à ce mode d'habitat, qui leur est le plus souvent imposé, faute de mieux (opportunité, raisons économiques, géographiques, refus de de vivre en institution...).
- Difficulté à recruter des candidats personnes âgées à la colocation, ou à la cohabitation intergénérationnelle (méconnaissance des dispositifs, réticences des personnes âgées, l'appréhension à accueillir un inconnu chez soi, la méfiance envers les jeunes.
- Pour les bailleurs sociaux, cela implique un risque plus important en termes d'exploitation, notamment en cas de vacance prolongé en raison du départ de l'une des personnes du groupe. Le travail de gestion locative est également plus important.
- Anticiper le risque de dépendance et les possibilités de transfert en EHPAD si les moyens financiers de la personne ne lui permettent pas de se financer l'accompagnement nécessaire pour un maintien dans la colocation et pour éviter que celle-ci soit fragilisée.
- Difficultés à trouver des logements adaptés à ce type de projet : taille

suffisante, possibilité d'aménager des surfaces collectives, situation idéale pour les personnes âgées (services, centre-bourg, transports, ...).

- Concernant les initiatives privées individuelles, la vie sociale et l'ouverture sur l'extérieur peuvent manquer s'il n'y a pas de démarches faites en ce sens.
- La rentabilité du projet et la pérennité de son modèle économique peuvent être fragiles en raison de sa taille modeste
- La question des aides : impossibilité de mutualiser les aides personnelles APA au moins en partie pour assurer les services communs à la colocation.
- Sécuriser les règles relatives à la taxe d'habitation et au versement des allocations sociales afin de ne pas pénaliser l'hébergeant ou l'hébergé.
- Les porteurs de projet ne se sentent pas suffisamment soutenus dans ce type de démarche qui mobilise peu.

Les points de vigilance

- Permettre aux colocataires de se choisir et de bien se connaître.
- Fixer les règles de vie commune.
- Accompagner les colocataires dans la durée pour garantir une cohabitation harmonieuse.

Les formes alternatives d'habitat

Les enjeux

Les collectivités locales ont intérêt à soutenir ce type d'initiative qui ne nécessite pas d'investissement et qui participe à une meilleure occupation des grands logements :

- En apportant leur soutien financier aux associations, tout en veillant, dans un cadre conventionnel, à son bon fonctionnement et à la qualité de l'accompagnement,
- En aidant à la communication sur les projets et en sensibilisant les personnes âgées et les professionnels à ce mode d'habitat,
- En facilitant les liens avec les établissements sociaux et médico-sociaux.

Les formes alternatives d'habitat

L'habitat participatif

Il est également désigné sous les termes habitat groupé solidaire, habitat coopératif, habitat alternatif, etc.

Il s'agit d'un projet de construction (ou rénovation) de logements privés et de parties collectives, impliquant les futurs habitants dans la conception puis dans la gestion du bâti, des équipements, des espaces, et des services.

En plus des avantages de l'habitat intermédiaire permettant de ne pas vivre seul chez soi, l'habitat participatif implique une dynamique d'action collective citoyenne et solidaire qui en fait un produit particulièrement adapté à certaines personnes qui souhaitent être actrices de leur vieillissement.

Les caractéristiques

- Basé sur le consentement mutuel et sur des mécanismes affinitaires : les personnes choisissent de se grouper pour construire et vivre ensemble dans un habitat groupé.
- Des logements individuels conçus selon les besoins et les souhaits de ceux qui l'occuperont.
- La préservation de son autonomie et de sa sociabilité, dans le cadre d'une stratégie d'anticipation.

- Des espaces communs permettant d'optimiser les espaces individuels en réduisant ces derniers et en proposant des usages collectifs plutôt qu'individuels : buanderie, espace de stockage, atelier, salle polyvalente, chambre partagée, bureau...
- Une haute qualité d'habitat (écologique, espaces collectifs...) qui explique que l'investissement financier final n'est pas moindre que dans un projet classique. Le maximum de mutualisation et l'auto-construction peuvent toutefois contribuer à en réduire les coûts.
- Une dimension idéologique solidaire, écologique, anti-spéculative, prônant des valeurs qui seront insérées dans une charte.

Pour qui ?

Pour des personnes plutôt attirées par la vie en collectivité, qui adhèrent à un ensemble de valeurs et à un projet qu'ils vont construire collectivement.

Dans les faits, il concerne plutôt des personnes qui disposent d'un capital social et culturel important.

Il s'adresse aux personnes autonomes au vu de l'investissement personnel qu'il implique.

Il peut être intergénérationnel ou intragénérationnel (réservé aux seniors).

Les formes alternatives d'habitat

Le cadre juridique

Il existe plusieurs montages juridiques et financiers dont le choix dépendra des souhaits des membres du groupe d'être propriétaire ou locataire, de leurs ressources économiques, du mode de gouvernance envisagé...

Les 3 catégories de statut sont principalement la propriété individuelle (copropriété), la société civile (SCI, SCIL, SCIA, SCCC, SCIAPP...) et la société commerciale (SAS, SARL, SCIC...).

La complexité de ce choix suppose un accompagnement des groupes sur le plan juridique.

Les modalités de création et les acteurs

Quatre possibilités de réalisation s'offrent aux groupes d'habitants : la vente en l'état futur d'achèvement, le contrat de promotion immobilière, la délégation de maîtrise d'ouvrage et la réalisation en autopromotion.

→ Les habitants, acteurs au cœur du projet

En grande majorité, ils sont les initiateurs des projets. Ils sont en général à la fois maître d'ouvrage et maître d'usage.

Le principe premier de l'habitat groupé participatif est d'ailleurs de les placer collectivement au centre du projet et non pas en bout de chaîne comme dans un projet immobilier classique.

→ Les communes et EPCI

Elles peuvent soutenir les projets de plusieurs manières :

- Réserve foncière proposée à des groupes, avec ou sans appel à projet.
- Subvention d'investissement.
- Aide au financement d'un accompagnateur.
- Financement de formations.
- Soutien à la création d'un réseau d'aide à l'accompagnement des groupes...

→ Les bailleurs, promoteurs, constructeurs, coopératives

Ils peuvent prendre en charge la réalisation d'une partie ou de l'intégralité du projet et apporter leur aide aux habitants pour la recherche de terrain, les autorisations administratives et la construction du projet. Ils peuvent être maîtres d'ouvrage unique, maître d'ouvrage en partenariat avec les habitants ou simplement personne associée au projet.

Le partenariat avec un bailleur social permet d'intégrer des logements sociaux pour ouvrir ce genre de projet à un plus grand nombre.

→ Les AMO

Pour certains projets, le groupe n'est pas assez compétent pour porter le projet seul. Il peut donc faire appel à un assistant

Les formes alternatives d'habitat

à Maitrise d'Ouvrage (AMO) pour lui donner des conseils et l'appuyer quant à la définition et au pilotage du projet.

→ Les accompagnateurs professionnels

Leur rôle est d'accompagner les groupes pour qu'ils puissent réussir à faire aboutir leur projet, notamment sur les aspects de gouvernance. Selon leurs compétences, ils seront plutôt sur l'ingénierie sociale, l'ingénierie de projet immobilier ou la conduite d'opération.

→ Les associations œuvrant pour l'habitat participatif (ex : les Habiles à Grenoble)

Leur rôle est d'assister les habitants, de promouvoir le développement de l'habitat participatif et de permettre au plus grand nombre de projets d'aboutir.

→ L'architecte

L'architecte réalise les plans du projet, sa conception et peut aussi suivre sa réalisation qui sera effectuée soit par des entreprises, soit par les habitants eux-mêmes (auto-construction).

→ Les autres acteurs

Il s'agit des notaires, juristes, comptables, d'autres associations en dehors de l'habitat groupé participatif comme celles œuvrant pour des constructions écologiques, des artisans formateurs ou encadrants pour les projets réalisés en auto-construction, des bureaux d'études externes pour des études de faisabilité technique ou financière ; des spécialistes/formateurs en communication

non-violente et en gestion de crise, des organismes de financement alternatifs ou des financeurs privés externes au projet.

De plus, sur certains points spécifiques, les habitants peuvent parfois consulter gratuitement d'autres professionnels comme les CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), les ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement), et les espaces Info Energie (ASDER en Savoie) présents dans toutes les régions de France peuvent être sollicités, notamment pour les questions d'architecture et d'économie d'énergies.

Les financements

Du fait de la démarche particulière de l'habitat participatif, certains leviers peuvent être activés en plus des modes de financement classique de l'accession à la propriété ou du logement locatif social :

- aides éventuelles de collectivités locales,
- emprunts solidaires (la Nef...),
- « Cofinçons notre habitat », Société Civile d'Intérêt Collectif (SCIC),
- plateformes d'investissement citoyen,
- financement participatif (crowdfunding),
- partenariats financiers spécifiques comme avec les foncières,
- prêts auprès de particuliers,
- entraide entre habitants,
- Fondation de France (accompagnement méthodologique, soutien financier).

Les formes alternatives d'habitat

Les atouts

- Le fait de participer ensemble à la création de leur habitat permet de créer des liens qui favorisent des bonnes relations de voisinage et un vivre ensemble pensé pour être harmonieux.
- Pour les personnes âgées, cette implication citoyenne dans la conception et dans la vie du projet permet de favoriser leur autonomie et leur vie sociale.
- Un urbanisme affinitaire qui peut participer à la dynamisation d'un quartier ou d'un village.
- Permet aux personnes de décider elles-mêmes où elles souhaitent vieillir, avec qui, et dans quel environnement. Ce sont elles qui définissent où elles mettent le curseur entre sécurité et autonomie, ainsi qu'entre individuel et collectif.
- Les surfaces collectives prévues dans le projet par les futurs habitants leur permettent de bénéficier de locaux qu'elles ne pourraient se financer et entretenir seules dans leur domicile.
- Il peut prendre différentes formes selon les envies de ses initiateurs, chaque projet est unique.
- Intérêt pour la collectivité : il n'implique pas forcément de coûts

pour la collectivité et est bénéfique pour la citoyenneté du village/quartier.

Les difficultés

- Des temps longs de concrétisation, qui sont parfois incompatibles avec les impératifs de l'âge.
- Pour les bailleurs sociaux, plusieurs freins existent concernant la gestion locative, le financement et gestion des espaces communs, la question de l'échelle, la nécessité de prendre en compte des volontés individuelles par rapport aux nécessités de rationalisation...
- Des difficultés inhérentes à ce type de projet et qui rendent difficiles leur aboutissement : rotation dans le groupe, réticence des banques à accorder des emprunts (projet complexe, risqué, inhabituel pour les banques), formes juridiques, fort investissement personnel ...

Les enjeux

- **Démocratiser l'accès à l'habitat participatif** : Les générations à venir pourraient être de plus en plus intéressées par ce type d'habitat, surtout si l'offre ne permet pas de satisfaire leurs attentes en termes d'habitat intermédiaire.

Les formes alternatives d'habitat

- **Mobiliser les acteurs institutionnels** pour faire connaître l'habitat participatif et l'intégrer comme une offre à proposer aux personnes vieillissantes : actions de promotion, soutien aux projets, communication sur les projets lancés sur les territoires, également pour inciter d'autres communes à se lancer dans la démarche.
- **Organiser un réseau d'acteurs pour :**
 - faciliter la mise en relation des personnes intéressées avec les groupes-projets,
 - accompagner le montage des projets et la coordination des démarches,
 - accompagner la prévention et la gestion des conflits,
 - aider les groupes à bien se préparer, à établir des règles claires, à gérer la vie en collectivité.
- Inciter les groupes à aborder tous les sujets pouvant être sensibles et les formaliser, notamment **la prise en compte du vieillissement**.
- **S'interroger sur les différents niveaux de besoins**, notamment en termes d'assistance en cas de dépendance, et sur les diverses solutions possibles : maintien à domicile avec l'assistance du groupe et/ou aides extérieures, gestion éventuelle de la fin de vie, quel type d'entraide, quels engagements réciproques ? Envisager un parcours résidentiel avec un logement très adapté ?
- Penser à **l'accessibilité des parties communes**
- Pour les projets intergénérationnels : veiller au respect du rythme de chacun.
- Etre attentif au retrait de personnes âgées en cas de tension ou de perte des capacités cognitives (prise de décision...).
- Généraliser et acter la possibilité de financer les parties communes de ce type d'habitat avec les crédits du logement social.

Exemple de projet

Do-Mi-Si-La-Mi à Grenoble (38)



Projet intergénérationnel conçu comme tel dès son origine, porté par un couple et deux femmes qui prônent le « vivre ensemble ». Il comprend 6 logements avec des surfaces identiques en T3, T4 selon les besoins de chacun.

Les formes alternatives d'habitat

Un ascenseur a été intégré dès le départ pour cet immeuble en R+2.

Les espaces partagés :

- buanderie, cave et chaufferie collective,
- cour partagée,
- abri à voitures partagé,
- salle commune de 60 m2 en sous-sol.



Les granges des Toits liés à Pontcharra (38)



Projet intergénérationnel, conçu comme tel dès son origine. Initié par 3 familles partageant les mêmes valeurs de sobriété heureuse, de partage et de solidarité.

Il comprend 8 logements : 2 T5, 2T4, 2T3, et 2T2 en RDC, plutôt destinés aux personnes âgées.

Ils sont répartis sur 2 bâtiments en R+2 reliés par des circulations.

3 logements locatifs proposent des loyers modérés.

Les espaces partagés :

- terrasse partagée,
- grand jardin partagé,
- buanderie,
- circulations par coursives extérieures,
- 2 granges en cours de rénovation avec à terme : Salle commune et chambres d'amis, atelier de bricolage et rangements.

