



**HAL**  
open science

# La conception des résidences intergénérationnelles et le lien social

Léa Carayon

► **To cite this version:**

Léa Carayon. La conception des résidences intergénérationnelles et le lien social. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03709782

**HAL Id: dumas-03709782**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03709782>**

Submitted on 30 Jun 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITE GRENOBLE ALPES  
MASTER 2 URBANISME ET AMENAGEMENT  
PARCOURS MAÎTRISE D'OUVRAGE DU BÂTIMENT



**LA CONCEPTION DES RESIDENCES INTERGENERATIONNELLES  
ET LE LIEN SOCIAL**

Mémoire présenté par

Léa Carayon

En vue de l'obtention du diplôme de

MASTER 2 MOBAT

Préparé sous la direction de Mr Frédéric SANTAMARIA, tuteur pédagogique

Maître d'apprentissage : Mme MADEC SALVIGNOL Sylvie, responsable Pôle Production

*Patrimoine SA Languedocienne*

**Juin 2022**



## **REMERCIEMENTS**

Pour commencer je tiens à adresser mes remerciements :

A mon tuteur pédagogique Frédéric Santamaria pour son accompagnement, sa disponibilité et ses précieux conseils pour l'élaboration de ce mémoire.

Merci à mes amies, qui dans la même situation que moi, ont partagés mes doutes et su me motiver. Mention spéciale pour Eléonore Hojak, mon acolyte de master, qui a toujours cru en moi. A nos heures de travail et de rigolades sur ce mémoire qui resteront inoubliables.

Merci à mes parents et leur soutien sans faille durant toute la durée de mes études. Ils ont su écouter mes incertitudes.

Je tiens à remercier mes collaborateurs de chez Patrimoine, particulièrement Aurore, Virginie, Fabien et Marie, qui m'ont accompagné durant mon enquête sur les différents terrains.

Je souhaite adresser mes sincères remerciements à ma tutrice d'apprentissage Mme Sylvie Madec-Salvignol pour son soutien dans mes démarches auprès des différents interlocuteurs.

## Table des matières

<b><u>INTRODUCTION.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>I- CONTEXTE SOCIAL ET ECONOMIQUE DU SUJET : LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET CES ENJEUX.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
1) LA FRANCE UN PAYS VIEILLISSANT ? .....	8
2) LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES : UN MARCHE A CONQUERIR POUR LES BAILLEURS SOCIAUX ET PROMOTEURS IMMOBILIERS.....	12
3) QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT INTERGENERATIONNEL ? .....	18
<b><u>II- LE LOGEMENT INTERGENERATIONNEL : UNE SOLUTION DURABLE POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES ?.....</u></b>	<b><u>25</u></b>
1) L'INSTITUTIONNALISATION DES FORMES D'HABITAT INCLUSIF.....	25
2) L'IMPORTANCE DU CAHIER DES CHARGES DANS LA CONCEPTION DE PROJETS .....	32
3) UN ENGAGEMENT QUI DOIT ETRE PENSE ET AIDE .....	37
<b><u>III – ANALYSE DES ENJEUX DE L'HABITAT INTERGENERATIONNEL : COMPTE RENDU DE L'ENQUETE AU SEIN DE LA RESIDENCE AGRANAT .....</u></b>	<b><u>40</u></b>
1) PRESENTATION DU TERRAIN ET DEMARCHE DE L'ENQUETE .....	40
2) RESULTATS DE L'ENQUETE DE TERRAIN : POURQUOI CETTE RESIDENCE TEMOIGNE DES DIFFICULTES DE L'INTERGENERATIONNEL ?.....	43
3) LE MONTAGE D'UNE OPERATION INTERGENERATIONNELLE : LE CAS DU CARMEL A ALBI .....	48
<b><u>CONCLUSION.....</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b><u>BIBLIOGRAPHIE .....</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b><u>SITOGRAPHIE : .....</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b><u>TABLE DES FIGURES.....</u></b>	<b><u>60</u></b>
<b><u>ANNEXES .....</u></b>	<b><u>61</u></b>

## Glossaire :

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

EHPAD : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

MAPAD : Maisons d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes

MAPA : Maisons d'Accueil pour Personnes Agées

Loi ELAN : loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

ARS : Agence Régionale de Santé

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

## Introduction

En 2021 on compte 4 500 000 logements sociaux en France, ce qui représente le logement de 10 millions de personnes. Un logement social ou HLM est un logement qui est construit avec l'aide de l'Etat et soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions particulières. Les loyers sont soumis à une réglementation particulière qui les plafonne à un tarif par m<sup>2</sup>. En France, 65% de la population est éligible au logement social, selon L'Union Sociale pour l'Habitat qui référence tous les chiffres concernant les organismes HLM. Cette éligibilité est basée sur les plafonds de ressources des individus.

En 2011, on estime que 30,4% du parc social était occupé par des personnes âgées de soixante ans et plus, parmi ce pourcentage 11,2% avaient plus de 75ans. Cette part de personnes âgées dans les logements sociaux va s'accroître avec le phénomène du vieillissement de la population qui augmente. Cette augmentation des séniors au sein du parc social, nécessite une recherche de solution pour répondre à leurs besoins de logements. Un autre phénomène pousse l'Etat et les Organismes HLM à proposer des solutions de logements adéquates, c'est la saturation des maisons de retraites en France, en effet le taux moyen d'occupation est de 96%. De plus certaines personnes en Maison de retraite sont encore autonomes mais souffrent de solitude, celles-ci pourraient donc continuer à résider dans des résidences autonomes avec des aménagements spécifiques pour faciliter leur cadre de vie.

Une solution est envisagée pour répondre à ces problématiques : le développement des résidences intergénérationnelles. Ce principe se base sur l'hypothèse qu'en plaçant des individus de différentes générations dans un même ensemble résidentiel, des relations d'entraides et un lien social va se créer pour pallier l'isolement et la perte d'autonomie des personnes âgées. C'est cette hypothèse que nous allons questionner dans ce mémoire de fin d'études ainsi que les enjeux de la conception des résidences intergénérationnelles. Le choix du sujet s'est porté sur cette thématique pour plusieurs raisons, la première étant l'opportunité de corréler ces recherches à une opération en conception au sein de notre organisme d'alternance, pour mettre en image les enjeux constatés. Dans un deuxième temps la particularité des montages opérationnels de ces résidences ainsi que la rareté des propos à ce sujet on suscitait

l'envie de construire un raisonnement de recherche. En effet la littérature scientifique sur la conception des résidences intergénérationnelles est rare, on retrouve seulement des articles concernant la proximité et le lien social et sur le voisinage comme vecteur d'entraide entre les générations. Le principe des résidences intergénérationnelle repose sur la vision utopiste que des individus placés dans une même résidence vont « automatiquement » se mélanger et créer des liens sociaux d'entraides pour lutter contre l'isolement. Néanmoins cette vision semble à nuancer, ce qui nous amène à la problématique suivante :

*La proximité géographique dans la conception des résidences intergénérationnelles permet-elle la création du lien social entre les individus ?*

Différents questionnements sous-jacents seront aussi développés dans notre raisonnement, pour appuyer notre problématique. Par exemple nous questionnerons le caractère inné des relations entre les individus, nous interrogerons également l'agencement des logements et l'aménagement des opérations pour favoriser les rencontres. Les enjeux qui résident autour de ces montages seront aussi au cœur de notre développement.

Pour répondre à ces interrogations nous allons d'abord présenter le contexte social et économique du sujet à travers une analyse des dynamiques du vieillissement de la population en France, puis nous verrons comment ce phénomène est transformé en marché immobilier à saisir à travers la « Silver Economie » et nous expliquerons le principe de logement intergénérationnel. Dans une seconde partie nous ferons état des outils politiques mis en place pour développer les habitats inclusifs et le logement intergénérationnel. Nous analyserons ensuite les enjeux qui entourent la conception et la programmation de tels projets immobiliers, tant sur le volet technique que sur le volet social, avec les difficultés pour créer des liens de mixité sociale. On illustrera ces propos grâce aux différents terrains d'enquêtes étudiés. Pour terminer nous analyserons les données de l'enquête menée au sein d'une résidence intergénérationnelle à Toulouse pour comprendre les difficultés et les problèmes qui résident dans ces formes d'habitat, nous proposerons ensuite des solutions à travers l'élaboration d'un programme sommaire pour la conception d'une future résidence.



## I- Contexte social et économique du sujet : le vieillissement de la population et ces enjeux

### 1) La France un pays vieillissant ?

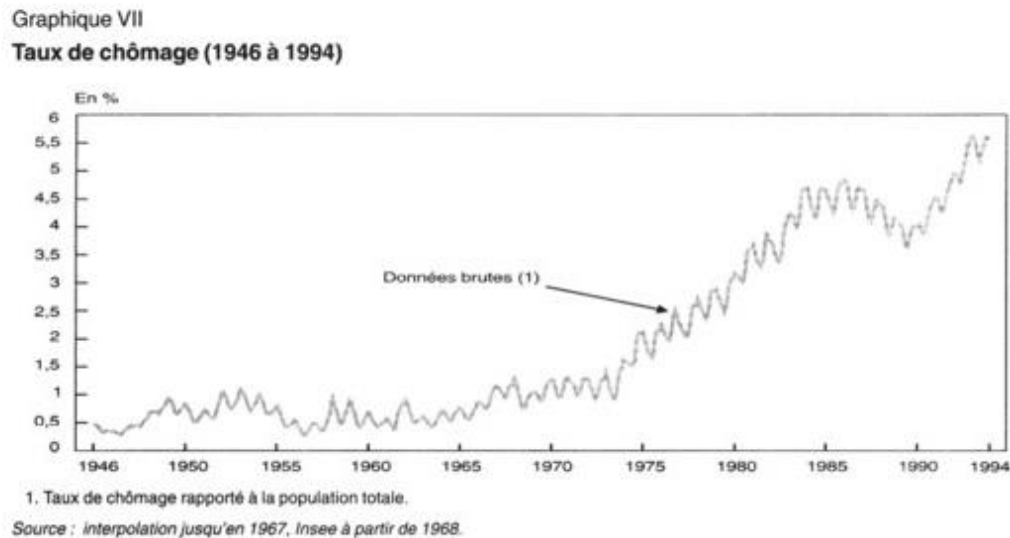
Le vieillissement de la population touche une grande partie de l'Union européenne, en Belgique par exemple, pays voisin de la France, on compte plus de 2 millions de personnes âgées de 65 ans et plus en 2018 soit 19% de la population, ce chiffre pourrait atteindre les 26% de la population en 2050 selon le Bureau Fédéral du Plan. En Allemagne, ce vieillissement est connu depuis les années 1990 et s'est accéléré au début du XXIème siècle. En effet en 2011 20,4% de la population était âgée de plus de 65 ans, contre 17,5% en France.

Intéressons-nous maintenant à la situation française, les chiffres donnés par l'INSEE en 2020, sont semblables aux moyennes de nos voisins Belges et Allemands. En France, les personnes âgées d'au moins 65 ans représentent 20,5% de la population contre 19,7% deux ans auparavant. Leur part a progressé de 4,7 points en vingt ans et à contrario la part des habitants âgés de 20 à 59 ans représente la moitié de la population soit une baisse de 4,4 points en vingt ans. Ces deux pourcentages corrélés révèlent une tendance : la population Française est majoritairement vieillissante.

Ce vieillissement accru de la population française s'explique par deux facteurs principaux :

- Le premier étant l'arrivée en âge sénior des enfants d'après-guerre, les fameux baby-boomers. Ce phénomène de « pic de natalité » compris entre 1943 et le milieu des années 1970, enregistre une remontée exceptionnelle en France. Les causes sont difficiles à déterminer avec exactitude, nous sommes dans un contexte d'après-guerre mondiale, la croissance économique est forte et les niveaux de vie s'améliorent. La situation des femmes évolue, elles peuvent désormais s'arrêter de travailler pour prendre en charge leurs enfants tout en étant assurées de retrouver un emploi dès qu'elles le souhaiteront car le taux de chômage est au plus bas, il est de 0,6% jusqu'en 1964.

Figure n° 1 : Graphique de l'évolution du taux de chômage entre 1946 et 1994 en France



La création officielle en 1945 de la Sécurité Sociale a elle aussi contribué à donner envie aux Français de « fonder une famille ». En effet, à la suite de la Seconde Guerre mondiale et ce jusqu'en 1978 les politiques de protection sociale cherchent à étendre une protection sociale la plus complète possible pour tous les Français et les couvrir de tous les risques sociaux. Elle favorise donc en partie un accès aux soins pour les plus démunis et met en place des protections financières pour les familles et la maternité, ce qui contribue encore à l'amélioration des niveaux de vie.

- Le deuxième facteur du vieillissement de la population est la baisse du taux de fécondité depuis 1975, cette fécondité étant depuis cette année inférieure au seuil de simple remplacement des générations (Dumont, 2017). Le remplacement des générations est un principe établi sur trente ans, les femmes d'une génération doivent être remplacées au nombre près dans la génération suivante soit trente ans après. Ce seuil se situe à 2,1 enfants par femme dans les pays à haut niveau sanitaire et hygiénique. Cette baisse du taux est liée au contexte économique et social du pays, en effet l'incertitude créée par la crise économique et la montée du chômage depuis 2008 influence ce taux. La natalité a aussi subi une baisse avec la crise sanitaire du COVID 19 puisque le taux de natalité en France en 2020 était de 735 000 bébés, le chiffre le plus bas enregistré depuis 1993 (741 000) selon l'INSEE. En 2021, alors que la situation sanitaire commence peu à peu à s'apaiser le taux remonte et on compte 738 000 naissances soit +0,4% par rapport à 2020. Néanmoins, en 2021 le taux de fécondité des femmes est de 1,83 enfant par femme, contre 2,01 enfants par femme en 2011.

L'arrivée en âge sénior des baby-boomers, aujourd'hui appelé papy-boomers, ajouté à la baisse du taux de natalité en France engendre un vieillissement de la population Française important. Ce vieillissement de la population n'est pas sans conséquence, puisque comme le déclare l'ancien directeur de la Sécurité sociale, Dominique Libault en 2019 ce phénomène pourrait entraîner un financement supplémentaire de 9 milliards d'euros d'ici 2030. En effet l'arrivée en masse de séniors corrélé avec un allongement de la durée de vie moyenne crée une société fortement dépendante du système de santé français. Au début des années 2000, le FPM en partenariat avec Eurostat émet la projection suivante : le remboursement assurance maladie pourrait augmenter de 0,7 point de PIB par tête entre 2000 et 2020. Ce chiffre n'a pas été actualisé pour l'année 2020, cependant le déficit de la sécurité sociale s'élève à 30,4 milliards d'euros dont 3,7 milliards d'euros de déficit pour la retraite. Il existe donc de nombreux défis autour du vieillissement, notamment en termes d'économie. Le système social français étant basé sur un principe d'assurance sociale, d'assurance santé et d'assurance vieillesse, qui a en partie contribué à l'allongement de la vie et à la bonne santé des personnes vieillissantes, tend à devenir fragile. En effet, les personnes retraitées et non actives bénéficient de revenus grâce à la redistribution des ressources et donc la cotisation des « actifs ». Cet équilibre est bouleversé par une proportion de « non actifs » plus élevée, la soutenabilité financière de cette redistribution en est menacée. Cette question est d'ailleurs au centre de nombreux débats politiques avec le retardement de l'âge du départ à la retraite. Le bien être est aussi une notion à prendre en compte dans le scénario du vieillissement car s'il existe des cycles de vie où l'arrivée en âge avancé est très bien vécue, les années de retraite sont très bien vécues, certains les qualifient même de « cadeaux » après avoir travaillé toute une vie. Pour d'autres, le scénario est un peu plus sombre, puisque ce cap de vie est synonyme de « malheur » engendré par des situations matérielles ou des états de santé très précaires. L'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques) a mené une enquête sur les changements de niveau de vie au passage à la retraite des + de 60ans. Les résultats de cette étude portent sur 6 ans : le niveau de vie trois ans avant le départ à la retraite et le niveau de vie trois ans après le départ. Les statistiques reposent sur un échantillon démographique représentant 4% de la population française partie à la retraite à 60 ans en 2013. Les résultats ont démontré que le passage à la retraite ne diminue pas dramatiquement le niveau de vie et qu'elle permet même de réduire les inégalités. Pour 56%, la retraite induit une baisse du niveau de vie, pour 42% cette baisse est supérieure à 10%, néanmoins pour 44% elle permet une hausse de leur niveau de vie, en

particulier si leur fin de carrière a été marqué par des périodes de chômage, temps partiel... qui engendrent une baisse des revenus mensuels. En effet un individu se retrouvant au chômage perd environ 20 à 35% de son salaire au travail. Si on regarde la répartition par genre, les hommes subissent une baisse plus importante que les femmes avec une moyenne de -9,1% contre -6,9% pour les femmes, mais cela s'explique par le fait que les hommes perçoivent des revenus du travail supérieurs aux femmes, dans la plupart des cas. Parmi les personnes récemment retraitées, le niveau de vie des personnes les plus modestes en 2010 avait augmenté de 69%, six ans plus tard, en 2016, à l'inverse le niveau de vie des plus favorisés a baissé de 27% entre 2010 et 2016. Si le passage à la retraite peut parfois engendrer une baisse du pouvoir d'achat voire un sentiment de précarité, l'enquête menée par l'INSEE révèle que le passage à la retraite limite la pauvreté. Pour les ménages qui connaissent une fin de carrière difficile en dessous du seuil de pauvreté, la liquidation des pensions leur permet de sortir de la pauvreté dans 37% des cas. Malgré certaines idées reçues sur le passage à la retraite comme facteur de paupérisation des individus, seulement 3% des personnes basculent dans la pauvreté à la suite de leur passage à la retraite.

