

BIEN VIEILLIR CHEZ SOI

2014  2020

évolution et tendance
vers des habitats inclusifs



BIEN VIEILLIR CHEZ SOI

2014  2020

évolution et tendance
vers des habitats inclusifs

SOMMAIRE

1	OBJECTIF ET POSITIONNEMENT DE L'ÉTUDE	5
	<i>Quelles évolutions depuis 2014</i>	
	<i>Quelles nouvelles orientations</i>	
	<i>Quelles évolutions de l'offre d'habitat intermédiaire</i>	
2	ÉLÉMENTS DE CONTEXTE LES ÉVOLUTIONS DEPUIS 2014	7
	2 • 1 EN EUROPE > VIVRE ENSEMBLE	7
	<i>Notion de homelike (environnement architectural domestiqué)</i>	
	<i>Housing model (modèle domestiqué)</i>	
	2 • 2 EN FRANCE > INCLUSION ACTIVE ET ÊTRE CHEZ-SOI	8
	<i>La loi Elan - 2018 • Le rapport Libault - 2019 • Le rapport Piveteau - 2020</i>	
	2 • 3 EN NOUVELLE-AQUITAINE > S'ADAPTER À LA VARIÉTÉ DU TERRITOIRE	10
	<i>État des lieux • Quelques chiffres</i>	
3	QUELLE OFFRE DE PARCOURS RÉSIDENTIEL ?	14
	<i>Parlons d'habitat intermédiaire (entre le logement privé familial, individuel et les établissements médicalisés, de soin)</i>	
4	LES ÉVOLUTIONS DANS LES PRATIQUES ET USAGES DES DIFFÉRENTS ACTEURS DE L'ÉCOSYSTÈME	16
	4 • 1 POUR LES HABITANTS SÉNIORS	17
	4 • 2 POUR LES PROFESSIONNELS	18
	<i>(architectes, maîtres d'ouvrage, bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs, etc.)</i>	
	L'ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D'USAGE	18
	LE B.I.M (Building Information Modeling)	20
	LE DESIGN : CARE DESIGN	20
	<i>(centré utilisateur, centré humain)</i>	
5	LES TENDANCES ACTUELLES	24
	5 • 1 TENDANCES ARCHITECTURALES	24
	5 • 2 VERS L'HABITAT INTELLIGENT	25
6	DES EXEMPLES DE RÉALISATION D'HABITATS INTERMÉDIAIRES DEPUIS 2015	30
	6 • 1 EN FRANCE	30
	6 • 2 EN NOUVELLE-AQUITAINE	32
7	CONCLUSION	36

ANNEXE • www.autonom-lab.com/publications

« L'Habitat Regroupé Adapté : analyse et préconisations » Janvier 2013 > Mai 2014

1

OBJECTIF ET POSITIONNEMENT DE L'ÉTUDE

Cette étude a pour objectif de montrer les évolutions de **l'Habitat** regroupé adapté depuis 2014 (*voir synthèse de l'étude en annexe*), à la fois d'un point de vue quantitatif (nombre d'offres disponibles, répartition géographique, ...) et surtout sur le plan qualitatif (variété de l'offre, évolution des besoins, nouvelles tendances, etc.). A travers un nouveau regard prospectif, notre objectif est de mettre en avant des propositions alternatives répondant aux besoins et attentes des usagers seniors et s'inscrivant dans leurs modes de vie actuel et futur.. La population vieillissante d'aujourd'hui n'est plus celle d'hier et avec elle, apparait de nouvelles orientations en matière d'habitat.

Le vieillissement démographique que nous connaissons actuellement s'accompagne d'un souhait de généraliser et de pérenniser des biens et des services innovants à destination des seniors ou des personnes en situation de handicap. La notion du libre choix portée comme véritable valeur en 2014, est encore plus prégnante aujourd'hui et donne lieu à plusieurs possibilités de scénarii, en termes d'**habitats intermédiaires inclusifs**. Il s'agit de pouvoir proposer aux personnes une offre de parcours d'habitat qui réponde aux **valeurs attendues : sécurité, autonomie, partage, inclusion active et diversité**.

Cette étude a pour ambition d'apporter des éléments de contexte et de réflexion, en valorisant les actions ou projets, engagés qui apportent des réponses aux futurs habitants et répondent aux enjeux de développement économique et d'aménagement du territoire en France et plus particulièrement en Nouvelle-Aquitaine.

2

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

LES ÉVOLUTIONS DEPUIS 2014

En 2014, nos travaux ont abouti à la rédaction d'un cahier des charges fonctionnel basé sur 5 valeurs (autonomie, diversité, partage, inclusion active et sécurité) et 4 usages (habiter, utiliser, rencontrer et participer) attendus par les futurs habitants seniors. Un certain nombre de facteurs clés de succès (par exemple : avoir réalisé un diagnostic du territoire, prévoir une implantation à proximité d'un centre-bourg, concevoir un habitat évolutif en fonction des besoins des personnes, etc.) devaient être réunis pour apporter une réponse adaptée et économiquement viable.

Aujourd'hui, est-ce que l'offre d'habitat a évolué pour répondre à ces usages et à ces valeurs ? quelles sont les réponses apportées ? quels sont les modèles proposés ?

2 • 1 EN EUROPE > VIVRE ENSEMBLE

De nouveaux modèles de construction dans l'habitat émergent, parmi ceux-ci, on peut évoquer :

La notion de **Homelike** : on parle d'un environnement architectural domestiqué (que l'on s'approprie, où l'on se sent en sécurité). C'est une manière de penser l'architecture, centrée sur l'homme avec la prise en compte de l'environnement global et domestiqué.

Ce modèle se base sur le concept de l'**Evidence-Based** (méthodologie qui se base sur les preuves) et sur la **réflexion épistémologique** (sur les connaissances partagées). C'est-à-dire par le biais d'une approche plus scientifique qui porte sur l'analyse des besoins des usagers mais aussi sur l'optimisation du bâti.

Le **Homelike**, tout comme l'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) s'inscrit dans une dynamique liée au besoin d'appropriation de l'espace habitable par l'utilisateur. On souligne l'importance pour les usagers de se sentir chez-soi. Il est question de permettre à nos futurs « résidents » de se sentir habitants. Ce type de projet favorise principalement le développement d'interactions sociales.

