

Conseil Bordeaux Seniors Actions - Autosaisine

## Rapport habitat adapté

Comment permettre aux seniors de « bien vieillir chez soi » dans un logement évolutif et adapté ?



René Abribat, Marie-Christine Durouille, Evelyne Fischer, Michèle Kauffmann,  
Christine L., Raymond Monne, Roseline Paris, Arlette Rousseau

10/12/2024

I- HABITAT ADAPTE POUR LES SENIORS : UN QUINTET DES BESOINS FONDAMENTAUX .....	4
1. Être indépendant .....	4
2. Être/rester soi-même .....	5
3. Être dans l'interaction, besoin de vie sociale .....	5
4. Être dans le présent .....	6
5. Être rassuré, se sentir en sécurité .....	7
II- DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENTS POUR L'ADAPTATION DU LOGEMENT POUR EN FACILITER L'ACCES .....	8
1. L'adaptation du logement .....	8
a. Des préconisations à la réalisation des travaux d'adaptations/ d'aménagements du logement.....	8
b. L'accompagnement de la personne.....	8
c. L'anticipation du vieillissement et l'adaptation de l'habitat ne vont pas de soi.....	9
d. Où trouver des informations et des conseils sur les aides techniques ? .....	9
▪ Les CICAT et les EqLAAT .....	9
▪ INCITE .....	9
2. Les Aides à Domicile .....	10
a. Le soutien aux projets de vie à « domicile ».....	10
b. Ces aides techniques et humaines qui assurent toutes les tâches de la vie quotidienne .	10
c. Dispositif Renforcé de soutien à domicile (DRAD).....	11
III- LE PARTAGE D'IDEES POUR L'HABITAT INNOVANT .....	11
1. Des formes d'habitats.....	12
a. L'habitat inclusif .....	12
b. L'habitat participatif et l'habitat intergénérationnel .....	12
▪ Boboyaka – La Castagne .....	12
▪ SARAH .....	13
▪ H'Nord : « De l'Humain dans l'Urbain » .....	13
▪ Habitat Des Possibles.....	13
▪ Le Village Alzheimer à Dax (40) .....	14
▪ Kersalic à Guingamp (22).....	14
▪ Agaë, à La Chapelle Thourault, près de Rennes (35).....	15
c. Colocation et Coliving Intergénérationnel.....	16
▪ Maison de Marcel, au Havre (76) .....	16
▪ Co-coon Social à Maromme (76).....	16

▪	La Maison de Blandine .....	16
d.	Béguinages solidaires .....	16
2.	Des innovations et des expérimentations dans l'art de construire.....	17
a.	Constructions innovantes et écologiques .....	17
b.	Habitat réversible.....	17
c.	Assistance à maîtrise d'usage (AMU).....	17
d.	Des plateformes : associations et entreprises en lien avec l'habitat adapté des seniors .	19
e.	Financement de l'habitat : des incontournables et des " nouveautés " .....	19
f.	Des innovations technologiques actuelles, expérimentales ou du futur ? .....	20
IV-	REFLEXION PARTAGEE SUR LES RESIDENCES AUTONOMIE SENIORS A BORDEAUX.....	21
V-	REMERCIEMENTS .....	23
VI-	BIBLIOGRAPHIE ET WEBOGRAPHIE .....	24
1.	Bibliographie.....	24
2.	Webographie.....	25
VII-	ANNEXES .....	27
▪	Annexes 1.....	27
▪	Annexe 2 .....	28
▪	Annexe 3 .....	29
▪	Annexe 4 .....	32
▪	Annexes 5.....	35

## **« AVANT-PROPOS : UNE INVESTIGATION A HAUTEUR DE CITOYEN »**

Le travail que nous avons mené dans le cadre de cette autosaisine ne doit pas être confondu avec une recherche académique en sciences sociales ni avec une étude d'un cabinet de consultants. Il s'agit modestement d'une investigation citoyenne conduite par les non scientifiques et non professionnels que nous sommes : nous avons recueillis les paroles des seniors sur l'habitat qu'ils occupent ou qu'ils aimeraient occuper s'ils devaient en changer, et nous avons rencontré différents acteurs locaux (publics et privés) de l'habitat.

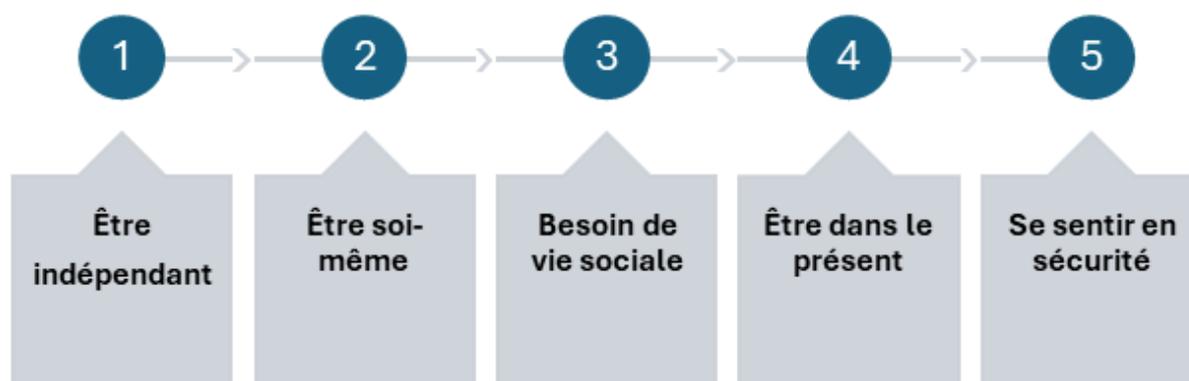
Soucieux de réaliser un travail rigoureux, nous avons mobilisé partiellement des outils habituellement utilisés dans la méthode scientifique en sciences sociales. C'est ainsi que nous avons mené et partagé une recherche documentaire pour nous initier au sujet de l'habitat des seniors, un sujet complexe qui a fait l'objet de nombreux rapports par d'éminents experts : les références des productions de chercheurs, de cabinets de consultants et d'institutions publiques que nous avons utilisées sont présentées dans la bibliographie de notre livrable. Nous nous sommes appuyés sur un questionnaire pour réaliser des entretiens individuels et collectifs avec des seniors de trois Résidences Autonomie Senior à Bordeaux et avec des seniors Bordelais vivant à domicile. Nous avons construit des guides d'entretien qui nous ont permis de recueillir avec méthode des informations auprès des élus et des acteurs publics et privés concernés par l'habitat des seniors.

Par ce rapport d'autosaisine, nous souhaitons proposer aux élus et aux autres acteurs de l'habitat, un regard citoyen, constructif sur les politiques de l'habitat qui permettraient aux seniors de « bien vieillir chez eux » dans un habitat évolutif et adapté. Cet habitat adapté peut ne pas être le logement historique où l'on a toujours vécu : on parle de plus en plus de mobilité résidentielle et de parcours résidentiel.

Le premier axe de notre travail a été naturellement de partir de l'identification des besoins exprimés par les personnes vieillissantes et des besoins tels qu'ils ont pu être objectivés dans des travaux de recherche et dans des rapports commandés par les pouvoirs publics. Le deuxième axe porte sur les dispositifs d'accompagnement pour l'adaptation du logement et en faciliter l'accès. Un troisième axe présentera les philosophies d'habitat innovantes et des réalisations novatrices.

## I- HABITAT ADAPTE POUR LES SENIORS : UN QUINTET DES BESOINS FONDAMENTAUX

Le croisement de notre recueil de paroles des seniors avec les résultats des études que nous avons consultées mettent en évidence un quintet de besoins qui font consensus. La catégorisation présentée ci-après est issue d'une « Enquête auprès de personnes de 60 à 90 ans - Test de concepts d'offre dans le Grand Lyon ». La dimension existentielle et symbolique de ces besoins qui sont considérés comme essentiels montrent que l'habitat adapté pour les seniors ne saurait être réduit à l'aménagement du logis, à une question « bâtementaire » selon la formule du Conseil de l'âge (Rapport de février 2024) : « *la politique du domicile doit dépasser les aspects – très importants au demeurant – bâtementaires et viser à ce que chacun puisse vivre et faire domicile dans un habitat choisi, adapté et capacitant c'est-à-dire contribuant à la préservation ou à la restauration de l'autonomie et du lien social* ».



Les besoins fondamentaux des seniors en termes d'habitat adapté

### 1. Être indépendant

Le premier et le plus important des besoins des seniors rencontrés est exprimé dans leur volonté de rester indépendant. Concrètement, il est décliné en trois idées : 1) disposer de son espace personnel - 2) préserver son intimité - 3) ne pas être entravé par autrui, c'est-à-dire ne pas avoir de compte à rendre à quelqu'un, garder le contrôle sur sa vie sociale. Ce besoin conditionne beaucoup le choix et l'acceptabilité des différentes offres d'habitat pour les seniors qui seront présentées dans l'axe 3 de de cette autosaisine.

Ce besoin d'indépendance a pour conséquence d'invalider l'EHPAD comme solution d'habitat adapté pour beaucoup de seniors. L'EHPAD est perçu comme un lieu de contraintes : ils estiment qu'ils n'ont plus de chez eux ni d'espaces privés et qu'on les prive de leur indépendance, de leur autonomie dans leurs décisions. Il a l'image d'un lieu stigmatisant, parce que l'ensemble des résidents sont des personnes âgées. Les trois-quarts des retraités (73%, soit + 12 pts au regard de l'ensemble des Français interrogés) envisagent avant tout adapter leur domicile pour y rester en sécurité.

Les personnes rencontrées qui vivent en Résidence autonomie (non perçue comme lieu de contraintes) nous ont indiqué que l'éloignement d'un certain nombre de services (commerces, transports en commun, professionnels de santé) constitue un frein important à l'exercice de cette indépendance : d'où les vives critiques générées par la suppression d'un arrêt de bus devant une Résidence autonomie à Bordeaux.

Lorsque les personnes font le choix de vivre dans un habitat qui comporte une part de vie en collectivité, elles évoquent le choix de « *la sécurité sans abandonner son autonomie* ». Certains résidents refusent que l'on qualifie les résidences autonomie d'habitat collectif : « *pourquoi parler de résidence autonomie pour seniors d'habitat collectif? Chacun vit dans son appartement et circule librement* ».

Ce besoin très fort d'indépendance expliquerait la peur de la perte d'autonomie qui implique d'être aidé par une tierce personne (proche ou professionnelle), à qui on expose ses faiblesses et son intimité, et qui amène à faire des concessions ou des efforts dans son mode de vie. Un attachement aussi fort à l'indépendance pourrait être interrogé afin d'envisager un rapport moins anxiogène aux effets délétères du vieillissement : en permettant le souci de l'autre et la bienveillance, l'entraide et la solidarité ne seraient-elles pas des alliées de l'autonomie et de l'indépendance ?

## 2. Être/rester soi-même

Comme expliqué dans l'étude sur le Grand Lyon, le besoin d'être soi-même se définit par la volonté d'être considéré comme une personne unique, avec ses propres envies, son propre vécu, ses propres projets. Surtout, ne pas être assimilé ou réduit au statut de vieux : réaction légitime aux stéréotypes négatifs du vieux « sénile, grabataire, radoteur, agressif et aigri ». Alors, le fait de vivre dans un établissement accueillant uniquement des personnes âgées donne l'impression d'être stigmatisé, d'être associé à ces images de personnes handicapées ou séniles : « *un regret, nous ne sommes qu'entre nous seniors, de temps en temps, j'aimerais voir des visages jeunes et pas toujours des visages comme nous* ». Pour certains, le besoin d'être soi-même peut supplanter celui d'un habitat adapté qui prendrait en compte la réduction de leurs capacités physiques et psychiques. Dans ce cas, l'offre d'habitat qui mélange les publics pourrait être une solution à ce besoin. Il faut souligner cependant que les entretiens avec les seniors vivant dans une Résidence autonomie nous amènent à relativiser ce besoin : il ne se traduit pas systématiquement par le refus d'un habitat réservé aux seniors. Des seniors ont fait le choix de la Résidence autonomie et en sont satisfaits. Et depuis quelques années, émergent des initiatives citoyennes d'habitats regroupés pour seniors qui vont à l'encontre de la déshumanisation de la vieillesse (voir la partie 3 de ce rapport « Partage d'idées pour l'avenir de l'habitat senior »).