Comme constaté le départ à la retraite n'est donc pas toujours synonyme de perte de pouvoir d'achat et peut parfois même conduire à l'augmenter. Les personnes âgées sont aussi une part de l'économie à valoriser, notamment sur le marché du logement. Pour les bailleurs sociaux cette population engendre de nouveaux besoins auxquels il faut répondre et donc la possibilité de développer un nouveau marché immobilier.

Le nombre de personnes âgées dépendantes pourrait augmenter de 20 000 par an jusqu'en 2030, ce qui représente un coût pour la Sécurité sociale en matière d'aide à domicile mais aussi pour le placement en maison de retraite, qui sont souvent saturées. Cette situation pousse les communes et villes à chercher de nouvelles formes d'habitations pour accueillir les personnes âgées. Le développement des résidences intergénérationnelles apparaît donc comme une solution transitoire adéquate entre le logement indépendant et l'entrée en maison de retraite pour les personnes âgées encore autonomes.

Le vieillissement de la population n'est pas un phénomène nouveau, comme nous avons pu le voir, néanmoins la mauvaise anticipation de ce phénomène par les pouvoirs publics entraîne aujourd'hui des problématiques qu'il faut prendre en compte rapidement. Il était important de faire un état de cette situation pour mieux comprendre l'enjeu du développement de nouvelles

formes d'habitats en cohérence avec les besoins de cette génération de « papy boomers ». Le logement intergénérationnel, comme nous le verrons en suivant, semble être une solution adéquate pour répondre à ce manque de place en maison de retraité et au nouveau besoin des demandeurs de logements sociaux.

2) *Le logement des personnes âgées : un marché à conquérir pour les bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers*

Après le passage à la retraite, deux dynamiques de mobilité se distinguent chez les retraités. Dans un premier temps dans les années suivant l'arrêt de la vie « active », on constate une tendance à vouloir s'éloigner des centres urbains et un retour à la campagne. Cela s'explique par différentes raisons, la première étant que la proximité aux centres urbains était voulue pour être proche du lieu de travail, c'était donc une volonté des actifs pour faciliter la vie quotidienne. Une fois cette vie active quittée on observe un désir de tranquillité et de retour à la « ruralité » qui se traduit par un éloignement des centres villes car il n'y a plus rien qui retient les retraités en centre urbain. La deuxième raison est que la migration vers les villes était une volonté temporaire, autrement dit on quitte les campagnes lorsqu'on devient actif mais on y retourne au moment de la retraite. Dans certains cas, le retour en campagne est aussi un retour à son ancien lieu d'attaches familiales, qui pendant la vie active, était un logement secondaire. Ces mobilités s'observent généralement au sein d'un même département voire entre communes voisines.

Une mobilité à plus grande échelle existe aussi, au-delà du simple fait de retourner vivre dans la campagne proche, certains retraités n'hésitent pas à effectuer des migrations plus importantes, des territoires apparaissent donc comme étant très attractifs pour les personnes retraitées. En France, la proximité avec le littoral et la recherche de soleil semblent être des critères de mobilités chez les individus aux cheveux grisonnants, puisque, en effet, les bordures littorales sont devenues attractives depuis les années 1980. Paris voit aussi ses retraités partir au profit de sa périphérie et des départements proches comme l'Yonne, le Loiret et la Seine Maritime en particulier. Ces déménagements sont également engendrés par le coût du foncier parisien devenu prohibitif. En effet les personnes âgées quittent leurs maisons pour des appartements plus proches du centre. Enfin, des départements très ruraux voient arriver les jeunes retraités comme la Dordogne, le Lot, la Creuse, la Nièvre. Mais aussi dans la fin des années 90 de nouveaux départements situés à proximité des massifs alpin (Hautes-Alpes) et central (Aveyron, Ardèche). A l'opposé, dans les départements sièges des métropoles régionales comme Bordeaux, Toulouse, Clermont-Ferrand, Montpellier, Marseille et Dijon, les

populations connaissent un faible vieillissement car ce sont des pôles attractifs qui attirent les actifs. Les différences constatées entre région et entre départements sont démontrées par les chiffres. Par exemple en 2000 alors qu'une personne sur cinq a atteint la soixantaine en France, en Ile de France cette proportion est de 16%, contre 29% dans le Limousin et au niveau départemental le maximum est atteint en Creuse avec 32,7% (Roussel, Vollet & Herviou, 2005).

Les principales motivations de ces mobilités sont les suivantes :

- La recherche de soleil, qui explique l'attractivité des bordures Méditerranéenne et Atlantique
- La qualité de vie avec le calme et les paysages, attractivité des départements ruraux
- Dans certains cas la présence de services et donc les pôles urbains ou communes de couronnes périurbaines, cela représente moins des trois quarts des migrations interdépartementales des séniors. Cela signifie que la recherche de services et le rapprochement avec les villes n'est pas la principale source de motivation de mobilité des séniors
- L'accès au foncier, si mobilité résidentielle il y a en début de retraite, la recherche de foncier, est une motivation importante, les ménages quittent les centres urbains dans le but d'avoir accès à un foncier plus abordable et parfois plus vaste (passage d'appartement à maison).

Nous venons de voir pour les premières années après la retraite les différentes motivations à la mobilité, dans un autre temps les motivations sont différentes et les localités aussi. Le départ à la retraite étant fixé à 60 ans, dans la majorité des cas les individus sont encore autonomes, actifs et non dépendants ce qui leur permet une large mobilité. Une autre tendance se dessine vers 75 ans, on parlera d'ailleurs ici de personnes âgées plutôt que de retraités pour marquer la différence et le cap passé. Après 75 ans donc, les motivations pour une mobilité résidentielle sont différentes car divers évènements peuvent survenir, dans un premier temps l'avancée en âge s'accompagne dans certains cas d'un besoin plus fréquent de soins et donc nécessite une proximité avec les centres de soins. Un autre facteur de déménagement apparaît : la solitude. Souvent liée au veuvage, les personnes âgées seules cherchent à déménager pour un logement plus petit qui permettra une facilité d'entretien et qui s'accompagne aussi d'une proximité à la ville. Les « grandes » maisons individuelles recherchées en début de retraite sont alors remplacées par des appartements en location dans les centres urbains. Cela s'explique par le fait que les maisons ont souvent de grandes surfaces à entretenir et sont parfois peu adaptées au

vieillesse, les personnes âgées préfèrent donc les quitter, malgré un fort attachement, pour des logements « plus simples » à vivre. (Roussel, Vollet & Herviou, 2005).

Ces dynamiques de mobilités résidentielles sont en prendre en considération car elle reflète les besoins des personnes âgées, notamment avec leur désir d'habiter des logements plus petits et plus fonctionnels. Cet enjeu de construction de petits logements adaptés et proches des centres fait parfaitement écho aux prestations que proposent les logements intergénérationnels produits par les bailleurs sociaux et promoteurs. Ce développement sur les mobilités permet de comprendre les différentes dynamiques, et les besoins qu'elles engendrent sur le marché du logement des séniors. Par ailleurs il n'y a pas que le choix de la localisation qui se modifie avec l'âge, il y a aussi le type de logement. On constate après 75 ans que les personnes se dirigent vers de la location d'appartements plutôt que vers un nouvel achat (Laferrère, 2008). En effet, passé un certain âge, la propriété fait peur car elle représente un engagement sur le plan financier et à long terme. En outre, la propriété représente un frein à la mobilité résidentielle (Oswald, 1996), les propriétaires âgés ne peuvent pas être aussi mobiles que des simples locataires à âge équivalent. L'avancée dans l'âge nécessite parfois des adaptations de logement conséquentes (logement de plein pied, équipements pour faciliter l'autonomie, réduction de la surface à entretenir, rapprochement des centres villes pour limiter l'utilisation de la voiture, proximité avec la famille), il apparaît donc plus facile de changer de logement lorsqu'on est simple locataire.

Cette demande croissante d'appartements par les seniors était jusque dans les années 2010 régulée par ce qu'on pourrait qualifier de « cycle du logement », les jeunes couples de travailleurs désireux d'acheter une maison quittent leurs appartements en ville pour investir en périphérie. A contrario, les séniors se rapprochent des centres et « récupèrent » les appartements laissés vacants par les jeunes. Les maisons des séniors sauront, elles, satisfaire les jeunes couples de travailleurs. De plus les centres urbains ne possèdent pas toujours des logements adaptés aux besoins des seniors (manque d'ascenseurs, appartements anciens non soumis aux normes PMR, présence de nombreux escaliers). N'y aurait-il pas là un marché à saisir ? Pour les Bailleurs Sociaux c'est un enjeu social auquel il faut répondre, de nouveaux besoins apparaissent et nécessitent des solutions, cela est porteur parce qu'il faut innover pour solutionner ces besoins et rester compétiteurs en termes d'innovation.

Dans de nombreux pays le vieillissement de la population est apparu comme un marché à conquérir, les personnes âgées ayant un niveau de vie similaire à celui qu'elles avaient en étant active, voire parfois supérieur s'avèrent être des consommateurs potentiels qui pourraient contribuer à l'économie nationale. Aux Etats-Unis, cet avantage a vite été compris et s'est développé ce qu'on appelle la « Silver Economy ». En France la *Silver Economie* fait référence à la couleur grise des cheveux des personnes âgées et le terme d'économie englobe tous les marchés de biens et de services qui peuvent être conçus dans tous les secteurs d'activités susceptibles de répondre aux besoins des séniors. Le marché global de la *Silver Economie* représentait, en 2013, 92 milliards d'euros et les projections donnaient un budget de 130 milliards en 2020 en France. Le marché total est évalué en France à 31 milliards d'euros en 2010 soit 1,59% du PIB. 24 milliards représentent uniquement les dépenses publiques (prise en charge de santé, aide pour l'hébergement et APA) et les 7 milliards restant sont des dépenses privées dédiées aux financements pour le développement d'industries dans le secteur de la *Silver Economie*. La *Silver Économie* va rapidement impacter tous les secteurs de l'économie. Par exemple les marchés de l'alimentation à domicile des séniors représenteront 60% du secteur de l'alimentation à domicile, la santé des séniors occupera 64% du marché de la santé, l'industrie des équipements du foyer pour personnes âgées occupera 58% du marché global de l'équipement, 57% du marché des loisirs sera consacré aux développements de loisirs pour les séniors et pour les assurances la part des soins aux séniors sera de 56%. (Rengot, 2015).

Face à cette problématique de l'augmentation de la part des séniors dans la population, le gouvernement français dévoile en 2014 un projet de loi relatif à l'adaptation de la société. Cette réforme est composée de trois piliers principaux : l'anticipation et la prévention des risques, l'adaptation de la société et l'accompagnement face à la perte d'autonomie. Ce projet de loi vise à intégrer les aînés dans la croissance économique en les considérant comme une opportunité de développer un nouveau marché. La *Silver Economie* doit être vectrice d'emplois et de croissance dans les secteurs des nouvelles technologies, de l'aide à la personne, de l'immobilier et du tourisme. Pour ce faire, en février 2014, la société de capital investissement *Innovation Capital* lance le Fonds sectoriel de la filière économie dédiée au financement des Services Innovants pour les acteurs de la santé et de l'autonomie (SISA). Le premier montant amorcé était de 40 millions d'euros. Ce fonds SISA a pour but de financer en fonds propres des PME innovantes identifiées comme faisant partie de la *Silver Economie* et qui développent des outils technologiques (objets connectés, domotiques, capteurs, robotique) et innovations organisationnelles qui permettent de satisfaire les besoins de prévention, d'information, de



maintien et de surveillance à domicile, de suivi sanitaire et social des personnes vieillissantes. Ce fond contribue au développement des résidences intergénérationnelles, en finançant les aménagements intérieurs, nous verrons dans une partie suivante les différents financements qui existent pour l'habitat inclusif et intergénérationnel.

L'adaptation des logements à ce public est donc au cœur des préoccupations de cette loi car voici en quelques chiffres la situation des seniors à domicile, 90% des septuagénaires vivent à domicile, 80% des octogénaires et 70% des nonagénaires (Rougier, 2016). Il est aussi constaté que plus on avance dans l'âge plus le temps passé à domicile est élevé et celui-ci apparaît souvent comme peu adapté à leurs besoins. Les conditions de logement, bien qu'elles soient en nette amélioration, restent majoritairement inadaptées aux personnes âgées. En 2006, l'Enquête Nationale Logement (ENL) recense que 8% des ménages âgés de 65 à 74 ans et 9% de ceux de 75 ans et plus, vivent dans des logements en mauvais état ou sans confort. Les logements en « mauvais état » comportent 2 à 5 défauts déclarés et les « sans confort » au moins 5 défauts et / ou plusieurs défauts d'équipements. Ces critères ont été établis par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat). Les difficultés d'accessibilités sont aussi à prendre en compte car 44% des ménages âgés de plus de 65 ans vivant dans des logements collectifs privés n'ont pas d'ascenseur. Néanmoins, en 2008, une loi est entrée en vigueur pour favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), celle-ci a établi différentes normes pour l'aménagement des logements collectifs. Malheureusement, aucun outil précis ne permet d'obtenir un diagnostic du manque d'adaptabilité du parc de logements aux personnes âgées. L'adaptation elle-même, étant une notion à prendre avec distance puisqu'elle se définit en fonction des besoins des individus qui sont très différents et évoluent avec le temps. Entre 2006 et 2007, une enquête (SHARE) a été menée dans 15 pays européens. Elle avait pour objectif de recenser le pourcentage de personnes de plus de 80 ans bénéficiant d'aménagements spéciaux pour leur « confort » au sein de leurs résidences. Le constat est le suivant : la France n'est pas la meilleure élève du classement... En effet, quand on observe chez nos voisins néerlandais, par exemple, cette proportion est de 45%, 20% en Allemagne, au Danemark et en Suède et seulement 18% en France. Il y a donc un véritable retard à rattraper ainsi qu'un marché à développer épauler par le fond SISA.

En 2010, c'est l'ANAH qui réalise une enquête sur le nombre potentiel de logements à adapter pour faire face à la perte d'autonomie des personnes âgées. Il en ressort que 2 millions de ménages de 60 ans et plus pourraient avoir besoin d'une adaptation de leurs logements dans les années à venir. Les travaux potentiels pour cette adaptation pourraient s'élever à 24 milliards d'euros. Les enjeux sanitaires et économiques liés à l'adaptation du logement pourront prévenir la dépendance. Par exemple, en France, on recense chaque année plus de 450 000 personnes victimes de chutes à domicile chez les plus de 65 ans, elles sont dans la plupart des cas liées au revêtement du sol. Cette volonté d'adaptation découle aussi du contexte des finances publiques, puisque le maintien à domicile est jugé moins onéreux qu'un placement en institution spécialisée. Cependant, à l'heure actuelle, on ne dispose pas de données permettant d'étayer cette idée. En effet, un placement en maison spécialisée engendre un coût important situé en 1900€ et 2800€ en moyenne, le maintien à domicile pour les personnes qui sont encore en capacité de vivre seul apparaît donc comme une hypothèse à envisager. Pour l'Etat, l'aménagement de maison de retraite est aussi onéreux, par exemple pour un EHPAD les coûts de constructions s'élèvent à plusieurs millions d'euros. L'EHPAD « Flaubert » de 84 chambres à Grenoble, a engendré un coût de construction de dix millions d'euros. Il faut aussi compter les coûts de gestion et le financement du matériel et des employés.