Il existe également le **Housing model**, dont l'un des exemples phares : The Vienna Model, Housing for the 21st century City. Le modèle de logement « The Vienna » est internationalement reconnu pour sa réalisation basée sur un développement résidentiel durable et de haute qualité en utilisant une approche de location à prix coûtant, qui vise l'idée du logement accessible pour tous. L'envergure de ce projet s'apparente à la création d'une micro-cité. C'est un endroit où se concentre une multitude de services de proximité qui répondent aux besoins des habitants. On parle **d'autonomie à l'échelle collective**.

2 • 2 EN FRANCE > INCLUSION ACTIVE ET ÊTRE CHEZ-SOI

D'après les estimations démographiques de l'INSEE, au 1er janvier 2018, la France comptait près de 27 millions de personnes âgées de 50 ans ou plus, soit plus de 4 Français métropolitains sur 10. D'ici 2025, la proportion de séniors dans la population totale devrait continuer de croître. Ces derniers seraient alors plus de 29 millions de résidents sur notre territoire. Les 50-64 ans représenteront encore la plus grande part de séniors en 2025, soit 14,2 millions d'individus. Le nombre de 70-84 ans va, quant à lui, croître fortement par rapport à 2018 pour atteindre 8,7 millions d'individus en 2025 (+2,7 millions d'individus / 2018).

Ces évolutions démographiques sont donc prises en compte par les politiques d'aménagement des villes et territoires ainsi que les besoins d'adaptation qui en découlent en matière d'urbanisme, de transport et en particulier de logement.

La loi de 2016, relative à l'adaptation de la société au vieillissement, a intégré la notion de choix du modèle d'habiter. Les politiques en matière de logement, plus précisément celle du logement adaptable, sont un facteur de l'attractivité des territoires et d'équilibre au sein d'un même territoire.

Depuis, d'autres éléments législatifs et nombreux rapports sur ce sujet ont été publiés.

NOUS RETIENDRONS CEUX-CI :

→ **LA LOI ELAN > Novembre 2018**

Elle a pour ambition de faciliter la construction ou la rénovation de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles. Elle donne une impulsion en permettant l'évolution du logement social (réorganisation du secteur HLM, évolution des critères d'attribution, encadrement des loyers, etc.). Parmi les dispositions prises, on peut citer la création d'un forfait pour l'habitat inclusif.

>>> Plus d'info : www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/2020-11-20

→ **LE RAPPORT LIBAULT > 2019**

Il est le résultat de la concertation Grand âge et autonomie lancée en vue d'établir le projet de loi « Grand âge ». Parmi ses 175 propositions, il met en avant 10 propositions clés pour « passer de la gestion de la dépendance au soutien à l'autonomie » et 8 priorités dont 2 sont en lien direct avec le développement de solutions d'habiter autrement. Sur ce thème, la stratégie mise en place s'ancre sur une vision plus globale et plus inclusive de ce qu'est l'habitat. Il est toujours primordial de garantir le libre choix des usagers tout au long de leur parcours résidentiel, en ne perdant pas de vue l'amélioration de leur cadre de vie. Cette orientation aboutit à la construction d'une offre d'accompagnement et de soin centrée sur le domicile, une solution innovante entre le domicile et l'établissement qui encourage le développement des modes d'habitats intermédiaires pour les personnes âgées autonomes. Il faut développer davantage d'habitats regroupés pouvant proposer des services collectifs (restaurations, blanchisseries, etc.) mais aussi mettre en exergue une mixité sociale et/ou intergénérationnelle.

CES OBJECTIFS STRATÉGIQUES PEUVENT ÊTRE ATTEINTS PAR :

- **LE FINANCEMENT** en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- **LA SIMPLIFICATION** de la procédure d'ouverture des résidences autonomie, habitats inclusifs, etc.
- **L'IDENTIFICATION** de l'ensemble des logements sociaux destinés aux PA et la fixation d'un profil de construction par rapport à sa cible spécifique
- **LE DÉVELOPPEMENT** de l'habitat inclusif et intermédiaire pour des personnes plus autonomes
- **LA VALORISATION** de référencement de l'offre en résidence service sur le portail de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA)

>>> Plus d'info : solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_grand_age_autonomie.pdf