## 3. Être dans l'interaction, besoin de vie sociale

Être dans l'interaction signifie avoir une vie sociale et un entourage pour pouvoir dialoguer et échanger : besoin d'être dans une vie active et rythmée. Il est un des facteurs déterminants dans le choix de l'habitat. Mais ce besoin mérite d'être nuancé. Certains sont très demandeurs d'un entourage proche, d'autres, plus solitaires, se contentent de liens plus sommaires : « *pour les fêtes, 36 personnes, toujours les mêmes, participent, les autres, non ; il y a des solitaires* » (parole de résidente d'une Résidence autonomie). Certains ont besoin d'être entourés d'un public très hétérogène, d'autres préfèrent échanger entre personnes âgées (à la différence de ceux évoqués plus haut). Ces échanges permettent de lutter contre l'isolement, d'être entouré pour pouvoir s'entraider. D'où les regrets de cette Bordelaise (70 ans) vivant à domicile : « *le quartier est pauvre en commerces et bistrots, pas de lieux d'animation qui permettent d'échanger, de connaître des personnes différentes, les habitants semblent assez individualistes. Le quartier manque singulièrement de mixité sociale et ethnique* ». Pour répondre à ce besoin de vie sociale, idéalement dans un cadre intergénérationnel, certaines personnes en Résidence autonomie ont formulé le souhait de recevoir des étudiants (comme cela existe déjà), des étrangers.

Pour d'autres, le besoin de vie sociale est réalisé grâce à la proximité de proches (enfants, petits-enfants, sœurs, frères) : visites régulières et réciproques.

#### **4. Être dans le présent**

Ce besoin s'exprime par le refus de ressasser le passé, et par le souhait de ne pas trop envisager le futur, pour certains : il s'agit de vivre dans le présent. Si les seniors aiment parler de leurs souvenirs, ils ne souhaitent pas pour autant ne vivre qu'à travers le passé. Un certain nombre d'entre eux ne souhaitent pas non plus se projeter dans l'avenir, parce qu'ils savent que leur situation physique ou mentale risque de se dégrader : il y a chez certains, une forme de déni de l'avenir. Pour une partie des seniors rencontrés, se projeter dans l'avenir est anxiogène, effrayant parce que cela évoque la mort ou la dépendance (physique ou psychique). A notre question « Comment envisagez-vous votre avenir en termes d'habitat, et dans quel type d'environnement pensez-vous votre avenir », une dame de 70 ans vivant à domicile a répondu : **« tant que je suis valide et autonome, mon habitat me convient. Après ??? Je ne crois pas que j'aurai très envie de survivre »**. Une autre personne répond **« oui mon logement est adapté actuellement, je ne tiens pas à anticiper, je profite de mon état actuel, je verrai plus tard, il y aura un jour une solution »**. Ce manque d'anticipation les conduit à chercher des solutions uniquement lorsque les premiers problèmes de dépendance se font sentir. La parole de l'une des personnes que nous avons rencontrées illustre cette attitude : **« si je devais changer d'habitat, il faudrait que je sois allée au bout de toutes les ressources d'aide et que je n'arrive plus du tout à gérer ma vie »**. Dans beaucoup de situations, la question de l'adaptation du logement ou du déménagement survient quand les risques liés à l'âge ou aux événements de vie se matérialisent par un retour d'hospitalisation, une chute, etc.

Mais comme le montrent les études ainsi que nos entretiens et les réponses à notre questionnaire, il y a des seniors qui adoptent une posture anticipatrice, et parfois très tôt. C'est le cas de cette Bordelaise (70 ans) qui nous a décrit comment elle s'y est prise : **« en 2010, j'ai cherché un logement proche du centre-ville, qui laissait entrer lumière et soleil, en rez-de-chaussée ou avec ascenseur, avec des charges raisonnables, où je pourrais stationner une voiture et un vélo, pas éloigné de mon travail, soit un logement et un environnement qui permettent de s'épanouir, d'avoir des relations sociales, un logement adapté à son mode de vie, à son budget et à ses besoins (handicap, goût artistique, jardinage »**. Une autre personne indique que **« pour l'instant je me sens bien chez moi. J'adapte au fur et à mesure que mes forces déclinent. J'espère rester ici le plus longtemps possible en me faisant aider »**.

Dans d'autres cas, les personnes interrogées qui ont anticipé leur perte d'autonomie l'ont fait pour l'une des raisons suivantes : 1) Une opportunité (financière ou autre) s'est présentée et leur a permis de trouver un logement plus adapté - 2) Ils ont été confrontés au vieillissement de leurs parents (et au fait de devoir les « placer » en établissement spécialisé) et ils préfèrent anticiper leur propre perte d'autonomie pour ne pas imposer cette situation à leurs enfants - 3) Ils rencontrent déjà quelques difficultés (ou un début de handicap) qui leur permet d'avoir une bonne vision de leurs futurs besoins - 4) Ils souhaitent se rapprocher de membres de la famille : plusieurs habitants de Résidences autonomie de Bordeaux nous ont indiqué qu'ils y sont venus pour se rapprocher de leur fils, ou de leur fille (à 700 kms), ou de leur sœur et pour ne pas rester seul (après le décès d'un enfant ou d'un conjoint), ou encore pour rejoindre un nouveau conjoint.

## 5. Être rassuré, se sentir en sécurité

Malgré le déni constaté chez un certain nombre de seniors, plusieurs personnes admettent qu'à partir d'un certain âge, elles risquent de perdre des capacités motrices et psychiques ; elles se retrouveraient dans une situation de dépendance vis-à-vis de laquelle elles éprouveraient le besoin d'être rassurées. Elles seraient rassurées si elles peuvent compter sur :

1. Une aide à domicile face à une perte légère de capacité ; il s'agit d'améliorer le confort de vie dans un logement où elles désirent vivre aussi longtemps que possible, quel que soit son niveau d'adaptation
2. Un logement sécurisant face à une perte de capacité plus importante ; nous sommes dans la situation où arrivent les premières chutes. L'espace intérieur n'est plus sécurisant, le besoin d'être rassuré augmente. Mais on observe que dans cette situation les personnes n'envisagent pas le déménagement.
3. Une prise en charge (médicale) face à la dépendance. C'est dans cette situation où l'on ne peut plus se déplacer, où l'on n'a plus sa tête que les personnes interrogées imaginent l'intérêt d'un établissement spécialisé porteur de sécurité. Ce besoin de sécurité a conduit certaines personnes à faire le choix d'intégrer une Résidence autonomie à Bordeaux : **« vivre seule dans une maison c'est prendre des risques (chute, ...), la résidence autonomie c'est un lieu de sécurité, d'intervention et de soins ».**

La nature symbolique et existentielle des 5 besoins en fait leur puissance. Leur prise en compte dans le cadre de démarches participatives permettrait de coconstruire avec les personnes des solutions d'habitat adapté qui seront acceptées puisque fondées sur les expériences et les parcours de vie des seniors.

La recherche des besoins particuliers des seniors en termes d'habitat adapté ne saurait faire l'impasse sur un besoin de nature différente, opérationnelle et transversale : il s'agit du besoin d'informations. Les rapports Libault (2019) et Broussy (2021) soulignent la difficulté des seniors à se repérer dans l'offre de services et d'aides existantes. Une étude du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) relève que *« l'on peut expliquer la faible proportion des ménages qui adapte leur logement par le manque d'informations sur les aménagements, les financements et les acteurs à mobiliser »*. L'enquête sur le Grand Lyon note aussi que *« si les personnes âgées connaissent très peu les offres de services ou d'habitat pour seniors, c'est aussi parce que les travailleurs sociaux ne sont pas toujours au fait de toutes les solutions existantes (...) »*, *« les solutions situées hors de leur périmètre habituel d'intervention sont peu ou pas connus »*. Les informations que nous avons recueillies ne nous permettent pas d'apprécier le niveau d'information des professionnels qui accompagnent les seniors Bordelais mais nos entretiens et les retours de questionnaire mettent en évidence un besoin d'information des seniors Bordelais. La complexité des dispositifs, leurs modifications fréquentes, la multiplicité des acteurs ne facilitent pas l'accès à l'information. Il y aurait peut-être un chantier spécifique à ouvrir sur la stratégie et les outils de communication auprès des personnes concernées par l'habitat adapté pour les seniors.

## II- DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENTS POUR L'ADAPTATION DU LOGEMENT POUR EN FACILITER L'ACCES

### 1. L'adaptation du logement

Qu'elle soit technique, technologique ou numérique elle doit permettre d'y vivre jusqu'au bout.

Chez elles les personnes doivent pouvoir compter sur des aides techniques ou technologiques adaptées aux activités fondamentales de la vie quotidienne, et également permettre les bonnes conditions d'intervention des professionnels au domicile. Or pour habiter chez soi et y vivre, l'adaptation doit concerner toutes les activités de l'individu, y compris son accès au logement et aussi sa vie sociale notamment de quartier. Ainsi pour que le logement ne devienne ni un piège isolant la personne du reste du monde, ni un lieu d'intervention des professionnels où l'individu serait dépossédé de sa souveraineté, sont présentés ci-après des propositions.

#### a. Des préconisations à la réalisation des travaux d'adaptations/ d'aménagements du logement

*L'ergothérapeute*, ce professionnel de santé élabore un diagnostic, analyse les besoins, conçoit et préconise des recommandations, entre autres d'adaptations du logement. La rééducation, la réadaptation, la réinsertion sont ses domaines d'activités professionnelles. Il évalue les activités quotidiennes par le biais d'entretiens, d'observations et de mise en situation (se coucher, se lever de son lit pour aller aux toilettes, se remettre debout à partir de la station assise, faire et remonter les courses, éplucher, se servir à boire, veiller sur son conjoint, téléphoner à son médecin, etc.).

La visite au domicile lui permet, d'établir un lien de confiance, de réaliser un diagnostic de son environnement (démarche mettant en évidence les restrictions de participation en raison de l'état de santé, leurs conséquences sur les activités et habitudes de vie), de concevoir des préconisations de compensation architecturales, techniques et humaines qui modifieront l'espace habité et entraîneront de nouveaux gestes à apprendre.

Il préconise des aménagements du lieu de vie avec un acte de conseil basé sur les principes d'une pratique centrée sur la personne dans toutes ses composantes (y compris la vie sociale).

Lors d'un entretien, un ergothérapeute salarié a témoigné d'une insuffisante prise en compte de ses préconisations, notamment auprès des propriétaires bailleurs, pour permettre aux habitants vieillissants et en situation de handicap de continuer à vivre et habiter pleinement chez eux.

#### b. L'accompagnement de la personne.

Le point de départ d'un projet d'aménagement de logement et de l'environnement est la personne. Et la prise en compte du projet se fait de manière globale en interaction avec le(s) dispositifs dont elle dépend, les intervenants directs ou indirects (proches, professionnels du bâtiment, du secteur social des bailleurs). Ce processus permet d'entamer la discussion et de répondre aux interrogations de chacun pour l'élaboration d'un consensus.