Pour accompagner cette adaptation des logements, il existe différentes aides. Pour le parc de logements privés c'est l'ANAH en coordination avec les caisses de retraites qui fournit le plus de moyens. L'ANAH intervient par exemple en accordant une aide aux particuliers en fonction de leurs ressources, elle déploie aussi des subventions pour les collectivités territoriales pour développer des programmes d'amélioration de l'habitat. Les caisses de retraite apportent une aide financière aux dispositifs publics, elles financent en partie l'allocation personnalisée d'aide à l'autonomie (APA), les aides aux travaux créées par les collectivités et le crédit d'impôt dit d'« adaptation ». Le logement social fait face lui aussi à un vieillissement de ses locataires, parmi les ménages dont l'occupant principal a plus de 60 ans, 15% sont locataires du parc social (Rouquier, 2016). Ce pourcentage ne va pas décroître au vu de la faible mobilité dans une partie du parc social corrélée à une augmentation des demandes des personnes âgées à faible revenus, plus de 10% des emménagés récents ont plus de 60 ans et 3,2% plus de 75%. Les bailleurs sociaux ont commencé à prendre en compte ce vieillissement à travers différentes innovations, par exemple avec la mise à disposition de services complémentaires à la gestion locative, en partenariat avec des services d'aides à domicile.

Cette classe vieillissante au sein du parc de logement social et leurs besoins d'adaptation des logements, implique la recherche de nouveaux modèles d'habitations qui permettraient aux individus de rester indépendants. Le logement intergénérationnel permet d'offrir des solutions durables et variées aux problématiques d'habitats que nous allons voir dans le développement suivant.

### 3) Qu'est-ce que le logement intergénérationnel ?

Dans cette sous partie nous allons définir ce qu'est le logement intergénérationnel, mais dans un premier temps il semble utile de faire un état des multiples définitions qui existent dans ce domaine ainsi que des spécificités qui les accompagnent. Avant de définir le logement intergénérationnel nous évoquerons la genèse de ce principe à savoir l'habitat participatif, avec ces différentes formes et principes. C'est en 2014 que le terme d'Habitat Participatif prend un nouveau tournant, la loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) publié le 26 mars 2014 pose une première définition officielle et juridique pour l'habitat participatif car elle a pour but de favoriser l'accès pour tous à un logement digne et abordable. C'est par la volonté de la ministre du logement de l'époque, Cécile Duflot, que ce type d'habitat apparaît dans le volet « innovation » de cette loi. La ministre du logement souhaite favoriser l'émergence d'habitat collectif innovant, alternatif, durable et économe pour faciliter l'accès au logement. La production d'habitat collectif n'est pas nouvelle et existe sous deux formes classiques que sont la promotion immobilière et les HLM. Dans ces deux méthodes les propriétaires ou les locataires ne sont pas consultés lors de la définition du projet et il n'existe pas de valeur commune entre eux. L'habitat participatif a pour but d'impliquer les habitants dans l'élaboration de leur habitat collectif et de leur conférer une place centrale dans la vie de leur résidence. Ces habitants forment un regroupement de ménages unis autour de valeurs communes basées sur la solidarité, la mixité sociale, le partage de biens et des espaces ainsi que l'écologie. Ce principe est basé sur une mutualisation des ressources et connaissances de chacun pour construire un projet commun et solidaire. La loi ALUR va conférer un cadre juridique à ces projets participatifs jusque-là non régis. Ce cadre juridique repose sur 4 grands cadres :

- Assurer que les projets respectent l'environnement et la biodiversité
- Faciliter les démarches juridiques pour que les projets voient le jour
- Proposer des dispositifs financiers plus sûrs
- Préserver la souplesse pour favoriser la diversité des projets et les idées citoyennes.

Cette loi confie aussi aux personnes participantes à ces projets la qualité d'associés qui leur permet d'acquérir des parts sociales. Elles peuvent aussi prendre la forme de coopérative d'habitants ou de société d'attribution et d'autopromotion, qui sont de nouvelles formes juridiques non obligatoires. Des mesures ont été développées permettant de faciliter l'élaboration des projets mais aussi d'inciter un maximum d'acteurs du marché du logement à prendre part à cette nouvelle forme d'habitat. La loi ALUR prévoit donc :

- La possibilité d'inclure comme associés des personnes morales (organismes de logement social, promoteur immobilier)
- Limiter la responsabilité des associés à leur apport dans le capital
- Pouvoir transformer une société existante en coopérative d'habitants ou en société d'attribution d'autopromotion
- Elle oblige les locataires non associés à signer une charte qui fixe les règles de fonctionnement de l'immeuble, en particulier les règles d'utilisation des lieux de vie collective qui sera annexé au contrat de bail
- Les sociétés ont pour obligation de justifier d'une garantie permettant d'assurer l'achèvement de l'immeuble construit

L'habitat participatif se décline donc sous différentes formes comme l'autopromotion, l'habitat groupé, l'habitat coopératif et l'habitat solidaire. Nous ne définirons pas davantage ces termes car cela nous éloignerait de notre sujet. Mais il était tout de même important d'en parler car il est le précurseur des modes d'habiter avec des solidarités entre individus. De ce fait les relations intergénérationnelles sont présentes au sein des habitats participatifs sans qu'ils soient spécifiquement conçus pour les développer. Pour notre sujet il était important d'aborder ce sujet pour comprendre l'apparition des premières formes de logements basées sur l'entraide et les liens entre résidents, l'habitat participatif est le cas général et l'habitat intergénérationnel est une forme spécifique dans laquelle on se concentre sur les relations d'entraide entre différentes générations.

L'habitat intergénérationnel comporte lui aussi plusieurs montages et différentes spécificités, il reste néanmoins basé sur les principes de l'habitat participatif, puisque lui aussi repose sur des relations de partage entre les individus. Tout d'abord, il semble important de revenir sur la notion d'« intergénérationnel » : cet adjectif permet de décrire les interactions ou échanges, qu'ils soient positifs ou négatifs, entre des individus appartenant à des générations différentes.

Il n'existe pas de définition stricte pour classer les générations mais pour notre développement nous parlerons de la génération d'actifs (les personnes qui travaillent situées avant l'âge légal de la retraite en France) et les non actifs (retraités). L'habitat intergénérationnel repose sur une base de mixité générationnelle partant du principe qu'en faisant cohabiter au sein d'un même ensemble résidentiel des personnes de différentes générations des échanges et solidarités vont se créer. Cette conception a pour but de limiter la solitude des personnes âgées et de lutter contre la dépendance. L'intergénérationnel permet aussi de créer une transition entre le logement individuel et les maisons spécialisées (EHPAD, MAPAD, MAPA...). En France, il a longtemps été considéré qu'il n'existait pas de transition entre le passage de la vie active à la retraite, et que la vieillesse commençait dès lors qu'on ne travaillait plus. Les maisons de retraites étant alors surchargées de personnes non dépendantes et autonomes, l'intergénérationnel est apparu comme une solution pour l'Etat et les collectivités. Néanmoins, l'intergénérationnel n'est pas conçu pour des personnes dépendantes et n'a pas pour but de remplacer les maisons de retraites médicalisées. L'attribution des logements intergénérationnels s'appuie sur la grille de mesure de perte d'autonomie Aggir, répartie en 6 critères GIR. Cette classification est élaborée par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) pour permettre l'attribution de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie). Les 6 degrés de dépendance sont les suivants :

Figure 2 : Tableau récapitulatif des critères Gir de dépendance

Gir	Degrés de dépendance
Gir 1	- Demandeur confiné au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants  - Ou demandeur en fin de vie
Gir 2	- Demandeur confiné au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante  - Ou demandeur dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente
Gir 3	Demandeur ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels
Gir 4	- Demandeur n'assumant pas seul ses transferts mais qui, une fois levé, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillement  - Ou demandeur n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidé pour les soins corporels et les repas
Gir 5	Demandeur ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
Gir 6	Demandeur encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante

Source : « Apa : qu'est-ce que le Gir 1, 2, 3 ou 4 de la grille Aggir ? », [service-public.fr](http://service-public.fr)

Les logements intergénérationnels sont à destination des personnes situées dans les degrés de dépendance Gir 6, Gir 5 et Gir 4. Ce qui démontre encore que ces projets sont à destination de personnes capables de vivre en autonomie et sans assistance médicale, ils représentent donc une véritable passerelle entre le logement « classique » individuel occupé durant une grande période et « la maison de retraite ». Cela permet de maintenir l'indépendance et limiter la solitude des séniors.

Pour commencer et avant de définir les différents types d'habitats intergénérationnels qui existent, il semble important de faire un rapide rappel historique de la présence du principe de l'intergénérationnel en France pour comprendre sur quel principe sont élaborés les résidences intergénérationnelles. De manière informelle, l'intergénérationnel était longtemps présent dans les foyers privés en France à travers la co-résidence intergénérationnelle. Durant de nombreuses années et encore aujourd'hui, il était courant de voir les « grands parents » cohabiter au sein du

même foyer que leurs enfants et petits-enfants, soit trois générations sous le même toit. La question du placement en maison de retraite était peu envisagée et il semblait naturel de garder ses aînés au sein du domicile. Plusieurs facteurs expliquent ces modes de vies, la situation financière, le temps de travail des actifs, le niveau de dépendance des aînés et particulièrement le sentiment de « redevance » des enfants pour leurs parents. Durant de nombreuses années il était inconcevable de placer ces parents vieillissants dans des endroits spécialisés alors que ceux-ci s'étaient occupés de leurs enfants toutes leurs vies actives, ce sentiment était encore plus présent dans les zones rurales, c'était le principe du « c'est comme ça et pas autrement » car peu de solutions autres existaient. C'est une obligation considérée comme un devoir moral, il s'agit d'une contrainte « naturalisée » qui est incorporée différemment selon les modèles familiaux, contextes sociaux, géographiques, politiques et les époques. Par exemple l'ancienne région Midi Pyrénées, zone à forte composante rurale, apparaît dans les années 1990 comme étant un des territoires de France ayant les taux de cohabitations familiale intergénérationnelle les plus élevés de France. Ce qui démontre un familialisme fort dans la région (Cribier, 1992).

Cette co-résidence intergénérationnelle permettait aux seniors non actifs de s'occuper des enfants et du foyer pendant que les actifs travaillaient, par exemple. Considéré en France par les sociologues, comme un mode de vie tendant à disparaître, l'enquête famille et logement en corrélation avec le recensement de la population en 2011 révèle que près de 8% des répondants de 30 ans et plus ayant un parent en vie habitent avec eux, ce qui représentent toujours 1,8 million de personnes. Ce chiffre encore important en 2011 démontre une forte présence du familialisme en France et donc un vrai besoin de développement formalisé de l'intergénérationnalité. Aujourd'hui, l'intergénérationnel formalisé reprend donc les mêmes principes avec des conceptions variées que nous allons énumérer ci-dessous.

#### - Résidence intergénérationnelle

Ce principe repose sur la proximité entre les générations tout en les laissant vivre séparément. Chaque individu possède son propre logement mais dispose d'espaces communs où ils peuvent interagir. Ces résidences bénéficient d'une conception particulière qui vise à favoriser les rencontres, on aménage des espaces communs stratégiques (salle commune, buanderie, jardin partagés...) au plus proche des points de passage pour susciter la curiosité et l'envie de chacun. Des activités sont organisées dans ces résidences pour lutter contre la solitude des individus et créer des rencontres. Ces projets sont pour la plupart portés par des bailleurs sociaux ou promoteurs immobiliers avec des associations qui s'occupent de la gestion. Les publics ciblés par ces résidences sont variés, le but étant la mixité intergénérationnelle, on retrouve donc des

familles, des étudiants et des séniors. Pour que ces projets fonctionnent au maximum, par exemple, la SDH (Société Dauphinoise pour l'Habitat) souhaite atteindre 50% de logements séniors pour favoriser les échanges entre générations, une répartition égalitaire d'actifs et de non actifs est donc la formule idéale.

- Cohabitation intergénérationnelle solidaire

Cette cohabitation est un échange, le senior qui dispose d'une chambre libre peut la louer ou la sous louer à un jeune de moins de trente ans, en échange de services et de temps passé ensemble. Une contribution financière est aussi demandée. Le senior peut être propriétaire de son logement ou locataire. La cohabitation intergénérationnelle existait de manière informelle depuis un certain temps, mais en 2018 avec la Loi Elan celle-ci obtient un cadre juridique avec la création du contrat de cohabitation intergénérationnel solidaire (CIS), le senior peut alors louer une partie de son logement et s'il est locataire il doit en faire la demande à son bailleur qui ne peut s'y opposer. Le CIS n'est pas un bail mais un contrat civil.

- Colocation séniors

Cette forme d'habitation diffère des précédentes car elle n'est pas intergénérationnelle au sens strict. La colocation senior consiste à faire vivre ensemble plusieurs personnes âgées au sein d'un même habitat. Chaque individu possède sa chambre et son espace privée, dans certaines formes chaque chambre est équipée de sa salle d'eau, et partage les espaces communs (cuisine, salle à manger, buanderie...). Les colocataires signent un contrat de bail de colocation avec le propriétaire et établissent dans certains cas un règlement de vie intérieur. De nombreux avantages découlent de cette méthode d'habiter, elle permet de rompre avec la solitude, d'économiser de l'argent, d'améliorer la qualité de vie et assurer une sécurité grâce à la présence et de prolonger l'autonomie de chacun. La colocation senior rencontrant un succès, elle est apparue chez les bailleurs sociaux et promoteurs comme une fenêtre d'opportunité pour l'innovation et le développement de projets originaux. Chez les organismes HLM, nous pouvons prendre l'exemple du bailleur Toulousain, *Patrimoine SA Languedocienne*, qui a mis en place le système de colocation « Co'coon ». Le « T6 Co'Coon » est une colocation de 4 seniors dans un appartement adapté pour les personnes à mobilité réduite, chacun possède sa chambre privée avec une salle d'eau/wc. La particularité de ces opérations est qu'elles



possèdent une chambre supplémentaire pour accueillir un aidant ou membre des familles dont ce n'est pas la résidence principale. Cet appartement peut être situé dans une résidence collective classique ou au sein d'un projet intergénérationnel. Cette forme de logement nécessite une programmation spécifique associée aux logements intergénérationnels, que nous verrons dans la seconde partie de notre développement.

*Figure n° 3 : Illustration d'un logement Co'coon Patrimoine*



*Source : Plaquette publicitaire Patrimoine, illustration Aurélie Garnier*

Dans ce mémoire nous nous concentrons sur des projets de résidences intergénérationnelles et essaierons de montrer l'importance d'une conception et une organisation travaillées en amont pour permettre aux opérations de fonctionner. On analysera la création de lien social entre les individus et les difficultés qui en résident.

## II- Le logement intergénérationnel : une solution durable pour le logement des personnes âgées ?

### *1) L'institutionnalisation des formes d'habitat inclusif*

L'habitat inclusif comprenant le logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Dans notre développement, centré sur les résidences intergénérationnelles nous nous sommes concentrés sur le logement des personnes âgées. Ces résidences intergénérationnelles sont soumises aux lois qui régissent l'habitat inclusif, puisqu'elles en représentent une forme. Les particularités de ces formes de logements sont qu'elles comportent des aménagements spécifiques pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap mais aussi des aménagements de pièces de vies en communauté (salle commune d'activités, salon de lecture, buanderie, jardin partagé...). Ces espaces sont très coûteux en termes d'aménagement et cet investissement ne peut être récupéré. En effet contrairement à un logement que les constructeurs mettraient en vente pour avoir un retour sur investissement, les espaces collectifs restent au gestionnaire. Pour les promoteurs immobiliers cet investissement sera remboursé par la vente des logements en accession libre, mais pour les associations et les bailleurs sociaux cet effort de financement ne sera pas récupéré. Une question se pose alors, pourquoi iraient-ils sur ce type de projets ?

Une partie de la réponse se trouve dans des solutions proposées par les différents acteurs de la construction de logements. L'état pour inciter les bailleurs sociaux et associations à s'impliquer dans de tels projets a mis en place des politiques à différentes échelles, celles-ci s'accompagnent de divers financements qui aident le développement de ces opérations. Pour faire état de ces politiques et financements nous partirons du niveau national pour arriver au niveau de la ville. Nos terrains d'enquêtes étant sur la ville de Toulouse, nous analyserons les politiques présentes qui ont favorisées ces projets.

La première grande mesure en faveur de l'habitat inclusif, est prise en 2018, avec la Loi ELAN qui prévoit par décret la création d'un forfait habitat inclusif financé par le CNSA. Ce forfait est à destination des personnes morales chargées du projet de vie sociale et partagée.

Suite à cela en février 2021 les ministres Jacqueline Gourault (ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales), Emmanuelle Wargon (ministre déléguée de la transition écologique chargée du logement), Brigitte Bourguignon (ministre déléguée des Solidarités et de la Santé, chargée de l'autonomie), Sophie Cluzel (secrétaire

d'Etat auprès du premier Ministre) ont installé le premier Comité de Pilotage de l'Habitat Inclusif. Avec ce comité le gouvernement souhaite faire de l'Habitat inclusif un pilier des politiques du logement pour les personnes dans le besoin d'accompagnement de leur autonomie. En se réunissant tous les ans ce Comité fait état des procédures et financements en vigueur, les membres contribuent à aider les collectivités dans le développement de l'offre d'habitat inclusif. Il est sous l'autorité de l'Observatoire national de l'habitat inclusif. Il fédère l'ensemble des partenaires intéressés : associations, représentants des collectivités locales, institutionnels. Il a pour mission de promouvoir le développement de formules d'habitat inclusif, grâce notamment à la diffusion des pratiques inspirantes ou à la construction et à la mise à disposition d'outils pour les porteurs de projets.