→ **LE RAPPORT PIVETEAU > juin 2020**

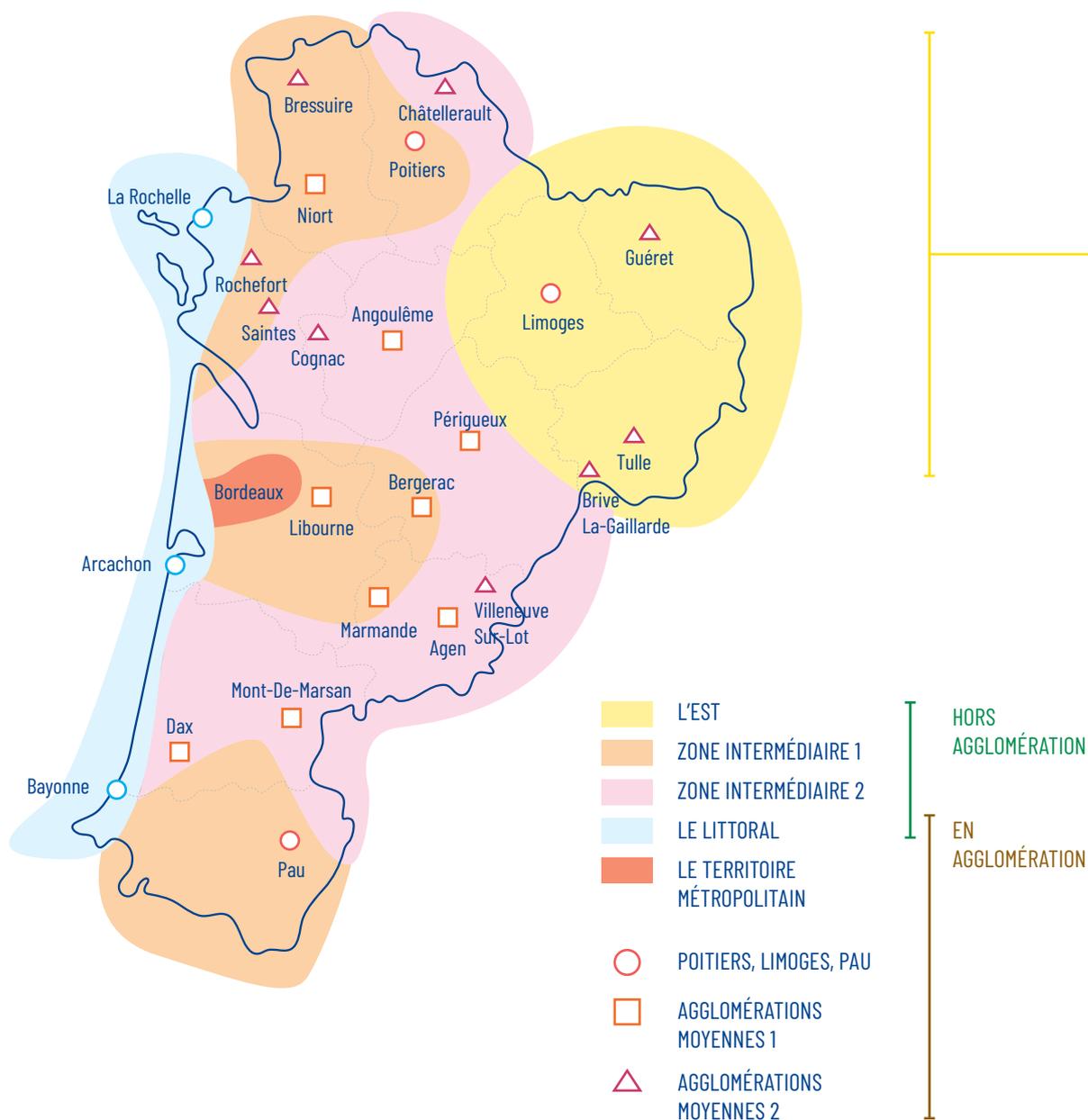
Ce rapport, après avoir analysé les freins au développement de l'habitat inclusif, met en avant des propositions pour accompagner le développement de ce qu'il nomme : « l'habitat Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale (API) ». Cela s'adresse à des personnes qui ont fait le choix de vivre ensemble en ayant chacune leur logement tout en partageant un projet de vie qui sera accompagné (par des professionnels ou des bénévoles), partagé (entre eux) et inséré dans la vie locale du village, du bourg ou du quartier. Ce type d'habitat fait apparaître de nouvelles fonctions par exemple la gestion des espaces collectifs, la gouvernance collective, l'animation et la régulation de la vie collective, l'aide à la vie quotidienne si elles sont mutualisées, etc. Ce rapport propose des fiches actions et des fiches thématiques pour faciliter la réalisation de ce modèle d'habitat.

> Plus d'info : www.gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2020/06/rapport-habitat-inclusif.pdf

2.3 EN NOUVELLE-AQUITAINE > S'ADAPTER À LA VARIÉTÉ DU TERRITOIRE

L'offre d'habitat intermédiaire pour séniors est influencée par la topologie de son territoire. Pour répondre au mieux aux besoins de logement de la population, il faut avant tout s'adapter aux situations, aux attentes, besoins de la population de chaque département.

La Nouvelle-Aquitaine, état des lieux du territoire en cinq zones



LE LITTORAL

La frange la plus âgée de la population vieillissante s'installe sur le littoral qui bénéficie d'une forte attractivité, mais doit faire face à des prix du foncier plus élevés. Un problème d'accès subsiste pour les plus modestes d'entre eux. Il existe une forte tension sur le logement social due à la demande importante et à un taux de rotation faible, malgré une mise en service importante de nouvelles offres.

TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Aujourd'hui, les villes de Nouvelle-Aquitaine sont inégalement connectées. En Nouvelle-Aquitaine, la métropole bordelaise est une zone à forte attractivité où la population augmente. L'offre de logement est plus diversifiée qu'ailleurs sur le territoire et le prix du foncier est plus élevé. Le logement social subit là aussi une tension assez forte avec des problèmes d'accès pour les personnes les plus modestes et la nécessité d'hébergement d'urgence.

EST

Dans cette zone la population est décroissante, les personnes ont de faibles ressources et certaines zones souffrent d'inégalités d'accès aux services. De plus, le patrimoine souvent antérieur aux années 1960, est soumis à des problématiques énergétiques pouvant plonger ses occupants dans des situations de précarité.

ZONE INTERMÉDIAIRE 1

La population y est vieillissante et bénéficie d'une assez bonne couverture par les programmes locaux d'habitat. Malgré des bailleurs sociaux, relativement présents, le logement social est sous tension.

ZONE INTERMÉDIAIRE 2

La population y est vieillissante et fait face à une pauvreté importante. L'offre de logement social est supérieure à la demande, en raison notamment du coût de la prise en charge, d'un manque de bailleurs sociaux et des faibles ressources des personnes présentes sur cette zone (notamment au nord des Landes, en Sud Gironde, autour de Périgueux et à Agen) avec une faible présence de bailleurs sociaux.

EN QUELQUES CHIFFRES

14,5%
de la demande exprimée
pour du logement social
en Nouvelle-Aquitaine
concerne des personnes
de plus de 60 ans,
ce qui est
légèrement supérieur
à la moyenne nationale.

Elle atteint **19%**
dans la Creuse
mais ne représente
que **7.6%**
dans la métropole
bordelaise.