Les formes alternatives d'habitat

Habitat pour personnes vieillissantes en grande exclusion

Des besoins qui évoluent

Si cette préoccupation n'est pas totalement neuve, l'arrivée à la retraite de la génération du « baby-boom », la montée de la précarité et la multiplication des parcours professionnels en dents de scie entraînant des retraites de plus en plus faibles rendent la question particulièrement prégnante.

Problèmes de santé, pathologies psychiatriques, addictions tenaces..., les personnes ayant vécu dans la rue connaissent un vieillissement prématuré.

Mais ces personnes peinent à trouver un habitat qui réponde à leurs besoins : ils sont à la fois trop jeunes pour la maison de retraite, pas assez malades pour une hospitalisation de longue durée et trop démunis pour un logement traditionnel (Sophie Rouay-Lambert, docteur en urbanisme et maître de conférences en sociologie à l'Institut catholique de Paris (ICP)).

Les personnes sans abri vieillissantes se retrouvent aujourd'hui dans toutes les structures de l'urgence et de l'insertion. Il est nécessaire de prévoir des lieux de vie qui soient aussi des lieux de fin de vie.

A mi-chemin entre une vie autonome et un cadre collectif, la maison-relais apparaît comme une solution adaptée.

Mais d'autres cadre d'actions qui peuvent être envisagés.

Les modalités de création et les acteurs

Les modalités : bail à réhabilitation, bail à construction, acquisition-amélioration, construction neuve...

Ces opérations peuvent bénéficier des financements du logement social, notamment le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Pour la maîtrise d'ouvrage du projet : bailleurs sociaux, organismes bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI) accordé, par le ministre en charge du logement, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Pour la gestion : Associations, CCAS ou organisme agréé par le préfet au titre de la mission d'intermédiation locative (cadre juridique en annexe).

L'intermédiation locative correspond à deux formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales : le mandat de gestion et la location / sous-location. Le terme « intermédiation », de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social (dénommé opérateur, organisme agréé ou association) entre le propriétaire et la personne occupant le logement, afin de

Les formes alternatives d'habitat

sécuriser la relation locative. Il s'agit à la fois de faciliter le logement de ménages pouvant présenter des difficultés et d'inciter les bailleurs à mettre en location leur logement, y compris à des ménages pouvant présenter des difficultés.

La Croix Rouge, Les Petits frères des Pauvres, Habitat et Humanisme, ou d'autres associations locales se mobilisent pour ces personnes en difficultés, exclues des dispositifs traditionnels.

Par exemple concernant Habitat et Humanisme en Savoie, 3 formules sont envisageables :

- Habitat et Humanisme réalise l'opération par l'intermédiaire de sa Foncière, en construction neuve ou en acquisition-amélioration puis gère les logements,
- opération « propriétaire et solidaire » : Habitat et Humanisme est locataire d'un logement et dispose d'un bail régi par le Code civil le liant au propriétaire. Il assure le paiement du loyer au propriétaire. L'occupant est lié à l'association par une convention d'occupation soumise aux seules dispositions du code civil et dont la durée est limitée par la durée du contrat principal. Le tiers social assure une mission de gestion locative sociale vis-à-vis de l'occupant,
- mandat de gestion avec l'AIS (Agence Immobilière Sociale). L'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans,

régi par la loi de 1989, conclu directement avec le propriétaire.

- Habitat et Humanisme assure un accompagnement du public logé quelle que soit la formule retenue.

Limites

- La nécessité d'un accompagnement préalable important pour aider la personne à accepter l'idée d'avoir un toit.
- La nécessité de mettre en place des règles de vie plus souples par rapport à un établissement classique, avec notamment une tolérance à la consommation d'alcool et au lien avec l'extérieur.

Exemples

Le patio (Grézieu-la-Varenne, 69)

La Fraternité de Lyon et PFP-AGE ont été les porteurs de ce projet novateur. C'est un lieu de vie original adossé à la bâtisse de la Résidence Charmanon, structure d'accueil temporaire et de vacances de 20 lits. Le Patio regroupe 10 logements autour de parties collectives. C'est une structure hybride, à la croisée des métiers de l'hébergement des personnes âgées, de l'aide aux personnes marginalisées et d'accompagnement à la sortie d'hôpitaux spécialisés.

Les formes alternatives d'habitat

Chaque résident a son logement au sein d'une structure où la présence du personnel est assurée 24 heures sur 24 et 7jour/7. L'objectif est de permettre à chacun de s'autonomiser à son rythme.

Les occupants signent un contrat mensuel tacitement reconduit. Ce cadre pas trop contraignant dès l'entrée permet de rassurer les personnes qui auraient peur de s'engager. La participation des bénévoles est un atout majeur.

Résidence Marc Bloch (Lyon)



Objectifs :

- accueillir dans un lieu confortable et sécurisé des personnes âgées fragilisées par leur parcours de vie (rue, psychiatrie...),
- leur créer un projet d'accompagnement,
- favoriser la création de liens sociaux,
- prévenir les conduites addictives,
- accompagner le retour vers les soins et les droits sociaux.

La capacité d'accueil est de 56 appartements.

Source : <http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/files/partages-experience/200/256-residence-marc-bloch.pdf>

À Nantes, l'association Saint-Benoît-Labre, qui gère de nombreux services et structures du secteur de l'exclusion, a inauguré un dispositif en 2006 pour les personnes sans abri de plus de 45 ans. Il accueille aujourd'hui, sur trois sites, 19 personnes, hommes ou femmes, en couple ou célibataires, dans de petits appartements situés autour d'une partie commune.

À la Rochelle, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) a ouvert depuis 2010 sous l'impulsion de l'association l'Escale pour les personnes vieillissantes pour lesquelles il n'existait pas de réponse adaptée et qu'il était difficile d'orienter vers des maisons de retraite classiques. Il accueille 19 résidents, dont 12 hommes, dont la moyenne d'âge est de 67 ans, soit très en dessous d'une maison de retraite traditionnelle. Une maison-relais d'une vingtaine de places a également ouvert pour les personnes trop âgées pour rester en CHRS mais trop jeunes pour intégrer une maison de retraite.

Les leviers de la collectivité locale en matière de politique d'aide au maintien à domicile

Le contexte

Avant d'envisager un déménagement, adapter et sécuriser le domicile est la solution jugée la plus conforme aux attentes des personnes et la moins coûteuse pour favoriser le maintien à domicile, lorsque celui-ci est approprié.

Cela est d'ailleurs également moins coûteux pour la société puisque le coût de l'adaptation d'un logement est bien moindre que le coût d'un hébergement en établissement.

De plus, certains aménagements pourraient atténuer le nombre de 450 000 chutes par an pour les plus de 65 ans, impliquant pour 37% d'entre elles une hospitalisation.

Pourtant, l'enquête SHARE révèle que seuls 6% des logements sont adaptés pour les plus de 65 ans, 30% pour les plus de 90 ans^{xv}.

Ainsi, plusieurs axes peuvent être développés pour favoriser le maintien à domicile :

- l'aménagement du logement,
- les aides techniques et/ou technologiques,
- les aides humaines.

1- L'aménagement du logement

Inciter à l'amélioration et à l'adaptation des logements

Les collectivités locales peuvent mettre en place des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou un programme d'intérêt général (PIG). Il s'agit d'opérations menées par l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et une collectivité locale (commune, communauté de communes), auxquels peuvent être associés d'autres partenaires (conseil général, conseil départemental...) destinées à la réhabilitation du **parc de logements anciens privés** (locatifs ou occupés par leur propriétaire).

C'est un outil de coordination de l'action publique et de l'initiative privée pour améliorer les logements dans le cadre d'un projet de développement du territoire concerné.

L'ANAH apporte des subventions aux propriétaires bailleurs ou occupants, sous certaines conditions. Ces aides peuvent être complétées par des aides des collectivités locales et d'autres organismes.

Les freins constatés

- Ampleur de certains aménagements, notamment lorsqu'ils nécessitent des interventions sur la structure du logement.

Les leviers de la collectivité locale en matière de politique d'aide au maintien à domicile

- Précarité énergétique et confort thermique des logements de personnes âgées impactant lourdement leur budget + Priorisation des aides de ANAH sur l'amélioration thermique des logements.
- En l'absence de fonds propres, l'accès au crédit bancaire est plus difficile pour les personnes âgées pour financer le reste à charge.
- Des demandes d'adaptation arrivant souvent trop tard, après une hospitalisation par exemple. Les délais sont alors trop courts pour adapter le logement.
- Freins d'ordre techniques ou réglementaires pour l'installation de certains équipements sur la structure du bâtiment, ainsi que des risques de dévaluation du patrimoine.
- Des professionnels confrontés à la difficulté de faire entendre à leurs clients un discours qui intègre leur vieillissement comme un handicap.
- Accessibilité de l'immeuble et de l'environnement proximité des services parfois non prise en compte.
- Information dispersée et peu compréhensible pour les personnes âgées, voire même pour les professionnels.
- Réticence de certaines personnes à la réalisation de travaux ou

d'aménagement de leur domicile (nuisances liées aux travaux, gêne dans leur quotidien, absence d'énergie et de motivation pour entreprendre et se projeter, craintes de perdre leurs repères).

En raison des besoins particuliers des personnes âgées motivant la réalisation des travaux et du manque d'anticipation, il est nécessaire que les personnes soient bien accompagnées dans le montage des dossiers, et que ceux-ci soient traités dans un délai le plus court possible, avec un maximum de simplicité.

Soutenir la réalisation de diagnostics personnalisés encourageant la réalisation de travaux d'adaptation

Préconiser et soutenir l'instauration d'un diagnostic de façon anticipée, dans l'idéal autour de 60-65 ans, afin de permettre à chaque senior d'évaluer les conditions d'adaptation de son logement mais aussi de décider si le déménagement ne serait pas la solution la plus optimale.

Exemples d'actions :

- À ce titre la **CARSAT** dans le cadre de son dispositif « **Atout-Prévention** » organise des ateliers de prévention habitat, visant à former la personne retraitée dans l'auto-élaboration du diagnostic de son habitat,

Les leviers de la collectivité locale en matière de politique d'aide au maintien à domicile

- la **Communauté de Communes du Grésivaudan** expérimente un dispositif en lien avec son OPAH: « Anticipation vieillissement Habitat » en partenariat avec l'association Alertes et l'AUEG (Alliance Université Entreprise de Grenoble). Il s'agit d'une expérimentation visant à proposer un accompagnement personnalisé aux personnes âgées, pour adapter leur habitat afin de vivre le plus longtemps possible chez elles »,
- le **CCAS du Havre** a mis en place le dispositif SHERPA (Service Havrais d'Évaluation des Risques au domicile des Personnes âgées) dans le cadre de ses missions d'accompagnement gériatrique. Celui-ci permet aux personnes âgées en perte d'autonomie et rencontrant des difficultés de maintien à domicile, de bénéficier d'un bilan gratuit réalisé par une ergothérapeute. Depuis 2011, le dispositif SHERPA a permis à plus de 330 personnes d'être accompagnées et conseillées dans leur projet d'aménagement de logement.

Aider au financement des dossiers de demande de subvention

Mettre en place des conventions pour une prise en charge des frais de montage de dossier de demande de subvention pour l'adaptation du logement.

Soutenir l'adaptation du parc social ancien

Dans le parc social, les bailleurs doivent également prendre en compte l'importance croissante de locataires âgés et les besoins d'adaptation de leur parc.

Ils disposent d'une ligne budgétaire dédiée et bénéficient d'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Ces dispositifs sont couplés avec des incitations à la mobilité pour limiter le sous-peuplement.

Des labels comme Habitat Senior Service ou le Label Génération se développent.

Par ailleurs, certains bailleurs sociaux font évoluer leur organisation pour être en mesure d'offrir plus de services aux personnes âgées, comme la réalisation de petits travaux ou de services en pied d'immeuble. Ainsi, pour certains bailleurs, la formation des gardiens prend à présent en compte l'identification et l'analyse des besoins, ainsi que la détection et la prévention des risques. Leur objectif est de lutter contre l'isolement et de maintenir du lien social.

Des conventions avec les opérateurs hlm peuvent être envisagées en fonction des besoins identifiés localement (connaissance de l'offre et de la demande), d'aides éventuelles proposés par les collectivités locales, dans le cadre d'un travail global sur le parcours résidentiel de la personne âgée sur le

Les leviers de la collectivité locale en matière de politique d'aide au maintien à domicile

territoire. Les logements adaptés doivent ensuite être fléchés.

Exemples d'actions réalisées par les bailleurs sociaux :

- convention de l'opérateur Néolia avec la Ville de Besançon (CCAS),
- Cristal Habitat à Chambéry : Label Habitat Senior Services,
- Meurthe et Moselle Habitat : politique de repérage des besoins des personnes âgées concernant leur lieu de vie afin de proposer des actions en fonction des attentes exprimées par les personnes âgées, en lien avec le CCAS de la commune concernée.

Soutien des actions de communication et d'incitation

Cible : propriétaires occupants, bailleurs, locataires, dans le neuf, l'ancien et auprès des aidants, professionnels (architectes, constructeurs, artisans)

Moyens : conférences, ateliers, guides, formations...

Ce peut être également des formations d'artisans dans la capacité à définir le besoin d'une personne âgée, à retranscrire en préconisations de travaux établies par un ergothérapeute, maîtrise du bâti ancien, connaissance de la domotique, pédagogie pour rendre les travaux peu dérangeants...

2- Les aides techniques et technologiques

La Silver Economie a apporté de réelles améliorations, contribuant à renforcer les capacités des personnes âgées à rester à domicile et vivre plus confortablement, tout en étant moins vulnérables.

Vraisemblablement en raison du coût, mais aussi pour les raisons évoquées ci-dessus, l'usage d'une aide technique est plus fréquent que l'aménagement du logement, d'autant plus qu'elles peuvent s'adapter à tout type de logement. Elles participent également à l'amélioration de la coordination entre les intervenants à domicile.