Un des acteurs majeurs en faveur du développement de l'habitat inclusif, est la CNSA (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie). Cet établissement public créé en mai 2005, gère depuis janvier 2021 la branche autonomie de la Sécurité Sociale et dispose d'un budget de 34 milliards d'euros.

La CNSA finance deux dispositifs de l'habitat inclusif : le forfait habitat inclusif (depuis 2019) et l'aide à la vie partagée (depuis 2021).

- Le forfait habitat inclusif créé par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (article 45 bis de la loi ELAN), finance le projet de vie sociale et partagée mis en œuvre dans les habitats inclusifs. Il remplace l'aide spécifique forfaitaire qui a servi à financer des projets expérimentaux en 2017 et 2018. Ce changement lui permet d'élargir sa cible aux personnes âgées en perte d'autonomie et aux personnes en situations de handicap. Ce forfait sera attribué à la personne morale en charge du projet de vie sociale et partagée. La CNSA a alloué en 2021 jusqu'à 25 millions d'euros aux agences régionales de santé pour financer ces forfaits. Les attributions des montants se font selon le décret n°2019-629 du 24 juin 2019. A titre d'exemple, le projet de la MIG (Maison Intergénérationnelle) à Toulouse, que j'ai pu aborder lors de mon entretien avec la responsable d'habitat et humanisme, la personne en charge du projet de vie de la résidence est rémunérée avec ce forfait et peut développer le projet de vie de la résidence avec une partie de ce forfait.
  
- L'aide à la vie partagée est destinée aux habitants d'un habitat inclusif dont le porteur de projet a passé une convention avec le département. Cette aide dépend de la loi de

financement de la Sécurité sociale 2021. Elle est destinée aux personnes âgées qui participent au projet de vie de leur résidence. Cette aide a pour objectif de financer les animations et la coordination du projet de vivre ensemble. Nous verrons dans la partie suivante qu'au cours de mon enquête j'ai rencontré des acteurs qui bénéficiaient de cette aide. Cette aide est attribuée par les conseils départementaux.

En France le développement des habitats inclusifs est donc favorisé par l'Etat, qui développe des lois à l'échelle nationale et des financements par le biais de la Sécurité Sociale et de la CNSA. Ces financements sont ensuite gérés à l'échelle des régions et des départements comme on a pu le voir. Les départements ont donc la responsabilité des attributions de financements ce qui est pour eux un véritable avantage car cela leur permet dans un premier temps d'inciter le développement des projets sur leurs territoires. Dans un second temps, de garder un contrôle sur les opérations proposées. Ces financements sont une aide cruciale pour les projets d'habitats inclusifs car ils permettent la mobilisation de personnel pour faire vivre les projets. Nous verrons au cours du développement que la mixité générationnelle et l'entraide ne sont pas une évidence dans ces projets et l'importance du personnel dédiée à cela grâce à l'enquête de terrain.

Depuis la mise en place de ces financements en 2019 et 2021, des conférences des financeurs de l'habitat inclusif ont été instaurées. Elles sont à l'échelle de la région, présidées par les conseils départementaux et vices présidées par les ARS. Ces conférences ont pour but de définir un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants. Les membres de ces conférences font le point sur les projets bénéficiant du forfait habitat et de l'aide à la vie partagée. A l'issue de cette réunion un rapport d'activités est transmis à la CNSA faisant état de l'ensemble des projets bénéficiant d'un soutien (forfait ou hors forfait).

Les recherches ayant uniquement portées sur des habitats inclusifs conçues en maîtrise d'ouvrage directe, ou acquies en VEFA par un bailleur social, il est nécessaire de rappeler que dans ces cas les logements peuvent bénéficier des financements du logement social à savoir le PLAI, PLS et PLUS<sup>1</sup>.

---

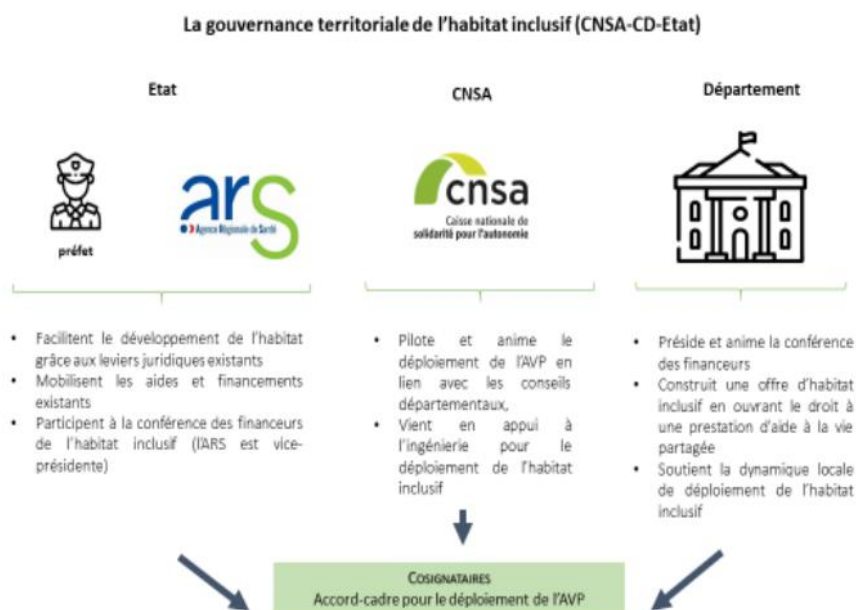
<sup>1</sup> PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLS (Prêt Locatif Social) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : sont les différents modes de financement des logements sociaux, ils définissent les critères d'accès au logement en fonction des revenus des candidats

La récente mise en place de ces lois et procédures rend la compréhension parfois complexe. L'Etat a donc pris le parti de publier le 6 septembre 2021 une circulaire interministérielle relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif, pour clarifier les échelles de gestion. Nous allons en reprendre les grandes lignes ici pour mieux les comprendre. Comme nous l'avons vu ci-dessus avec les financements, l'état à l'échelle nationale mobilise quatre acteurs majeurs dans le déploiement de la politique de l'habitat inclusif :

- Le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales avec l'agence nationale de la cohésion des territoires s'occupe du Programme Petites Villes de demain et de l'ingénierie de projets auprès des collectivités
- Le gouvernement responsable du pilotage interministériel de la stratégie, réglementation relative à l'habitat inclusif, aux personnes âgées et handicapées et accompagne les ARS
- La CNSA déploie l'aide à la vie partagée et garantit l'équité entre les départements
- Le ministère de la transition écologique produit les réglementations relatives aux logements et accompagne les services déconcentrés en ?? du logement

Ces quatre acteurs copilotent l'Observatoire de l'Habitat inclusif. Pour une gestion à l'échelle territoriale un accord-cadre a été signé entre la CNSA, le conseil départemental et l'Etat, cet accord permet à chaque département engagé dans la mise en place de l'aide à la vie partagée de fixer les engagements des cosignataires pour la promotion et le développement de l'habitat inclusif.

Figure n°4 : Schéma de gouvernance territoriale de l'habitat inclusif



Source : Circulaire Interministérielle relative au plan interministériel de développement de l'habitat inclusif, 6 septembre 2021

Cet accord cadre démontre une volonté de l'état de confier aux départements plus de responsabilité en matière de gestion des projets d'habitat inclusif. Cette responsabilité permet aux départements de mieux gérer et comprendre les besoins de leurs habitants et d'être plus performants en termes de proposition de projets puisqu'ils connaissent leur territoire.

Dans cette circulaire interministérielle un focus est consacré au développement de l'habitat inclusif dans le parc locatif social, ce qui est au centre de notre sujet. Dans cette partie spécifique dédiée au parc social, deux cas sont abordés : les projets neufs et les projets dans des immeubles existants. Les projets neufs sont évidemment les plus simples à concevoir puisqu'ils ne sont pas contraints par un bâti existant ni un conventionnement d'aide personnalisée au logement. Il existe pour les bailleurs sociaux deux systèmes de gestion, le premier est qu'ils se positionnent en tant que Maître d'ouvrage direct (ils construisent tout le projet) et en garde la gestion. Le deuxième étant pareil mais la gestion des logements inclusifs sera confiée à un organisme par la mise en place de baux. Cet organisme paiera des loyers au bailleur et pourra donc gérer les parties communes et les logements qui lui appartiennent. La maintenance technique et les

assurances relatives à la construction restent la responsabilité du bailleur constructeur. Les habitats inclusifs sont une opportunité pour les bailleurs sociaux pour divers enjeux. Le premier étant la responsabilité des organismes sociaux de répondre aux besoins divers de la population en demande de logements accessibles. Le deuxième est une volonté d'innover sur le marché du logement en particulier en proposant des conceptions novatrices qui répondront au mieux aux besoins des territoires. Le dernier enjeu est, bien sûr, un enjeu de compétitivité sur le marché en proposant de nouveaux logements sur le marché.

Dans le but d'inciter davantage les projets d'habitats inclusifs des labels existent. Les principaux sont des labels qui « récompensent » la conception des bâtiments comme le label NF HABITAT et Bbio, qui sont attribués sur une base de critères environnementaux auxquels doivent répondre les résidences. Dans le cadre du principe d'Habitat Inclusif il n'existe pour l'instant pas de label réglementé, cela peut s'expliquer par la récente mise en place de lois et décrets en faveur de l'habitat inclusif. On peut imaginer qu'à l'avenir une labellisation de ces types d'habitats pourrait être développée pour une incitation encore plus poussée.

Pour conclure cette partie sur l'institutionnalisation de l'habitat inclusif nous allons analyser l'outil majeur développé par l'état pour cadrer le développement des habitats inclusifs : les cahiers pédagogiques de l'habitat inclusif. Ce document est produit par la CNSA à destination de tous les acteurs de l'habitat partagé (les financeurs, ARS, conseil départementaux, bailleurs sociaux, promoteurs, associations, mutuelles, mairies, personnes âgées et personnes en situation de handicap). Ces cahiers ont pour objectif d'expliquer ce qu'est l'habitat inclusif, quels sont les financements et acteurs, puisqu'elle démarche adopter pour élaborer un tel projet. C'est sur cette dernière partie que nous allons nous concentrer. Une partie est donc consacrée aux étapes clés du projet et aux questions à se poser pour la mise en œuvre.

- 1- L'identification des besoins sur le territoire : analyser l'offre (habitat, services, aménagement du territoire...), les besoins de la population et faire le lien avec la situation des proches aidants, les parcours résidentiels et les opportunités émergentes. Cette première étape est générale à tout développement de projet d'habitat puisque l'objectif premier est de répondre à la demande présente sur le territoire en analysant les besoins. La nuance est ici située dans l'inclusion des proches aidants pour une compréhension des besoins encore plus poussée.
- 2- L'identification des futurs habitants pour permettre de les associer à l'élaboration du projet dès le début. Ils participeront alors à l'élaboration de la charte de projet de vie

sociale et partagée. Cette étape est propre à ces projets puisque dans la conception de projet d'habitat « classique » les habitants n'interviennent qu'après la livraison des logements, au moment de l'aménagement dans les lieux. Cette volonté d'inclure les habitants dès le commencement de la conception a pour but de répondre au maximum à leurs attentes et favorise une meilleure réussite de la vie partagée. C'est un élément qui m'a été confirmée lors de mon entretien avec la responsable d'habitat et humanisme haute Garonne.

- 3- Identifier l'emplacement et définir l'agencement de l'habitat. Comme pour tous les projets l'aménagement des logements et la conception générale de l'opération sont des préoccupations centrales. Pour l'habitat inclusif c'est encore plus important puisqu'il faut penser l'aménagement pour faciliter et favoriser les échanges entre les habitants. Nous développerons ce point en détail avec l'exemple de la ZAC Guillaumet étudié pendant l'enquête.
- 4- Identifier et définir le porteur du projet. Que le porteur soit un bailleur social ou privé il est important qu'il comprenne et ait conscience des enjeux des habitats inclusifs.
- 5- Les partenaires locaux, rechercher et démarcher des partenaires disponibles à proximité (mairie, associations, services d'accompagnement...) qui pourront contribuer au fonctionnement du projet de vie et de solidarité mais aussi financer et apporter leurs aides dans la conception des projets.
- 6- Faire connaître le projet : présenter les caractéristiques du projet de vie sociale et partagée, et le porteur de projet aux financeurs potentiels. Dans le but de relayer l'information sur l'offre existante sur les territoires il est important de présenter le projet à l'ARS, au conseil départemental, aux communes et établissement public de coopération intercommunale (EPCI), maison départementale des personnes handicapés (MDPH) et services déconcentrés de l'Etat. L'importance de faire connaître de tel projets réside dans le besoin de trouver des financements mais aussi des habitants intéressés par ces projets et prêts à s'investir dans un cadre de vie participatif basé sur l'entraide.



Ces cahiers pédagogiques pour l'habitat inclusif cadrent les grands enjeux et objectifs de ces projets tout en donnant des orientations et des étapes clés pour réussir une mise en œuvre efficace. Cela reste néanmoins des directives très générales dans le but de convenir à tous les projets, par exemple le projet de l'Envol à Toulouse dont la directrice d'Habitat et Humanisme nous a expliqué la conception qui a été élaborée à l'aide ces cahiers et d'un programme spécifique. En effet le programme est une étape clef dans la conception des habitats inclusif, en particulier si plusieurs acteurs sont réunis. Nous allons donc voir ci-dessous l'importance de la programmation à l'échelle du projet et des discussions entre acteurs.

## 2) *L'importance du cahier des charges dans la conception de projets*

Comme pour tous les projets immobiliers dits « classique » l'élaboration d'un programme est une étape majeure de la conception. Un programme bien élaboré et pensé contribuera à la réussite et au fonctionnement de l'opération. Cette démarche permet aux acteurs du projet de mener une réflexion et une analyse pour déterminer sa faisabilité juridique, financière et foncière. De plus le programme est une des clauses décrites par la loi MOP qui impose pour toutes les collectivités de rédiger un programme de l'opération dans lequel figure le montant des investissements prévus.

La programmation, en général, comporte plusieurs intérêts qui sont d'autant plus importants dans l'élaboration de projet inclusif, comme nous le verrons par la suite. Pour illustrer ces propos nous allons les mettre en parallèle avec l'élaboration du projet de l'*Envol* à Toulouse, qui est un des terrains de mon enquête. Le projet de l'*Envol* est une résidence de quatre-vingts logements construits sur la ZAC *Guillaumet* à Toulouse par le promoteur *Altarea Cogedim*. Cette résidence est une opération d'habitat inclusif car elle comportera quatorze logements sociaux familiaux « classiques », vingt-trois logements adaptés et adaptables pour les personnes âgées, une colocation sénior Co'Coon cogérée par *Patrimoine et Habitat et Humanisme*, dix logements adaptables pour personnes en situation de handicap gérée par *Esperluette*, seize logement en résidence sociale et seize logements en pension de famille pour *Habitat et Humanisme*. Les quatre-vingts logements sont achetés en VEFA par le bailleur social *Patrimoine* puis loué à *Habitat et Humanisme* et *Esperluette* par des baux glissants. *Habitat et*

*Humanisme* aura à sa disposition les parties communes dans lesquelles le projet de vie devra être élaboré. Cette multitude d'acteurs a donc rendu les comités de pilotage primordiaux dans l'élaboration du projet comme nous allons l'aborder ci-dessous à travers la description détaillée des étapes de la programmation.

La réflexion, cette étape peut être assez longue et laborieuse dans les projets d'habitat inclusif car elle nécessite que tous les acteurs du projet tombent d'accord sur les objectifs généraux du projet ainsi que les contraintes. Au cours de mon enquête de terrain j'ai donc effectué un entretien avec la responsable *d'Habitat et Humanisme* de la Haute Garonne, qui a travaillé à l'élaboration de la résidence *Envol*. Dans l'élaboration de ce projet de nombreux comités de pilotages ont eu lieu du fait de la multitude d'acteurs présents comme nous l'avons vu. Les enjeux différents de chacun, rendaient les décisions compliquées.