	PART DES DEMANDEURS DE + DE 60 ANS
Charente (16)	13,2 %
Charente Maritime (17)	17,9 %
Corrèze (19)	17,3 %
Creuse (23)	19 %
Dordogne (24)	15,6 %
Gironde (33)	11,9 %
<i>dont Bordeaux Métropole</i>	7,6 %
Landes (40)	17 %
Lot-et-Garonne (47)	16,7 %
Pyrénées-Atlantique (64)	17,1 %
<i>dont CA agglomération Côte Basque Adour</i>	18,9 %
<i>dont CA Pau Pyrénées</i>	14 %
Deux Sèvres (79)	16,3 %
Vienne (86)	12,4 %
<i>dont CA Grand Poitiers</i>	9,4 %
Haute-Vienne (87)	15,2 %
NOUVELLE-AQUITAINE	14,5 %
France Métropolitaine	13,4 %

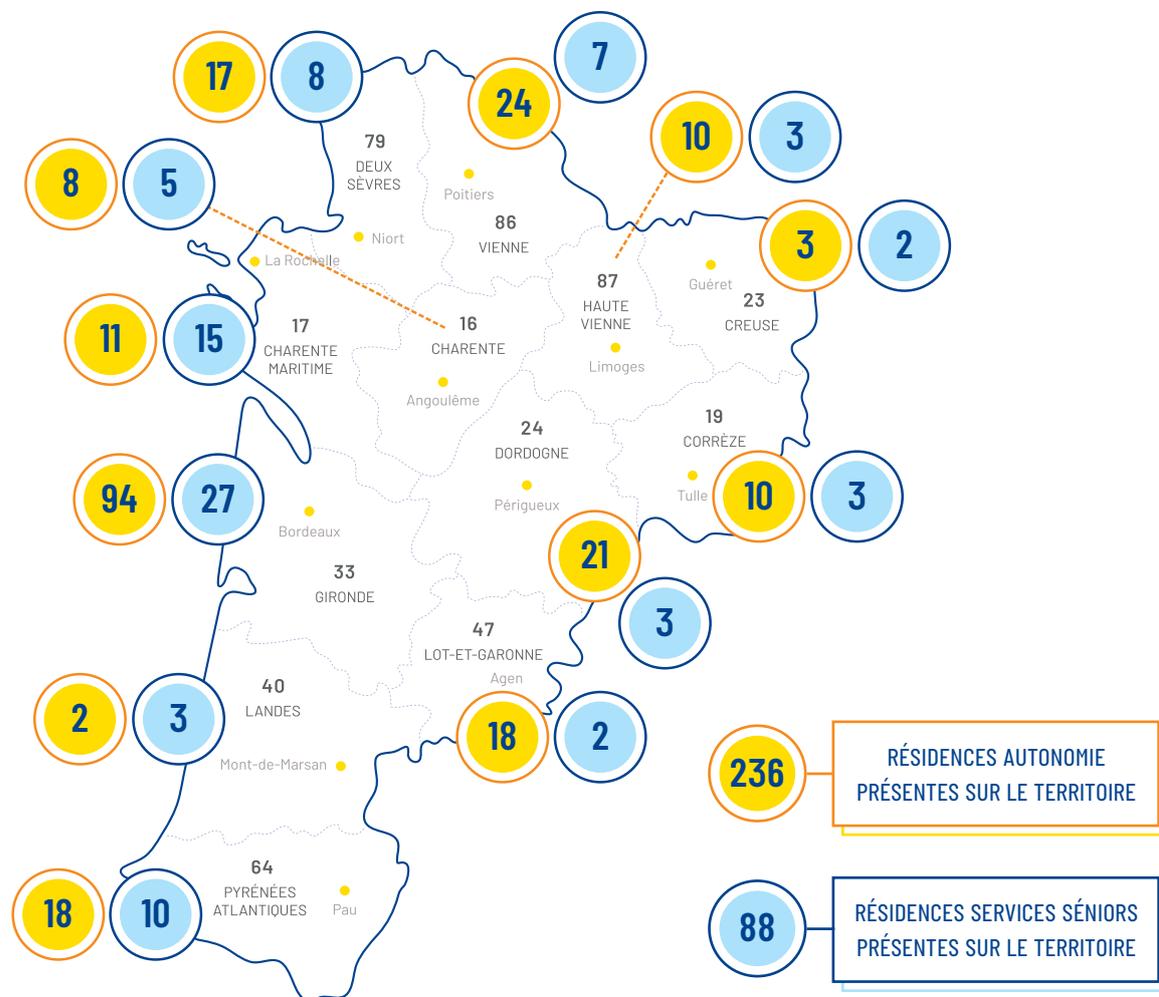
En 2016, **1 917 LOGEMENTS SOCIAUX** en Nouvelle-Aquitaine ont bénéficié de subventions à hauteur de 6 205 759€. Nous constatons que près de **11%** d'entre elles ont porté sur des travaux de lutte contre la précarité énergétique.

	AUTONOMIE		
	LOGEMENTS FINANCÉS	% ATTEINTS OBJECTIFS	SUBVENTIONS ANAH
Charente (16)	60	100 %	229 652 €
Charente Maritime (17)	129	100 %	447 236 €
Corrèze (19)	117	100 %	261 809 €
Creuse (23)	50	63 %	151 817 €
Dordogne (24)	255	150 %	804 681 €
Gironde (33)	169	87 %	625 300 €
Bordeaux Métropole (33)	74	117 %	267 176 €
Landes (40)	234	153 %	560 758 €
Lot-et-Garonne (47)	88	129 %	265 283 €
Pyrénées-Atlantique (64)	259	107 %	965 764 €
CAPP (64)	33	83 %	91 986 €
ACBA (64)	27	96 %	85 255 €
Deux Sèvres (79)	186	96 %	630 594 €
CA Grand Poitiers (86)	18	150 %	62 179 €
Vienne (86)	124	144 %	430 598 €
Haute-Vienne (87)	93	74 %	335 671 €
TOTAL ALPC	1 917	109 %	6 205 759 €

L'offre de résidences autonomie et de résidences services seniors est répartie de la façon suivante sur le territoire :

>>> Carte réalisée à partir des sources suivantes :

SNE 2016 + www.sanitaire-social.com/annuaire/residences-services/nouvelle-aquitaine



En plus de l'offre de logement social des résidences services seniors, il existe en Nouvelle-Aquitaine, une offre d'habitat intermédiaire privé, associative, coopérative, ... qui peut prendre différentes formes et répond à des besoins différents : habitat participatif, habitat intergénérationnel, habitat groupé, habitat partagé, colocation entre seniors, etc.