Aujourd'hui, évoquer un logement adapté sans penser qu'il puisse être connecté semble bien difficile. Plus personne ne doit douter désormais de l'apport essentiel de la domotique. Que le logement devienne connecté ou connectable, ou comme ce sera de plus en plus le cas dans la décennie qui vient, il est souhaitable qu'il soit connecté dès sa création. Les aides à domicile sont très désirées que se multiplient dans les logements des technologies parfois très simples, qui

permettent de déclencher une alarme à distance en fonction de certaines mesures de l'activité (capteurs de chutes, etc.) mais aussi de détecter la température pour le froid en cas de mauvaise isolation, et de plus en plus pour le chaud en cas de canicule. Ces outils domotiques constituent des alliés solides des aides à domicile, et contribuent à la sécurité des personnes âgées.

### **c. L'anticipation du vieillissement et l'adaptation de l'habitat ne vont pas de soi**

Plusieurs obstacles empêchent les personnes âgées d'engager des travaux : refus de se voir vieillir et se projeter dans le grand âge, absence de moyens financiers. Mais pas seulement. La méconnaissance des aides, la complexité des circuits d'instructions, le large panorama d'acteurs qui interviennent dans les secteurs de l'habitat et de l'aide médico-sociale, sont autant de freins pour les seniors.

Les acteurs publics ont un rôle majeur à jouer pour favoriser la prévention et l'accompagnement des personnes âgées dans leurs projets. Acteurs institutionnels, collectivités, opérateurs de terrain doivent coordonner leurs interventions pour favoriser l'information, améliorer l'articulation entre les aides financières. Ils doivent aussi développer des politiques locales cohérentes en lien avec les besoins des territoires et soutenir l'intervention d'opérateurs sur le terrain qui puissent accompagner efficacement les locataires, les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

### **d. Où trouver des informations et des conseils sur les aides techniques ?**

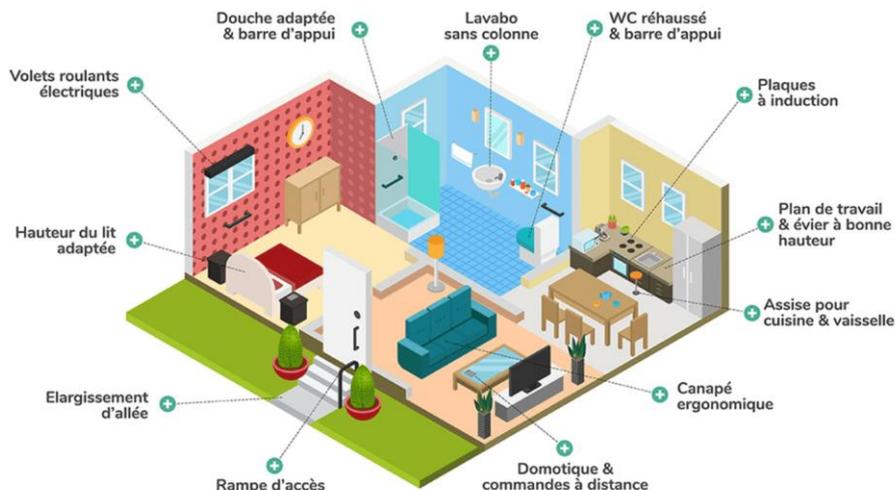
#### **▪ Les CICAT et les EqLAAT**

Les Centres d'Information et de Conseil sur les Aides Techniques informent, conseillent et orientent les personnes à la recherche d'aides techniques, en toute neutralité, sans intérêt commercial. Ils accompagnent aussi bien les professionnels que les personnes âgées, les personnes en situation de handicap et leur entourage. Ils apportent des réponses matérielles, permettent de tester des aides techniques (aide pour la lecture, téléphones, fauteuils roulants...). Ils organisent des journées d'information ou de formation pour les particuliers et les professionnels.<sup>1</sup>

Les Equipes Locales d'Accompagnement sur les aides Techniques (EqLAAT), évaluent les besoins de la personne avec un ergothérapeute, conseillent dans le choix des aides matérielles et techniques. Elles informent les personnes et son entourage sur les aides financières et les démarches à réaliser. Après une phase d'expérimentation, les EqLAAT sont en période transitoire en prévision d'une généralisation sur tout le territoire en 2025.

#### **▪ INCITE**

Depuis janvier 2022, InCité devient « accompagnateur Métropole et de France Rénov ». Sa mission de suivi-animation du PIG de Bordeaux et de l'OPAH RU CD de Bordeaux ne change pas. Elle intégrait déjà la logique de guichet unique, avec une équipe aux compétences diversifiées : patrimoines, architecturales, thermiques, techniques, sociales, budgétaires, administratives et organisationnelles.



Les aménagements à réaliser dans la maison d'un senior : [handisoluce.com](http://handisoluce.com)

## 2. Les Aides à Domicile

### a. Le soutien aux projets de vie à « domicile »

Il s'est imposé comme l'axe central du projet d'accompagnement des personnes âgées, fragiles ou vulnérables. La personne âgée dépendante désormais requalifiée comme personne âgée en perte d'autonomie. Il se construit ainsi un socle d'actions publiques de reconnaissance statutaire. L'évaluation du degré de dépendance se fait par l'intervention des professionnels de santé et travailleurs sociaux du Département, qui se réfèrent à la grille AGGIR (décret 97-427 du 28 avril 1997). Ce degré de dépendance fonctionnelle est classé en catégories de Gir 1 et 2 pour les plus dépendante, de Gir 3 à 4 moyennes dépendance, Gir 5 et 6 pour les personnes autonomes (Annexe1). Cela permet de calculer le montant des aides de l'APA, l'allocation personnalisée d'autonomie de la part du conseil départemental.

À la suite de ces interventions, différentes aides humaines et techniques sont proposées et organisées, pour permettre à la personne âgée en perte d'autonomie de continuer à vivre chez-elle.

### b. Ces aides techniques et humaines qui assurent toutes les tâches de la vie quotidienne

Elles concernent l'alimentation, l'hygiène, l'aide aux déplacements, l'entretien du cadre de vie et favorisent son épanouissement social et relationnel. Cela nécessite des visites à domicile, des animations, des ateliers de la mémoire, culinaires, ou artistiques.

La mise en place des portages des repas peut apporter à le personne une alimentation équilibrée et variée.

Différents organismes interviennent dans le secteur des aides à domicile, (Annexe 2) avec des statuts différents : associations, entreprises. Ils proposent une palette de services en mode mandataire ou prestataire.

Certains sont agréés par les services du Conseil départemental, exemple : AIDOMI association



d'aide à la personne que nous avons rencontrée, assure et coordonne les interventions, d'aides et de soins de chaque parcours dont elle a la charge.

### **c. Dispositif Renforcé de soutien à domicile (DRAD)**

En 2022, au cours de nos recherches documentaires, nous avons repéré ce projet expérimental national. Il a été mené pour trois ans (2021/2023), sur 19 départements dont le Limousin, en Nouvelle Aquitaine, par la Mutualité française et la Croix rouge, avec le ministère de la santé et l'assurance maladie.

Le projet avait pour objectif de construire un modèle commun de soutien renforcé et personnalisé à domicile et permettre à la personne âgée en perte d'autonomie de continuer à vivre chez-elle, dans un environnement sécurisé. Il visait à prévenir les risques d'aggravation de la perte d'autonomie et à assurer la continuité de la prise en charge et du parcours de santé, offrant ainsi une alternative à l'entrée en établissement.

Ce projet innovant, inédit, nous a interpellé et nous avons suivi son développement attentivement. En 2024, l'évaluation de cette expérimentation est publiée : 95 % de satisfaction des bénéficiaires, elle est partagée à 87% par les intervenants professionnels (Enquête menée pour la Mutualité, auprès de 9 DRAD sur 11, soit 55 % des personnes âgées qui participent à l'expérimentation). Ce résultat mérite une attention particulière.

Malgré la volonté et le dévouement des organismes et de leur personnel, une réforme profonde du dispositif de soutien de l'autonomie semble nécessaire, afin de le rendre plus lisible pour les citoyens, plus adapté aux besoins des personnes, dans leur forme et leur intensité. Il y a également un consensus pour reconnaître que la revalorisation des rémunérations des personnels est un levier essentiel pour un meilleur accompagnement des personnes âgées à domicile.

Ces préconisations, apparaissent comme une condition sine qua non pour la réussite du virage domiciliaire mais ne sont pas suffisantes. Il y a un enjeu de société déjà souligné par différents rapports (Piveteau, Broussy, Haut conseil de l'âge, IGAS) : l'anticipation dans le logement n'est possible que si la société nous permet de changer de regard sur le vieillissement, afin de favoriser une vision positive de l'avancée en âge. Une véritable politique de l'habitat adapté nécessite un puissant investissement financier durable. Ainsi il sera possible de construire une société adaptée à nos usages, dans la différence et le respect de chacun, ou chaque génération saura trouver sa place.

## **III- LE PARTAGE D'IDEES POUR L'HABITAT INNOVANT**

Comme nous venons de le voir, le défi à relever est de

- Créer pour les seniors, un environnement favorable, grâce à un urbanisme adapté avec des lieux de convivialité accessibles à tous, permettant aux plus vulnérables de ne pas se sentir isolés, voire rejetés.
- Développer avec les habitants un cadre et une qualité de vie en adéquation avec leurs besoins et leurs souhaits.
- Participer à la mise en place de projets d'habitats réalistes et innovants sur le plan écologique et financier par une réflexion collaborative de co-construction

## **1. Des formes d'habitats**

Pour rester autonomes, sans pour autant souffrir de la solitude, de plus en plus de seniors plébiscitent des projets d'habitat alternatifs. Ceux-ci se développent pour leur permettre de mutualiser certains frais, mais surtout de partager un projet de vie à plusieurs.

A titre d'exemples :

### **a. L'habitat inclusif**

« L'habitat inclusif est un logement ordinaire, meublé ou non, adapté aux besoins des personnes, dans un environnement partagé et aménagé pour permettre la vie individuelle de chaque habitant, leur vie sociale et partagée et le « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale. Ce mode d'habitat regroupé, est assorti d'un projet de vie sociale et partagée. Les résidents bénéficient de l'intervention de professionnels chargés de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble. Cette aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble : **c'est la spécificité de l'habitat inclusif.**

Au-delà du rôle de coordination et de financements, des départements, le gouvernement met en avant le rôle de "planification" que peuvent jouer les intercommunalités. Invite plus globalement, les collectivités à se saisir de ce mode d'habitat collectif, dont elles peuvent faire un élément d'attractivité.

En Gironde, un Plan d'Accès Départemental de l'Habitat Inclusif (PADHI) 2019-2021, a été adopté. La Gironde, est le premier département à signer, en 2021, avec la CNSA, "l'Aide à la Vie Partagée (AVP) destinée à financer l'animation et la coordination de ces habitants.

L'aide à la vie partagée est décrite comme une mesure phare pour accompagner le déploiement de l'habitat inclusif. C'est une prestation sociale et individuelle pour les personnes en situation de handicap et les personnes de plus de 65 ans, qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif.

Cette aide ne finance pas l'accompagnement individuel de la personne, pour la réalisation des activités de la vie quotidienne.

### **b. L'habitat participatif et l'habitat intergénérationnel**

Un habitat participatif est conçu collectivement par un groupe de personnes qui se rassemble pour imaginer ensemble leur habitat. Il est composé de logements individuels et d'espaces communs mutualisés, qui sont gérés directement par les habitants(es) ou pas, par exemple avec des promoteurs-opérateurs-bailleurs sociaux.

#### **▪ Boboyaka – La Castagne**

En 2008, un groupe d'amis, tous seniors, réfléchit à sa vieillesse et crée une association dont l'objectif est de réaliser un habitat collectif pour « Vieillir mieux ensemble et autrement.