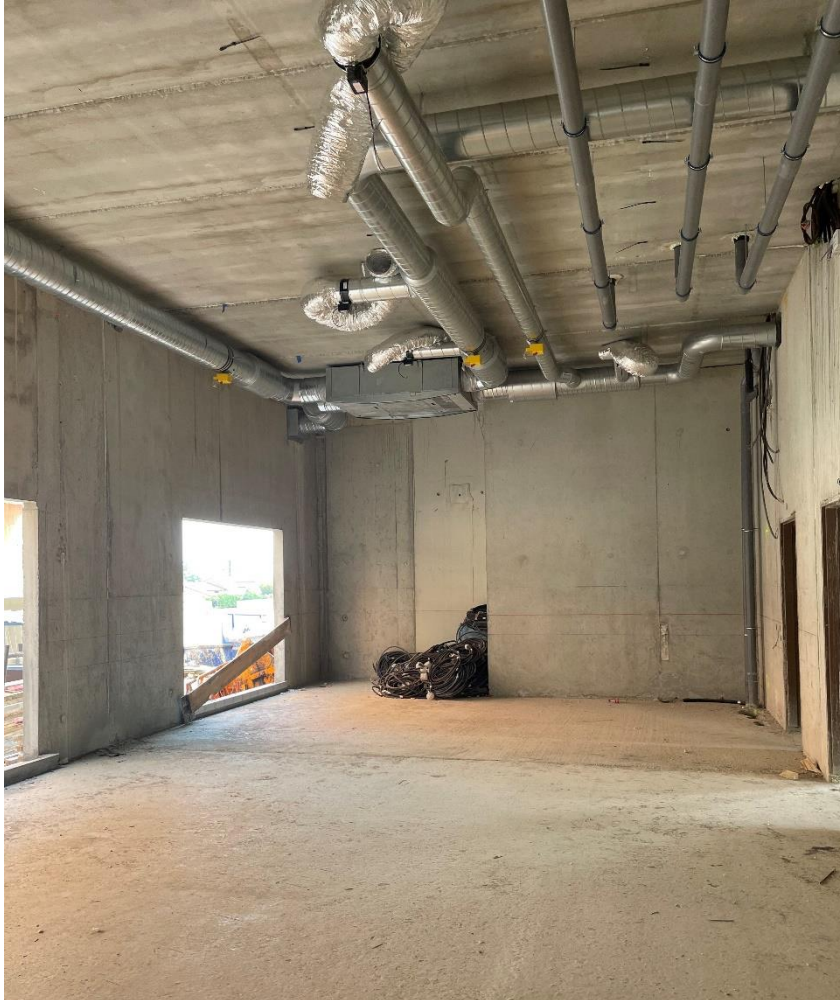
Ces acteurs aux enjeux et compétences différentes ont dû se réunir pour définir les objectifs et caractéristiques du projet. Les réunions ont nécessité une grande patience et beaucoup de concessions car chacun défendait ces enjeux. Pour *Habitat et Humanisme* Midi Pyrénées la priorité devait être la libre circulation dans le hall du bâtiment et que tous les locataires rentrent par une entrée commune pour favoriser les rencontres. Pour *Patrimoine* cette volonté n'était pas acceptée pour un souci de sécurité, des logements ultra adaptés pour personne en situation de handicap mental (comme l'autisme par exemple) peuvent être attribués et l'ouverture des parties communes impliquerait que quiconque puisse accéder aux logements ce qui pourrait mettre en difficulté les personnes handicapées. Pour le Bailleur Social il était donc plus judicieux de faire deux entrées distinctes. La solution finale a été de faire une entrée commune pour le hall qui ensuite dessert deux accès aux logements. Cette entrée est sécurisée par trois sas, aménagement imposé par la norme NF HABITAT HQE<sup>2</sup>. On voit donc ici que chaque acteur souhaite développer le programme avec ses ambitions et que la compréhension est parfois difficile. Il est donc primordial d'organiser des comités de pilotage pour que chacun

---

<sup>2</sup> NF HABITAT : C'est une certification qui vise à optimiser les performances techniques et la qualité des logements dans le respect environnemental. Elle est basée sur des critères définis dans un cahier des charges.

puisse exprimer ces attentes et besoins, pour ensuite élaborer les solutions qui conviendront le mieux à chacun.

*Figure n°5 : Photo de la future salle commune de l'Envol*



*Source : Visite de chantier du 13/05/2022, Léa Carayon*

La faisabilité, étape clef de l'élaboration du programme puisqu'elle permettra de savoir si le programme est soutenable financièrement parlant et si le site correspond aux besoins du bâtiment et des usagers. Pour le développement d'habitat intergénérationnel cette étape est d'autant plus importante, puisque l'aménagement des parties communes engendre des frais supplémentaires à des projets classiques, il faut donc être certain que la réalisation d'un tel projet ne mettra pas en péril le porteur de l'opération et l'acquéreur. Comme pour l'étape précédente la faisabilité se discute au cours des comités de pilotage. Dans le cadre de l'opération que nous avons étudié de nombreuses salles communes ont été programmé, du fait de l'importance de la taille du bâtiment. De nombreuses discussions ont eu lieu pour l'agencement de ces pièces communes, qui est une priorité pour le fonctionnement futur du projet de vie de

la résidence. L'étude de site dans le cadre de ces projets, permet de déterminer si les besoins des futurs usagers seront comblés. Le public accueilli dans les résidences inclusives est très divers et nécessite une certaine facilité d'accessibilité aux commerces de priorités (pharmacie, cabinets médicaux etc.) ou proximité, il est donc encore plus important, que pour un projet immobilier classique, d'étudier cela. Pour l'opération de l'*Envol* cette étape fut assez simple car la future résidence est située dans une ZAC, où des commerces de proximité vont être aménagés. La moitié du rez-de-chaussée de la résidence est d'ailleurs consacrée à des commerces. Ce n'est bien sûr pas le cas pour toutes les opérations inclusives, ce qui peut être un frein à leur attractivité et au fonctionnement si les commerces de proximité sont trop éloignés.

La conclusion de tous les comités de pilotage est la production d'un programme et/ou un cahier des charges résumant toutes les attentes du projet. Il valide le coût de l'ouvrage, les besoins et exigences techniques élaborés pendant les discussions.

Comme nous l'avons évoqué ci-dessus les consultations entre acteurs sont vraiment importantes dans l'élaboration de tels projets complexes. Le programme de l'*Envol* a été rédigé par L'*Amandier* qui est en charge de l'ingénierie sociale et urbaine pour *Patrimoine*. Ce programme servira aussi de dossier pour les demandes de financements.

A la suite de ces étapes de consultations, cette première élaboration de programme et du lancement du chantier, un nouvel acteur entre en jeu : les usagers. Comme recommandé dans les cahiers pédagogiques de l'habitat inclusif, inclure les usagers dans l'élaboration du projet est primordial pour une meilleure compréhension de leurs besoins et attentes. Ils participeront donc à l'agencement des logements et parties communes et particulièrement à la programmation du projet de vie. L'attribution des logements pour l'*Envol* se déroule avec la même procédure que pour les logements sociaux, les futurs locataires déposent une demande de logement au niveau national, sur le site du gouvernement, puis leur demande sera traitée dans un délai variable. Pour améliorer la conception du projet une procédure spécifique a été mise en place ici. Les futurs locataires des logements sociaux sont sélectionnés un mois avant la livraison lors de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), effectuée par les services techniques et

services de la gestion locative de *Patrimoine*. Pour permettre d'inclure les locataires le plus tôt possible dans le projet, une procédure spécifique a été mise en place pour l'*Envol*. La Commission d'Attribution des Logements aura lieu au minimum 4 mois avant la livraison de l'opération, ce qui permettra la mise en place de la vie collective par étapes (Programme de l'*Envol*, *L'Amandier*).

Différentes phases seront alors mises en place, dans un premier temps, l'envoi d'un questionnaire complémentaire aux candidats dès la réception de leurs dossiers pour comprendre ce qui les motive à vivre dans un projet inclusif, puis l'organisation d'une pré-Commission d'Attribution des Logements avec les acteurs du projet (*Patrimoine SA*, *l'Amandier et Habitat et Humanisme*) pour pré sélectionner les candidats qui seront susceptibles d'être les plus en adéquation avec le projet en prenant connaissance des réponses aux questions. Une rencontre avec les candidats pré-identifiés sera alors organisée pour affiner leurs candidatures et leurs adhésions au projet, ce qui facilitera les attributions pour la Commission. Pour terminer, la Commission d'Attribution des Logements définitive sera effectuée pour la sélection des candidats.

Ce processus d'attribution demande du temps et un travail supplémentaire contrairement aux Commissions habituelles, mais il est nécessaire pour de tels projets car les locataires sont le gage de la réussite du projet de vie et du fonctionnement de l'habitat inclusif. En effet, si les locataires ne sont pas impliqués dans la vie de la résidence, celle-ci redevient alors une résidence dite « classique » et les investissements tant financiers que organisationnels sont perdus. Comme nous l'avons vu ci-dessus la conception des résidences est un enjeu qui doit être réfléchi en amont à travers tous les aspects techniques, financiers, opérationnels et organisationnels. La programmation et le cahier des charges sont donc des éléments essentiels à la réussite d'un projet et permettent de résumer les besoins de chaque acteur de l'opération.

Les locataires sont le deuxième élément essentiel pour la réussite d'un projet, en corrélation avec une conception réfléchi et efficace, le succès des opérations en ait presque garanti. Néanmoins pour que cela soit efficace les locataires seuls ne suffisent pas, l'engagement et le lien social des individus est primordial mais il n'est pas naturel et automatique. Ce que nous allons aborder dans la partie suivante.

### 3) *Un engagement qui doit être pensé et aidé*

L'habitat inclusif, et tout particulièrement l'habitat intergénérationnel sont des modes d'habiter basés sur le principe qu'un lien social se crée entre des individus qui cohabitent dans un même ensemble, dans ces cas une résidence. La cohabitation dans la résidence faciliterait les rencontres et créerait alors des liens et de l'entraide entre les individus, de plus si l'on réunit des jeunes actifs et des personnes âgées non actives un lien d'entraide est attendu. Cette vision ne serait-elle pas utopiste ? Des études ont été menées sur les relations de voisinage comme facteur de lien social, que nous allons voir ci-dessous. Nous aborderons ensuite les solutions qui existent pour aider la création de lien et ce qui a été élaboré sur nos terrains d'enquête.

Une étude des relations de voisinages a été menée entre 1993 et 2002 dans l'ancienne région Midi Pyrénées. Cette enquête a mis en avant différents éléments qui nécessitent d'être pris en compte pour comprendre la création des relations de voisinage et aider leurs créations avec différents outils.

L'habitat inclusif et plus précisément l'habitat intergénérationnel, part du principe qu'en réunissant des individus de générations différentes des relations d'entraides et de partages vont se mettre en place, mais est-ce vraiment aussi évident que cela ? Pour Leseman et Martin, l'aide apportée par le voisinage ne va pas de soi et nécessite d'être sollicitée. Les relations entre voisins sont correctes mais en dehors du domicile, l'aide apportée ne concerne en aucun cas des soins mais plutôt des services comme les courses ou l'aide à l'entretien du jardin. La demande d'aide auprès des voisins est réservée en cas d'extrême urgence et est formulée avec beaucoup de réserve. Les relations de voisinage sont davantage qualifiées comme des relations « d'entraides » et non « d'aides » car ce sont des services ponctuels qui sont réalisées dans certains cas exceptionnels, l'auteur qualifie d'ailleurs ces relations de « voisinage privilégiée » (Clément, Mantovani & Membrado, 2010). Néanmoins le constat qui est fait dans l'observation du voisinage c'est l'action de surveillance des voisins face à la vieillesse, ils surveillent que les volets soient ouverts fréquemment et d'apercevoir les voisins âgés.

L'analyse de ces relations de voisinages des seniors permet de démontrer un début de substitution des réseaux familiaux tout en gardant en mémoire que les amis et voisins ne constituent que 9% des aidants non professionnels (Dutheil,2001).

Comme nous l'avons décrit ci-dessus, les relations de voisinage existent mais ne sont pas innées. Elles reposent sur le choix et le volontariat des individus. Elles ne doivent pas être considérées comme substituants aux aides, mais plutôt comme services ponctuels rendus.

Néanmoins à la suite de ce constat, on peut énumérer différents éléments et outils qui favorisent la création de ces liens.

Dans un premier temps cette solidarité doit être accompagnée, particulièrement dans les résidences intergénérationnelles, la responsable de l'accompagnement social et des projets sociaux (Mme A) de *Habitat & Humanisme* insiste sur l'importance de travailler en réseau au sein des opérations inclusives. Il faut mobiliser différents intervenants aux qualifications diverses pour développer les interactions entre résidents et limiter l'isolement. Dans les résidences qu'Habitat et Humanisme gère, deux personnes sont présentes en permanence pour répondre aux différentes questions, une fois dans la semaine une personne s'occupe du relogement et de la gestion locative, une équipe de deux personnes est dédiée à l'accompagnement des seniors de manière individuelle et collective. Elles sont présentes pour s'occuper de l'aide aux repas, l'aide pour les documents administratifs, répondre à leurs questions et les solliciter pour participer aux activités. Enfin, une personne à temps plein est mobilisée pour co-animer les conseils de maison, gérer les conflits et gérer la résidence, sa présence est de quatre jours par semaine. Cette équipe, qui nécessite des moyens importants, est pour Mme A gage de réussite du fonctionnement d'une résidence, elle ajoute qu'une équipe réduite peut aussi fonctionner l'essentiel est de ne pas laisser une personne seule gérer car dans les moments où l'implication des résidents diminue, l'intervenant peut se sentir seul et en perte de motivation pour la gestion de la résidence. Multiplier les acteurs au sein d'une résidence permet aussi de solliciter davantage les résidents et les mettre en confiance puisqu'ils peuvent s'adresser à différents interlocuteurs. Cet accompagnement permanent est donc essentiel pour le fonctionnement du projet de vie, mais il ne faut pas oublier que sans l'envie des résidents on ne fait rien.

L'investissement des résidents est appuyé par l'élaboration d'une charte du vivre ensemble. Une version primaire est rédigée par le bailleur social puis améliorée avec les locataires lors des assemblées générales dans la résidence. Pour le bailleur social *Patrimoine* la « charte de bien vivre ensemble » a été élaborée pour fixer des « règles » que les locataires s'engagent à respecter. Il est nécessaire de rappeler que ce document est informatif, aucune sanction ne sera donnée en cas de non-respect des règles par les individus.

Les principaux principes de ce bien vivre ensemble sont les suivants :

- Vivre dans un cadre de vie agréable

- Créer de la solidarité entre voisins
- Favoriser la « bienveillance » dans les rapports de voisinage
- Vivre entre voisins des moments de convivialité intergénérationnels

En signant cette charte lors de l'attribution de leurs logement les habitants « s'engagent » à respecter ses consignes.

Une partie est consacrée à la création de la solidarité et de la convivialité entre voisins, elle « invite » chaque habitant à vivre de façon solidaire plutôt que solitaire à travers plusieurs recommandations simples telles que bavarder entre voisins, prendre des nouvelles des personnes âgées, s'entraider et s'échanger des services, proposer ses services pour l'animation et l'organisation d'ateliers et participer aux temps conviviaux organisés par Patrimoine ou l'association. Ces recommandations semblent banales dans le cadre de l'intergénérationnel mais nous verrons dans le cadre de l'enquête de terrain qu'elles restent difficiles à mettre en place.

Par la suite on retrouve un paragraphe expliquant comment « favoriser la bienveillance dans les rapports de voisinage ». Celui-ci donne les grandes lignes pour instaurer un climat de confiance et de sérénité au sein de la résidence. Trois aspects sont attendus au sein de la résidence : l'amabilité et la courtoisie, les rencontres au sein des espaces communs sont basées sur la bienveillance, et le respect des opinions individuelles et de la laïcité, l'acceptation des événements conviviaux collectifs qui seront organisés et la liberté d'y participer ou non. Lorsqu'on s'engage dans un projet intergénérationnel il faut être conscient que des activités vont avoir lieu dans le cadre de vie et peuvent parfois « perturber » le calme de la résidence.

Cette charte sera rediscutée avec les locataires pour que chacun participe et qu'elle corresponde à leurs attentes et besoins. La première année, des assemblées avec les locataires sont organisées tous les trimestres pour affiner le projet de vie de la résidence en prenant en compte les attentes des résidents.

Néanmoins elle ne suffit pas pour contraindre les individus à s'investir au sein de la résidence, selon la responsable de l'association *Agranat* cette charte « ne sert à rien », les individus l'ont signée par obligation sans y accorder d'importance. Ces propos sont à nuancer puisque cette charte sert tout de même de document informatif pour les résidents et définit les attendus auxquels ils doivent répondre. Ce simple document ne suffit pas au bon fonctionnement de la résidence, mais corrélée avec un accompagnement complet et une inclusion des locataires en



amont de la livraison, il contribue tout de même au bon fonctionnement de la résidence et favorise le respect d'autrui.