EN QUELQUES CHIFFRES

- **PRÈS DE 90 RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS** en Nouvelle-Aquitaine
>>> Source : www.sanitaire-social.com/annuaire/residences-services/nouvelle-aquitaine
- **73 PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF** (dont certains en cours de réflexion)
>>> Source : hapana.org/cartographie-des-projets-dhabitat-participatif-en-region

QUELLE OFFRE DE PARCOURS RÉSIDENTIEL ?

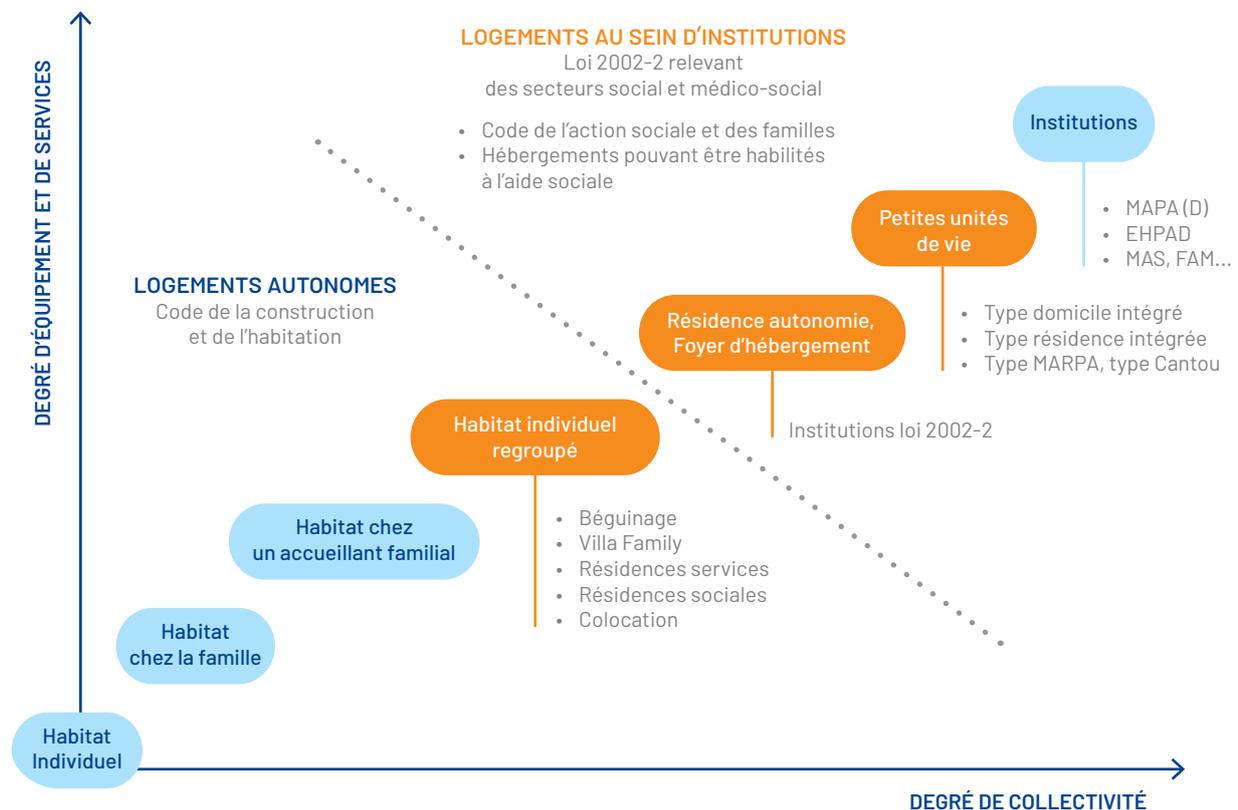
Le territoire connaît dans une phase d'évolution où la notion d'hébergement (terme usité en cas de logement dans une institution qui n'offre que « le gîte et le couvert ») laisse place à la notion d'habitat (mode d'occupation de l'espace remplissant des fonctions matérielles et symboliques, vitales, citoyennes, identitaires, relationnelles et sociales du logement)(CTNERHI - 2008) avec diverses « familles » d'habitat intermédiaire.

CE CONTINUUM DANS L'OFFRE D'HABITAT PERMET DE :

- **RÉPONDRE** aux évolutions du parcours de vie
- **TROUVER** une alternative aux hébergements collectifs
- **OFFRIR** une diversité de formes d'habitat ancré dans un territoire et économiquement viable
- **RÉPONDRE** aux changements socio-démographiques
- **AVOIR UNE MEILLEURE COORDINATION** entre le secteur gérontologique et le secteur de l'habitat.

TYPE D'HABITAT DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE

>>> Source : Etude sur « l'Habitat Regroupé Adapté » - Autonom'Lab 2013-14



→ **PARLONS HABITAT INTERMÉDIAIRE**

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est un concept d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Dans le domaine de l'habitat adaptable pour seniors, il est entendu comme un entre-deux, un logement qui, dans le parcours de vie de la personne âgée, trouve sa place après le domicile privé non-adapté ou non-adapté et avant/à la place des établissements médicalisés. La notion d'habitat alternatif est proche car elle désigne un type d'habitat qui propose une alternative aux logements conventionnels.

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE REGROUPE UNE PLURALITÉ DE TYPES D'HABITATS :

RÉSIDENCE AUTONOMIE

Les résidences autonomie (ex: logements foyers) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs. Souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services, elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré. Les résidences autonomie appartiennent à la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux.

RÉSIDENCE SERVICES

Comme les résidences autonomie, elles accueillent des personnes âgées autonomes ou relativement autonomes dans des logements privatifs associés à des services collectifs, mais elles ont un statut et un fonctionnement différents. Les résidences services sont principalement gérées par des structures privées commerciales. Leurs occupants peuvent être locataires ou propriétaires. Elles répondent à une demande de prestation de services formulée par des personnes âgées, pour leur confort et leur bien-être.

HABITAT PARTAGÉ

Il correspond au partage d'un logement adapté aux besoins de ses habitants, au partage du quotidien, des frais, tout en permettant aux résidents de conserver leurs habitudes de vie. Il comprend une unité personnelle avec des parties communes, les pièces à vivre telles que la cuisine, la salle à manger ou le salon.