Certains équipements sont très simples à installer et ne nécessitent pas de travaux sur la structure du logement : par exemple l'installation de chemins lumineux, installation d'équipements connectés adaptés à l'usage et aux besoins de la personne... L'utilisation d'objets connectés est souvent motivée par un souhait de renforcer des liens sociaux.

Les leviers de la collectivité

- Proposer des aides financières.
- Distribution de packs domotique.
- Actions de communication.

Les leviers de la collectivité locale en matière de politique d'aide au maintien à domicile

Exemples d'actions :

L'appartement Renaissance, créé en 2017 au sein du bâtiment l'Hôtel Dieu du Centre Hospitalier Métropole Savoie de Chambéry, permet de découvrir et mieux appréhender ces aides techniques et technologiques.

Il s'agit d'un appartement témoin adapté regroupant des aménagements immobiliers, et petits matériels (aides techniques), permettant de faciliter le quotidien des personnes âgées ou en situation de handicap.

Ce local sert de lieu de sensibilisation et d'outil pratique pour des mises en situation. Les personnes accompagnées par des personnels associatifs ou professionnels (ergothérapeutes du CHMS, de la MDPH,...) peuvent ainsi découvrir et tester différents matériels et envisager de s'équiper ou d'adapter leur logement en adéquation avec leurs besoins.

La sensibilisation des professionnels (de santé ou du bâtiment) y est également envisagée, au travers de visites programmées ou formations (Handibat®) qui leur permettront de découvrir les moyens d'adaptation d'un logement existant.

Ce projet initié par la CAPEB Savoie et le Centre Hospitalier Métropole Savoie a pu voir le jour grâce à la participation des nombreux partenaires opérationnels (Association Renaissance, les artisans Handibat®, CRIAS MIEUX VIVRE, SOLIHA), financiers (Conférence des Financeurs, CARSAT, Radiance Humanis, Fondation BTP+, RSI, Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes) et commerciaux (AKW, ALLIA, CAME, HAGER, POINT P, PPP MONOD, PRESTO).

Contact :

CAPEB Savoie
Délégation Renaissance
04 73 62 14 80

Les associations comme le TASDA à Grenoble, ou la pépinière en gérontechnologies implantée dans un EHPAD dans l'Ariège permettent de tester en environnement réel des prototypes de services auprès des futurs utilisateurs dans une logique de « living lab ».

Les freins constatés

Les techniques et notamment la domotique répondent parfois à des enjeux vitaux, mais elles rappellent parfois le milieu hospitalier et sont stigmatisantes.

Les personnes âgées affichent souvent leur préférence pour les adaptations « maison » et pas trop techniques.

3- Les aides humaines, au cœur du maintien à domicile

Le pré-requis pour un maintien à domicile est d'abord l'existence d'une offre de services et de soins permettant un accompagnement adapté et de qualité de la personne âgée.

En moyenne, les personnes âgées à domicile sont aidées par 3 intervenants, voire même par 6 pour 25% d'entre elles.

Les leviers de la collectivité locale en matière de politique d'aide au maintien à domicile

La coordination de l'ensemble de ces intervenants est par conséquent une mission qui revêt une certaine complexité.

Les aides à domiciles sont complémentaires aux aides aux logements. Elles mêlent des dimensions techniques et relationnelles. Concernant les aides professionnelles, faire appel à une tierce personne est plus coûteux que l'installation d'une aide technique, mais cela contribue à éviter l'isolement. Ces bénéfices secondaires en termes de bien-être de la personne sont à prendre en compte sur le coût global du maintien à domicile.

Toutes les actions en faveur du maintien à domicile doivent par ailleurs s'accompagner d'actions en faveur des aidants pour limiter les risques d'épuisement.

Les leviers de la collectivité

- Soutenir les initiatives en faveur de la lutte contre l'isolement, du lien social, de la prévention et de l'accès aux soins.
- Cela concerne notamment les aides humaines proposées par des acteurs qui interviennent au domicile afin d'identifier des personnes fragiles, de contribuer à rompre leur isolement, de jouer un rôle de « vigie » ou encore d'assurer des prestations (Ex : Service « Veiller sur mes parents » ; proposé par la poste, associations organisant des visites aux personnes seules, minibus pour se déplacer à l'extérieur...).

Organiser la mise en relation de l'offre et de la demande de logements adaptés

Objectifs

- Améliorer la visibilité de l'offre existante sur un territoire, par l'intermédiaire de portails dédiés.
- Optimiser et fluidifier les procédures d'accès à l'offre.
- Constituer un parc connu et « ré appropriable » à moindre coût et rapidement.
- Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande selon les types de logement et leur localisation.

Modalités

Tous les EPCI de la Savoie ayant une population supérieure à 5 000 habitants, ont l'obligation d'organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles et adaptés aux personnes handicapées via la commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées ^{xvi} (ex : Adalogis).

Communication et information sur les différentes formes d'habitat

- Salons
- Conférences
- Guides
- Personnes relais
- Point information logement.
- Sites internet
- Observatoires

Accompagnement à la mobilité résidentielle

- Actions de sensibilisation sur l'intérêt d'anticiper son vieillissement dans un habitat mieux adapté, après avoir diagnostiqué d'éventuelles difficultés possibles dans son domicile
Ex : Créer un événement permettant de trouver des solutions pour vivre dans un habitat adapté et favorable au vieillissement, comme des forums de l'habitat et du vieillissement (Rennes, Crolles...).
- Aide au déménagement : coordination et réalisation des démarches administrative (pour vendre son logement, organiser puis effectuer le déménagement...).
- Aides humaines : soutien à des associations d'échanges de services, mise à disposition d'agents communaux...

Anticiper le vieillissement de la population

Le vieillissement de la population remet forcément en question, à différents niveaux, les manières actuelles de concevoir, d'aménager, de faire fonctionner et de développer les villes quelle que soit leur taille

→ l'anticiper dans les documents de planification : PLU, PLUI et PLH.

La démarche Ville Amie des Aînés (VADA)

L'objectif de cette démarche est d'inciter les villes à mieux s'adapter aux besoins des aînés de façon à exploiter le potentiel que représentent les personnes âgées pour l'humanité.

Une ville-amie des aînés encourage le vieillissement actif en optimisant la santé, la participation et la sécurité des citoyens âgés, pour améliorer leur qualité de vie.

Concrètement, une ville-amie des aînés adapte ses structures et ses services afin que les personnes âgées aux capacités et aux besoins divers puissent y accéder et y avoir leur place.^{xvii}

Ex : La démarche « Habitat Favorable au vieillissement » (Rennes)

- Déterminer les conditions favorables à l'habitat des personnes âgées.
- Développer la conception d'une urbanisation favorisant l'autonomie solidaire des personnes vieillissantes ou âgées.
- Enrichir les documents de planification urbaine par des propositions ou préconisations.

(Source : <http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/files/partages-experience/200/204-habitat-fav-rennes.pdf>)

Bibliographie

« Le développement des Résidences seniors en France, Entre tâtonnement et maturité », 2eme édition, février 2016,

« L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées », novembre 2015, ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, et ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Analyse typologique des monographies d'habitat groupé financé par la CNAV, janvier 2016, Serge Guérin.

Habitat et vieillissement, Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel, octobre 2015, AUDIAR RENNES.

L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement, mars 2017, Étude réalisée pour le collectif "Habiter Autrement "et financée par la Fondation des petits frères des Pauvres

Mission Interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population, Luc BROUSSY – Janvier 2013

RENAUT S., 2007, « Face au vieillissement et au handicap, changer de logement ou l'adapter ? »

AMYOT J.J., 2016, Travailler auprès des personnes âgées

L'habitat groupé participatif ou comment vivre ensemble, chacun chez soi, une démarche difficile à concrétiser ? Anais Trideau, septembre 2014, Master 2 AUDIT – Université Rennes 2 - IAUR (Aménagement, Urbanisme, Diagnostic et Intervention sur les Territoires)

Etude sur l'habitat participatif et solidaire, mars 2015, Habitat Participatif Ouest

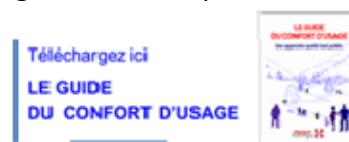
« Quel hébergement pour les personnes sans abri vieillissantes ? », 2014, EHESP, module interprofessionnel de santé publique.

Bien vieillir chez soi, anticiper le logement de demain, Bouygues construction, 2016.

Guides

Guide du logement Savoie 2017, ADIL 73
http://www.adil73.org/uploaded/GUIDE_DU_LOGEMENT_2017-ADIL_DE_LA_SAVOIE.pdf

Le guide du confort d'usage, octobre 2015, Agence touristique de Savoie



« Mon chez moi avance avec moi », le guide des travaux et des aides pour faire

Bibliographie

évoluer mon habitat, guide l'ANAH pour les propriétaires occupants.

<http://www.anah.fr/mediatheque/publications/publication/media/Mediatheque/voir-publication/2784/>

Construire de l'habitat intermédiaire pour personnes âgées, Guide à l'attention des porteurs de projets, édition 2012, Conseil Départemental de Loire-Atlantique.

Guide des établissements pour personnes âgées en Savoie

http://www.savoie.fr/aides-et-service-fiche/id_aide/146/profil/11/2758-infos-pratiques.htm

Références juridiques

Loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale

Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement

Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/intermediation-locative-dans-le-parc-prive/>

Décret, le 3 mai 2017, qui prévoit la possibilité d'attribuer prioritairement des logements sociaux aux personnes âgées et personnes handicapées dans le cadre de programmes de construction ou d'aménagement de logements spécifiquement conçus pour ces publics.

Décret, du 15 novembre 2016, qui précise la mise en place du tiers-payant pour les volets de la prestation de compensation du handicap. Cette mesure facilite le financement de travaux d'aménagement du logement pour les personnes handicapées.

Note diffusée en avril 2017 par la DGCS sur la possibilité et les modalités de mise en commun de la prestation de compensation du handicap.

Pour les maisons-relais

- Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais, complémentaire à la circulaire du 11 Mars 2003.
- Lettre d'instruction DGAS/DGUHC du 3 février 2004.
- Décrets n° 94-1128, 94-1129 et 94-1130 du 23 décembre 1994 modifiant les articles R. 331-1, R. 351-55 et R.353-165-1 à 165-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Note d'information N°DGAS/DGUHC/PIA/IUH1/2005/189 du 13 avril 2005

Bibliographie

- Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.
- Plan d'action renforcé en faveur des sans-abri du 8 janvier 2007 et dans la loi relative au droit au logement opposable du 5 mars 2007.
- Circulaire DGAS/DGALN/n°/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de MR.
- Les dépenses réalisées par les communes SRU pour le financement des dispositifs d'intermédiation locative du parc privé conventionné Anah (location/sous location et mandat de gestion) sont déductibles du prélèvement sur les ressources fiscales et l'intermédiation locative (location / sous-location à des personnes défavorisées) est prise en compte pour l'atteinte des objectifs en termes de logements sociaux au titre de la loi SRU (ALUR du 24.3.14: art. 34 / EC du 27.01.17 : art 97 et 98 / CCH : L.302-9-1 et L.302-7).

Intermédiation locative

- Loi Besson du 31 mai 1990, art.4.
- La loi du 25 mars 2009 (art. 74).
- Circulaire du 5 mars 2009 : extension dispositif d'intermédiation locative « Solibail » (2008).
- Circulaire du 3 mai 2013 accompagnant la délégation des crédits relatifs au programme 177 dans le secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion.
- Circulaire du 20 février 2015 relative à la substitution de dispositifs alternatifs aux nuitées d'hôtel.
- L'instruction du 6 février 2015 relative au plan d'action 2015 pour le logement des bénéficiaires du Droit au logement opposable (DALO).
- Circulaire interministérielle du 22 juillet 2015 relative à la mise en œuvre du plan « répondre au défi des migrations : respecter les droits- faire respecter le droit ».
- Depuis le 1^{er} janvier 2017 : nouveau dispositif Louer abordable dit "Cosse" (CGI: art.31o).