### **III – Analyse des enjeux de l'habitat intergénérationnel : compte rendu de l'enquête au sein de la résidence Agranat**

#### *1) Présentation du terrain et démarche de l'enquête*

Pour développer nos propos et comprendre les enjeux concrets des résidences intergénérationnelles, nous avons effectué une enquête. Cette enquête a été composée de deux terrains que nous allons présenter ci-dessous.

Dans un premier temps, nous avons observé le fonctionnement de la résidence *Agranat* à Saint Orens. Cette résidence intergénérationnelle de quarante et un logements a été réalisée en Maîtrise d'Ouvrage directe par *Patrimoine SA Languedocienne*. Terminée en 2015 elle est la première résidence intergénérationnelle construite par Patrimoine. Elle est équipée d'une salle commune de 42m<sup>2</sup> avec une cuisine et divers matériaux pour organiser des activités. Le mardi et le jeudi une intervenante extérieure est présente pour donner des cours de yoga aux personnes âgées par exemple. Un potager extérieur est présent et à disposition des résidents intéressés, nous verrons dans la partie suivante que les espaces en libre accès peuvent être problématique. Cette résidence est située dans une ZAC à Saint Orens, commune limitrophe de Toulouse. C'est à la demande de la métropole que ce projet de résidence a vu le jour, car la métropole Toulousaine voulait répondre à la demande de logement formulée par les seniors.

Figure n° 6 : Photographie de la résidence Agranat



Source : Visite sur site 21/03/2022, Léa Carayon

Cette enquête de terrain s'est déroulée en trois parties, la première fut de visiter les lieux accompagnés par le responsable clientèle et rencontrer les acteurs majeurs de la résidence. Dans un second temps nous avons récupéré les coordonnées des locataires et les informations les concernant (âge et activité professionnelle). A l'aide de ces informations un questionnaire anonyme de dix-huit questions sur « Le fonctionnement de la Résidence » a été élaboré à destination des habitants. Pour traiter les données reçues et les analyser les individus ont été classés en deux catégories : les résidents retraités (66 à 95ans) et les résidents actifs (25 à 64ans), ce classement est basé sur l'âge du départ à la retraite en France situé à 65ans. On considère donc qu'avant soixante-cinq ans les individus sont actifs et travaillent. Les questionnaires ont été distribués en format papier dans les boîtes aux lettres des résidents, puis par mail à l'aide d'un lien.

Pour approfondir les résultats du questionnaire, des visites récurrentes ont été faites sur le site ainsi que des rencontres avec la référente de l'association de la résidence. Ces visites ont permis d'observer les comportements des résidents avec la salle commune. Enfin un entretien a été réalisé avec cette même référente pour recueillir son avis sur le fonctionnement de la résidence et l'investissement des locataires.

Pour inciter les gens à participer à cette enquête, un affichage de mots expliquant notre démarche a été fait dans les parties communes de la résidence ainsi que des rappels par mail.

Néanmoins la participation des résidents à l'enquête n'a pas été aussi élevée qu'attendu, seulement dix-huit réponses sur quarante-sept questionnaires développés. Cette enquête a permis de comprendre et de relever les failles et les manques que peuvent avoir les projets de résidences intergénérationnelles, nous les détaillerons dans la partie suivante.

La deuxième partie de cette enquête de terrain s'est déroulée avec l'entretien de la responsable de l'accompagnement social et des projets sociaux de chez *Habitat et Humanisme* Midi Pyrénées. *Habitat et Humanisme* est une association qui œuvre en faveur du logement, de l'insertion et de la recreation des liens sociaux. Leur objectif est de lutter contre l'exclusion et l'isolement des personnes en précarité. Cet entretien est venu compléter la vision des résidents d'une opération intergénérationnelle et apporter un point de vue extérieur et professionnel. *Habitat & Humanisme* travaillent en collaboration sur le projet de *L'Envol*, une résidence d'habitat inclusif acheté en VEFA par *Patrimoine*, qui est donc le deuxième terrain d'études. Cette opération réalisée par le promoteur *Altarea Cogedim* est une résidence d'habitat inclusif, regroupant des logements pour séniors, des pensions de famille et des logements ultra adaptés pour personnes en situation de handicap. Ce cas d'étude a permis de comprendre le montage d'une opération, la livraison étant prévue pour mars 2023 la phase conception est donc terminée. Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, ce terrain a permis d'identifier les enjeux de la programmation et de la conception grâce à une étude des documents relatifs à l'opération. La complexité du montage juridique avec les différents acteurs a mis en lumière l'importance de l'élaboration en amont d'une gestion poussée de ces projets.

Enfin notre dernier cas d'étude est un projet réalisé en maîtrise d'ouvrage directe par *Patrimoine*. Le projet du *Carmel* est un projet complexe d'une réhabilitation d'un ancien cloître et d'une construction nouvelle. La résidence intergénérationnelle se situant dans la construction nouvelle nous nous intéresserons uniquement à cette partie. Ce projet a servi dans le cadre de notre enquête, de perspectives de solutions à mettre en place pour un projet d'intergénérationnel réussi. La conception de cette opération est au commencement, nous sommes au stade de dépôt du permis de construire après avoir terminé les études de faisabilités. Il n'y a donc pas de programme précis défini pour la résidence intergénérationnelle ce qui laisse place à toutes les possibilités.

La démarche de recherche s'est donc déroulée ainsi, nous avons choisi d'analyser une résidence terminée qui vit depuis sept ans ce qui a permis de comprendre les enjeux réels et concrets de l'intergénérationnel. Ce cas a été complété par une opération en cours de réalisation dont les phases de conception sont terminées. Le projet de l'envol a mis en évidence les solutions potentielles pour qu'un projet de vie de résidence intergénérationnelle fonctionne et la complexité de la conception qui en découle. Enfin le projet du Carmel nous permettra de mettre en perspective ces solutions en proposant un programme descriptif sommaire.

## 2) Résultats de l'enquête de terrain : pourquoi cette résidence témoigne des difficultés de l'intergénérationnel ?

La résidence *Agranat* a été livrée en 2015 par le bailleur social *Patrimoine*, pour construire le lien social entre les habitants celui-ci a été accompagné durant deux ans. La première année une animatrice a donc été embauchée pour mettre en place des activités au sein de la résidence et monter le projet de vie. Le but de son travail était de créer une association et d'inciter les résidents à s'investir, puis après son année de travail celle-ci devait perdurer. L'association *Agranat* a été créée en collaboration avec la maison des activités de la ville de Saint Orens. A la suite de cette année, huit jeunes en service civique ont été déployés sur la résidence pour proposer de nouvelles activités et créer un lien social. Mais selon Madame G, la présidente de l'association *Agranat*, leur mission n'a pas réussi et ils ne s'investissaient pas assez, selon elle, pour correctement attirer des individus. Après ces deux années l'association se retrouve « autonome » et est gérée uniquement par des résidents volontaires. Elle gère la salle commune et les activités qui y sont proposées grâce au budget qui est alloué par *Patrimoine*, fréquemment Madame G mène des enquêtes auprès des locataires pour savoir quelles activités pourraient les intéresser, mais elle n'obtient pas de réponses concrètes pour faire évoluer le projet de vie social. En effet, les réponses au questionnaire sur le fonctionnement de la résidence montrent la faible implication des résidents dans les activités, sur dix-huit participants à l'enquête sept individus déclarent s'impliquer dans les activités de l'association contre onze qui n'y participent pas. Pour la plupart, l'activité dans laquelle ils s'impliquent est le potager. Lors de la conception de la résidence un potager partagé a été mis en place, le but était que chaque résident pouvait participer au jardinage comme il le souhaitait. Mais ce système n'a pas fonctionné car le partage n'était pas respecté, chaque individu devait participer financièrement pour avoir du matériel, après quelques mois des résidents se sont plaints qu'il n'y avait plus de matériel et ne voulaient plus participer. Face à cette problématique la décision

de l'association a été de confier aux résidents qui le souhaitaient une parcelle de potager dont ils devraient s'occuper. Des activités « potagers » sont proposées depuis l'attribution aux habitants, avec un intervenant extérieur. Mme G nous a confié que cela fonctionnait mais qu'aucun nouveau participant ne s'était manifesté.

Lors des visites sur le site nous avons pu constater que l'association comptait cinq membres permanents qui participent aux diverses activités libres. L'association a décidé de laisser la liberté aux résidents d'effectuer les activités qu'ils souhaitent lorsque la salle est ouverte, ils ont à leur disposition une cuisine équipée, du matériel d'arts et de couture etc. Mais malgré cette liberté, l'implication n'est pas au rendez-vous, en effet sur 18 répondants au questionnaire seulement trois fréquentent la salle plusieurs fois par semaine, trois au moins une fois et huit jamais. On constate aussi que les personnes les plus impliquées dans les activités font partie de la catégorie des personnes inactives / retraitées (65 ans et plus). Cela s'explique par le fait qu'elles ont plus de temps libre que les personnes actives qui travaillent et donc plus de disponibilités pour s'impliquer dans le projet de vie. Aucun actif n'a souhaité préciser pour quelles raisons il ne participait pas aux activités mais selon Mme X (94 ans) adhérente de l'association « *Aujourd'hui ça ne se fait plus, les gens restent chez eux enfermés* », est-ce donc une question de mode de vie ou simplement un manque d'envie de s'investir ? Si on regarde les justifications des inactifs pour leur absence d'implication, deux arguments ressortent : les horaires ne conviennent pas et les activités ne plaisent pas. Ce ne sont pas des arguments nouveaux et Mme G en a conscience mais selon elle le problème est aussi un manque de moyens, elle déclare « *ils (les résidents) veulent toujours plus d'activités, de sorties mais sans jamais payer, ce n'est pas possible, si nous faisons venir quelqu'un pour une activité il faut la payer c'est normal* ». Patrimoine alloue un budget à l'association pour le développement des activités mais qui selon elle n'est pas suffisant, elle n'a pas souhaité me le communiquer.

Cette absence d'implication de la part des résidences pourrait s'expliquer par un manque d'informations en amont de leur aménagement dans la résidence puisque à la question « Connaissez-vous le système de logement intergénérationnel avant de vivre ici ? » quatorze participants toutes classes confondues ont répondu « non » et quatre ont répondu « oui ». Lorsqu'on pousse la recherche en demandant « Que recherchiez-vous en venant vivre ici ? » trois personnes évoquent les activités et le lien entre résidents, les autres réponses parlent d'un loyer abordable et de calme. On constate ici que les individus n'ont pas aménagé ici pour le système intergénérationnel mais pour des questions pratiques. Ce manque de connaissance vis-

à-vis de l'habitat inclusif a pu favoriser le manque d'implication des résidents, car comme nous l'avons vu précédemment dans la partie explicative de la conception de ces résidences, l'implication des locataires même en phase conception est importante pour qu'ils s'approprient le projet et se sentent utiles. Néanmoins au sein d'*Agranat*, les résidents semblent satisfaits de leur cadre de vie car 50% d'entre eux déclarent avoir trouvé ce qu'ils recherchaient en venant vivre ici.

Selon Mme G (responsable de l'association *Agranat*), la mise en place d'une animatrice en permanence pourrait inciter les individus à s'impliquer d'avantage et participerait au bon fonctionnement du projet de vie. En effet, c'est le cas dans d'autres résidences de la ville et cela fonctionne. Pour Mme A, responsable des projets sociaux chez Habitat et Humanisme Midi Pyrénées, le personnel mobilisé au sein des résidences fait la différence puisqu'il est présent en permanence pour aller chercher les personnes, répondre à leurs questions ainsi que les aider dans les tâches administratives. Ce sont des personnes spécifiquement formées dans l'intervention sociale qui peuvent donc bien comprendre les enjeux et besoins de ces types de structures immobilières. De plus elles sont financées par le conseil départemental, elle déclare même que « *Les pouvoirs publics ont vraiment compris que le lien social était vraiment un vecteur de prévention de la dépendance* ». Mme G n'est pas formée pour animer une résidence intergénérationnelle et fait ça de manière bénévole, elle le reconnaît d'ailleurs très souvent.

On constate une forte contradiction au sein de la résidence *Agranat* pour plusieurs raisons. La première est que la plupart des résidents souhaitent plus d'activités comme des sorties et des séjours, ce sont des réponses que j'ai pu avoir dans mon enquête, mais ils ne souhaitent pas investir davantage financièrement parlant. Ils ne participent pas aux activités qu'ils ont eux même demandé, Mme G a mis en place des cours de gym douce à la demande de plusieurs personnes mais la participation y est très faible malgré les sollicitations de l'intervenante. De plus lorsque les jeunes en service civique étaient présents, la participation n'était pas plus élevée. Elle nous confie ceci lors de notre entretien « Je comprends qu'on puisse se sentir seul et qu'il y ait de la solitude mais on ne peut pas s'en plaindre quand on ne se mélange pas aux autres et aux activités ». Le problème d'investissement pourrait donc être simplement dû aux personnalités des résidents qui n'apprécient pas de se mélanger aux voisins. Pour Mme A d'Habitat et Humanisme le manque d'investissement n'est pas un problème en soi et doit être observé, pour elle cette implication fluctue comme pour tous les êtres humains avec des périodes de l'année, par exemple en hiver après les fêtes de fin d'années on préfère être tranquille et rester chez soi, alors qu'au printemps avec les beaux jours l'envie de sortir revient.

Elle précise aussi que cela dépend des résidents et que le changement des résidents joue aussi sur la vie de la résidence. Néanmoins au sein d'Agranat la saisonnalité ne joue pas sur l'implication des résidents qui reste faible toute l'année. On ne peut pas considérer la résidence comme un « échec » puisque on retrouve ce phénomène dans d'autres résidences.

Au cours de cette enquête nous avons aussi pu constater que le principe de lien intergénérationnel n'était pas présent mais aussi complexe à développer sans aide extérieure. Lors des visites on ne voyait que des personnes inactives retraitées participer aux activités, la responsable de l'association *Agranat* nous a alors expliqué que la présence des enfants était compliquée à gérer car ils étaient « bruyants » et « agités », les premières années un arbre de Noël était organisé pour réunir tout le monde mais la mixité entre les personnes âgées et les jeunes enfants était complexe et ne fonctionnait pas. Le constat est donc que les jeunes adultes actifs ont pour la plupart des enfants qui sont toujours avec eux et que les liens avec les personnes âgées, qui trouvent les enfants gênants, sont complexes et inexistant dans la Résidence. Pour Mme G ce n'est pas faute d'avoir tenté, le dimanche, par exemple, jour de grande solitude selon elle car on ne voit personne et tout est fermé, elle organise des goûters pour que tout le monde partage un moment commun, mais en vain puisque personne ne vient. Elle a expliqué faire cela le dimanche pour permettre au plus grand nombre de personne de participer. On constate ici encore, que la participation des actifs est plus faible que celle des retraités au sein d'*Agranat*.

La conception et l'aménagement de la résidence ont aussi été questionné dans cette enquête. A la question « Est-ce que l'agencement de la résidence *Agranat* facilite les rencontres entre voisins ? », douze répondants ont dit « oui », deux « je ne sais pas » et un « non », trois n'ont pas répondu à cette question. Les lieux qui apparaissent comme étant les plus favorables aux rencontres sont les parties communes (hall, escaliers, ascenseurs) avec neuf apparitions dans les réponses, le jardin et potager avec huit réponses et pour finir la salle commune et le parking avec sept réponses. On remarque que les lieux de rencontre ne sont pas spécifiques à la résidence, en particulier les parties communes qui existent dans toutes les opérations de logements collectifs. Pour la salle commune ce résultat est intéressant car précédemment nous avons vu que sur dix-huit personnes, seules six fréquentent la salle au moins une fois par semaine contre huit qui ne la fréquente jamais, pourtant elle apparaît sept fois dans les réponses.

Elle apparaît comme lieu de rencontre même dans les réponses de personnes qui ne la fréquentent pas et ce qui montre que malgré leur absence d'implication dans les activités les locataires considèrent qu'une salle commune est créatrice de lien.

Pour conclure cette enquête, on peut dire que la résidence intergénérationnelle *Agranat* fait face à de nombreuses problématiques qui limitent la « réussite » de son projet de vie. Ces problématiques sont d'ordres sociales puisque l'agencement de la résidence n'est pas remis en cause par les habitants et ils en sont même satisfaits. Le manque d'implication des résidents dans la conception de la résidence en amont de la livraison a diminué leur implication et leur sentiment d'appartenance au projet. Les nombreuses assemblées réalisées durant la première année pour connaître leurs besoins n'ont pas suffi à susciter leurs envies de s'impliquer davantage. Rappelons aussi que c'est la première résidence qui a été conçue par Patrimoine donc les informations quant à la vie de la résidence et sa gestion étaient encore méconnues. On constate aussi un manque de connaissance du système d'habitat inclusif de la part des résidents probablement car cette forme d'habitat n'était pas encore très répandue en 2015. Cette méconnaissance du système peut aussi se justifier par un manque d'informations des résidents par le bailleur social qui n'a pas effectué une campagne pédagogique suffisante. Néanmoins une charte du vivre ensemble a été élaborée et présentée lors d'une assemblée, les résidents l'ont signée à titre d'engagement dans la vie de la résidence, mais elle n'implique pas de « sanction » en cas de non-respect.