HABITAT REGROUPE

C'est un petit ensemble de logements indépendants destinés aux personnes âgées ou à des personnes à mobilité réduite (PMR). Sa

situation géographique est généralement proche des centres-villes/bourgs, les loyers restent abordables et des services (tels que la livraison de repas) peuvent compléter l'offre.

HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL OU COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE

Il désigne un ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations : étudiants, familles et personnes âgées. Ces personnes vivent ensemble et dynamisent un même espace résidentiel, au sein duquel, chacun a son espace de vie et peut partager des lieux de vie mutualisés.

HABITAT MODULAIRE

Il se présente sous la forme d'un « module » de base d'environ 20m² pré-monté et pré-équipé. Il est facilement installable à proximité de la maison de famille/des enfants des proches et comprend une pièce à vivre avec cuisine ouverte et salle de bain. Ces modules peuvent être équipés de dispositifs assurant la sécurité et le confort de la personne. Ils sont personnalisables pour s'adapter au mieux à l'usager et à la maison principale. Ce concept permet d'instaurer une proximité entre la personne âgée et ses aidants tout en gardant l'indépendance et l'intimité de chacun.

HABITAT PARTICIPATIF

C'est une réponse pour certaines personnes qui décident de vieillir ensemble et qui partagent les mêmes convictions qu'il s'agisse de valeurs, de convictions religieuses, de modes de vie, une origine ethnique, une passion, etc. Depuis la loi ALUR, ce système de logement collectif peut profiter d'une simplification sur le plan juridique au niveau de l'organisation des cohabitations dans des logements privés.

LES ÉVOLUTIONS DANS LES PRATIQUES ET USAGES DES DIFFÉRENTS ACTEURS DE L'ÉCOSYSTÈME

Parler de lieux de vie, c'est évoquer l'environnement global de vie et toutes les interactions qui en découlent, c'est-à-dire **LES USAGES** :

- **HABITER**
bien vivre son quotidien (manger, dormir, se soigner, entretenir des relations privées choisies, aller et venir)
- **UTILISER**
les services de proximité, les infrastructures, les équipements, ...
- **RENCONTRER**
les personnes de son quartier, de son village, de sa commune, ...
- **PARTICIPER**
à la vie de la société, du groupe, ...

ainsi que **LES VALEURS** qui s'y rattachent :

- **AUTONOMIE**
l'autonomie est synonyme de liberté, elle se caractérise par la capacité à choisir de son propre chef.
- **SÉCURITÉ**
l'absence ou la limitation des risques est assurée par l'organisation humaine, technique et technologique. Il s'agit des services ou dispositifs destinés à prévenir un risque ou un danger.
- **DIVERSITÉ**
un lieu de vie avec des profils variés (personnes plus ou moins âgées, handicapées ou non), ouvert sur un environnement diversifié favorisant les échanges.
- **INCLUSION ACTIVE**
consiste à permettre à chaque citoyen, y compris les plus défavorisés, de participer pleinement à la société. Il s'agit de faire en sorte que l'habitat soit accessible tant au niveau de son organisation, que de sa situation géographique ou en termes de coûts financiers.
- **PARTAGE**
consiste à mettre en commun des expériences pour que chaque partie concernée enrichisse ses connaissances et ses pratiques. L'habitat doit favoriser les interactions sociales que ce soit par la configuration des lieux et/ou par la présence humaine.

4.1 POUR LES HABITANTS SÉNIORS

L'importance du lieu de vie, du quartier dans lequel ils résident, reste toujours un élément indissociable de l'appréciation par les seniors de leurs conditions de vie. Encore aujourd'hui, seulement 10% des plus de 65 ans envisagent un déménagement pour bénéficier d'un meilleur cadre de vie.

Les principaux critères de choix pour un nouveau logement, à part la taille et le prix, sont la proximité des services, des commerces et des services de santé.

Cette population des plus de 65 ans reste encore peu réceptive aux formes d'habitat intermédiaire : 14% d'entre eux pourraient envisager d'être locataires d'un logement partagé avec d'autres personnes âgées en habitat regroupé ou en colocation.

>>> source : Soliha, Harris interactive, les Français et leur logement 2017

Le logement reste synonyme de l'aboutissement d'un parcours de vie et les freins aux changements sont réels. Cependant 39% des seniors sont prêts à réaliser des travaux d'adaptation pour pouvoir jouir sans difficulté de leur logement en cas de perte d'autonomie.

>>> source : Soliha, Harris interactive, les Français et leur logement 2017

Les plus de 65 ans se disent à : >>> Source : Orpi-Ipsos - nov.2015

63 % > Ouverts à vivre dans une résidence services

**38 % > Prêts à louer une chambre de leur logement
pour avoir un complément de revenu**

22 % > Prêts à être en colocation avec des amis proches

Autre tendance, les attentes en matière de service à domicile augmentent progressivement avec les nouvelles générations de seniors : 58% des seniors interrogés déclarent avoir déjà eu recours à au moins un service d'aide à la personne liés à leur domicile (entretien, ménage, jardinage ou bricolage).

>>> Source : Sociovision-Ifop - févr.2019

En revanche les prestations d'accompagnement et de conseil ne constituent pas aujourd'hui une réelle attente. Seuls 33% des seniors déclarent avoir eu recours à des prestations de conseil liés à l'aménagement de leur logement ou à la prévention des risques (chute par exemple).

>>> Source : Sociovision-Ifop - févr.2019

Concernant les usages du numérique, ils évoluent progressivement avec les générations même si aujourd'hui encore les « retraités en famille » ou les « retraités solo » sont moins intéressés que la moyenne de la population pour s'équiper d'objets connectés. Cependant, 75% des personnes interrogées (toutes catégories d'âge) pensent que les objets connectés permettront de rester plus longtemps chez-soi.

>>> Source : enquête online PROMOTELEC / Sociovision - mai 2019 - 1500 répondants

Les attentes portent sur la sécurité du domicile (en termes d'accès), le confort (énergie, gain de temps, organisation, économie) et les services (facilité d'utilisation, sécurisation).