Sites internet

Habitat participatif

- <http://leshabiles.org/>
- <http://www.habitatparticipatif.eu/cartographie-de-lhabitat-participatif-2017/>
- <https://www.habiter-autrement.org/06.generation/contributions-06/habitat-et-ages-de-vie.pdf>
- <http://economie-habitat-participatif.adess29.fr/solliciter-des-financements/>

Mise en relation de l'offre et de la demande de logements adaptés

- <http://www.adalogis.fr/site/Accueil/>

Informations sur les résidences services

- <https://www.anil.org/aj-residences-services-location/>
- <https://www.anil.org/analyses-juridiques-residences-services-copropriete/>

Les financements

- <http://www.carsat-ra.fr/accueil/partenaires/action-sociale/obtenir-un-financement-pour-mon-projet>
- <https://www.fondationdefrance.org/fr/vous-avez-un-projet>

Autres

- www.voisin-age.fr
- <http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/>

Films

« Habiter sa vie au fil de l'âge », un long métrage de Brigitte Legal-Robinet, Produit par Association Accord'âges
Année de production : 2016

Contacts cités dans le guide

Agence Départementale pour l'Information sur le Logement de la Savoie (ADIL)

Bâtiment « ÉVOLUTION »
25 Rue Jean Pellerin – 73000 Chambéry
Tél. 04 79 69 90 20
www.adil73.org

Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Délégation Départementale de la Savoie
L'Adret - 1, rue des Cévennes
73011 CHAMBÉRY CEDEX
Tél. 04 79 71 74 49 - <http://www.anah.fr/>

APEI Chambéry

127 Rue du Larzac - 73000 Chambéry
Tél. 04 79 72 35 54

Association La Monnaie Autrement / Accorderie de Chambéry

305 rue du bertillet, les hauts de chambéry
73000 Chambéry
Tel. 04 79 96 13 49

ASADAC territoires –MDP73

15 avenue Jean Pellegrin
73000 Chambéry - Tél. 04 79 25 36 26
E-mail : contact@mdp73.net;
asadac@asadac73.com

ASDER - Espace Info Energie de Savoie

562 avenue du Grand Ariétaz
73094 Chambéry
Tél. 04 79 85 88 50 - www.asder.asso.fr

Association Régie Coup de Pouce

242 rue Jean Mermoz
73000 Chambéry
Tél. 04 79 62 61 13.
coordinateur@1toit2generations.com
<http://1toit2generations.com>

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Savoie (CAUE)

Bâtiment « ÉVOLUTION »
25 Rue Jean Pellerin - 73000 Chambéry
Tél. 04 79 60 75 50
www.cauesavoie.org

Carsat

8 rue Jean Girard Madoux
73015 Chambéry cedex
Plateforme de services : 3646

CRISTAL HABITAT

1 Place du Forum
73025 Chambéry
Tél. 04 79 71 99 99
www.cristal-habitat.fr

Direction départementale des territoires (DDT) de la Savoie

L'Adret - 1 rue des Cévennes
73000 Chambéry
Tél. 04 79 71 74 49
Courriel : ddt-shc-fla@savoie.gouv.fr

Habitat et Humanisme Savoie

394 Avenue du Covet
73000 Chambéry
Tél. 04 79 25 95 04
savoie@habitat-humanisme.org

HOMEPARTAGE

146, Rue de l'avenir - 73230 Saint Alban Leysse
Tél. 06 09 47 18 65 ou 04 79 85 18 89
Email : contact@home-partage.fr

MSA

Zac du Grand Verger
20 avenue des chevalier tireurs
73000 Chambéry
Tél. 09 69 36 87 00
<http://www.msaalpesdunord.fr>

OPAC Savoie

9 rue Jean Girard-Madoux
73024 Chambéry cedex
Tél. 04 79 96 60 60

SOLIHA

37 rue de la Liberté - 38600 FONTAINE
Tél. 04 76 47 82 45
<https://www.soliha.fr/>

Lexique

AL	aide au logement	PCH	prestation de compensation du handicap
APA	allocation personnalisée d'autonomie	PDALHPD	plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
APL	aide personnalisée au logement	PDH	plan départemental de l'habitat
ARS	agence régionale de santé	PLH	programme local de l'habitat
CARSAT	caisse d'assurance retraite et de santé au travail	PLAI	prêt locatif aidé d'intégration
CASF	code de l'action sociale des familles	PLS	prêt Locatif Social
CCAS	centre communal d'action sociale	PLU	plan local d'urbanisme
CLIC	centre local d'information et de coordination	PLUI	plan local d'urbanisme intercommunal
CNSA	caisse nationale de solidarité pour l'autonomie	PUV	petite unité de vie
CNAV	caisse nationale d'assurance vieillesse	RA	résidence autonomie
CPAM	caisse primaire d'assurance maladie	RSI	régime social des indépendant
EHPA	établissement d'hébergement pour les personnes âgées	SAD	service d'aide à domicile
EHPAD	établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes	SAVS	service d'accompagnement à la vie sociale
EPFL	établissement public foncier local	SPASAD	services polyvalents d'aide et de soins à domicile
ESMS	établissement sociaux et médicaux sociaux	SAAD	services d'aide et d'accompagnement à domicile
FSC	forfait de soins courants	SSIAD	service de soins infirmiers à domicile
GIR	groupe iso ressources (au nombre de 6, ils permettent de classer la personne âgée en fonction des différents stades de perte d'autonomie)		
GMPS	gir moyen pondéré soins		
HAD	hospitalisation à domicile		
MARPA	maison d'accueil rurale pour personnes âgées		
MDPH	maison départementale des personnes handicapées		
MSA	mutualité sociale agricole		

Références

ⁱ RENAUT S., 2001, « Vivre ou non à domicile après 75 ans : l'influence de la dimension générationnelle »

ⁱⁱ Sylvie Renaut, « Parcours de vie et vieillissement ordinaire données de cadrage », *Gérontologie et société* 2011/3 (n° 138)

ⁱⁱⁱ Observatoire national de la fin de vie (ONFV), 2011, Rapport 2011. Fin de vie : un premier état des lieux.

^{iv} ARGOUD Dominique, « L'habitat groupé, une alternative à la maison de retraite ? » hors série Cleirppa, 2011.

^v <http://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/observatoire-de-lhabitat-inclusif-est-au-travail>

^{vi} "L'action des bourgs face à l'enjeu du vieillissement de la population », Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), 2017.

^{vii} ROUGIER Isabelle, 2016, « Le logement des personnes âgées », *Vie sociale* n°15

^{viii} Design universel : un nouveau paradigme pour l'accessibilité ? J-P DEVAILLY, cité dans "L'action des bourgs face à l'enjeu du vieillissement de la population », Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), 2017.

^{ix} [Le Guide du confort d'usage](#) : Agence touristique Départementale de la Savoie - 2015 Un outil et une approche qualité transversal à s'approprier aussi hors champ du tourisme Document téléchargeable [ici](#) ...

^x Bien vieillir chez soi, anticiper le logement de demain, Bouygues construction, 2016.

^{xi} L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal Laurent Nowik, Anne Labit, Alain Thalineau, Laurine Herpin, Faina Grossman, Nathalie Martin, Béatrice Chaudet, Sébastien Diné, Nathalie Dubost, 2011.

^{xii} Etat des lieux et diagnostic de l'offre d'habitat pour personnes âgées dans l'agglomération lyonnaise, 2015, Métropole de Lyon.

^{xiii} Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants, synthèse des résultats, février 2017, Direction Générale de la Cohésion Sociale.

^{xiv} <http://solidarites-sante.gouv.fr/affaires-sociales/handicap/conference-nationale-du-handicap-cnh/comite-interministeriel-du-handicap-cih/les-propositions-du-cih-2016/article/developper-l-habitat-inclusif>

^{xv} ROUGIER, 2016, « Le logement des personnes âgées », *Vie sociale* n°15

^{xvi} Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

^{xvii} Guide mondial des Villes Amies des Aînés, Organisation Mondiale de la Santé, 2007.

Acteur	Nom projet	Description	Contact / Source
Ages&Vie BESANÇON		Ages&Vie propose une nouvelle forme d'hébergement, une alternative à l'EHPAD, pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester chez elles mais qui veulent rester au village. Né dans le Doubs (25) il y a 10 ans, le réseau Ages&Vie s'étend aujourd'hui au niveau national. Véritable lieu de soins, Ages&Vie est un nouveau domicile conçu pour 7 personnes âgées seulement. Elles trouvent, auprès d'auxiliaires de vie présentes 24h/24h, les services leur permettant de continuer à vivre le plus normalement possible. Le cadre de vie à taille humaine est apaisant, sécurisant, familial et intergénérationnel (le personnel dispose de logements de fonction au sein du bâtiment). Dès l'origine, le concept de maison Ages&Vie a été mis au point et développé en partenariat avec les communes (36 structures Ages&Vie fonctionnent actuellement). Il répond particulièrement bien aux attentes des maires qui recherchent une réponse innovante et créatrice d'emplois et aux attentes de la population	Tél. 03 81 25 08 23 email : contact@agesetvie.com WWW.AGESETVIE.COM
Génération s mutualiste s	Domicile Services Les Jardins de Golène	Situé à Haute-Goulaine, en plein centre-ville, à proximité des commerces et services, le Domicile Services "Les Jardins de Golène" est implanté dans un immeuble inter-âge. Les logements sont équipés pour les aînés et des services adaptés favorisant convivialité et sécurité. Activités • 16 appartements (14 T2 et 2 T3) adaptés et intégrés au sein d'un immeuble intergénérationnel • Un appartement commun, lieu de rencontre des locataires du domicile services • Une sécurité jour et nuit, une visite quotidienne (7j/7) • Un système de téléassistance • Une restauration familiale « fait maison » avec des produits frais pour partager un moment convivial 2 fois par semaine • Un projet d'animation mensuel (relaxation, sorties, jeux de société, ...) • Un accompagnement personnalisé : aide aux courses (pharmacie, boulangerie, la poste, ...), coordination intervenants extérieurs, ...	http://www.generationsmutualistes.fr/node/2082
Association « Vis la Ville »		4 logements regroupés pour personnes cérébrolésés disposant d'une certaine autonomie	tsouchere@orange.fr
Association	Résidence le	La résidence Cairn se situe au centre ville de Pau. Construite par le bailleur social Habitelem, elle	marianne.paparemborde@vivre-

'Vivre-en-Ville'	Cairn PAU	, a été investie d'abord par les résidents de l'Association 'Habitat Jeunes Pau Pyrénées', des jeunes travailleurs en juillet 2012 puis par les résidents de l'Association 'Vivre-en-Ville', présentant une déficience intellectuelle en septembre 2012. Cette opportunité d'implantation a été cherchée et voulue par l'Association 'Vivre-en-ville' pour favoriser l'inclusion dans la Cité. L'association, créée en 2007 est issue d'un groupe de parents ayant eu volonté de réfléchir sur le devenir de leurs enfants à l'âge adulte. Leur souhait était de leur permettre une certaine autonomie tout en participant dans un petit collectif. 'Vivre-en-Ville' s'est donc rapprochée de Habitelem pour promouvoir à Pau une résidence mixte de 30 logements associant des jeunes travailleurs suivis par l'Association 'Habitat jeunes Pau Pyrénées' et des travailleurs en situation de handicap, suivis par 'Vivre en ville'. Les résidents admis par 'Vivre-en-ville' ont tous une déficience intellectuelle provenant essentiellement de la trisomie 21 ou d'autres maladies génétiques comme Par exemple le syndrome Prader Willy, cardiopathie ou de dysharmonie... Ils ont entre 28 et 45 ans, la majorité se situant vers la trentaine. Tous travaillent en journée en ESAT. L'un d'entre eux travaille en milieu ordinaire.	en-ville.org source : http://www.handiplanet-echanges.info/Members/marianne-paparemborde_640/vivre-la-mixite-une-realite-a-la-residence-du-cairn-ouverte-aux-jeunes-travailleurs-dont-certains-ont-une-deficience-intellectuelle-pau-france
		Habitat participatif	http://www.ecoravie.org/
		Habitat participatif	www.habiterre.org
		Habitat participatif	www.lamaisondesbabayagas.fr
	Maisons espoir à Grenoble	traumatisés crâniens	
Association Pour l'Accueil et le Travail des Personnes	Résidence Intermédiaire « Jean Mounier », Thueyts (07	ensemble de logements d'accueil, dit accompagné, constituant un entre-deux entre le maintien à domicile et le placement en établissement spécialisé pour 20 personnes âgées éventuellement handicapées, seules ou en couple. Il s'adresse à des personnes retraitées autonomes (Gir 5-6), sous conditions de ressources (PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration). L'APATPH est propriétaire et gestionnaire de l'ensemble du projet, réparti sur 4 bâtiments, dont 1 bâtiment aux activités et à l'accueil, et 3 bâtiments dédiés au	http://apatph.fr/pole-logement/pole-logement-presentation-thueyts mail : apatph-

Handicapés (APATPH)		logement composés de 13 logements privés de type T2, un salon dans chaque unité d'habitation, une buanderie à disposition, un logement famille d'accueil, bureaux, une salle associative dédiée à la vie collective.	polelogemen@orange.fr
	Espino-coloc (gard)	5 chambres meublées, avec chacune une salle de bains avec toilettes, TV, Wifi. Un grand espace commun est à la disposition des résidents, comprenant une salle à manger, un salon, une bibliothèque, une cuisine équipée, un cellier et une buanderie. Les colocataires peuvent également profiter d'espaces extérieurs, jardin et terrasse.	Edith Bruguères 06 13 16 57 75
CENTICH (Centre d'Expertise National des Technologies de l'Information et de la Communication pour l'autonomie)	Appartement Léna ANGERS	L'appartement Léna a été conçu dans le cadre du Square des âges de « Lac de Maine » qui est un habitat locatif regroupé de 46 logements dont : 36 logements sont destinés à des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie de 60 ans ou plus ; 10 logements sont destinés à des étudiants déficients sensoriels.	0 800 812 353 www.centich.fr
Sénior cottage		officiellement Senior Cottage, un concept totalement innovant, qui permet aux personnes qui ne peuvent plus vivre seules à leur domicile, de vivre aux côtés de leurs proches dans un logement entièrement équipé et sécurisé. S'appuyant sur l'expertise de ses fondateurs en matière de troisième âge, Senior Cottage (dont nous avons déjà parlé en mai 2013) offre une alternative à la maison de retraite et au maintien à domicile et permet de recréer le lien de proximité et intergénérationnel dans des conditions optimales. Une vie proche des siens dans un cadre adapté pour rester autonome et revivre en famille Senior Cottage est une élégante petite maison qui allie les équipements offerts par une maison de retraite et les avantages du maintien à domicile pour offrir une meilleure gestion de la perte d'autonomie, dans un environnement familial. Senior Cottage a été spécialement conçu pour des personnes âgées valides ou en perte	http://www.senior-cottage.fr/