Malgré toutes ces difficultés on ne peut pas considérer la résidence comme un échec il faut la prendre à titre d'apprentissage et analyser les manques à combler pour définir une programmation plus affinée et permettre aux projets futurs de fonctionner de manière optimale. C'est ce que nous allons tenter de mettre en place dans la partie suivante en élaborant un programme sommaire de solutions pour un projet futur de résidence intergénérationnelle.



### 3) *Le montage d'une opération intergénérationnelle : le cas du Carmel à Albi*

La ville d'Albi a fait état d'une forte volonté des seniors à vouloir se rapprocher du centre-ville, cette demande se confronte à l'offre des logements disponibles au centre qui ne sont pas adaptés aux personnes âgées (immeubles anciens, non équipés en ascenseur, petits volumes...). Les données de septembre 2021 collectées par la ville d'Albi et retranscrites dans le dossier de faisabilité du projet, ont recensés 2 173 demandes de logement social, 195 demandeurs ont 65 ou plus, 480 entre 50 et 64 ans et 15 visent un logement adapté aux personnes en situation de handicap. Ce qui démontre deux enjeux : la volonté des seniors à se rapprocher du centre et aussi leur pourcentage non négligeable dans les demandes de logements sociaux. Il faut donc adapter l'offre à ces nouveaux besoins. C'est le choix que Patrimoine a fait en choisissant d'élaborer ce projet de résidence intergénérationnelle à Albi.

Dans un premier temps nous allons présenter la ville d'Albi pour comprendre le contexte de l'opération. Albi est une ville moyenne située en Occitanie, chef-lieu du Tarn elle compte en 2018, derniers chiffres officiels, 48 993 habitants. La métropole la plus proche est Toulouse, située à environ 1h de trajet. La part la plus importante de sa population se situe entre 15 et 29 ans avec 22,3% de la population, suivie par la catégorie 60-74 ans avec 18,1% et la catégorie des 75ans et plus représente elle 11,4% de la population totale. Ces chiffres démontrent une importante proportion de seniors dans la population Albigeoise, de plus si on regroupe la catégorie des 60-74 ans et 75 ans et plus, on obtient un pourcentage de 29,5% de la population d'Albi qui est composée de seniors. Ces pourcentages corrélés au nombre de demandes pour des logements adaptés aux seniors mettent en avant de nouveaux besoins au sein de la ville.

Le projet du Carmel d'Albi se situe au centre-ville d'Albi, la parcelle achetée par Patrimoine appartenait auparavant aux sœurs Carmélites, qui vivaient dans le cloître en autonomie. Ce cloître ainsi qu'une chapelle datant de 1870 feront l'objet d'une réhabilitation pour la deuxième phase du projet. Le cloître sera transformé en plusieurs loft à bâtir, c'est-à-dire que les appartements seront vendus sans que les volumes des pièces intérieures ne soient définis, les acheteurs auront la liberté d'aménager comme ils le souhaitent. La chapelle sera cédée à L'Ordre de Malte pour y organiser des permanences à but social et associatif. Un jardin public sera aménagé autour de la construction nouvelle, puis rétrocéder à la Mairie pour la gestion.

C'est une volonté de la mairie d'ouvrir cet espace sur la ville et donner la possibilité aux habitants de le découvrir.

Nous allons nous concentrer sur le projet de construction nouvelle appelé « le Grand Cloître » car c'est ici que se situera la résidence intergénérationnelle. Cette opération sera constituée de 174 nouveaux logements, 50 logements seront destinés à la résidence intergénérationnelle et 124 seront pour de l'accession libre et accession sociale. Cette résidence intergénérationnelle sera conçue selon le modèle « Les Cohabitants » développé par Patrimoine, les logements seront répartis de cette manière : un tiers de logements pour des familles, deux tiers des logements pour des séniors et un logement « Cocoon ». Le principe du logement « Cocoon » est le suivant, c'est un T6 d'environ 140m<sup>2</sup> situé en RDC de résidence, il est composé d'un espace de vie commun (cuisine, séjour et salle à manger) et de quatre chambres privatives avec salle d'eau. Une cinquième chambre est prévue et dédiée à l'accueil d'un aidant ou des proches. Cette collocation sénior est conçue pour des séniors en perte d'autonomie et / ou situation d'isolement. Ils bénéficient aussi des accès à la salle commune et au jardin partagé. Ce principe présente de nombreux avantages pour les séniors puisqu'il permet une réduction des coûts du logement grâce au système de collocation, une veille sécurisante assurée par les pairs, un maintien du lien social, favorise l'autonomie de chacun et élargit les choix offerts en termes de logement : il représente une solution intermédiaire entre le logement autonome et l'Ehpad. Ces logements seront répartis sur quatre niveaux et de manière à ce que les séniors soient dans des appartements superposés pour limiter les nuisances que pourraient causer les familles avec enfant.

Figure n°7 : Plan d'implantation du projet du Carmel à Albi



Source : Dossier de Faisabilité du projet, Patrimoine SA Languedocienne

Ce projet est actuellement en phase de conception et le permis de construire vient d'être déposé en Mairie. La programmation détaillée de la résidence intergénérationnelle n'ayant pas encore été conçue, la démarche ici sera la suivante, proposée une programmation sommaire de conception prenant en compte tous les enjeux que nous avons énumérés dans notre développement précédent et mettre en parallèle avec les méthodes de conception que nous avons vues. Pour conclure sur des potentielles solutions qui permettraient à la résidence un fonctionnement optimal.

Programme sommaire de conception et élaboration du projet social :

#### 1- L'étude des besoins et l'étude du site

Comme nous l'avons vu dans la présentation du projet les besoins sont clairs : développer des logements abordables pour accueillir des seniors. La problématique principale de la ville est un manque de logement adapté aux personnes âgées dont la mobilité peut parfois être réduite, il faut donc développer une offre de logements qui répondra aux besoins d'accessibilité des personnes âgées avec donc des ascenseurs, des appartements pensés pour limiter les risques de chutes et favoriser l'autonomie. A l'échelle du quartier, il faut étudier les alentours et penser

l'autonomie des séniors. La parcelle se situe dans le centre-ville d'Albi à proximité de tous les commerces nécessaires : épiceries, pharmacies, médecins et hôpital. Tous ces commerces sont accessibles sans avoir besoin d'utiliser la voiture.

Le cadre du projet est donc favorable au développement d'une résidence intergénérationnelle.

## 2- Comité de conception fréquents avec les différents intervenants

Le Carmel d'Albi réuni plusieurs acteurs avec un montage juridique particulier. Le projet sera réalisé en Maîtrise d'Ouvrage Directe par Patrimoine puis une VEFA inversée sera réalisée avec deux promoteurs qui géreront les logements en accession libre. Néanmoins il semble important de les inclure dans la conception de la résidence intergénérationnelle pour penser le vivre ensemble. Pour favoriser le lien social entre les individus, les parties communes doivent être réfléchies pour engendrer des rencontres entre les résidents tout en respectant la sécurité et l'intimité des résidents.

## 3- Réfléchir au projet de vie et sa gestion

Pour construire un projet de vie au sein de la résidence il faut le penser en amont. Quels aménagements seront faits ? Quels publics visés ? Et comment le mettre en place ? Nous l'avons vu précédemment à *Agranat* le projet de vie a du mal à fonctionner correctement et l'implication des individus n'est pas à la hauteur espérée. Pour y remédier dans ce futur projet il faut penser ce projet et l'accompagner tout au long du projet. Dans un premier temps il serait judicieux de mandater une personne pour animer la résidence de manière permanente, puisque comme nous l'avons remarqué c'est le manque que connaît la résidence *Agranat*. *Patrimoine* pourrait recruter et former une personne spécifiquement dédiée au projet social de la résidence, elle animerait la salle commune, organiserait des réunions pour promouvoir les projets et surtout participerait à faire connaître le système intergénérationnel.

Les aménagements communs qui participeront à la création du lien (salle commune et jardin) nécessitent une attention particulière pour la gestion, par exemple le potager doit être « règlementé », pour éviter de faire face à des problématiques similaires à *Agranat*. Il faut anticiper une autogestion de la part des résidents qui le souhaitent en attribuant les jardins à ceux qui le désirent. L'aménagement de la salle commune doit rester fonctionnel et sobre avec une cuisine aménagée, du mobilier simple (tables, chaises et rangements) pour laisser libre court à toute sorte d'activités.

L'accompagnement sur le long terme du projet de vie est à maintenir, le constat de « l'échec » à *Agranat* après l'année d'accompagnement met en lumière la nécessité de dédier une personne spécifique extérieure à la résidence à la création du projet de vie en collaboration avec les locataires.

Prendre en compte les personnalités de chaque individu, l'implication des gens dans le projet de vie fluctue et il faut en avoir conscience pour ne pas brusquer les individus. Leurs modes de vie sont à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

#### 4- Introduire les habitants dans la conception

Le fonctionnement d'une résidence intergénérationnelle dépend en grande partie des locataires choisis. Comme nous l'avons vu avec le projet de l'Envol, pré sélectionner des candidats pour leur exposer le fonctionnement du projet est une initiative qui permettra d'identifier les personnes les plus motivées à s'impliquer dans le projet. Pour *Agranat* l'enquête reflétait un manque de connaissance du système intergénérationnel, ce à quoi il faut pallier en introduisant les résidents le plus tôt possible dans la conception. Pour cela il faut mettre en place un pré comité d'attribution locative dans lequel plusieurs candidats seraient sélectionnés pour les logements, puis une présentation du projet leur serait faite avec les enjeux et l'implication qu'il représente. A la suite de cela les personnes donneraient leurs motivations et engagements à l'aide de questionnaires, puis la CAL définitive aurait lieu pour sélectionner les candidats.

À la suite de cette sélection et une fois le projet lancé ceux-ci seraient conviés à des comités de conception pour participer à l'aménagement structurel de leurs logements mais aussi à l'élaboration du projet de vie en collaboration avec la personne en charge. Chacun pourrait proposer les activités et ses idées pour favoriser le lien intergénérationnel. Ensuite une charte du vivre ensemble serait conçue par l'ensemble des intervenants et signé par les participants comme gage d'engagement à participer au projet de vie. Des assemblées doivent être organisées fréquemment pour relever les besoins, les incertitudes ainsi que les bons points du projet.

Avec ce programme sommaire d'étapes à mettre en place, on peut espérer que le projet intergénérationnel fonctionnera de manière optimale. Il est essentiel que tous les acteurs du projet (Mairie, bailleur social, promoteurs...) prennent conscience de ses différents enjeux et mettent en place les solutions envisagées.

## Conclusion

Ce mémoire avait pour ambition de comprendre les enjeux de la proximité géographique et de la création de lien social entre les individus au sein des résidences intergénérationnelles. Notre méthodologie de recherche avait pour but d'apporter des solutions concrètes pour améliorer la démarche de conception des opérations intergénérationnelles.

Notre postulat de recherche s'est basé sur la théorie qu'en plaçant des individus de générations différentes (actifs et non actifs) on arrivait à créer des relations d'entraides et d'échanges qui profiteraient à tous. Cette hypothèse a dans un premier temps été remise en cause par le peu de données trouvées à ce sujet, qui ne résumaient que les échanges entre voisins sans détailler la stratégie de conception. Suite à cela notre méthodologie d'enquête s'est développée, la position est la suivante nous avons analysé une résidence intergénérationnelle en fonctionnement depuis 2015, pour comprendre les enjeux et difficultés qui l'entourent. Dans un second temps on a étudié le déroulement de la conception d'une résidence inclusive en réalisation. Pour se faire nous avons consulté la programmation et effectué un entretien avec la responsable de projets sociaux. Cela nous a permis de mettre en exergue les solutions développées pour obtenir une résidence fonctionnelle avec un lien social durable. Pour illustrer ces solutions nous les avons mis en perspectives avec un projet en développement, en proposant un programme sommaire de prescriptions. Le positionnement de cette enquête était de partir d'un terrain aboutit pour aller jusqu'à un terrain en développement pour comprendre les erreurs et manques commis et trouver des solutions pour y pallier. Le projet de l'Envol étant un projet en VEFA avec plusieurs acteurs, il nous a permis d'observer et de comprendre ce qui était mis en place chez d'autres acteurs. Ces différents résultats d'enquête corrélés avec les orientations données par l'Etat à travers les directives et les Cahiers Pédagogiques de l'Habitat Inclusif ont permis d'aboutir à des perspectives de solutions pour lutter contre l'entre soi au sein des opérations. Néanmoins il faut conserver une distance avec certains résultats obtenus par le biais des enquêtes car dans les deux cas ce sont des avis personnels. Dans le cadre de notre entretien avec la responsable de l'association *Agranat*, il faut garder à l'esprit qu'elle nous a fait part de son ressenti et de ce qu'elle constate au sein de son association. Ces propos ont pu être vérifiés avec les réponses obtenues au questionnaire sur le fonctionnement de la résidence, elles confirmaient le manque d'implication des résidents. Cette faible participation découle d'un manque d'envie, d'intérêt et de temps. Pour obtenir un avis de professionnel sur la question du fonctionnement des résidences, nous avons donc interrogé la responsable des projets sociaux et de l'accompagnement social d'*Habitat et Humanisme*, dans ce cas aussi ces réponses étaient à

prendre avec une certaine distance. A la question « Avez-vous déjà fait face à des résidences intergénérationnelles qui ont « échouées » ? » Sa réponse était qu'il n'y a pas « d'échec » à proprement parlé mais seulement des moments de fluctuations ou l'investissement des individus est plus faible et qu'il faut s'adapter à leurs rythmes. Cependant si on met en parallèle cette réponse avec nos observations à *Agranat*, on constate que la saisonnalité n'explique pas forcément le manque d'implication et qu'ici le manque d'implication est lié aux individus qui ne veulent pas s'investir.

Pour pallier ce problème nous avons vu différentes solutions notamment avec la conception des espaces communs. Il faut les aménager de sorte à favoriser les rencontres entre les individus, tout en respectant l'intimité des espaces privés de chacun. Après l'élaboration de la conception du bâtiment, la programmation du projet social entre en jeu, il faut alors réfléchir aux dispositifs qui seront mis en place pour construire ce projet social d'entraide avec les locataires. Dans un premier temps définir l'équipe technique qui sera présente sur la résidence aux côtés des résidents pour les motiver et mettre en place les différentes activités dans les espaces communs. La seconde phase concerne la sélection des candidats, qui sera décisive pour le futur de la résidence. La présentation du projet est essentielle pour que les candidats comprennent les enjeux de leur engagement, ensuite connaître leurs attentes permettra d'ajuster le projet social pour un fonctionnement optimal de la mixité intergénérationnelle. Leur implication au sein de la résidence doit commencer en face de conception, avant la livraison, car cela permet de leur conférer une place de « décideurs ». Ils se sentent alors investi d'une « mission » de réussite car le projet leur appartient, particulièrement quand ils participent aux choix d'aménagements et de proposition des activités. Les individus sont le facteur essentiel pour le bon fonctionnement des résidences intergénérationnelles, car sans lien social le principe des résidences intergénérationnelles perd tout son sens et redevient alors une résidence classique. Il est donc primordial de faire comprendre aux individus l'investissement qu'on attend de leur part dans ces opérations, pour ce faire la présence d'une équipe spécialisée est nécessaire pour inciter leur participation et répondre à leurs questionnements.

La conclusion de cette enquête est que le lien social entre les individus de différentes générations n'est pas inné, malgré la proximité géographique au sein des résidences. En effet, quand on regarde des résidences collectives classiques les liens entre les voisins sont rares, puisque chacun préfère être chez soi. Pour les résidences intergénérationnelles c'est la même problématique qui apparaît quand le lien est basé sur le volontariat des individus. Malgré qu'ils soient au courant de ce qui les attends dans cette forme d'habitat, les résidents ne sont pas

obligés de participer à la vie de la résidence s'ils ne le souhaitent pas. C'est ce qui a été mis en lumière par notre enquête au sein d'*Agranat*. Lorsqu'on a observé ce qu'il se faisait dans d'autres résidences, on a pu constater que si le lien était accompagné et aidé, sa création était plus efficace et durable. Notre questionnement de départ étant la proximité géographique comme facteur de lien social entre les individus, on peut donc conclure que cette hypothèse n'est pas complètement vraie, puisque nous avons vu qu'elle n'était pas suffisante. C'est en grande partie la volonté des individus à s'investir qui crée le lien. Cette implication doit être corrélée à un accompagnement extérieur au sein des résidences.