4 • 2 POUR LES PROFESSIONNELS

(architectes, maîtres d'ouvrage, bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs, etc.)

Pour apporter des réponses à ces besoins, certains acteurs professionnels ont, depuis quelques années, évolué dans leurs pratiques pour placer les utilisateurs finaux au cœur du processus de conception des habitats.

→ **L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE = AMU**

Définition : *Il n'existe pas de définition officielle ou unique de l'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU). Certains préfèrent d'ailleurs parler d'accompagnement plutôt que d'assistance, et de « qualité d'usage » plutôt que de « maîtrise d'usage ». À la fois approche, démarche, méthode et missions professionnelles, l'Assistance à Maîtrise d'Usage est plurielle.*

Elle peut se définir comme un domaine d'activités et de missions professionnelles visant à intégrer les besoins et les aspirations des usagers et à associer ceux-ci à certains choix ou décisions du cadre de vie bâti, de la phase "stratégie amont" à l'exploitation, voire à la requalification.

L'objectif est de favoriser à la fois l'appropriation du lieu de vie et les liens avec les acteurs techniques et de conception, afin de, in fine, concilier durablement confort, sobriété, performance et qualité de vie.

POUR CELA, ON FAIT APPEL À :

LA CO-CONSTRUCTION

*Elle permet une **adéquation plus juste** entre les **besoins** et les **solutions proposées en fédérant les usagers autour de leur projet**. Pour les professionnels, il va s'agir d'adopter tour à tour une posture d'écoute, d'observation critique, d'expérimentation puis de mise en œuvre des solutions retenues.*

CETTE APPROCHE OUVERTE, INTÉGRANT LES CONTRAINTES DU TERRAIN APORTE DES RÉPONSES À PLUSIEURS ENJEUX :

- *Développer des projets riches de l'expertise des usagers*
- *Consolider le sentiment d'appropriation autour d'un projet*
- *Développer des solutions plus cohérentes dans la réponse aux besoins*
- *Mettre en avant une démarche innovante*

EXEMPLES D'INTERVENTION DE L'AMU

SUR DES LOGEMENTS SOCIAUX POUR :

- *Créer du « mieux vivre ensemble » dans une mixité sociale*
- *Accompagner le changement de pratiques pour plus de sobriété environnementale*
- *Favoriser l'acceptation et l'appropriation du projet de rénovation par les locataires*

SUR DES COPROPRIÉTÉS POUR :

- *Coconcevoir et dynamiser les espaces partagés de nouvelles résidences*
- *Améliorer la qualité des échanges entre copropriétaires*
- *Accompagner les copropriétaires dans un projet de rénovation énergétique par exemple*

LES GAINS DE L'AMU

- *Satisfaction de tous les usagers*
- *Réalisation d'usages ancrés (durables) et conformes aux attentes*
- *Coûts évités*
- *Valorisation des projets, des biens*
- *Qualité de construction*
- *Innovation*

QUELQUES STRUCTURES SPÉCIALISÉES DANS L'AMU

- *HAPANA*
- *Ergonova*
- *Réciprocité*
- *Etc.*

→ LE B.I.M. = BUILDING INFORMATION MODELING

Définition : *c'est la modélisation des informations (ou données) d'une construction, d'un bâtiment y compris des infrastructures. Mais c'est surtout des méthodes de travail et une maquette numérique paramétrique 3D.*

Le BIM change la façon de travailler des maîtres d'ouvrage, architectes, ingénieurs et entrepreneurs. Il leur permet de collaborer et d'ajouter des informations pertinentes très tôt dans le projet, lorsque les modifications n'ont pas encore de conséquences financières graves. Grâce à la réalisation d'un prototype ou une représentation virtuelle de ce qui va être construit, le BIM permet à un bâtiment d'être construit, testé et analysé en temps réel avant même le premier coup de pioche. Grâce au BIM, il est possible de réaliser des bâtiments qui consomment moins d'électricité, sont chauffés et climatisés plus efficacement, et protègent mieux leurs occupants.

C'est un **OUTIL DE TRAVAIL COLLABORATIF** pour les professionnels.

→ LE DESIGN

Définition : *(du « Professional Practice Committee » au sein de la « World Design Organisation (WDO ex-ICSID) », l'instance internationale du Design Industriel) Le design est une méthodologie de résolution de problèmes qui permet de piloter l'innovation, développer la réussite des entreprises, afin d'à améliorer notre qualité de vie. Le Design propose de regarder le futur de façon optimiste en transformant les problèmes en opportunités. Il relie : l'innovation, la technologie, la recherche, l'entreprise, et les utilisateurs, pour proposer de nouvelles valeurs et devenir un levier de compétitivité tant au niveau économique, que social ou environnemental.*

IL APPLIQUE ET DÉVELOPPE DIFFÉRENTS OUTILS ET APPROCHES,
MAIS L'OBJECTIF FINAL EST TOUJOURS LE MÊME :
AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES PERSONNES !

AUJOURD'HUI,
LE DESIGN SE DÉCLINE SOUS DIFFÉRENTES FORMES.

PARMI LESQUELLES ON PEUT CITER :

LE DESIGN DU SOIN = CARE DESIGN

Il s'agit d'imaginer des objets, des meubles et des services adaptés aux personnes souffrant d'un handicap, malades ou âgées, sans relever de l'équipement médical, sans stigmatiser.

Le care design est un retour aux fondamentaux du design. C'est la réactualisation d'une collaboration entre les sciences du design, les sciences humaines et sociales et celles de la santé.

FAUTEUIL

PAIMIO 41

1929

—

ALVAR AALTO

architecte

designer

1898 - 1976



L'équipement hospitalier – aux origines de la recherche en design

Ce fauteuil, avant d'orner les salons des particuliers était destiné à ses origines à un sanatorium situé en Finlande. L'inclinaison du dossier a été pensée pour faciliter la respiration des personnes atteintes de tuberculose et le traitement des boiseries qui le composent répondait aux normes d'hygiène mises en vigueur dans le domaine médical. Quant à ces formes toutes en courbes, elles facilitaient son entretien.