2016 : Création de la SAS » Coopérative d'habitants BOBOYAKA LA CASTAGNE

Gouvernance: Autogestion par les coopérateurs futurs habitants, tous seniors. Assistance à la maîtrise d'ouvrage assurée par le COL. L'association AT'COOP (Ateliers des coopératives d'habitants) accompagne le projet sur le montage juridique et financier.

Fonctionnement: Les habitants sont cooptés par le groupe au fur et à mesure. Le statut de coopérateur, validé par le versement de 25 000€ de parts sociales à l'entrée, donne droit d'usage d'un logement dont il est locataire. Le projet d'habitat senior est ainsi pérennisé.

Réalisation: 17 appartements pour 20 coopérateurs senior

4 bâtiments dont 1 avec jardin partagé sur le toit, espaces collectifs, espace social et micro- crèche, 3 studios pour jeunes travailleurs.

Construction: dans le respect de l'environnement, en matériaux biosourcés. Permis de construire en 2023. Début des travaux, 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Installation, fin 2026

- **SARAH**

SARAH pour Habitat pour Actifs et Retraités Autonomes et Solidaires.

Collectif d'habitants de Bordeaux.

Gouvernance et Financement: Co-réflexion et construction avec le COL. La société coopérative d'intérêt collectif HLM, organisme de logement social agréé OFS (Organisme de Foncier Solidaire) met en œuvre pour ce projet immobilier le BRS (Bail Réel Solidaire). Les accédants ne paient que le bâti, à un prix réduit et versent en contrepartie une redevance mensuelle. (le dispositif OFS/BRS est décrit dans la partie III-2.e) Financement de l'habitat : des incontournables et des « nouveautés »).

Fonctionnement: L'association créée souhaite réaliser un habitat participatif, intergénérationnel, en mixité sociale, économique et culturelle.

Le Village SARAH affirme le pari d'un « habitat solidaire pour inventer demain »

- **H'Nord : « De l'Humain dans l'Urbain »**

Son nom : H pour Humain, et Nord car son emplacement est au Nord dans la ville de Bordeaux. C'est un programme de 16 logements en coopérative d'habitants à Bordeaux, dans un ensemble immobilier d'environ 56 logements, en collaboration avec CDC Habitat filiale de la Caisse des Dépôts.

H'Nord est une association constituée en 2006, et une société coopérative par actions simplifiée à capital variable, avec dépôt des statuts initiaux datés du 10 juin 2016.

Gouvernance et Financement: Actuellement une gouvernance avec l'implication des coopérateurs et coopératrices dans un comité de gestion et des réunions plénières décisionnelles. Projet immobilier avec un promoteur social CDC Habitat. Achats de parts sociales notamment pour constituer un capital permettant de prétendre à solliciter un/des prêt/s bancaires/s. Au moment de l'entrée dans les lieux, chaque mois paiement d'une redevance pour rembourser les emprunts (terrain et construction), la gestion et l'entretien des bâtiments, espaces collectifs, espaces verts). Les coopérateurs et coopératrices sont à la fois propriétaires à titre collectif et locataires individuellement.

- **Habitat Des Possibles**

En Gironde, plusieurs communes du langonnais concernées (Béguey, Lestiac, Noaillan, et 2 communes de Lot et Garonne, très proches.

Historique : Association créée fin 2016 par un groupe de citoyens confrontés au vieillissement en ruralité. Projet destiné à des seniors de milieu modeste.

Gouvernance et Financement : Le but est de faire REVIVRE le village, de prendre une place dans la cité, sans lien intergénérationnel. L'association est accompagnée et soutenue par les collectivités locales en milieu rural. La Communauté de communes, dont Lestiac, est très innovante dans ce projet. Habitat des Possibles trouve les financements, mais c'est la mairie de Lestiac qui fait les appels d'offre envers les entreprises. Création du SIC Territoire des Possibles, financement CARSAT et le groupe Malakoff.

Fonctionnement : Espace privatif de 8 à 9 logements, espace qui répond aux besoins des personnes et dynamise les villages. A Lestiac : 400€ en moyenne de loyer, et 100€ de charges.

#### ▪ **Le Village Alzheimer à Dax (40)**

Historique : Projet initié et porté par le Conseil Départemental des Landes, avec le soutien de l'ARS. Ouvert en juin 2020, le village accueille 120 habitants touchés par la maladie ou apparentés. Projet pionnier qui entend innover à la fois sur le plan de la vie sociale, de la santé et de la recherche. Projet développé à partir des années 1990 aux Pays Bas. Le village landais est une expérience unique en France en ce qui concerne les malades d'Alzheimer, mais qui peut être appliquée pour les personnes âgées.

Gouvernance et Financement : Le GIP (Groupement d'Intérêt Public) Village landais Alzheimer met en commun les compétences et les moyens pour exploiter, animer et en assurer le développement. Il regroupe le Conseil départemental des Landes, les communes de Dax et St.Paul les Dax, la communauté d'agglomération du grand Dax et plusieurs mutuelles landaises. Le comité de pilotage est co- animé par le Conseil départemental et l'ARS.

Fonctionnement : Les composantes principales sont, entre autres :

- Une architecture bienveillante : le village s'inspire de l'architecture traditionnelle landaise avec, au centre « la Bastide » regroupant les salles d'activités et de sport ainsi qu'un restaurant où les résidents peuvent accueillir leur famille et leurs proches, une épicerie, un salon de coiffure et esthétique. Le premier étage est composé des bureaux et de l'administration. Autour de la « Bastide », cinq quartiers dans lesquels habitent les résidents, composé de quatre maisonnées.
- La personnalisation de l'accompagnement : personnels de 120 salariés polyvalents et pluridisciplinaires, incluant le personnel administratif et des services généraux (restauration, nettoyage). Ainsi que 80 bénévoles participent à l'animation générale en faisant vivre les tiers lieux de l'établissement en pratiquant leurs activités en faisant participer les résidents. Le Village est un réel lieu de vie grâce à eux (gazette des bénévoles !) publié chaque mois.

Construction : 28,8 M€ dont 20M€ à la charge du département des Landes, subventions : 10,3 M€. (Etat, région Nouvelle Aquitaine, Communauté d'agglomération du grand Dax)

#### ▪ **Kersalic à Guingamp (22)**

Cette résidence pour personnes âgées (Ehpad, établissement public sous gestion municipale, CCAS de Guingamp) est devenue « La Référence » en France, pour le bien-être de ses résidents

et de ses salariés. Une sociologue et un architecte ont décrit la vie de cet établissement dans un livre.

C'est la vision pluridisciplinaire et sociétale de la résidence qui les a particulièrement intéressés, à l'heure où le secteur traverse une crise. « Ce qui m'a beaucoup interpellée et saisie à Kersalic, c'est le bien-être au travail des soignants alors que dans les publications sur le sujet, tous les articles montrent la grande souffrance des personnels.

Là, ils nous expliquent qu'ils ont le temps, qu'ils peuvent être à l'écoute, et davantage encore... » écrit Valentine Trépied, la sociologue.

Un café-brasserie existe au sein de la résidence « Aux Papilles et mamies » et les résidents peuvent y inviter leur famille et amis.

- **Agäë, à La Chapelle Thourault, près de Rennes (35)**

La commune a initié une démarche de développement durable depuis de nombreuses années. Parallèlement, elle a engagé une réflexion sur la dynamique de son centre bourg autour de projets intergénérationnels. Le cahier des charges a été construit avec un groupe d'élus et d'habitants et a pris un tournant décisif après un voyage d'études sur le « cradle to cradle » (économie circulaire à impact positif) en 2016.

Construction : L'éco-conception « cradle to cradle » (du berceau au berceau, en français) est une nouvelle façon de concevoir la construction : rechercher les impacts positifs afin de créer de la valeur ajoutée écologique et économique. Il s'agit de traiter les matériaux comme des produits recyclables et non comme de potentiels déchets. Par rapport au recyclage habituel cette démarche maintient la qualité des matières premières tout au long du cycle de vie du bâtiment.

Tout peut être considéré comme une ressource et la notion de déchet disparaît.

Des ateliers participatifs en 2017, ont abouti à un projet exemplaire sur le plan écologique et financier. La résidence « Maison Senior » favorise les échanges, la convivialité tout en permettant aux résidents de conserver leur indépendance et leur autonomie.

Ce modèle de construction, proche des commerces de la ville, a pour vocation de devenir une référence dans les opérations de renouvellement urbain et de répondre aux enjeux écologiques et démographiques des prochaines années en mettant les personnes âgées au cœur de la construction de la ville durable de demain.

Financement : 13 logements financés en PLUS/PLAI et 6 logements en PLS. Ces prêts ont été attribués dans le respect des plafonds de ressources associés.

Coût de l'opération : 2 997 314 M€, portés par l'État, Rennes métropole, fonds propres Néotoa et des prêts.

### **c. Colocation et Coliving Intergénérationnel**

Apparu aux Etats-Unis dans les années 2000, le Coliving émerge dans les grandes villes de France comme, Bordeaux pour toutes les générations.

Fin 2023, nait le premier **Coliving senior** en France à Maromme en Seine Maritime sous le nom de Co-Coon Social.

Il propose des appartements fonctionnels, du T1au T3, avec accès à des espaces de vie partagés, Les loyers y sont modérés, avec possibilité des aides au logement, (APL, ALS).

#### **▪ Maison de Marcel, au Havre (76)**

Maison de 350M2, en milieu urbain, maison du grand- père des fondateurs, Marcel.

Tout est commun sauf les chambres avec un espace- bureau, de 20M2 et salle de bain privative.

Le vaste espace de 70M2 de vie commune (cuisine, salon, séjour, bibliothèque) s'ouvre sur un extérieur de 60M2 avec un esprit « guinguette ».

#### **▪ Co-coon Social à Maromme (76)**

Il propose des appartements fonctionnels, du T1au T3, avec accès à des espaces de vie partagés, Les loyers y sont modérés, avec possibilité des aides au logement, (APL, ALS). Fonds privés, créé par 3 fondateurs.

#### **▪ La Maison de Blandine**

Située dans la région Auvergne-Rhône Alpes-Franche Comté.

Créée par une infirmière libérale confrontée à l'isolement social, des personnes âgées.

Concept de petits lieux de vie pour seniors et quelques jeunes, composés de 25 à 30 appartements pour couples ou personnes seules, situés au cœur de ville à proximité des commerces, des services et de la vie associative, pour rester un citoyen actif.

Les quatre appartements réservés à des jeunes, qui assurent les temps de partage, source de stimulation et de transmissions.

### **d. Béguinages solidaires**

Les béguinages se sont développés à partir du XIII siècle dans le nord de l'Europe. Aujourd'hui les béguinages nouvelle génération sont des ensembles immobiliers, de 10 à 20 logements conçus pour accueillir des résidents âgés. Ils sont majoritairement gérés par des bailleurs sociaux ;

Le béguinage solidaire, permet aux collectivités locales de reprendre l'initiative pour offrir aux aînés un projet de vie ainsi qu'un habitat adapté et accompagné.

En conclusion, les exemples ci-dessus ne sont pas exhaustifs, ils correspondent aux expériences et innovations qui ont retenu notre attention dans le cadre notre veille documentaire. Les habitats émergents et innovants apparaissent un peu partout autour de nous, souvent à l'initiative de fonds privés. Les collectivités territoriales et les initiatives citoyennes sont très attentives à ces

évolutions, voir révolution des idées, autour de l'habitat adapté afin de répondre aux enjeux sociétaux du vieillissement.