		d'autonomie, c'est à dire des personnes ne pouvant pas assurer seules certains gestes du quotidien (marcher, se lever ou se redresser, se préparer à manger, faire sa toilette, etc...) ou ne souhaitant plus vivre seules. S'appuyant fortement sur les gérontechnologies et la domotique, les équipements de pointe permettent au résident du Senior Cottage de réaliser, à nouveau, seul et facilement, ces gestes simples du quotidien.	
Habitat 44	Le Village des Aînés, Bouvron (44)		
Atlantique Habitations	Les Grands Jardins, La Chappelle Basse Mer (44)	22 logements : maisons individuelles de plain-pied et deux petits collectifs, pour répondre aux besoins des personnes âgées, personnes à mobilité réduite et jeunes familles, à proximité des services et commerces. Un local commun a été imaginé pour permettre la mutualisation du matériel nécessaire aux résidents pour l'entretien et la culture de leurs espaces verts.	
Association Chamarel	Chamarel	Habitat participatif. 16 appartements, et des espaces mutualisés (salle polyvalente, buanderie, atelier, etc.).	https://cooperativechamarel.wordpress.com/
	Béguinage solidaire	Le Béguinage Solidaire est nouvel un art de vivre proposé aux personnes désireuses de vivre « chez elles mais pas seules ». C'est une présence professionnelle rassurante, accompagnant le bien vieillir tout en respectant les rythmes et la liberté de chacun. Logement neuf, confortable, sécurisant et économique.	http://www.beguinaigesolidaire.fr/
APPS'SOLU (APPartement Seniors SOLidaires en milieu Urbain, association loi 1901)	APPS'SOLU	solution alternative pour lutter contre l'isolement des séniors seuls ou en couple : • en créant des logements adaptés physiquement et financièrement à des personnes vieillissantes • sous forme de coopératives, avec des espaces partagés intégrés dans des immeubles classiques • dans un environnement urbain, à proximité des transports, des commerces et des équipements Le projet APPS'SOLU vise à répondre à ce besoin en proposant un maintien à domicile avec mutualisation des moyens et des services, qui favorise l'autonomie et le vieillissement dans un cadre adapté et intergénérationnel. Il s'agit de regrouper au sein d'opérations immobilières	http://appssolu.fr/

		ordinaires (menées par des opérateurs publics ou privés) 15 à 20 % d'appartements labellisés « senior » (avec un minimum de 5 appartements), sous forme de T3 ou T2 modulables et bénéficiant d'espaces partagés (une salle de séjour avec coin cuisine, chambre d'hôte avec sanitaires, bureau). Ces appartements sont achetés en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) par une coopérative constituée par les futurs habitants : ils sont propriétaires de parts de la coopérative et en même temps locataires de leur logement. Les coopérateurs s'engagent à respecter une charte basée sur la solidarité, l'entraide, la mutualisation des aides et des moyens. Si chaque résident dispose de son propre appartement et de son usage comme dans tout immeuble collectif, il participe à l'animation et à la gestion de la coopérative d'habitants. Partageant par ailleurs un espace commun, disponible pour toute activité individuelle ou de groupe (sur réservation), il assure avec les autres coopérateurs la bonne programmation de son usage. Cet espace est aussi le lieu privilégié de l'accueil de services à domicile, qu'ils soient relatifs à l'accompagnement des activités ménagères, de loisirs ou de soins. L'éventuelle ouverture à d'autres occupants de l'immeuble est à étudier. Une charte de fonctionnement précise les conditions et les responsabilités relatives à tous les usages identifiés.	
Habitat et Humanisme	Espace Emmanuel Mounier, Lyon	Au cœur des anciennes prisons St-Paul/ St-Joseph, un immeuble neuf a été construit et est composé de 122 logements, destiné à des étudiants ainsi qu'à des personnes convalescentes dans l'incapacité temporaire de rejoindre leur domicile. Cette résidence solidaire propose des logements autonomes ainsi que des colocations.	https://www.habitat-humanisme.org/wp-content/uploads/2016/10/plaquetteemdef.pdf
Grézieux-la-Varenne	Le Patio	La Fraternité de Lyon et PFP-AGE ont été les porteurs de ce projet novateur. C'est un lieu de vie original adossé à la bâtisse de la Résidence Charmanon, structure d'accueil temporaire et de vacances de 20 lits. Le Patio regroupe 10 logements autour de parties collectives. C'est une structure hybride, à la croisée des métiers de l'hébergement des personnes âgées, de l'aide aux personnes marginalisées et d'accompagnement à la sortie d'hôpitaux spécialisés. Chaque résident a son logement au sein d'une structure où la présence du personnel est assurée 24 heures sur 24 et 7 jours/7. L'objectif est de permettre à chacun de s'autonomiser à son rythme. Les occupants signent un contrat mensuel tacitement reconduit. Ce cadre pas trop contraignant dès l'entrée permet de rassurer les personnes qui auraient peur de s'engager. La participation des bénévoles est un atout majeur.	https://www.petitsfreresdespauvres.fr/nos-implantations/69290-02--maison-le-patio/reportage-au-patio-a-grezieu-la-varenne.html
Grand Lyon Habitat GLH	Résidence le Victoria	La résidence Le Victoria est une résidence intergénérationnelle réalisée par le bailleur social Grand Lyon Habitat en mai 2013. Le projet est né en 2011 suite à un besoin de logements adaptés exprimé par le GIHP à GLH. En outre, au regard de la problématique vieillissement à l'échelle de la Métropole, GLH s'est engagé à la réalisation de cette opération mêlant l'accueil de	Source : http://www.millenaire3.com/content/download/9423/195647/

		différents publics (PA, PH, étudiants...) La résidence accueille des personnes handicapées motrices, des personnes âgées, des jeunes et des familles. Projet novateur dans le Rhône à l'époque, la résidence n'a pas de statut officiel car elle n'entre dans aucun cadre juridique : grâce à une convention APL spécifique, les résidents de l'ensemble des logements sont sélectionnés, ce qui est habituellement irréalisable dans le logement social.	
Réciprocité	Chers voisins (ex : les platanes)	habitat intergénérationnel, solidaire et économe	http://www.reciprocite.com/chers-voisins/
Néolia	Villagénération (ex : Noidans-les-Vesoul)	Néolia développe des résidences Villagénération (béguinage). Il s'agit de programmes de 16 à 18 maisons individuelles adaptées, organisées autour d'un espace paysagé, avec à disposition des clients, une salle destinée à partager des moments de convivialité et des animations. Une hôtesse sur place est la référente pour les aspects de la vie quotidienne des résidents (services, soutien, animations ...). Les Villagénération situés en cœur de ville, proches des commerces, sont ouverts sur la Cité.	http://www.neolia.fr/fr/neolia/habitat-solidaire/habitat-specifique-neolia.html
OPAC Haute-Loire	Résidence le Soleil, Polignac	- huit pavillons avec chacun un garage - une salle commune L'aménagement de ces pavillons (gérés par l'OPAC), facilite le quotidien des personnes âgées. Construction de plain-pied, prises électriques et téléphoniques à portée de main, douché à l'italienne, ouverture automatisée des garages. Les pavillons sont de type F2. La salle commune permet aux résidents de se réunir pour des activités ou partager des moments de convivialité. Du lundi au vendredi de 10 h 30 à 12 h une animatrice vient encadrer différentes activités	http://www.mairiedepolignac.fr/vivre-a-polignac-et-ses-alentours-c5/les-structures-municipales-de-polignac-sr26/accueil-des-personnes-agees--residence-le-soleil-a-polignac-a14.html
SDH	- Le « Maronnier » La Cottinière, Crolles - La Lorette, La Rumba, Harmonia à Echirolles	Habitat intergénérationnel Familles - personnes âgées AMP accompagne les résidents	

Co-logis des aînés	Lyon 9e	Habitat partagé de 5 personnes, ayant chacune leur chambre, et partageant des surfaces communes. Le projet est axé sur la vie sociale. Les habitants paient un ensemble loyer + charges + services (ménage, lingerie...) + repas, qui n'est pas modulable	Laurent Bernier 06 73 21 27 75 laurent.bernier@les-co-logis-des-aines.com
Actis – Vivre aux Vignes	Les Vignes (Grenoble)	Ce projet est intégré dans un ensemble immobilier appartenant au bailleur social Actis et situé dans le quartier de l'Île Verte à Grenoble. Il propose à la location dans un environnement multigénérationnel 1 T1 et 11 T2. Il comprend également 4 chambres en colocation dans un appartement T7 disposant aussi d'une grande cuisine, une salle à manger, une terrasse, un petit jardin pour des activités communes à l'ensemble des locataires.	http://www.vivreauxvignes.fr/ En Contact : Mme Djebili au 07 68 48 48 47 ou par mail vivreauxvignes38@gmail.com
Croix-Rouge	Hameau Dantjou, Moulin-à-vent. (66)	Maison relais de 25 places, destinée aux personnes âgées de plus de 50 ans, isolées et défavorisées. Accompagnement journalier et individualisé des résidents	
Aidaphi	Pension de famille (Maison Relais) « le Moulin à vent », Briare (45)	Accueille prioritairement des ménages sans enfants à faible niveau de ressources ainsi que des personnes vieillissantes et/ou souffrant de troubles psychiques Capacité : 18 places Présence quotidienne d'un travailleur social et d'une maîtresse de maison qui animent la pension de famille, coordonnent et organisent la vie de la pension de famille. L'équipe de la pension de famille a donc pour mission principale de fournir une aide à la vie quotidienne et un accompagnement social.	http://www.aidaphi.asso.fr/index.php/etablissements-a-services/51-cohesion-sociale/251-pension-famille-briare.html Tél : 09 70 75 90 18 maisonrelais.briare@aidaphi.asso.fr
Cocoon3s	Lyon	colocation entre personnes retraitées	
CLARPA56	Domiciles partagés	Alzheimer ou apparentée	
Habit'âge	Fontaine-Guérin, bourg de 966 habitants, département Maine et	Habit'âge est une association créée en 2013 sous l'impulsion d'habitants sensibles à la réhabilitation du patrimoine et au lien avec les personnes âgées. Elle propose des habitats adaptés au cœur du bourg, à partir de l'acquisition et la réhabilitation de patrimoine. Habit'âge vise à réintégrer la personne âgée au sein de la vie locale et à préserver l'autonomie de ces personnes via un habitat bien conçu. C'est une réponse originale pour le milieu rural alliant la sauvegarde du patrimoine et l'utilité sociale. L'expérimentation, via une maison pilote	https://www.habitage-asso.fr/

	Loire)	réhabilitée, proposera 4 logements confortables et sécurisés de 45 m2, et des espaces partagés : jardin, parking, salle de convivialité. La salle de convivialité sera support à des animations organisées par des partenaires (centre social, MSA, associations, bénévoles...) ouvertes à l'extérieur. Le loyer des logements de 350€ (avec APL possibles) et 50€ de forfait par mois versés par les locataires pour l'accompagnement de l'association Habit'âge. Les locataires sont indépendants. Il leur appartient de mettre en place les services dont ils ont besoin pour leur maintien à domicile, en lien avec leur famille et l'association via une équipe de proximité. La maison Habit'âge sera un lieu vivant pour les communes, d'accueil, de manifestation et d'animation locale. L'association Habit'âge réfléchit à une démultiplication des maisons et à l'accompagnement de porteurs de projet publics ou privés d'habitat senior en milieu rural.	
Cristal Habitat	Résidence les 3 sources Chambéry le vieux	42 logements au total 2/3 de logements adaptés à la mobilité réduite : - Ascenseur - Salles de bains adaptées (Bac douche extra plat, barres de maintien, WC surélevés, ...) - Sols non glissants - Prise de courant à hauteur - Seuils de porte limités Une résidence ouverte sur un parc public Mise à disposition d'un local associatif et de jardins familiaux pour favoriser les liens entre les résidents et les générations. Création d'un commerce de proximité	
Cristal Habitat	Résidence le Prévert à Vimines	Résidence labellisée Habitat Senior Services .Il est prévu la mise en place d'actions visant à favoriser les liens intergénérationnels et à rompre l'isolement, en lien avec la commune déjà très active sur le volet services aux aînés:. Un service d'aide à domicile est déjà en place et propose à une dizaine de bénéficiaires le portage de repas, la conduite au centre bourg de Cognin pour les courses et divers ateliers spécifiques. Des actions de partage intergénérationnelles sont régulièrement conduites avec le centre de Loisirs. Le club des aînés ruraux est également très	<u>Contact</u> : Lydie BRUN, Chef de projet L.BRUN@cristal-habitat.fr 04 79 71 88 58 - 06 78 12 69 84 1 place du Forum 73025 Chambéry cédex