Les résidences intergénérationnelles sont des opérations au montage complexe qui allie une programmation technique d'aménagement du bâtiment et une programmation sociale importante qui permettra la réussite et le fonctionnement du principe d'intergénérationnel. Le lien social n'est donc pas inné, malgré la proximité géographique, il doit être aidé et pensé durant tout le montage opérationnel des opérations. Ces différents enjeux spécifiques observés sur nos terrains d'enquête reflètent une réalité générale des résidences intergénérationnelles, ces projets doivent bénéficier d'un accompagnement spécifique et d'un montage opérationnel incluant le montage d'un projet social en collaboration avec les résidents.



## Bibliographie

- André, V., & Ille-Roussel, M. (2021). Les politiques d'adaptation de l'habitat des seniors en France et en Allemagne. *Gerontologie et societe*, 43165(2), 85-106. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe-2021-2-page-85.htm?contenu=plan>
- Bacconnier-Baylet, S., Chaudet, B., & Madoré, F. (2018). Les modes de vie dans les ensembles résidentiels pour personnes âgées autonomes. *Gerontologie et societe*, 40156(2), 199-216. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe-2018-2-page-199.htm>
- Baillergeau, É., & Morin, P. (2008). L'habitation comme vecteur de lien social. PUQ.
- Batsch, L., Burckel, D., Cusin, F., & Juillard, C. (2009). Vieillesse et marché du logement. *Risques* n°78, 58-59. [https://www.researchgate.net/profile/Laurent-Batsch-2/publication/45229418\\_Vieillesse-et-marche-du-logement/links/0912f51418d07df659000000/Vieillesse-et-marche-du-logement.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Laurent-Batsch-2/publication/45229418_Vieillesse-et-marche-du-logement/links/0912f51418d07df659000000/Vieillesse-et-marche-du-logement.pdf)
- Bernard, N. (2008) ; Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re) crée du lien. *La Revue Nouvelle*, 67-76. [https://www.revuenouvelle.be/IMG/pdf/067-076\\_dossier\\_Bernard.pdf](https://www.revuenouvelle.be/IMG/pdf/067-076_dossier_Bernard.pdf)
- Blanchet, M. (2020). Les personnes âgées en France : Où et dans quel logement vivent-elles ? *Population Avenir*, 747(2), 4-7. <https://www.cairn.info/revue-population-et-avenir-2020-2-page-4.htm?contenu=plan>
- Breviglieri, M. (2009). L'insupportable. L'excès de proximité, l'atteinte à l'autonomie et le sentiment de violation du privé. In Breviglieri, M., Lafaye, C. et Trom, & D; (Éds.), *Compétences critiques et sens de la justice*. *Economica*. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01533280>
- Caradec, V. (2019). Vieillesse et vieillissements : Regards sociologiques. Presses universitaires de Rennes.
- Dumont, G.-F. (2017). Vieillesse et vieillissements de la France : Les trois causes de son accentuation. *Population Avenir*, 732(2), 17-19. <https://www.cairn.info/revue-population-et-avenir-2017-2-page-17.htm>

- Grignon Michel. Impact macro-économique du vieillissement de la population sur les dépenses d'assurance maladie en France. In: *Santé, Société et Solidarité*, n°2, 2002. Vieillesse et santé. pp. 135-154.
- Laferrère, A. (2008). L'impact du vieillissement de la population sur les marchés immobiliers. *Revue des politiques sociales et familiales*, 94(1), 7-19.  
<https://doi.org/10.3406/caf.2008.2405>
- Ogg, J., Renaut, S., Hillcoat-Nallétamby, S., & Bonvalet, C. (2010). L'articulation des politiques publiques du vieillissement et du logement en France et au Royaume-Uni. *Espace populations sociétés*. *Space populations societies*, 2010/1, 15-27.  
<https://doi.org/10.4000/eps.3886>
- Parant, A. (2005). Ageing of the population issues. *Revue française d'administration publique*, 113(1), 83-95. <https://www.cairn.info/revue-francaise-d-administration-publique-2005-1-page-83.htm>
- Pison, G. (2017). France 2016 : La natalité est en baisse. *Population Sociétés*, 542(3), 1-4.  
<https://www.cairn.info/revue-population-et-societes-2017-3-page-1.htm>
- Rengot, N. (2015). La Silver Économie : Un nouveau modèle économique en plein essor. *Geoeconomie*, 76(4), 43-54. <https://www.cairn.info/revue-geoeconomie-2015-4-page-43.htm?contenu=article>
- Roussel, V., Vollet, D., & Herviou, S. (2005). La géographie du vieillissement en France sous l'influence des migrations : Quand les vieux des villes remplacent les jeunes des villages. *Population Avenir*, 675(5), 15-17. <https://www.cairn.info/revue-population-et-avenir-2005-5-page-15.htm>
- Salingue, J. (2012). Le logement intergénérationnel : offre et demande potentielle. *Revue de la politique de la ville*, 62, 155-165. <https://doi.org/10.3917/rs.062.0155>
- Torres, N. (2020). Mixité sociale et vieillissement de la population : Quelles perspectives pour un habitat intergénérationnel durable ? [These de doctorat, Lyon].  
<http://www.theses.fr/2020LYSE3057>

- Villa, P. (1995). Chômage et salaires en France sur longue période. *Economie et Statistique*, 282(1), 47-64. <https://doi.org/10.3406/estat.1995.5953>

## Sitographie :

- Appui au déploiement de l’habitat inclusif. (2019, janvier 18). CNSA. <https://www.cnsa.fr/grands-chantiers/habitat-inclusif/appui-au-dploiement-de-lhabitat-inclusif>
- Bilan démographique 2021 : Des naissances en hausse et une mortalité en baisse. (s. d.). *vie-publique.fr*. Consulté 4 juin 2022, à l’adresse <https://www.vie-publique.fr/en-bref/283319-bilan-demographique-2021-naissances-en-hausse-et-mortalite-en-baisse>
- Baby-boom – Centre d’observation de la société. (s. d.). Consulté 4 juin 2022, à l’adresse <https://www.observationsociete.fr/definitions/baby-boom/>
- Financement de l’habitat inclusif. (2019, décembre 26). CNSA. <https://www.cnsa.fr/budget-et-financement/financement-de-lhabitat-inclusif>
- L’habitat intergénérationnel. (s. d.). Consulté 5 juin 2022, à l’adresse <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/autres-solutions-de-logement/lhabitat-intergenerationnel>
- Habitat participatif : Un cadre juridique pour habiter autrement. (s. d.). *Ministères Écologie Énergie Territoires*. Consulté 5 juin 2022, à l’adresse <https://www.ecologie.gouv.fr/habitat-participatif-cadre-juridique-habiter-autrement>
- Habitat participatif. (s. d.). *Loi ALUR*. Consulté 5 juin 2022, à l’adresse <http://www.loi-alur.fr/habitat-participatif/>
- Habitat et Humanisme à Toulouse : Association en faveur du logement en Midi-Pyrénées. (s. d.). *Habitat et Humanisme : association de lutte contre le mal logement*. Consulté 5 juin 2022, à l’adresse <https://www.habitat-humanisme.org/associations/habitat-humanisme-midi-pyrenees/>

- Le deuxième comité de pilotage de l'habitat inclusif marque la mobilisation forte du gouvernement en faveur de l'autonomie des Français « chez soi » : L'aide à la vie partagée déployée dans 30 départements | handicap. (s. d.). Consulté 5 juin 2022, à l'adresse <https://handicap.gouv.fr/le-deuxieme-comite-de-pilotage-de-lhabitat-inclusif-marque-la-mobilisation-forte-du-gouvernement-en>
- Les Cahiers Pédagogiques de l'Habitat Inclusif. (2022, mars). CNSA. Consulté le 3 juin 2022, à l'adresse [https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa\\_cahier\\_pedagogique\\_web\\_pages.pdf](https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa_cahier_pedagogique_web_pages.pdf)

## Table des figures

Figure n° 1 : Graphique de l'évolution du taux de chômage entre 1946 et 1994 en France .....	9
Figure 2 : Tableau récapitulatif des critères Gir de dépendance .....	21
Figure n° 3 : Illustration d'un logement Co'coon Patrimoine.....	24
Figure n°4 : Schéma de gouvernance territoriale de l'habitat inclusif.....	29
Figure n°5 : Photo de la future salle commune de l'Envol .....	34
Figure n° 6 : Photographie de la résidence Agranat.....	41
Figure n°7 : Plan d'implantation du projet du Carmel à Albi .....	50

## Annexes

Annexe n° 1 : Questionnaire pour les résidents d'Agranat

### **Questionnaire sur le fonctionnement de la résidence intergénérationnelle « Agranat »**

**Toutes les réponses sont anonymes**

1. Qu'elle est votre profession ?

2. Quel âge avez-vous ?

18 - 25ans

26 - 40ans

41 - 65ans

66 - 80ans

81ans et +

3. En quelle année avez-vous aménagé ici ?

4. Connaissiez-vous le système de logement intergénérationnel avant de vivre ici ?

Oui

Non

5. Que recherchez-vous en venant vivre dans ce type de résidence ?

6. Avez-vous trouvé ce que vous recherchez en venant vivre ici ?

Oui complètement

Oui partiellement

Non pas exactement

Non pas du tout

7. Si oui, qu'y avez-vous trouvé ?

8. Si non, quelles sont vos attentes non satisfaites ?

9. Etes-vous impliqué dans des activités au sein de la résidence ?

Oui

Non

10. Si oui, lesquelles ?

11. Selon vous, les activités permettent-elles de créer du lien entre les habitants ?

Oui

Non

11.1 Si oui, pourquoi ?

11.2 Si non, pour quelles raisons ?

12. Que pensez-vous de l'aménagement de la résidence ?

Très satisfaisant

Assez satisfaisant

- Peu satisfaisant
- Pas du tout satisfaisant

13. Est-ce que l'agencement de la résidence Agranat facilite les rencontres entre voisins ?

- Oui
- Non

14. Dans quel(s) espace(s) rencontrez-vous le plus souvent vos voisins ?

- Salle commune
- Hall d'entrée
- Ascenseur / escaliers
- Couloirs
- Parking
- Potagers / Jardins
- Autres (Préciser) :

15. Fréquentez-vous la salle commune ?

- Oui
- Non

15.1 Si non, pourquoi ?

- Pas envie
- Pas d'activités qui me conviennent
- Pas d'horaires qui me conviennent
- Autres (préciser) :



15.2 Si oui, à quelle fréquence ?

- Plusieurs fois par semaine
- 1 fois par semaine
- 1 fois par mois
- Seulement quand il y a une activité qui m'intéresse
- Jamais

15.3 Si oui, dans quel cadre ?

- Activités organisées
- Organisateur d'activités
- De manière libre (sans activités organisées)

16. Pensez-vous avoir créé des liens avec vos voisins grâce à la salle commune ?

- Oui       Non

17. Avez-vous créé des liens avec vos voisins en dehors de la salle commune ?

- Oui       Non

18. Pensez-vous que certains aménagements pourraient favoriser le lien entre les résidents ?

- Oui       Non

18.1 Si oui, lesquels ?

## **CHARTRE DE BIEN VIVRE ENSEMBLE**

En réponse à la montée de l'isolement, Patrimoine s'engage sur le développement de résidences intergénérationnelles favorisant le lien social, la solidarité entre voisins, la mutualisation de moyens et le maintien à domicile.

Au sein de ces résidences, les locataires vivent dans des logements autonomes et privés, et partagent des espaces communs.

Au service du « bien vivre ensemble » et du « bien vieillir » ce mode d'habiter est bénéfique pour tous : familles monoparentales, adultes isolés, seniors, personnes en situation de handicap, enfants,...

Pour se sentir bien chez soi, il est essentiel que chacun prenne soin de respecter son cadre de vie et ses voisins.

En signant la présente charte, chaque locataire s'engage à respecter quelques principes et lignes de conduites, pour favoriser ce « bien vivre ensemble » avec les objectifs suivants :

- Vivre dans un cadre de vie agréable
- Créer de la solidarité entre voisins
- Favoriser la « bienveillance » dans les rapports de voisinage
- Vivre entre voisins des moments de convivialité intergénérationnels

### VIVRE DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE

Au sein de votre logement :

- Ne pas étendre son linge, ses tapis ou ses draps à l'extérieur de son balcon
- N'installer sur son balcon ni canisses, ni encombrants, ni appareils électroménagers, ni barbecue, etc.
- Ne secouer ni tapis, ni balais ou paillasons par le balcon
- Ne pas jeter des objets ou débris par la fenêtre ou le balcon
- Etre vigilant au bruit en évitant les éclats de voix, les claquements de portes, les déplacements de meubles, les chaussures bruyantes et en évitant le volume excessif des radios, télévisions,...
- Penser à prévenir les voisins avant d'organiser une fête,.

Dans les parties communes :

- Ne pas fumer (hall d'entrée, escaliers, parkings, ascenseurs, salle commune)
- Ne pas salir ni abîmer les murs, les sols, le mobilier, etc.
- Ne rien entreposer dans les escaliers, couloirs et autres parties communes
- Respecter le travail du personnel d'entretien
- Jeter les mégots de cigarette dans la poubelle
- Déposer vos ordures ménagères dans les poubelles prévues à cet effet à l'intérieur de sacs plastique fermés, en respectant le tri-sélectif
- Respecter la réglementation sur l'enlèvement des encombrants

### CREER DE LA SOLIDARITE ET DE LA CONVIVIALITE ENTRE VOISINS

Chaque habitant est invité à s'impliquer en apportant un peu de son temps pour faciliter le quotidien de tous **et vivre de façon solidaire plutôt que « solitaire »**

- «bavarder» entre voisins
- prendre des nouvelles des personnes les plus fragiles et isolées
- s'entraider, s'échanger des services (trajets de l'école, courses, garde d'enfants, travaux physiques etc...)
- et l'ensemble des projets dont vous serez porteurs
- proposer, à partir de ses compétences et envies, ses services pour l'animation, l'organisation d'ateliers ou d'évènements
- participer aux temps conviviaux organisés par Patrimoine et/ou par d'autres locataires

### FAVORISER LA « BIENVEILLANCE » DANS LES RAPPORTS DE VOISINAGE

- L'amabilité, la courtoisie sont attendues de chacun, pour le bien-être de tous
- Au sein des espaces communs, les rencontres organisées sont basées sur la bienveillance, dans le respect des opinions individuelles et de la laïcité
- Accepter et respecter l'organisation des évènements conviviaux collectifs qui seront organisés au sein de la résidence dans le cadre des règles d'usage, tout en restant libre d'y participer ou non

## VIVRE ENTRE VOISINS DES MOMENTS DE CONVIVIALITE INTERGENERATIONNELS

Vous êtes invités à tirer bénéfice de l'expérience de tous, quel que soit son âge, en favorisant l'écoute et le partage et la compréhension des besoins de chacun

### **Pour accompagner les habitants dans cette démarche,** **Patrimoine SA met en place :**

- Une salle commune équipée et meublée
- Des bacs potagers, et la mise en place d'ateliers dédiés
- Un soutien à la résolution des conflits éventuels, en faisant intervenir une association spécialisée
- La mobilisation de structures partenaires permettant d'accompagner la dynamique collective, voire l'apport de services
- Un soutien à la création d'une association de locataires
- Un soutien des locataires à l'organisation d'évènements
- L'organisation semestrielle d'un conseil des habitants pour échanger sur la vie collective, les projets communs etc... et plus régulièrement la première année

Annexe n° 4 : Questions entretien responsable des projets sociaux chez Habitat et Humanisme  
Midi Pyrénées

**Grille de questions pour entretien : Responsable de projet social et de l'accompagnement social  
Habitat et Humanisme Toulouse**

- 1) Présentez-vous, qu'est-ce que vous faites chez Habitat & Humanisme ?
- 2) Combien de résidences intergénérationnelles avez-vous ?
- 3) Est-ce que la demande pour ce type de logement est élevée à Toulouse ? En Midi Pyrénées ?
- 4) Quels sont selon vous les grands aspects à prendre en compte dans l'élaboration de résidences intergénérationnelles ?
- 5) Qu'est ce qui pour vous fait qu'un projet est réussi ?
- 6) Comment arrivez-vous à « motiver » les habitants à s'investir au sein de la résidence ?
- 7) Est-ce que vous vous êtes retrouvé confronté à des projets qui n'ont pas fonctionné comme vous le souhaitiez ?
- 8) Si oui, avez-vous identifié le « problème » ?
- 9) Qu'est ce qui selon vous est essentiel au fonctionnement de l'intergénérationnel ?
- 10) Comment informez-vous les locataires qu'ils vont vivre dans une résidence intergénérationnelle ? Avez-vous une charte qu'ils doivent signer ?