## **2. Des innovations et des expérimentations dans l'art de construire**

### **a. Constructions innovantes et écologiques**

La région Bretagne est exemplaire en ce qui concerne la construction d'habitat innovant. Non seulement la conception des logements permet d'offrir aux résidents un cadre et une qualité de vie en adéquation avec leurs besoins mais en plus les constructions sont écologiques, à base de matériaux récupérés et reconvertis, « cradle to cradle ». A Rennes, grâce au dispositif « Cancan », dans le centre-ville, une résidence senior adaptée et du mobilier urbain ont été construits et installés avec des matériaux en réemploi.

En Gironde, les « Boboyaka » ont réfléchi avec leur architecte, à l'isolation des murs en paille, et des enduits à la chaux teintés à la terre.

Les résidences construites en matériaux biosourcés ne semblent pas encore un enjeu et un atout pour les logements. Pourtant, ce serait possible, Le Grand Projet de Ville (GPV) sur la rive droite de Bordeaux a effectué une étude et le préconise pour leurs logements sociaux.

### **b. Habitat réversible**

L'idée est de proposer des habitats réversibles, notamment aux foyers à ressources modestes. L'habitat réversible dissocie le bâti du foncier et permet aux bénéficiaires de se former et de construire eux-mêmes leur maison ou pas.

Une réalisation emblématique est « l'écocentre Hameaux Légers » à Saint André les eaux en côte d'Armor. C'est un tiers lieu pour se rencontrer, se former, expérimenter ensemble des "manières d'habiter" écologiques, abordables et vivantes pour nos territoires.

### **c. Assistance à maîtrise d'usage (AMU)**

Des groupes de citoyens et de citoyennes, des collectivités territoriales, des sociétés commerciales, des particuliers initient et portent des projets d'habitat. Ces acteurs recherchent et demandent parfois un appui de professionnels.

Des accompagnateurs et des accompagnatrices proposent des prestations de type assistance à maîtrise d'usage (AMU), notamment lors d'étapes cruciales du projet : financements (recherche, plan, ...), interrogations à propos de gouvernance (mode, gestion état de crise du groupe, ...).

Le Réseau AMU France stipule qu'il n'existe pas de définition officielle ou unique de l'Assistance à Maîtrise d'Usage. Certains préfèrent d'ailleurs parler d'« accompagnement » plutôt que d'« assistance », et de « qualité d'usage » plutôt que de « maîtrise d'usage ». L'AMU est plurielle et regroupe des disciplines et compétences différentes issues des sciences humaines et sociales (sociologie, psychologie sociale, anthropologie, etc.), de l'éducation populaire, du design, de l'architecture, de l'aménagement spatial, de l'ergonomie, du coaching, etc.

Voici quelques références, non exhaustives, et des coordonnées d'AMU et/ou d'accompagnement, locales ou d'ailleurs, voire associations nationales.

- At'coop : l'atelier des coopératives d'habitants

L'association At'coop crée toutes les ressources nécessaires au montage de projets d'habitat participatif non-spéculatif, et plus particulièrement les coopératives d'habitants. At'coop promeut leur reconnaissance par les partenaires institutionnels en Nouvelle Aquitaine.

Cette association est adhérente à Habicoop et à Habitat Participatif France (HPF)

Alia El Gaied, accompagnatrice à At'coop, est l'âme d'une émission radiophonique dénommée "Esprits Rebelles". Chaque épisode met en lumière un projet spécifique, révélant les défis, les succès, et les rêves des habitants·es. L'émission explore également les mécanismes financiers, juridiques, architecturaux et humains qui permettent à ces initiatives de transformer la théorie en pratique.

Parmi les accompagnements en cours d'At'coop il y a les projets H'Nord à Bordeaux, et Boboyaka La Castagne à Bègles.

Au niveau national deux associations, cités précédemment, font référence en matière d'habitat participatif et de coopératives d'habitants :

- Habitat Participatif France : HPF, est un mouvement national citoyen engagé pour l'habitat participatif et pour d'autres manières d'habiter la planète, plus participatives, écologiques et solidaires.
  - Habicoop est la fédération française des coopératives d'habitants. Elle contribue à la création de logements abordables qui échappent à la spéculation immobilière.
- La Coopérative Oasis est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), non lucrative. Elle accompagne des personnes souhaitant vivre dans des éco lieux collectifs.

La coopérative Oasis annonce « Nous nous mettons ainsi au service de vos besoins, dans une approche globale de votre projet. C'est une approche différente de celle d'un spécialiste monothématique car nous connectons entre elles toutes les dimensions utiles à la réussite de votre projet (juridique, financier, gouvernance, relations humaines, écologie, urbanisme...) ».

- Habitats des Possibles, société coopérative exploitée sous forme juridique de SARL, citée précédemment s'adresse notamment aux élus de collectivités locales, en milieu rural<sup>1</sup>

Des professionnels de l'accompagnement de projets d'habitat et/ou de réalisations immobilières s'inscrivent dans des réseaux spécialisés :

- RAHP est un réseau national des accompagnateurs et accompagnatrices professionnelles de l'habitat participatif.

Il présente ses missions et actions : « pour accompagner la mise en œuvre de projets, les accompagnateurs et accompagnatrices professionnelles de l'habitat participatif mettent l'humain au centre de leur réflexion afin de garantir la maîtrise du projet par les groupes de citoyens. Ils et

---

<sup>1</sup> Entretien avec la co-directrice de Territoires des Possibles en charge de l'innovation sociale, par des membres du groupe de travail, au siège social à Beguey le 24 juin 2024

elles jouent un rôle de facilitation et de coordination entre les membres du groupe décideur et les partenaires (collectivités /aménageurs/ bailleurs / financeurs / juristes...) ».

Une cartographie répertorie des membres de ce réseau de professionnels.

- Le Réseau AMU France se définit comme le réseau de l'assistance à maîtrise d'usage (AMU). C'est un groupe de professionnels œuvrant à faire reconnaître et prendre en compte l'usager du bâtiment [...] comme acteur majeur de l'acte de construire, de réhabiliter et d'aménager.

- Les compagnons oasis, cités via la Coopérative Oasis, sont des professionnels indépendants, travaillant en réseau collaboratif. Leur mission est de faciliter l'éclosion et le développement d'oasis partout en France. C'est un nouveau métier spécialement dédié aux Oasis et aux graines d'Oasis.

- Il convient ici de citer une professionnelle indépendante Audrey Gicquel qui anime une chaîne YouTube et a écrit un livre. Elle a présenté un TEDx : « *l'habitat participatif ce n'est pas pour moi !* ».

#### **d. Des plateformes : associations et entreprises en lien avec l'habitat adapté des seniors**

Les informations, à propos de l'habitat de seniors, sont diffusées sur le web par de nombreux sites, et par la démultiplication de plateformes numériques.

Ces plateformes numériques sont très variées : généralistes ou spécifiques, spécialisés ou non. Des plateformes de repérage d'habitats, de colocation, ou de cohabitation, y compris pour de futurs projets, fléchées ou non pour des seniors.

Ces plateformes multiples reproduisent parfois des données agrégées à partir notamment d'autres supports numériques. Les données sont produites par des particuliers, des associations, des sociétés et des entreprises dans la mouvance de l'Économie Sociale et Solidaire ou non.

Un certain nombre de ces plateformes sont décrites en annexe 4 : Quelques plateformes sur le web pour cohabiter.

#### **e. Financement de l'habitat : des incontournables et des " nouveautés "**

Au cours de ce rapport, des incontournables du financement de l'habitat sont cités à de nombreuses reprises dont les financements de prêts d'aide à la construction. (Annexe 5 : Prêts d'aides à la construction).

Des "nouveautés" :

- Les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS), introduits par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS » a renforcé ce nouveau modèle d'accession à la propriété par la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové.

L'OFS, organisme sans but lucratif finance le foncier. Les accédants preneurs d'un BRS ne paient que le bâti. Ils acquièrent ainsi les droits réels attachés au bâti pour une durée de 18 à 99 ans et versent à l'OFS une redevance foncière mensuelle au titre de la location du sol.

Il y a des conditions pour bénéficier d'achat immobilier dans ce dispositif : l'appartement doit être la résidence principale, et le revenu fiscal de référence ne doit pas dépasser le plafond de revenus en vigueur, en fonction du nombre de personnes constituant le foyer.

Ce dispositif est notamment appliqué et pratiqué par Le COL dans le cadre du projet SARAH, à Bordeaux, précédemment décrit.

- des foncières d'investissement proposent des investissements solidaires, pour un impact social conséquent. Certaines voient le jour ou sont mises en avant, telles que :

- La foncière d'Habitat et Humanisme.

La Foncière d'Habitat et Humanisme a vocation à construire, acquérir et rénover des logements destinés aux personnes en difficulté. Investir dans la Foncière, c'est assurer un impact social fort à votre placement, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux : un véritable placement financier réévalué chaque année, qui reste prudent et flexible.

- La foncière Terres Habitées.

Société en Commandite par Action (SCA), lancée officiellement au mois de novembre 2024, pour permettre l'appropriation collective de foncier et faciliter l'implantation de coopératives d'habitants. L'acquisition de foncier (terrain nu ou bâti) permet à des initiatives collectives, en bail très long terme (99 ans), de s'imaginer, de se créer, de se développer. Elle facilite ainsi la création d'habitats à valeur d'usage, coopératifs, écologiques et déconnectés du marché. Elle sollicite actuellement l'épargne, propose d'investir et de devenir actionnaire.

#### **f. Des innovations technologiques actuelles, expérimentales ou du futur ?**

La découverte de la maison YHNOVA, logement locatif social à la ville de Nantes a été une surprise. Une maison construite par un robot imprimante 3D<sup>1</sup>, inaugurée en mars 2018. Et cependant cette technologie ou d'autres apparentées sont mise en œuvre dans le monde, telles que les constructions avec des drones.

Les technologies de la réalité virtuelle et augmentée modifient et enrichissent les rapports entre les divers interlocuteurs de l'habitat, notamment en ce qui concerne l'urbanisme, l'aménagement, les commanditaires et les concepteurs (maîtrise d'ouvrage, MOA ; assistance à maîtrise d'œuvre, AMOE, AMU, citoyens), la construction, les entreprises du bâtiment et des travaux, les prestataires, le bien-vivre des habitants.

Par exemple, en effet, il est difficile de visualiser correctement sa future maison en regardant des plans d'architecte en 2D. Même chose sur des plans en 3 dimensions sur ordinateur. Comment se rendre compte des espaces ? La réalité virtuelle peut permettre une approche d'immersion dans la future maison et l'explorer comme bon nous semble. Peut-être peut-on s'apercevoir plus facilement d'erreurs ou d'éléments qui ne conviennent pas. « Et au final, c'est un gain sur l'efficacité et une réduction des marges d'erreur lors de la livraison. »<sup>2</sup>

L'habitat actuel, expérimental ou futur tient de plus en plus compte de l'impact sur la planète et s'évalue également au regard des objectifs de développement durable (ODD)<sup>3</sup>.

---

1 [https://www.youtube.com/watch?v=3OR7m\\_PmE9Y](https://www.youtube.com/watch?v=3OR7m_PmE9Y)

2 Source ajustée : <https://briks.fr/blog/6-innovations-qui-revolutionnent-la-construction/>

3 <https://www.agenda-2030.fr/17-objectifs-de-developpement-durable/>

Nous espérons que les innovations et expérimentations seront exposées de manière interactive dans la Maison de l'habitat de Bordeaux, actuellement en préfiguration

#### **IV- REFLEXION PARTAGEE SUR LES RESIDENCES AUTONOMIE SENIORS A BORDEAUX**

Cette proposition est adaptée au territoire du quartier, territoire référence de notre réflexion.

Après avoir visité, consulté et pris contact avec les initiateurs et partenaires sociaux de ces différents exemples d'habitat participatif, comment voyons-nous le devenir des résidences autonomie seniors à Bordeaux, et quelles perspectives pouvons-nous envisager pour les faire évoluer ?