		actif et organise diverses activités. Des cours de gym douces sont également proposées sur le chef lieu. Enfin une personne en service civique est en cours de recrutement, sa mission consistera à organiser des actions visant à rompre l'isolement des personnes âgées.	www.cristal-habitat.fr
	Foyer logement intergénérationnel Saint Priest	Ce projet a pour origine la volonté d'utiliser des logements inoccupés au septième étage d'un foyer-logement de Saint-Priest, ces derniers ne pouvant plus être attribués à des personnes âgées pour des questions règlementaires liées à la sécurité incendie. Le CCAS a donc passé une convention avec l'association PariSolidaire Lyon (spécialisée dans la colocation intergénérationnelle) afin de chercher des étudiants volontaires pour vivre avec des personnes âgées.	http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/files/partages-experience/300/302-saint-priest-habitat.pdf
Logévie	Concert'ô, Bordeaux	Proposer des logements adaptés au vieillissement de la population. Favoriser les liens intergénérationnels grâce au thème de la musique. Rompre l'isolement et la solitude. Développer l'accès à la culture et le bien vivre ensemble. Les animations musicales sont destinées aux 101 locataires de la résidence Concert'ô qui compte 52 logements dont 24 pour seniors.	
	Résidence autonomie Jean Jaurès	Accueille des seniors reconnus en situation de handicap (dès l'âge de 57 ans), des retraités (dès l'âge de 60 ans), ainsi que des étudiants (CROUS). Accueillir les seniors valides et autonomes. Offrir un logement dans un cadre sécurisant. Contribuer au maintien du lien social et lutter contre l'isolement. Promouvoir l'intergénération. La résidence fonctionne grâce à des agents du Centre Communal d'Action Sociale. Le personnel est présent 24h/24, la nuit et le week-end.	
	Résidence Boréa, Romans sur Isère	Appartements regroupés avec services partagés : 24 logements autonomes dans un lieu stratégique (à proximité de services, en cœur de ville...). Proposer un certain nombre de services gratuits ou payants à destination des locataires. Le terrain est par ailleurs situé en centre-ville, à proximité immédiate de commerces, de médecins, de laboratoires médicaux, d'arrêts de bus...	
Habitat et Humanisme	Maison Christophe Mérieux, Lyon	La Maison Christophe Mérieux a pour spécificité première de réunir des publics très diversifiés au sein des 52 logements qui le composent. Une part de cette maison a le statut de Foyer pour Jeunes Travailleurs. Ainsi, 38 places sont réservées à des jeunes âgés de 18 à 30 ans ou à de jeunes mères célibataires de moins de 30 ans. Par ailleurs, trois autres logements sont attribués à des religieuses appartenant à une fraternité franciscaine. Enfin, les 11 places restantes sont destinées à des personnes âgées de plus de 60 ans. Aujourd'hui, la moyenne d'âge de ces résidents se situe autour de 70 ans. Chacun de ces	

		logements est conçu pour accueillir une personne seule	
Mutualité Française bourguignonne	Le Vill'âge bleu dijonnais, Dijon	Le Vill'âge Bleu® dijonnais se compose de 25 logements de plain-pied, allant du T2 (50m2) au T3 (60m2). Les habitants disposent également d'une terrasse individuelle et de places de parking. Les pavillons sont entièrement adaptés : lumières automatiques, barres d'appuis, douches à l'italienne ... Il est situé en plein coeur d'un quartier, non loin du centre-ville et proche de nombreux commerces. Pour la réalisation du Vill'âge bleu® de Dijon, la Mutualité Française Bourguignonne - SSAM s'est entourée de : - Villéo, bailleur social, reconnu pour son expertise dans la construction de bâtiments adaptés et l'accessibilité sociale. - Dijon en tant que Ville Amie des Aînés, qui est fortement engagée dans un processus d'amélioration continue de l'accueil et de la vie quotidienne pour les Seniors. Pour cela, chacun vit en autonomie au sein de son logement mais une salle commune est située au coeur du vill'âge. Une accompagnatrice à la vie sociale, dont le salaire est compris dans les charges payées par les résidents, travaille au sein du Vill'âge Bleu® . Elle propose un certain nombre d'animations et de sorties qui ne sont pas obligatoires mais qui sont accessibles à tous (courses, cinéma, jeux de société...). En dehors de ces activités, l'animatrice est présente au sein du Vill'âge et dans la salle commune où chacun peut venir passer du temps. L'accompagnatrice vit sur place et veille sur les locataires en les accompagnant dans leur quotidien (soutien aux démarches administratives, petit bricolage...). L'objectif étant de proposer un accompagnement global, tant dans l'animation de leur vie sociale que dans la préservation de leur santé, notamment par des actions de prévention.	Source : http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/files/partages-experience/100/137-vill-age-bleu-dijon.pdf
SEMCODA	Logements adaptés à Bey (71)	pavillon indépendant de 55 m2, d'une terrasse et d'un jardin privatif. Ces logements sont entièrement adaptés aux personnes à mobilité réduite. Objectifs : Offrir aux habitants d'une petite commune des logements adaptés. Permettre aux personnes vieillissantes de continuer à vivre dans un environnement familial. Proposer une alternative entre le domicile et la maison de retraite.	
	La note	23 logements dont 17 aménagés spécifiquement afin d'accueillir des personnes dépendantes ou	Source :

	bleue, Limonest (69)	en situation de perte d'autonomie. → Permettre aux aînés de pouvoir vivre le plus longtemps possible à domicile grâce à des logements adaptés.	http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/files/partages-experience/100/115-la-note-bleue-une-residence-pour-vivre-chez-soi-plus-longtemps.pdf
Association Helena - Commune de Gevezé - Espacil Habitat		Maison Helena (2012) : Ensemble immobilier de 24 logements indépendants destinés à des personnes de plus de 60 ans dont les ressources ne dépassent pas le plafond du locatif social. Particularité : les habitants sont accompagnés d'une coordinatrice de vie sociale, à temps partiel, qui soutient, accompagne et écoute les habitants au quotidien.	http://www.association-helena.fr/page/maison/
ADAPEI 35	Résidence la Faïencerie	Ce service d'accompagnement en logement accompagné (juin 2016) propose un accompagnement personnalisé de personnes en situation de handicap mental en situation de travail. Il permet ainsi, dans le cadre de prestations à la carte, d'offrir la possibilité à chacun de développer ses compétences et ses capacités d'autonomie dans un cadre sécurisé 24h/24, avec des prestations hôtelières de qualité. Son emplacement, au centre de la ville, permet de profiter des services de droits communs et de permettre une plus grande accessibilité à la cité.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association des Familles de Traumatisés Crâniens et Cérébrolés d'Alsace	Habitat de L'ILL K'Hutte (2015) Maison La Bruyère (2011)	Appartements diffus dans la Ville d'Illkirch permettant à 5 locataires de vivre seul, selon leur souhait, avec un accompagnement quotidien adapté à leurs besoins (quelques heures dans la journée ou soirée, réparties selon les besoins). Appartement en RDC de 150m ² accueillant en colocation 4 personnes ayant une lésion cérébrale acquise. A l'étage, un appartement permet à un locataire plus autonome d'être logé, tout en profitant du soutien de la colocation du rez-de-chaussée en cas de besoin. Un accompagnement 24h/24 et 7j/7 est réalisé par un prestataire d'aide humaine. Maison Familiale accueillant en colocation 5 personnes ayant une lésion cérébrale acquise. Un accompagnement 24h/24 et 7j/7 est réalisé par un prestataire d'aide humaine. Maison Familiale accueillant en colocation 4 personnes ayant une lésion cérébrale acquise. Un accompagnement 24h/24 et 7j/7 est réalisé par un prestataire d'aide humaine.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>

	Maisons des Couleurs2014 Maison des Pêcheurs (2015) Orée du Bois (2011)	Maison accueillant en colocation 4 personnes ayant une lésion cérébrale acquise. A l'étage, deux appartements permettent à deux locataires plus autonomes d'être logés, tout en profitant du soutien de la colocation du rez-de-chaussée en cas de besoin. Un accompagnement 24h/24 et 7j/7 est réalisé par un prestataire d'aide humaine. Plateau d'appartements accueillant en habitat regroupé 5 personnes ayant une lésion cérébrale acquise. Chaque locataire dispose d'un F2 de 36m², un hall desservant les F2 et une cuisine/salle à manger commune permettent aux locataires de passer des moments conviviaux. Un accompagnement 24h/24 et 7j/7 est réalisé par un prestataire d'aide humaine.	
AFTC 13	La " Maison des Quatre " (2008)	première solution d'habitat partagé/supervisé pour les personnes Traumatisées Crâniennes et Cérébrolésées (colocation) du département. Il s'agit d'une maison de plain-pied composée de quatre chambres « privatives », de deux salles de bain, WC, d'une grande pièce de vie, cuisine et d'un extérieur avec terrasse et jardin. La MD4 s'adresse à des adultes vivant avec les séquelles d'une lésion cérébrale acquise non dégénérative et porteurs d'un projet d'indépendance. Ce dispositif vise la réalisation d'un « parcours résidentiel choisi » et non plus subi par ces adultes qui souhaitent le plus souvent « décohabiter » (indépendance vis à vis de la famille), rompre l'isolement et/ou évoluer au sein d'un environnement où ils pourront avoir une vie sociale plus riche avec des possibilités d'activités, de rencontres, l'opportunité de se déplacer et de vivre une vie davantage conforme à leurs attentes. Le groupement d'assurances mutualistes COVEA (propriétaire) a réalisé les travaux d'adaptation et a signé un bail avec l'AFTC 13 qui réalise bénévolement la gestion locative (sous location aux personnes). L'accompagnement des personnes est assuré par les professionnels du SAMSAH TC-CL 13 qui est le service d'accompagnement et de coordination de l'AFTC 13. Cette intervention permet aux locataires d'avancer dans la concrétisation de leur projet d'habitat tout en garantissant le respect de leurs attentes, la personnalisation des actions et l'adaptation de celles-ci aux besoins de chacun. L'accompagnement du parcours résidentiel s'inscrit donc dans une approche large d'insertion (travail sur l'accès aux droits, les soins, l'insertion professionnelle, la vie sociale,...). L'aide humaine dans la vie quotidienne (actes essentiels, entretien du linge, du logement, cuisine, courses, activités, déplacements,...) est assurée par des auxiliaires de vie formés à la problématique des personnes traumatisées crâniennes et cérébrolésées. Il s'agit de professionnels du service d'aide humaine de l'Association TCA 13 qui dispose du label	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>

		Cap'Handeo fondé sur un référentiel national spécialisé « handicap ». La recherche et l'accès à l'activité, la participation à des temps de vie sociale et de convivialité s'appuie sur l'existence du premier Groupe d'Entraide Mutuelle de l'AFTC 13 implanté sur la commune de Vitrolles.	
AGATE		AGATE est une association qui travaille en partenariat avec les équipes de soins et d'accompagnement social des Hôpitaux Saint-Maurice (94). Elle a pour mission (depuis 2003) de proposer un logement et d'assurer l'intermédiation locative pour des personnes présentant un handicap psychique, et confrontées à un problème d'hébergement et d'insertion. En les aidant à assumer la gestion de leur logement durant la période qui leur est nécessaire, AGATE participe de leur réinsertion dans la vie sociale. L'association est agréée au titre de l'intermédiation locative et gestion locative sociale, de l'ingénierie sociale, financière et technique et au titre d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association ENSEMBLE		Le service Logement accompagné (1981) de l'association ENSEMBLE s'adresse à des personnes en situation de handicap psychique. Ce service fait l'objet d'un partenariat fort avec le Centre Psychothérapique de Nancy. Plusieurs formes de logements et d'accompagnement sont proposées en fonction des besoins et du projet de la personne: appartements collectifs, dispositifs de transition, appartements individuels regroupés dans une même structure, appartements individuels en diffus,..... L'association ENSEMBLE assure l'intermédiation locative par le biais d'un agrément préfectoral, entre les propriétaires des logements (propriétaires privés ou bailleurs sociaux) et les personnes qui bénéficient du dispositif. Elle assure également l'accompagnement au sein du logement de différentes manières, en fonction de l'autonomie et des besoins de la personne	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Mutualité Française Côtes d'Armor		Résidence Ekip'âge – Résidence d'habitat accompagné pour les aînés (pour décembre 2017) : Projet s'appuyant sur un habitat favorable au bien vieillir, situé en cœur de ville, dans un immeuble en construction à ce jour (2 étages+attique) avec une salle de convivialité en rez-de-chaussée. Cette résidence s'appelle « résidence Ekip'âge » et dispose d'une personne assurant le lien social en son sein s'appelant « Ekipier ».	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants</i>

			– Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales
Mutualité Retraite		SAVS accueillant 6 adultes en situation de handicap psychique (2007), travaillant en ESAT. Les services d'accompagnement 7/7 sont réalisés à partir d'un appartement commun où sont proposés des repas, activités et un accompagnement individualisé dont l'objectif est de maintenir leur autonomie dans les actes de la vie quotidienne. Les bénéficiaires sont locataires de leurs appartements auprès du bailleur social et le Domicile Services bénéficie d'une subvention du département SAVS. Le Domicile Services accueille aussi 15 personnes âgées, elles-mêmes locataires de leur appartement et qui s'acquittent d'une redevance services auprès de Mutualité Retraite.	Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales
Mutualité Française Côtes d'Armor		Résidence An Dosen – Accueil de personnes souffrant de handicap psychique (2007) : Projet s'appuyant sur 24 logements (pour 25 locataires) au sein d'une résidence avec des locaux communs : salon, cuisine équipée, salle d'activité. Les locataires sont accompagnés au quotidien par une équipe de travailleurs sociaux. La résidence entre dans les dispositifs « pensions de famille » et à ce titre bénéficie de 16€ par jour et par locataire, permettant d'accompagner le financement du fonctionnement de la résidence.	Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales
GIHP Rhône-Alpes		L'Unité Logements Services (ULS) (juin 2016) : - 10 logements accessibles et adaptés : logement domotisé d'environ 54 M ² , pour un loyer aux alentours de 550.00 €. - Logements situés sur la ZAC Berthelot Epargne, rue de la Solidarité, à Lyon 8ème, près de la ligne de Tram T2 et T4. - 1 service 24h/24, 7j/7 proposant des interventions non programmées au domicile, en fonction des besoins, ainsi que les couchers. Cette permanence vient en complément des services à domicile individuels des personnes. - Pour financer cette permanence, il est demandé à chacun des	Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants

		locataires une participation équivalente à 5 heures de Prestation de Compensation du Handicap par jour. Le service s'adresse à des personnes lourdement dépendantes physiquement qui ont notamment besoin d'interventions la nuit et/ou d'interventions à d'autres moments de la journée lorsque leur service d'auxiliaire de vie individuel est absent. Le service intergénérationnel : Le service permet de mettre en relation les différents habitants de la résidence (personnes âgées et/ou handicapées, étudiants, familles). Une animatrice insufflé une dynamique intergénérationnelle en repérant la demande des locataires de l'immeuble et en venant en appui à l'organisation de certains événements.	– Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales
Association des Paralysés de France Délégation APF Somme : Service Habitat Inclusif Picardie		Le projet Habitat Samaritan (de la Somme) (2ème semestre 2018) est construit par les personnes elles-mêmes. Ainsi, les acteurs ont œuvré depuis le début à mettre en place un projet sur les fondements de : l'autodétermination, la mixité sociale, le lien social, l'intergénérationnel, la présence de services de proximité, appartements sécurisés et domotisés, présence de commerces, de transports dans un lieu en cœur de ville: Amiens. Aucune réponse n'est apportée actuellement pour un tel projet. L'association UNAFAM a rejoint le groupe en 2014 et a construit au côté de l'APF le projet qui répond aux attentes des familles de personnes handicapées psychiques. Le projet comporte deux axes : 4 appartements regroupés, avec du lien social, appartements sécurisés et domotisés. 6 appartements disséminés sur un site en construction en cœur de ville. Une salle de convivialité mise gracieusement à disposition des locataires. Une présence de lien social est prévue en coopération financière des locataires des 4 appartements regroupés au regard de la demande des acteurs. Une convention avec le Bailleur social, la MDPH et l'APF est en cours de construction.	Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales
Association APSH 34	Plateforme Wallon Lainé à Montpellier (fin 2018)	projet spécifiquement dédié à des personnes en situation de handicap psychique. La plateforme Wallon Lainé dispose déjà d'un dispositif permettant de préparer les parcours d'insertion (agrément FAM, FDV, FL, SAVS, SAMSAH). L'habitat regroupé a vocation à compléter ce dispositif pour permettre à des personnes trop fragiles pour vivre dans un appartement isolé de sortir des foyers. Les appartements sont majoritairement individuels, mis à part 5 appartements (type F3) qui seront partagés par deux locataires. Le suivi social sera financé par une extension du SAVS. Les moyens dégagés seront modestes. La gestion administrative sera assurée par la plateforme, sans moyen supplémentaire. L'extension du SAVS permettra de financer deux postes	Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des

		d'accompagnants (type éducateurs spécialisés) et deux interventions d'animateurs de soirée (de 18h à 23h), ainsi qu'une permanence téléphonique. Les locataires devront avoir acquis un niveau d'autonomie suffisant pour vivre dans ce cadre (préparation indispensable en amont). Des partenariats seront passés avec CMP, infirmiers libéraux, SAAD et un travail d'insertion dans le quartier sera conduit.	<i>différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association Grim		Le « service d'accompagnement renforcé et d'insertion par le logement » (ou « Service logement du GRIM ») (2003) accueille 39 personnes handicapées psychique stabilisées âgées de 20 à 60 ans, orientées par la CDAPH et obligatoirement suivies par un psychiatre qui assurera la continuité des soins après l'entrée dans le service. La mission du service est temporaire (contrat de séjour de 3 ans), elle vise à assurer le passage entre l'hôpital psychiatrique, les CHRS, la famille, etc. ... et le milieu ordinaire de vie. Il s'agira donc par cette phase de transition, de faciliter l'accès à un logement personnel et l'insertion en milieu ordinaire. Le service logement dispose de 26 logements (23 individuels et 3 collectifs pour 11 personnes) de droit commun en diffus dans un rayon de 3 km autour du lieu d'accueil, il dispose aussi de 6 places d'accompagnement en logement privatif. L'accès à un logement en sous location est complété par un accompagnement individualisé et des temps d'animation collectifs (ateliers de loisirs, cuisine, hygiène...). Chaque personne est suivie de manière individuelle par un travailleur social référent qui assure un soutien dans la vie quotidienne. Le parcours résidentiel est progressif : de l'appartement collectif pour les personnes les moins autonomes puis l'appartement individuel lorsque les capacités le permettent et enfin la finalisation de l'accompagnement à l'autonomie de la personne dans son nouvel environnement lorsqu'elle est installée chez elle. Les appartements de Grim (2010) sont destinés à des personnes adultes (20 à 60 ans) en situation de handicap psychique. Il s'agit d'offrir à ces personnes un appartement d'évaluation et qui conforte des capacités d'autonomie avec un contrat de séjour d'un an renouvelable 2 fois. Les résidents bénéficient d'un contrat d'accompagnement et de soins. L'association Grim travaille pour cela en partenariat étroit avec le centre hospitalier spécialisé de Saint-Cyr-au-Mont-D'or. Ce sont des professionnels du SAVS de Grim qui accompagnent au quotidien les résidents dans leur projet d'autonomie.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association Hyacinthe Hévin	Résidence « Les Albizzias »	Logements Locatifs Adaptés : pas de descriptif (2010 pour 5 appartements/ 2020 pour les 4 derniers).	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes</i>

			<i>handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association des Amis de L'Arche en Alsace, association de droit local, en convention avec la Fédération de L'Arche en France		L'Arche à Strasbourg (octobre 2017) est destinée à accueillir 18 personnes avec un handicap mental ainsi que des hommes et des femmes s'engageant à leurs côtés (6 salariés, 6 jeunes en service civique, 4 étudiants). Ils vivront sous un même toit en trois résidences construites à proximité les unes des autres dans un nouveau quartier au cœur de Strasbourg. Les résidences présenteront de vastes pièces de vie commune (salon, salle-à-manger, cuisine, buanderie) et des petits logements autonomes. Les personnes avec un handicap mutualiseront leur PCH pour financer l'accompagnement salarié, apporté par un Service d'Aide à la Personne dédié à la structure.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association de l'Arche en Pays Comtois, affiliée à la Fédération de L'Arche en France		L'Arche en Pays Comtois (octobre 2017) est destinée à accueillir 21 personnes avec un handicap mental ainsi que des hommes et des femmes s'engageant à leurs côtés (6 salariés, 6 jeunes en service civique). Ils vivront sous un même toit en trois LVA, deux LVA sur un même site, à Montroland, à proximité du centre de Dole, un LVA dans la Maison des Orphelins, au cœur de la ville. Chaque LVA sont composés de 11 chambres et d'un ou deux studios/F1 autonomes ainsi que de vastes pièces de vie commune (salon, salle-à-manger, cuisine, buanderie). Un outil de gestion immobilière est constitué : une SCIC qui devient locataire des lieux, effectue les travaux et l'entretien des bâtiments, qu'elle redonne en location à l'Association de l'Arche en Pays Comtois. Les LVA sont financés par un prix de journée du Conseil départemental. L'AAH et l'APL des personnes accueillies sont par ailleurs mobilisées et reversées au Conseil départemental.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>

Arche à Lyon Etablissement médico-social		Ce projet (automne 2018) répond à nos souhaits communs de vivre ensemble autrement, de partager un espace de vie, conçu pour favoriser la rencontre, l'entraide et le partage de moments de convivialité mais dans lequel chacun a son intimité. Ce lieu comprendra 5 familles, une unité de vie de l'Arche, et 3 personnes isolées ou en situation de handicap et capables de vivre seules dans de petits appartements. Au final, ce sera un ensemble de 9 logements indépendants et des espaces partagés : une grande salle, une buanderie et un jardin communs. Les habitants de cet ensemble pourront partager des moments de convivialité et bénéficier de l'entraide de tous, tout en gardant leur intimité. Les habitants espèrent être les témoins dans le quartier d'une expérience d'ouverture et de solidarité. Grâce à une opportunité immobilière, au partenariat avec un bailleur social et à l'accord de la Métropole pour financer le budget de fonctionnement du foyer, l'ouverture de cet ensemble devrait avoir lieu fin 2018.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association « Les amis de la Novelline »		Cette association a pour but de favoriser la resocialisation dans une vie ordinaire et la stimulation d'adultes handicapés porteurs de lésions cérébrales. Elle anime un habitat partagé adapté au handicap situé à Cluny et gère les activités des résidents. Dans un souci de mixité sociale, le lieu de vie sera ouvert aux acteurs locaux. L'association accompagnera les résidents dans la gestion de leurs activités et dans leur intégration comme acteurs dans la cité. Les valeurs d'entraide, d'ouverture et de solidarité sont au cœur du projet. L'association peut assurer la gestion locative de l'habitat partagé « LA NOVELLINE » (Novembre 2015). Les personnes vivent dans leur appartement mais se retrouvent dans les parties communes pour partager des repas ou des activités. Les auxiliaires de vie présentent toute la journée permettent aux locataires de vivre dans un lieu sécurisé et d'être stimulé pour la vie quotidienne. Une coordinatrice est embauchée pour faire vivre le groupe, pour veiller à une bonne coordination entre le service d'aide à domicile et les services d'accompagnement (SAVS ou SAMSAH).	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association LogeR'éveil - association d'intermédiation locative et de gestion		L'habitat partagé, après transformation d'une ferme située dans la ville, à proximité des transports et de toutes commodités, sera en 2017, une maison en colocation pour six traumatisés crâniens et/ou cérébrolésés avec des besoins renforcés d'accompagnement (6h/PCH/jour/personne). Les colocataires partageront cette maison composée d'espaces de vie communs accessibles PMR et de quatre chambres privatives totalement accessibles PMR au rez-de-chaussée et deux chambres privatives à l'étage et un espace veilleur de nuit. Les charges de la maison, en alimentaire et en aide humaine, seront mutualisées. L'entretien du logement se fera grâce à l'abondement d'un fond commun. Chez eux, les colocataires recevront des visites quand	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des</i>

locative sociale pour cérébrolés de la région Nord Pas-de-Calais - agréée sur le Nord		ils le souhaitent et pourront participer à des moments familiaux de plus ou moins longues durées. Cet habitat travaillé en fonction des séquelles (déplacement, ouverture des portes...) favorisera une vie en semi-autonomie, l'entraide et la resocialisation des personnes. Les colocataires pourront participer aux activités du GEM spécialisé « Activ R'éveil » à Wasquehal ou en faire d'autres à leur guise. Les demandes émanent de personnes hébergées en structures et chez leurs parents.	<i>différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
	« Number one » (2014)	habitat partagé de 208 m ² au milieu de la ville (transports/toute commodité) en colocation pour cinq traumatisés crâniens avec des besoins renforcés d'accompagnement (6h/PCH/jour/personne). Les colocataires vivent en milieu ordinaire et partagent cette maison, les charges (électricité, gaz...) en logement, en alimentaire et en aide humaine. Ils ont chacun leur espace privatif (chambre de grande superficie, entre 11 et 17m ²). L'entretien du logement est effectué grâce à un fond mensuel abondé par chaque locataire. « Number one » est une maison favorisant la vie en semi-autonomie, les colocataires sont accompagnés par un maître de maison et des auxiliaires de vie formés à la pathologie. L'habitat en colocation favorise l'entraide et les atouts de chacun. Comme dans un véritable « chez-soi », les colocataires peuvent recevoir des proches quand ils le souhaitent. Ils peuvent participer aux activités du Groupe d'Entraide Mutuelle spécialisé « Activ R'éveil », à Wasquehal ou en faire d'autres à leur guise. Bilan de l'habitat : mieux-être et bien-être, citoyenneté retrouvée, resocialisation, autonomie travaillée, moins inquiétude des familles/proches, intégration dans la ville. Sera proposé à la location de droit en commun en 2017, un studio au milieu de la ville (bus emmenant au métro et commodité à proximité) d'environ 25 m ² composé d'un salon, d'une kitchenette, d'une salle de bain et d'un WC, pour l'habitat d'une personne traumatisée crânienne et/ou cérébrolésée pour une vie en autonomie. Les dépenses en logement, en alimentaire et en aide humaine seront individuelles. L'entretien du logement se fera également de manière individuelle. Ce studio est mitoyen du futur habitat partagé pour six personnes (ferme au carré). Cette proximité permet d'accompagner et sécuriser au mieux cette vie pour l'autonomie du locataire. Cet habitat est à destination d'un cérébrolésé plus autonome, avec des heures d'aide humaine moins importantes (3h/PCH/jour/personne) – plus de la « surveillance ». Le locataire pourra partager des moments de convivialité avec les autres locataires voisins cérébrolésés, fréquenter le Groupe d'Entraide	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>