Les résidences autonomie, sont un ensemble de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont gérées par des structures publiques où à but non lucratif.

**Force** : Implantées au cœur de chaque quartier de la ville elles proposent des logements T1 et T2 équipés, non meublés, pour un loyer modéré, avec restaurant à des prix défiant toute concurrence pour des repas équilibrés, un programme d'activités très varié et de nombreux services.

**Faiblesse** : Les résidents, même s'ils peuvent aller et venir à l'extérieur, semblent vivre repliés sur eux-mêmes à l'intérieur de la résidence.

Certes, quelques « échoppes seniors » en lien avec des Résidences autonomie permettent à des voisins du quartier de venir pour les activités.

Parmi les autres, habitants et familles alentour, quels sont ceux qui connaissent les activités (animations, atelier etc..) qui ont lieu dans la Résidence autonomie de leur quartier ?

A Bordeaux, les résidences Autonomie Billaudel, Québec, et Alfred Smith, par exemple, ont chacune 2 ou 3 chambres destinées à des étudiants ou jeunes actifs. C'est encore peu, mais c'est un début ...

Ce jeune public participe et s'intègre à la vie de la Résidence Autonomie, en animant des activités et en partageant les repas des résidents âgés. Leur présence est limitée car ils ont des cours universitaires ou un travail.

Dans les perceptives proposées, il sera primordial de développer, voire amplifier, la mise à disposition de logements à des jeunes.

La Résidence Autonomie serait le cœur de la vie sociale du quartier, avec des animations ouvertes aux enfants et aux adultes. C'est d'ailleurs mentionné dans les projets d'établissements, mais assez peu mis en œuvre. Pôle d'animation du quartier, régulièrement les enfants des écoles maternelles partageraient le goûter avec les seniors, des concerts-lectures pourraient se dérouler dans les bibliothèques (où se trouvent un grand nombre de livres destinés

aux résidents), celles-ci deviendraient la bibliothèque du quartier, ouvrir les cours de gym aux habitants (à un tarif à choisir), etc...

Beaucoup d'activités peuvent être envisagées afin que la Résidence Autonomie soit plus ouverte, conviviale et devienne un *lieu joyeux et rayonnant, intergénérationnel*, dans chaque quartier.

Des logements « diffus » dans les immeubles avoisinants le « Centre Ancien », pourraient être rattachés aux Résidences Autonomies, cela constituerait une réponse idoine, raisonnable, innovante au vieillissement des personnes aux revenus modestes. Pour cela il faut parvenir à intégrer dans le programme de réaménagement de logements, la transformation de grands appartements inoccupés ou sous occupés, en habitats « API » (Accompagnés, Partagés et Insérés) adaptés au vieillissement. Les espaces communs et de vie partagée seraient la RA de quartier, pour les repas, activités et lieux de ressources. (Annexe 3)

Ces propositions s'insèrent dans le programme national de soutien à la transformation des résidences autonomie senior. A ce titre, l'Assurance retraite et la CNSA (sur cofinancement de l'Etat et de l'Union européenne) ont mis en place des « Plans d'aide à l'investissement en faveur des résidences autonomie ». Ces plans encouragent la création de « Tiers lieux ». Les futurs projets de rénovation ou réhabilitation, pourraient intégrer un « tiers lieux » convivial, citoyen, intergénérationnel, basé sur la rencontre et le « faire ensemble ». L'éligibilité au financement du « Tiers lieu » nécessite que la résidence Autonomie soit le porteur du projet.

Pour cela, une véritable participation des parties prenantes pour la conception et l'animation du « Tiers Lieu », habitants, acteurs du quartier, résidents des RA, professionnels, commerçants, étudiants etc...est indispensable. C'est la garantie de l'esprit « Tiers Lieu ».

Comme Suggéré, faire des résidences Autonomie le cœur de vie et d'animation des quartiers consiste à permettre à chaque habitant de Bordeaux, de trouver les principaux services dont ils ont besoins dans un rayons de 15 minutes à pied ou à 5 minutes à vélo. Au moment où nous devons convaincre que la transition écologique et démographique sont indissociablement liées, il nous apparait essentiel de regarder si cette ville du « quart-d'heure », pouvait entrer en résonance avec la question de l'adaptation de la ville au vieillissement. Le concept permet en évitant des déplacements inutiles en voiture, d'avancer vers la ville décarbonée et d'opter pour une mobilité choisie plutôt que pour une mobilité subie.

La proximité participe également d'une certaine qualité de vie, puisque la distance séparant chaque citoyen des commerces essentiels, des services publics, des lieux culturels ou des espaces verts se réduit. La solidarité, cette façon de vivre autour d'un périmètre restreint, encourage évidemment le développement de solidarité de proximité, encourage les échanges intergénérationnels, promeut l'altérité et participe à lutter contre l'isolement social.

La participation citoyenne, elle est encouragée et rendue possible par ces solidarités et cette proximité.

## V- REMERCIEMENTS

Guy Tapie : Professeur émérite de sociologie à l'Ecole Nationale d'Architecture et de Paysages de Bordeaux

Maël Gauneau, sociologue, titulaire d'une thèse réalisée en collaboration avec le Conseil Départemental de la Gironde, portant sur « Le vieillissement à domicile et son anticipation, en France et au Canada », Chef d'unité offre nouvelle d'habitat social au Conseil Départemental de la Gironde

Stéphane Pfeiffer, Adjoint au maire chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire

Harmonie Lecerc Meunier, Adjointe au maire chargée de l'accès aux droits, des solidarités et des seniors

Isabelle Faure, Conseillère municipale déléguée pour l'accès aux soins des plus vulnérables et l'autonomie

Sylvie Fort, responsable du service accompagnement de l'autonomie – Direction Générations seniors et Autonomie

Les directrices et animateurs (trices) des Résidences Autonomie et les résidents(tes) des RÉSIDENCES AUTONOMIE SENIORS ayant répondu au questionnaire

Aïssata Benoît, responsable du centre Animation et vie locale – Direction Générations seniors et Autonomie

Anaïs Noël, chargée de la participation citoyenne des seniors – Direction Générations seniors et Autonomie

Aude Chatenet, responsable de projet ville et quartiers en renouvellement – Direction de l'Habitat et de la politique de la ville, Bordeaux Métropole

Karine Coupat, responsable du service amélioration durable parc privé - Direction de l'Habitat et de la politique de la ville, Bordeaux Métropole

AIDOMI, association d'aide à domicile

Le C.A.U.E, Ophélie Lepeytre, architecte

Les bailleurs sociaux : Le COL, Mesolia, Enéal, Domofrance,

Les Boboyaka

Laetitia Rullier, Habitats des Possibles, Territoires des Possibles

## VI- BIBLIOGRAPHIE ET WEBOGRAPHIE

### 1. Bibliographie

Elodie ALBEROLA, Colette MAES, Thierry MATHE. Avancée en âge et parcours résidentiel : représentations et connaissance de l'offre alternative d'habitat. Cahier de recherche n°355 - Décembre 2022. CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ÉTUDE ET L'OBSERVATOIRE DES CONDITIONS DE VIE (CREDOC)

BORDEAUX GENERATION SENIOR. Plan d'action 2018/2020 – Evaluation. Mairie de Bordeaux. Chapitre « Habitat adapté et domotique », pp. 101-112

BORDEAUX METROPOLE, FORUM URBAIN, UNIVERSITE DE BORDEAUX, PAVE. Atelier Habitat. Vieillesse, parcours résidentiels et dernières demeures. 7 juin 2017

Mathieu BOURY, Julien CASALS, Clara PERRIN, et Quentin ZARAGORI. Enquête auprès de personnes de 60 à 90 ans. Tests de concepts d'offres. Métropole de Lyon - Direction de la prospective et du dialogue public - Direction de l'habitat et du logement - Pôle personnes âgées et handicapées. 2016

CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) Gironde. Séniors : de l'habitat à l'espace public. Présentation de Ophélie LEPEYTRE

CEREMA. « Loger nos seniors : état des lieux d'un enjeu de société »

Stéphanie DE PIERREPONT. « Les résidences autonomie comme solution au défi du logement ». Les Cahiers de la Silver économie #14 15 JUIN

ENSAP (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage – Université de Bordeaux). Habitat, vieillissement et filières de production : vers des innovations sociales ? Workshop organisé par le Laboratoire PAVE et le Forum urbain, le 3 février 2017

Nathalie GREBIL et Christophe LEON. Les résidences autonomie sont des acteurs dynamiques de prévention : comment les soutenir ? Préserver l'autonomie des résidents au sein des résidences autonomie. Direction de la Prévention et de la Promotion de la Santé, Santé publique France. Juin 2017

HAUT CONSEIL DE LA FAMILLE, DE L'ENFANCE ET DE L'AGE. Bien vivre dans l'autonomie à domicile. Les conditions pour permettre aux personnes âgées, vulnérables ou non, de bénéficier de réponses adaptées à leurs besoins. Rapport adopté par le CONSEIL DE L'AGE. 20 février 2024

Réseau Francophone Villes Amies des Aînés France. Des Habitats pour des vieillissements. Accompagner des parcours résidentiels diversifiés. Les Essentiels n°9. 2020

UNION REGIONALE HLM NOUVELLE AQUITAINE. Relever le défi du vieillissement. La transition démographique : enjeux, stratégie et actions des organismes HLM Néo-aquitains. Novembre 2023

HCFEA : Haut conseil de la famille et de l'enfance et de l'âge. « Bien vivre et bien vieillir dans l'autonomie à domicile. Synthèse février 2024.

Rapport Luc BROUSSY : Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et de territoires à la transmission démographique : « Nous Vieillirons Ensemble » mai 2021

IPP : Institut des politiques publiques : Rapport IPP n° 41 du 16/3/2023

Rapport Denis Piveteau et Jacque Wolform : « Demain je pourrai choisir d'habiter chez-vous » Juin 2020.

## **2. Webographie**

<https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr>

<https://www.URHLMNA-HABITAT.fr>

<https://www.mutualite.fr>

<https://www.leroymerlinsource.fr>

<https://cahiersilvereconomie.substack.com/p/les-residences-autonomie-comme-solution>

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/loger-nos-seniors-etat-lieux-enjeu-societe>

GICQUEL A., *Les clés de l'habitat participatif, mes expériences du vivre ensemble (3ème édition)*, 2024, éditions Yves Michel

chaine YouTube : <https://www.youtube.com/@AudreyGicquel>

TEDx INSA : <https://www.youtube.com/watch?v=c6JvHNrVCxo>

GICQUEL A. et L., *La communauté Loutopia, Écofiction prémonitoire*, 2024, éditions Yves Michel

At'coop : Atelier des coopératives d'habitants, Zone À Partagé (ZAP), 1 place du 14 juillet, 31130 Bègles : <https://atcoop.org/>

<https://www.facebook.com/AtcoopNouvelleAquitaine/>

et l'émission radiophonique : Esprits Rebelles sur la Clé des Ondes : <https://atcoop.org/esprits-rebelles/>

Boboyaka La Castagne : <https://www.boboyaka-la-castagne.fr/>

Coopérative Oasis : <https://cooperative-oasis.org/>

*Être accompagné* : <https://cooperative-oasis.org/nos-offres/etre-accompagne/>

*Être financé* : <https://cooperative-oasis.org/nos-offres/etre-finance/>

cartographie : <https://cooperative-oasis.org/decouvrir/les-oasis/>

Les compagnons oasis : <https://cooperative-oasis.org/mooc/?LesCompagnons>

E2G, ensemble2générations : <https://ensemble2generations.fr/>

Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Habicoop, fédération française des coopératives d'habitants : <https://www.habicoop.fr/>

Habitat et Humanisme : <https://www.habitat-humanisme.org/>

<https://www.habitat-humanisme.org/finance-epargne-solidaire/foncieres-solidaires/investir-dans-la-fonciere/>

Habitats des Possibles : <https://www.habitatsdespossibles.org/>

<https://www.habitatsdespossibles.org/vous-etes-une-collectivite/>

HPF : Habitat Participatif France : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?AccueilHPF>

Cartographie : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPFCartographie>

Annonces de groupes projets : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?AnnoncesGroupesProjets>

H'Nord : <https://www.h-nord.com/>

<https://www.h-nord.com/projects-6>

Le COL : Comité Ouvrier du Logement : <https://www.le-col.com/>

M Générations : <https://www.gpm.fr/m-generations/>

RAHP, réseau national des accompagnateurs et accompagnatrices professionnelles de l'habitat participatif : <https://rahp.fr/>

Cartographie des membres du réseau : <https://rahp.fr/nos-membres/>

Réseau AMU France : <https://www.reseau-amu.fr/>

Terres Habitées, foncière : <https://terreshabitees.fr/>

Vivre AVEC : <https://www.logement-solidaire.org/>

### Lieux Ressources

La plateforme autonomie seniors 0800 625 885 Mairie de Bordeaux.

Bordeaux Métropole

Conseil départemental de Gironde

## VII- ANNEXES

### ▪ Annexes 1

#### NIVEAUX DE DEPENDANCE

Grille AGGIR (Autonomie gérontologie groupes : iso-ressources Outil permettant d'évaluer le degré d'autonomie ou de perte d'autonomie des personnes, principalement des personnes âgées, qu'elles résident en institution ou à domicile.

GIR 1 – personne confinée au lit, fonctions mentales gravement altérées, nécessite une présence ou, une personne en fin de vie

GIR 2 – personne confinée au lit ou fauteuil, fonctions mentales pas totalement altérées, nécessite une prise en charge pour les activités de la vie courante, ou, personne, fonctions mentales altérées, se déplace, mais nécessite une surveillance permanente

GIR 3 – autonomie mentale, mais autonomie locomotrice partielle. Besoin d'une aide plusieurs fois par jour pour les soins corporels

GIR4 – personne qui n'assure pas seule ses transferts, mais une fois levée, peut se déplacer dans son logement. A besoin d'aide pour la toilette et habillage, ou, personne qui n'a pas de problèmes locomoteurs, mais besoin d'aide pour soins corporels et la préparation des repas

GIR 5 – personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour toilette, repas, ménage

GIR 6 – personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie. Grille AVQ (Actes de la Vie Quotidienne) C'est un outil utilisé pour mesurer le degré de dépendance et de perte d'autonomie d'une personne âgée ou en situation de handicap, en fonction des actions qui occupent le quotidien du senior. Aussi appelé « échelle de Katz », c'est l'un des outils de mesure de la dépendance les plus anciens (1970) Utilisé surtout par les professionnels de santé et les organismes d'assurance.

Les activités de la vie quotidienne (AVQ) correspondent aux activités élémentaires de la vie. Ces activités sont jugées nécessaires pour vivre, accéder au bien-être et participer à la vie sociale. Actes concernés : se toiletter (sans aide externe), S'habiller (sans aide externe). S'alimenter (sans aide externe pour la nourriture déjà préparée. Éliminer (sans aide externe). Se déplacer (sans aide externe), se coucher et se lever (sans aide externe) Pour déterminer le degré de dépendance, il suffit de compter le nombre d'actes de la Vie Quotidienne. Cela détermine un classement par niveau : 1 – le senior est capable de réaliser 2 AVQ sur 6 2 – le senior est capable de réaliser 3 AVQ sur 6 3 – le senior est capable de réaliser 4 AVQ sur 6 4 – le senior est capable de réaliser 5 ou 6 sur 6 Qui peut remplir la grille AVQ, le médecin traitant. Les médecins des établissements spécialisés.....Ehpad . Les équipes médico-sociales du département

## ▪ **Annexe 2**

### ORGANISMES DE SERVICES A LA PERSONNE

UNCCAS : Union Nationale des Centres Communaux d'Action Sociale est la seule association qui fédère et représente les centres (inter) communaux d'action sociale (CCAS/CIAS). Elle joue un rôle essentiel dans la promotion de l'action sociale, en soutenant les communes dans la mise en œuvre de leurs politiques sociales. Elle offre des services et des outils pour améliorer la prise en charge des populations les plus vulnérables.

FEDESAP : Fédération française des Services à la personne et de proximité, fondée en 2007 Elle est l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics Elle accompagne sur les territoires la mise en œuvre des politiques familiales, du handicap et de l'autonomie. (bien grandir-bien vivre-bien vieillir à domicile) Elle est porteuse d'ambitions pour aujourd'hui et demain en faveur d'une société plus inclusive et solidaire

. CROIX ROUGE FRANCAISE : Aides aux personnes âgées Soutien quotidien ou ponctuel et des solutions adaptées à votre situation : - accueil de jour - hébergement - prestations d'aide et de soins à domicile Lutter contre l'isolement social car le manque de liens sociaux constitue un facteur d'accélération de la perte d'autonomie. Création d'un réseau bénévole pour rompre cet isolement à domicile ou en établissement. La Croix rouge française participe à l'association MONALISA (Mobilisation Nationale contre l'isolement des âgés) C'est une collaboration inédite entre la société civile et les pouvoirs publics.

UNA GIRONDE : (Union Départementale d'Aide et de soins et de services aux domiciles) Appartient au réseau national UNA Association loi 1901 à but non lucratif En 2021, l'UNA Gironde regroupe 21 structures d'aide et de soins aux domiciles, sur le département dont 2 CCAS. Parmi ses missions : - contribuer, fédérer et animer le réseau départemental- - apporter un accompagnement technique - favoriser les échanges de savoirs et de pratiques entre professionnels - soutenir le développement des compétences des salariés du domicile à travers des formations - promouvoir une politique de maintien, de soutien et d'accompagnement à domicile, c'est à dire : - permettre à toute personne fragilisée de rester maître de ses choix de vie -d'apporter une aide ou un accompagnement permettant à chacun de rester chez soi.

ADMR (Aide à domicile en milieu rural) Services et soins aux seniors selon le degré de dépendance 50 % de réduction ou crédit d'impôts FNAAFP/CSF : fédération d'aide à domicile associative et solidaire FESP : La fédération des entreprises de services à la personne Elle propose 26 activités dans la vie quotidienne, contrat entre particulier et SAP en mode prestataire ou mandataire.

Le SYNERPA : syndicat national des établissements, résidences et services d'aide à domicile privés pour personnes âgées. Le synerpa est devenu en plus de 20 ans un acteur incontournable du parcours de la personne âgée, du domicile à l'EHPAD , en passant par les résidences seniors et les nouvelles formes d'hébergement. Face à l'évolution démographique du vieillissement française, le Synerpa s'engage à relever le défi du vieillissement.

Autres organismes d'aide à domicile, éligibles au Crédit d'impôt (50 % déduits immédiatement des factures (convention CARSAT) : AZAE – ALADOM – DOMIDUM – ADOMI services Bègles – 02.FR – NOS AINES (Bordeaux centre) – VITALLIANCE

### ▪ Annexe 3

#### LES PROJETS D'HABITAT API

Il s'agit de projets rassemblant des habitants autour d'un projet de vie commun pour faire face à leur fragilité. L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré (API) dans la vie locale :

- Accompagné

Accompagné par des professionnels (de l'animation, de la coordination, de la régulation du vivre-ensemble...) pour animer le projet de vie sociale et partagée coconstruit par les habitants. Ce projet partagé constitue le cœur de la démarche de l'habitat inclusif tel qu'il a été défini dans la loi ELAN. Comme dans toute forme d'habitat, les habitants peuvent également bénéficier d'un accompagnement individualisé pour le soutien à l'autonomie (social, médico-social...)

- Partagé

Il y a un partage entre les habitants :

- Partage d'un projet de vie sociale et d'un accompagnement
- Partage d'espace : chaque habitant dispose soit d'un logement autonome regroupé autour d'espaces communs, soit d'un espace privatif au sein d'une colocation.
- Éventuellement un partage de services spécifiques aux besoins des habitants.

- Inséré dans la vie locale

Inséré dans la vie locale, et facilement accessible, de manière à favoriser la participation citoyenne des habitants, et prévenir du risque d'isolement et de repli sur soi. Cet habitat constitue la résidence principale de la personne : il s'agit d'un logement ordinaire, adapté aux besoins des personnes (âgées, en situation de handicap, ...) qui y vivent, et qui peut prendre plusieurs formes (colocations, logements regroupés, ...).

L'habitat API se construit à partir des projets individuels des personnes, de leurs désirs et de leurs besoins : se loger, partager certains temps de vie, être seul ou à plusieurs, être soutenu et stimulé au quotidien dans l'autonomie. Les personnes âgées ou handicapées, qui y résident, sont « chez elles » et font le choix d'y vivre et de partager des moments de vie quotidienne, des activités et des services.

Ce type d'habitat apporte ainsi une réponse à la perte d'autonomie, d'une part à titre préventif, du fait de la lutte contre l'isolement et le repli sur soi, d'autre part, par la mise en commun de moyens permettant de mieux faire face à cette perte d'autonomie. Il participe à un mouvement de diversification de l'offre qui permet l'émergence de nouveaux modèles, adaptés aux attentes et aux besoins des personnes : pouvoir vivre chez soi quand on ne souhaite pas être isolé, ou que l'on ne peut plus vivre seul sans aide.

Plus qu'une politique sociale pour les personnes âgées et en situation de handicap, il s'agit d'un projet de société, fondé sur le libre-choix et l'adaptation de l'environnement à la situation de chaque personne (Voir [rapport Piveteau-Wolfrom](#) « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! »).

## **Un cadre donné par la loi ELAN à l'habitat API**

Les pouvoirs publics accompagnent ce mouvement. Pour faciliter l'émergence et le financement de ce type d'habitat, pour lequel ils ont retenu l'appellation « habitat inclusif », ils lui ont donné, via la Loi ELAN, un cadre juridique et financier. Loi ELAN du 23 novembre 2018 définissant le concept d'« habitat inclusif » au sein du code de l'action sociale et des familles (art. L.281-1 du CASF). L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (...) et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national (...). Ce mode d'habitat est entendu comme :

1. Un logement meublé ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée, loué dans le cadre d'une colocation (...);
2. Un ensemble de logements autonomes destinés à l'habitation, meublés ou non, en cohérence avec le projet de vie sociale et partagée et situés dans un immeuble ou un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée.

L'habitat inclusif, tel que défini par la loi ELAN, est donc une forme particulière de l'habitat (API). Le projet de vie sociale et partagée est un élément central de l'habitat inclusif. Le forfait habitat inclusif introduit par la loi ELAN et l'aide à la vie partagée qui a pris le relais sont destinés au financement de son animation.

Grâce à ce cadre juridique et financier, l'écosystème de l'habitat API est un écosystème en ébullition. De nombreux projets d'habitats qui émergent chaque année. Aujourd'hui, ce champ est en cours de structuration et il n'y a pas encore de chiffres exacts sur le nombre d'habitats API ouverts en France. Seuls sont disponibles les chiffres concernant les habitats inclusifs dont le financement est prévu par l'AVP.

### **A qui s'adresse l'habitat API ?**

L'habitat API, comme l'habitat inclusif au sens de la loi ELAN, s'adresse plus spécifiquement aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font ce choix à titre de résidence principale. Suivant le projet, il peut intéresser différents publics, ou s'intégrer dans un projet plus large pour une mixité intergénérationnelle, sociale ou de fragilité.