		Mutuelle spécialisé « Activ R'éveil » ou en faire d'autres à sa guise. Les nombreuses demandes émanent de traumatisés crâniens et/ou cérébrolésés vivant déjà en autonomie dans leurs propres appartements ou au domicile parental/familial. pour ce logement émanent de personnes vivant déjà en autonomie ou au domicile parental/familial.	
AREAMS (Association Ressources pour l'Accompagnement Médicosocial et Social)		Le SAVS (2000) dispose de 5 logements (appartements de type 3 et 4). Ces appartements sont des colocations de 2 à 3 personnes, qui permettent à des jeunes adultes ayant un handicap de travailler leur autonomie en vue d'un projet de vivre en logement seul. Ces colocations sont une véritable passerelle vers l'autonomie en logement. Des passages réguliers de travailleurs sociaux permettent de travailler sur les différents actes de la vie quotidienne (entretien du logement, menus, courses, préparation des repas, organisation du rythme de vie etc...). A partir d'outils de planification, les tâches ménagères sont organisées et réparties entre les colocataires. Les passages réguliers des professionnels permettent aussi de réguler les relations et de faire de la médiation entre les colocataires si besoin. Concernant le SAMSAH (2010), une colocation de 4 personnes avec un étayage de passages d'AMP quotidien et des passages réguliers des infirmières et travailleurs sociaux de l'équipe permettent le maintien à domicile de 4 personnes ayant un handicap psychique. C'est une réelle alternative, pour ces personnes qui ne peuvent pas vivre seules, à un hébergement collectif de type « foyer ». Un maintien de l'autonomie est recherché et l'accompagnement permet de gérer les angoisses et de réguler les relations entre les colocataires.	Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales
ALTER DOMUS (entreprise spécialisée dans la conception et réalisation d'habitat pour personnes en situation de	résidence Ti'Hameau lfs (2007)	ensemble immobilier de 14 logements (T2), de droit commun appartenant à un bailleur social local, dont 8 sont destinés à des personnes en situation de handicap moteur très dépendantes. L'origine des handicaps est diverse : de naissance, suite à un accident de la vie ou survenue d'une maladie (neuro)-dégénérative. La Mutualité Française du Calvados intervient sur place 24h/24, 365j/an pour apporter la sécurisation et la compensation du handicap en dehors de la présence des auxiliaires de vie habituels. Le financement du service est assuré par la mutualisation de 3 heures de surveillance de prestation de compensation de handicap (PCH) attribuées aux personnes en situation de handicap (soit 3heures x 30 jours x 25€ = 2 250€ par personne) Les loyers sont ceux habituels du logement social et donc identiques que le locataire soit en situation de handicap ou non. Les autres locataires sont « ordinaires » : la résidence compte donc des personnes seules, des couples, des personnes âgées etc... La résidence Ti'Hameau La Souterraine (2014) est un immeuble de 20 logements, de droit commun appartenant à un bailleur social, dont l'association Fabrik Autonomie et Habitat est réservataire de 8 logements destinés à des personnes en situation de handicap moteur très dépendantes. L'origine des handicaps est	Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales

handicap)		diverse : de naissance, suite à un accident de la vie ou survenue d'une maladie (neuro) dégénérative. L'Association d'Aide à Domicile de La Souterraine intervient sur place 24h/24, 365j/an pour apporter la sécurisation et la compensation du handicap en dehors de la présence des auxiliaires de vie habituels. Le financement du service est assuré par la mutualisation de 3 heures de surveillance de prestation de compensation de handicap (PCH) attribuées aux personnes en situation de handicap (soit 3 heures x 30 jours x 24€ = 2 160€ par personne) Les loyers sont ceux habituels du logement social et donc identiques que le locataire soit en situation de handicap ou non. Les autres locataires sont « ordinaires » : la résidence compte donc des personnes seules, des couples, avec ou sans enfants, des personnes âgées etc... La résidence Ti'Hameau Le Havre (2012) est un immeuble de 24 logements, de droit commun appartenant à un bailleur social, dont l'association Fabrik Autonomie et Habitat est réservataire de 12 logements destinés à des personnes en situation de handicap moteur très dépendantes. L'origine des handicaps est diverse : de naissance, suite à un accident de la vie ou survenue d'une maladie (neuro) dégénérative. L'UNA de Seine-Maritime intervient sur place 24h/24, 365j/an pour apporter la sécurisation et la compensation du handicap en dehors de la présence des auxiliaires de vie habituels. Le financement du service est assuré par la mutualisation de 3 heures de surveillance de prestation de compensation de handicap (PCH) attribuées aux personnes en situation de handicap (soit 3 heures x 30 jours x 18€ = 1 620€ par personne) Les loyers sont ceux habituels du logement social et donc identiques que le locataire soit en situation de handicap ou non. Les autres locataires sont "ordinaires" : la résidence compte donc des personnes seules, des couples, avec ou sans enfants, des personnes âgées etc...	
	La résidence Ti'Hameau, Cherbourg (janvier 2016)	Immeuble de 23 logements, de droit commun appartenant à un bailleur social, dont l'association Fabrik Autonomie et Habitat est réservataire de 9 logements destinés à des personnes en situation de handicap moteur très dépendantes. L'origine des handicaps est diverse : de naissance, suite à un accident de la vie ou survenue d'une maladie (neuro) dégénérative. Le CCAS de Cherbourg en Cotentin intervient sur place 24h/24, 365j/an pour apporter la sécurisation et la compensation du handicap en dehors de la présence des auxiliaires de vie habituels. Le financement du service est assuré par la mutualisation de 3 heures de surveillance de prestation de compensation de handicap (PCH) attribuées aux personnes en situation de handicap (soit 3 heures x 30 jours x 18€ = 1 620€ par personne). Les loyers sont ceux habituels du logement social et donc identiques que le locataire soit en situation de handicap ou non. Les autres locataires sont "ordinaires" : la résidence compte donc des personnes seules, des couples, avec ou sans enfants, des personnes âgées etc...	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>

ADAPEI d'Ille-et-Vilaine	Résidence La source (2009)	Habitat regroupé de personnes en situation de handicap mental (déficience intellectuelle) orientées en ESAT ou en section annexe ESAT et qui ont souhaité cette forme d'habitat plutôt qu'un foyer d'hébergement. Les moyens de compensation (PCH aide humaine) sont mutualisés pour permettre la présence de personnels lors de la présence des résidents (soit les nuits, les soirées, les levers et les week-ends).	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
CCAS de Québriac		Le village du Courtil Noë (2015) est un ensemble de maisons individuelles groupées de plain-pied, évolutives et adaptées à la perte progressive d'autonomie. Au centre, une salle commune baptisée par les locataires « NoëLys » avec cuisine adaptée, sanitaires, poêle et bureau pour la coordinatrice. L'ensemble est ouvert et situé à proximité de lotissements familiaux, à deux pas du centre bourg. Des liaisons piétonnes articulent les mouvements et favorisent les liens intergénérationnels (voisins, enfants de l'école, de la halte-garderie, promeneurs...). La conception du projet et sa situation privilégiée sont des atouts indéniables et viennent s'ajouter à la mise à disposition d'un 0,50 ETP, coordinatrice de vie sociale et locale. Les horaires matin, soir ou matin/soir favorisent la mise en place de temps individuel et/ou collectif. La salle est le centre de la vie sociale : gérée par les locataires eux-mêmes, ouverte tous les jours y compris le W.E. Du petit café, à la conversation toute simple, aux besoins de renseignements, aux temps spontanés à l'initiative des locataires (jeux de carte, télévision...terrain de boule...) aux temps organisés d'activités ou d'animations (avec ou sans la coordinatrice, les associations, les TAP, les espaces jeux, les bénévoles..). La salle est ouverte aussi à l'organisation de réunions, d'A.G, de locations de particuliers ou locataires, d'ateliers créatifs de la vie locale ou de prévention... Le village est devenu aujourd'hui un autre espace de vie locale et un nouveau partenaire du réseau gérontologique du secteur.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association AGIR Ty Mosaïk		projet d'habitat regroupé (fin 2018) pour de jeunes adultes présentant une déficience intellectuelle légère ou moyenne	

Association Le Club des Six		Colocation Club des Six (Cormeilles) (avril 2018) : projet colocation composée de 6 chambres + SDB individuelles (6x20 m2) + une chambre invités ou séjours temporaires + 1 studio tremplin pour personnes en acquisition de suffisamment d'autonomie pour quitter la colocation (sas de sortie) + séjour / cuisine / buanderie en espace partagé. Colocation Club des Six (Flayosc) (juin 2018) : Une colocation composée de 6 chambres + SDB individuelles (6x20 m2) + une chambre invités ou séjours temporaires + 1 studio tremplin pour personnes en acquisition de suffisamment d'autonomie pour quitter la colocation (sas de sortie) + séjour / cuisine / buanderie en espace partagé. Cette colocation sera habitée par des adultes autistes exclusivement. Colocation Club des Six (Fuveau) (avril 2018) : Une colocation composée de 6 chambres + SDB individuelles (6x20 m2) + une chambre invités ou séjours temporaires + 1 studio tremplin pour personnes en acquisition de suffisamment d'autonomie pour quitter la colocation (sas de sortie) + séjour / cuisine / buanderie en espace partagé. Colocation Club des Six (La Croix Valmer) (2014) : Une colocation composée de 6 chambres + SDB individuelles (6x24 m2) + une chambre invités ou séjours temporaires + 1 studio tremplin pour personnes en acquisition de suffisamment d'autonomie pour quitter la colocation (sas de sortie) + séjour / cuisine / buanderie en espace partagé. Cette colocation est habitée par des adultes cérébrolésés exclusivement. Colocation Club des Six (Saint-Augustin) (décembre 2017) : Une colocation composée de 6 chambres + SDB individuelles (6x20 m2) + une chambre invités ou séjours temporaires + 1 studio tremplin pour personnes en acquisition de suffisamment d'autonomie pour quitter la colocation (sas de sortie) + séjour / cuisine / buanderie en espace partagé.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Association CARPE DIEM PREMIUM		CARPE DIEM PREMIUM pilote depuis 2005 des projets expérimentaux en partenariat avec des bailleurs sociaux et visant le développement d'une offre de logements, adaptés aux contraintes de personnes contraintes par une mobilité de déplacement en fauteuil roulant, associés à des permanences de professionnels se relayant en continu 24h/24 & 7j/7. En 2016, l'association est gestionnaire de 4 sites situés au cœur de la cité et accueille 36 personnes à mobilité réduite, toutes bénéficiaires d'un PCH. Le modèle économique repose sur la mutualisation d'une partie du plan d'aide pour financer la permanence des auxiliaires de vie et sur la facturation forfaitaire sécurisant les flux financiers, à la fois pour le tarificateur, pour le gestionnaire et pour le bénéficiaire. Mise en œuvre d'une double situation contractuelle: le bénéficiaire signe avec CARPE DIEM PREMIUM un contrat de bail (CDP est pris en qualité de bailleur) et un contrat de	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations</i>

		prestations de service (CDP est pris également en qualité de gestionnaire du SAAD). Les deux contrats sont interdépendants; ainsi, la dénonciation de l'un engage la dénonciation de l'autre. Le partenariat nourri avec les bailleurs sociaux vise, entre autres, à assurer un transfert de gestion concernant les logements adaptés. CARPE DIEM PREMIUM est ainsi considéré comme le preneur pour le bailleur et peut ensuite engager des contrats de sous-location auprès des résidents. L'association choisit le locataire et assure la gestion locative (EDL entrant/ sortant, édition avis d'échéance,...). Elle est libre de mettre un terme au bail. S'agissant du profil du public visé par ces sites : 53% des résidents ont moins de 35 ans et la proportion des plus de 60 ans est à la marge (8%). Pour 41,5% d'entre eux, il s'agit de personnes présentant un handicap de naissance avec une prépondérance marquée pour les infirmités motrice-cérébrales. Un tiers des bénéficiaires accueillis présentent une pathologie invalidante (forte représentation de la myopathie). A noter également un intérêt marqué pour le dispositif de la part du public cérébro-lésé présent à 14% parmi le public.	<i>nationales</i>
Association PEP 35		Première résidence Habitat Accompagné (septembre 2007) : Autorisation pour personnes en situation d'handicap. 6 logements de type T2 (5 sur place et 1 à l'extérieur). Dispositif financé par le conseil départemental dans le champ du médico-social. Orientation MDPH nécessaire 2 Professionnels AMP présents du lundi au vendredi de 7h30 à 21h00 et le samedi de 9h30 à 13h00. Prestations d'aide à la vie quotidienne/d'insertion et d'intégration sociale/ d'aide aux loisirs / de soutien et d'accompagnement personnalisé. Pas de participation financière du bénéficiaire. ☐ Résidence Belle Lande, habitat groupé (novembre 2015) : Autorisation pour personnes en situation d'handicap Psychique. 6 logements de type T1 à T2 Bis. Dispositif financé par le conseil départemental hors champ médico-social. 1 Professionnel AMP présent du lundi au vendredi de 17h00 à 20h00. Prestations d'aide à la vie quotidienne/ d'insertion et d'intégration sociale/ d'aide aux loisirs / de soutien et d'accompagnement personnalisé. Participation financière du bénéficiaire pour l'accompagnement de 200€ par mois. Résidence Ermitage Habitat Groupé (mars 2014) : Autorisation pour personnes en situation d'handicap Psychique. 6 logements de type Studio. Dispositif financé par le conseil départemental hors champ médico-social. 1 Professionnel AMP présent du lundi au vendredi de 17h00 à 20h00. Prestations d'aide à la vie quotidienne/ d'insertion et d'intégration sociale/ d'aide aux loisirs / de soutien et d'accompagnement personnalisé. Participation financière du bénéficiaire pour l'accompagnement de 200€ par mois.	<i>Source : DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
Diverses		Habitat communautaire des sœurs aînées de l'Institut de St François d'Assise, des sœurs	<i>Source : DGCS – Enquête nationale</i>

Congrégations		Dominicaines de la Présentation, des sœurs de la Congrégation Notre Dame : chacune des 9 maisons ici listées accueillent entre 10 et 45 personnes dont la moyenne d'âge est de 85 ans. L'habitat est organisé par ensemble d'espaces collectifs (cuisine, salle à manger, lieu de culte, salle d'activités, séjour, bibliothèque et un ensemble d'espace privatif (chambre, salle de bain, bureau...). Certains espaces collectifs peuvent être classés ERP 5ème catégorie. Il s'agit d'accompagner en communauté, des personnes fragilisées par l'âge dans un esprit participatif et domiciliaire. L'entraide communautaire est étayée par des professionnels employés directement par les communautés et/ou attachés à des services à domicile ou des SSIAD. Des aides financières sont apportées par la Cavimac pour les soins. Une présence 24/24 est assurée 365 jours/an. L'accompagnement est réalisé jusqu'à la fin de vie, dans la mesure du possible, sauf quand les troubles du comportement nuisent à la vie commune. Pour y répondre, une orientation vers un service adapté est réalisée.	<i>relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats 2017, 4. Annexes, 4.1. Projet social des différentes opérations identifiées par les fédérations / associations nationales</i>
		Autres expériences étudiées dans l'étude l'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement, réalisée pour le collectif habiter autrement et financée par la Fondation des petits frères des Pauvres	http://halage.info/wp-content/uploads/2015/02/Pr%C3%A9sentation-des-habitats-%C3%A9tudi%C3%A9s..pdf