L'entrée dans un habitat API, pas plus que l'entrée dans un habitat inclusif, n'est conditionnée à une orientation médico-sociale. Il n'existe pas de critères requis pour y vivre : pas de niveau de groupe iso-ressources (GIR) spécifique, ni d'obligation d'être bénéficiaire d'une prestation d'aide à l'autonomie.

### **Le projet de vie sociale et partagée**

Dans le cadre de la loi ELAN, ce projet social se décline sous une forme spécifique, le projet de vie sociale et partagée (PVSP) qui doit soutenir la participation sociale et citoyenne des personnes qui vivent dans l'habitat. Il a plusieurs objectifs :

- Favoriser le « vivre ensemble », au sein du logement et à l'extérieur, non seulement entre les habitants mais aussi entre les habitants, et leur environnement (voisinage,

famille, amis, services de proximité, intervenants, y compris ceux du logement, etc.) pour maintenir l'enracinement dans un cadre relationnel existant avant l'arrivée dans le nouveau logement.

- Permettre aux habitants de participer à la vie locale pour limiter le risque d'isolement, pour déployer ou maintenir des liens sociaux avec le voisinage. Dans le cadre de la loi ELAN, un porteur de projet d'habitat inclusif a pour mission d'élaborer avec les habitants ce PVSP. Il s'assure alors de leur participation, de la définition à la mise en œuvre du projet. Le porteur de projet veille à ce que son contenu soit conforme aux souhaits exprimés par les habitants, en étant adapté aux situations de chacun. Il doit également prendre en compte l'environnement dans lequel il est mis en œuvre. Le porteur de projet s'appuie sur un ou plusieurs professionnels qui peuvent être financés par le forfait habitat inclusif ou l'aide à la vie partagée (AVP) pour mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée des habitants et favoriser la dynamique collective.

Le projet de vie sociale et partagée doit correspondre aux attentes et besoins des habitants sur le long terme. Pour cela, ils sont consultés régulièrement pour adapter le projet si nécessaire, notamment si arrivée de nouveaux habitants. Il se caractérise par la mise en place d'actions et d'activités destinées à l'ensemble des habitants, selon leurs souhaits, et identifie les moyens pour sa mise en œuvre. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat.

La qualité de la vie sociale et le bien-être des habitants doivent être une préoccupation centrale de toute forme d'habitat API. Le projet de vie global doit être identifié en amont, les liens sociaux que pourront entretenir les habitants entre eux et avec le reste de la population environnante et doit aussi réfléchir à la manière la plus adaptée pour favoriser ces échanges.

L'habitat inclusif, avec son accompagnement et la mise en commun de services, est une réponse pour mieux faire face à la perte d'autonomie, voire à l'atténuer. Toutefois, la définition de l'habitat inclusif ne doit pas être confondue avec les critères d'attribution des financements publics à certaines typologies d'habitants. Ainsi la perte d'autonomie n'est pas une condition et l'habitat inclusif concerne tout type de public, y compris des personnes autonomes ou valides pour des territoires à la fois urbains et ruraux.

Parmi les habitants, certains peuvent être éligibles à l'AVP selon certaines conditions : avoir plus de 65 ans ou être en situation de handicap. D'autre part, il est possible de vivre dans un habitat sans percevoir d'aide : ni le forfait d'habitat inclusif, ni l'aide à la vie partagée.

## ▪ **Annexe 4**

### QUELQUES PLATEFORMES SUR LE WEB POUR COHABITER

Des annonces de logements disponibles, sur un site web généraliste :

- leboncoin, avec par exemple comme recherche : « habitat partagé » Bordeaux (toute la ville), ou via la rubrique « immobilier » avec des annonces de particuliers et/ou de professionnels, comme des propositions de colocations en appartement ou dans des maisons, et y compris parfois, un hébergement gratuit ou moins onéreux contre services.

Des annonces plus spécifiques en lien avec l'habitat participatif, ou des écolieux :

- une cartographie, base de données interopérable, cogérée à la fois par Habitat Participatif France et la Coopérative Oasis, est présentée sous licence « libre creative commons » (CC-BY-SA).

Des habitats réalisés ou de futurs habitats, présentant ou non des places disponibles, sont répertoriés sous forme de logos, selon le type de projet ou la réalisation faite, l'avancement du projet, le statut juridique, l'avancement du groupe ou bien selon l'état d'avancement de type : réflexion collective initiale, études, travaux, projet abouti. Les données ont besoin parfois d'être actualisées, précisées ou mises à jour, car les projets ou les réalisations évoluent dans le temps.

Sur les sites web de ces cartographies, sont proposés des découvertes de lieux et de groupes, ainsi qu'un espace dédié aux petites annonces de personnes cherchant à se mettre en lien pour monter un projet d'habitat participatif : « annonces des futurs voisins ».

Des annonces ou informations pour de la cohabitation dite intergénérationnelle entre seniors et jeunes, via des plateformes, parfois spécialisées, d'associations, de sociétés ou d'entreprises.

- une plateforme dédiée pour une cohabitation intergénérationnelle solidaire entre professionnels de santé : « M Générations ». Imaginée par AGMF Action Sociale et Groupe Pasteur Mutualité, se dit une plateforme innovante, qui renouvelle le concept de la cohabitation et de l'habitat partagé. Destinée aux professionnels de santé seniors et aux étudiants en santé, elle constitue un pont entre des générations qui partagent non seulement un toit mais aussi des valeurs de solidarité et de confraternité. Le principe est simple : un professionnel de santé hébergeur de plus de 60 ans met au sein de son logement une chambre à la disposition d'un étudiant en santé moyennant une contrepartie financière modeste.
- l'association Vivre AVEC est une association loi 1901 reconnue d'intérêt général, agréée Jeunesse et Éducation populaire, et membre du réseau national Cohabilis. Elle défend et propose un service de cohabitation intergénérationnelle solidaire notamment sur Bordeaux métropole. Elle annonce : « Dans la cohabitation intergénérationnelle et solidaire, le jeune n'a pas vocation à se substituer aux intervenants professionnels à domicile. Sa présence a pour but de rassurer le senior et/ou sa famille, d'apporter de la présence après le passage de la famille, des amis, et des professionnels. La présence du jeune est un remède à la solitude du soir. »
- association E2G, ensemble2générations, avec notamment une agence locale à Bordeaux. Cette association propose aux étudiants de loger chez une personne âgée.

Des " colocations " seniors en mode habitat partagé, en pouvant être accompagné par un ou des professionnels, sur place, 24h sur 24, 7jours sur 7 (ou pas) et des résidences services, qui toutes s'annoncent conçu pour tenir compte de besoins spécifiques des personnes âgées.

- Capgeris affiche notamment des colocations entre seniors ou entre seniors et personnes actives

- CetteFamille propose des colocations pour seniors. Et annonce un concept « Papy loft » qui fait référence à des logements sociaux adaptés aux personnes âgées en perte d'autonomie, et qui est décrit comme d'une alternative novatrice à la maison de retraite.

- Domani<sup>1</sup> les habitats partagés sont annoncés comme des habitats innovants et adaptés au vieillissement. « Ils permettent à leurs locataires de créer du lien social au sein d'un logement à taille humaine et de mettre en commun les coûts d'aide à domicile. ». Des offres d'emploi de "veilleur·se de nuit intergénérationnel·le en habitat partagée"<sup>2</sup> éditée récemment par et pour Domani Services pour les habitats de Pessac et de Villenave d'Ornon surprennent par le descriptif du poste de travail (astreinte dit passive de nuit, à proximité de deux habitats distincts, activités de jour en fin de semaine), et, entre autres, par le niveau de qualification (employé non qualifié), le montant de la rémunération :

« [...] En tant que veilleur de nuit, deux missions vous seront demandées : - Vous devrez assurer une astreinte de nuit passive de 20h à 8h (2 jours par semaine). Chaque habitant possède un médaillon relié à une plateforme de téléassistance qui se déclenche en cas de sollicitation ou de chute de la personne. Les professionnels de la téléassistance, contactent la personne pour évaluer le besoin, puis vous contactent si nécessaire afin que vous puissiez vous rendre sur place. [...] L'objectif de l'intervention sera de répondre aux besoins de l'habitant ou d'appeler les urgences si nécessaire. Cette astreinte est passive car elle ne nécessite pas d'être éveillé toute la nuit, ni d'être présent au sein de l'habitat mais à proximité (15-20 min max pour intervenir rapidement). - Nous souhaitons également que le veilleur de nuit connaisse les habitants et puisse s'impliquer dans l'animation de l'habitat. Aussi, 10h de temps intergénérationnel devront être réalisées chaque mois, au cours desquelles vous proposerez des activités [...] CDI - Temps Partiel Contrat Assistante de vie 9 nuits / mois 5h intergénérationnelle par mois sur des week-ends rémunération : 219€ bruts par mois LES CONDITIONS : Habiter proche des deux habitats (dans un rayon de moins de 20 min du 6 Rue Emile Lalanne, 33140 Villenave-d'Ornon et du 88 Av. du Haut Lévêque, 33600 Pessac). Etre disponible de 20h à 8h Être disponible sur le rythme suivant : 1 semaine sur deux le vendredi & samedi, 1 semaine sur deux le samedi & dimanche »

Et quelques sites web de colocations proposés par la ville de Bordeaux, dont Appartagé, Colocoit, LocService, Colocation+.<sup>3</sup>

---

1 Visite par des membres du groupe de travail, à la pendaison de crémaillère de l'habitat Domani à Villenave d'Ornon, le 14 février 2024

2 <https://www.domani-ess.com/cdi-veilleur-intergenerationnel-en-habitat-partage-pessac-et-villenave-dornon-h-f/>

Actualisée le 18 novembre 2024, site de France Travail  
<https://candidat.francetravail.fr/offres/recherche/detail/184GPDP>

3 <https://www.bordeaux.fr/p150854/proprietaire-ou-locataire-encadrement-des-loyers> (mise à jour 26 juin 2024)

*Remarque* : sur la métropole de Bordeaux existe un permis de diviser sur certains quartiers ou communes<sup>1</sup> ; et à Bordeaux une expérimentation sur l'encadrement des loyers<sup>2</sup> pour « endiguer les loyers excessifs dans les zones tendues ». « L'encadrement des loyers vient compléter l'arsenal des outils de régulation du marché privé mis en œuvre par la Métropole et la ville de Bordeaux (permis de louer, permis de diviser). »

*Remarque 1* : une recherche d'habitat, de logement, de lieu où vivre, peut-être complétée par des informations concernant l'environnement proche. Un site web du gouvernement, " géorisques ", via le ministère de la transition écologique, de l'énergie, du climat et de la prévention des risques, propose de mieux connaître les risques près d'un lieu identifié. Il informe sur la compréhension de risques, sur comment se protéger et connaître les aides et les démarches à effectuer. Il délivre un rapport de risques à titre informatif pour des lieux géolocalisés, par exemple en saisissant une adresse précise à Bordeaux. Il est indiqué que "ce rapport de risques est délivré à titre informatif. Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous."

---

<sup>1</sup><https://www.bordeaux.fr/p156614/diviser-son-logement-sur-bordeaux>, et cartographie : [https://geo.bordeaux-metropole.fr/permis\\_de\\_louer\\_diviser/](https://geo.bordeaux-metropole.fr/permis_de_louer_diviser/)

<sup>2</sup><https://www.bordeaux.fr/p150854/proprietaire-ou-locataire-encadrement-des-loyers> (mise à jour 26 juin 2024)

▪ **Annexes 5**

**LES PRETS AIDES A LA CONSTRUCTION**

Les bénéficiaires des logements PLAI, PLUS, PLS et PLI1

- les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

---

1 Source : <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pi-plus-plus>