« Ergonomie & style ne s'opposent pas »

Le design est mis au service de l'adaptation des équipements et des espaces. Les designers réfléchissent à l'harmonie qui s'opère entre l'esthétique et le fonctionnel. Les équipements pour compenser la perte d'autonomie deviennent de moins en moins stigmatisants. Ils peuvent être multi-usages pour une meilleure intégration dans leur environnement et leur esthétisme est pensé. Exemple : une barre d'appui murale qui permet d'intégrer une lumière d'ambiance et contribue à la signalétique propre de l'objet, donnant ainsi un repère à la personne, sans dénaturer l'espace dans lequel elle se trouve.

LE DESIGN SOCIAL

Le design social met les méthodologies et la pensée du design au service de projets de société en mettant l'humain au cœur de ses projets afin de les rendre plus responsables socialement, écologiquement et industriellement. On le retrouve notamment sur des domaines tels que la santé, l'action publique, l'éducation, la culture, le développement territorial ou l'humanitaire.

Les projets mettant en place ce type d'approche se caractérisent par une démarche pluridisciplinaire permettant d'apporter des réponses collectives, croisées, aux questions de société qu'ils soulèvent, par exemple : l'intergénérationnel, le vieillissement démographique, le développement durable, l'intelligence artificielle, etc.

Dans certains projets, le rôle du designer est de créer les conditions favorables au travail collaboratif afin d'apporter des solutions en faveur du changement social.

Quelques exemples d'application du « design for all » qui permet d'adapter du mobilier ou des espaces sans stigmatiser les personnes car utilisable par tous:

- >>> www.aina.io
- >>> www.acomodo.fr
- >>> www.lamaisonsaintgobain.fr
- >>> www.archiproducts.com

LES TENDANCES ACTUELLES

5.1 TENDANCES ARCHITECTURALES

Les évolutions démographiques, qui nous amènent à imaginer des habitats intermédiaires, entraînent des changements dans l'organisation, dans les fonctionnalités, des différentes pièces d'un logement et plus généralement dans son environnement (accès aux services, facilité des déplacements, lien social).

Néanmoins, la rigidité des pièces de vie continue de marquer particulièrement les logements en France, même si nous assistons aujourd'hui à une mutation de nos espaces de vie en termes d'orientation et d'organisation.

Parmi ces évolutions, il se dégage un certain nombre de pratiques décrites ci-dessous :

MULTI-USAGES PLUTÔT QUE MULTI-ESPACES / CÉSURE ESPACES JOUR ET NUIT

Différentes stratégies sont mises en place, dès la planification des espaces :

- **PLAN LIBRE**
Mode de construction qui laisse entrer la lumière du soleil et l'air dans toutes les pièces. Des poteaux remplacent les murs porteurs pour optimiser au maximum l'espace intérieur.
- **PLAN ADAPTABLE**
Mode de construction qui s'adapte et se transforme plutôt qu'il ne limite. Il est moteur plutôt que statique et interagit avec ses usagers plutôt que de les restreindre à une utilisation prédéfinie.
- **PLAN NEUTRE**
Mode de construction propre à l'architecture fonctionnaliste qui établit des patterns d'activités en juxtaposition permettant de nombreuses combinaisons possibles et pouvant se développer sans être figées.
- **MURS ÉQUIPÉS**
Système modulaire qui abrite tous les équipements nécessaires d'ameublement tels que des espaces de rangement et des supports. Les murs multifonctions se transforment pour accueillir des solutions d'agencement temporaires ou non, capables d'optimiser l'espace de chaque pièce.
- **MUTUALISATION**
Le projet d'aménagement intègre dès la conception l'utilisation commune, partagée, des espaces tels que la cuisine, la salle à manger ou le salon.

L'habitat d'aujourd'hui tend plus facilement vers des espaces semi-ouverts voire ouverts, ayant tous de multiples fonctions. La cuisine est décroisée du salon, la salle de bain de la chambre. Ainsi, les mouvances rencontrent moins d'obstacles et parallèlement, la lumière aussi.

L'évolution de la société a conduit à avoir de nouveaux schémas de vie, plus diversifiés et évolutifs (divorce, famille recomposée, allongement de la durée de vie = vieillissement) ce qui entraîne une demande de **logements évolutifs et modulables**. Cette modularité est favorisée grâce à des équipements mais aussi des pièces à taille équivalente dans lesquelles les fonctions ne sont pas prédéterminées. L'agencement des espaces s'adapte au profil de l'utilisateur et non l'inverse. Ce qui est impossible de gagner directement en surface, en occupant de nouveaux espaces, peut être fait en utilisant mieux l'espace dans le temps. Il est question d'économie de la fonctionnalité et de variabilité pour « réunir ce que le modernisme a séparé ».

UN CHIFFRE

46% DES FRANÇAIS ENVISAGENT D'ADAPTER LEUR LOGEMENT

>>> Source : enquête online PROMOTELEC / Sociovision - mai 2019 - 1500 répondants

5 • 2 VERS L'HABITAT INTELLIGENT

Le prérequis essentiel au développement de la maison intelligente est l'accès à un **réseau numérique qualitatif et efficient** en tout point des territoires.

Le logement connecté entre dans une phase d'évolution majeure tant sur le plan de la technologie que sur celui des services. Les équipements connectés et les nouvelles technologies du numérique peuvent permettre de répondre à des problématiques et/ou des besoins du quotidien qu'on peut **classer dans 4 grands domaines d'usage** :

- **SANTÉ - BIEN-ÊTRE** *Prévention (activité physique, alimentation, etc.), suivi des pathologies chroniques, détection de chutes, etc.*
- **INFORMATIONS** *Accès aux informations contextuelles comme les transports, les commerces, les activités culturelles et associatives locales, etc.*
- **LIEN SOCIAL - RÉSEAUX D'ÉCHANGE** *Garder le contact, partager et échanger avec les proches, les habitants du quartier, de la commune, des réseaux de proximité, etc.*
- **CONFORT - SÉCURITÉ** *Dispositifs domotiques pour améliorer le confort énergétique, contrôler la sécurité (accès au logement par ex.), dispositifs d'intelligence artificielle (IA) pour faciliter les commandes à distance, etc.*

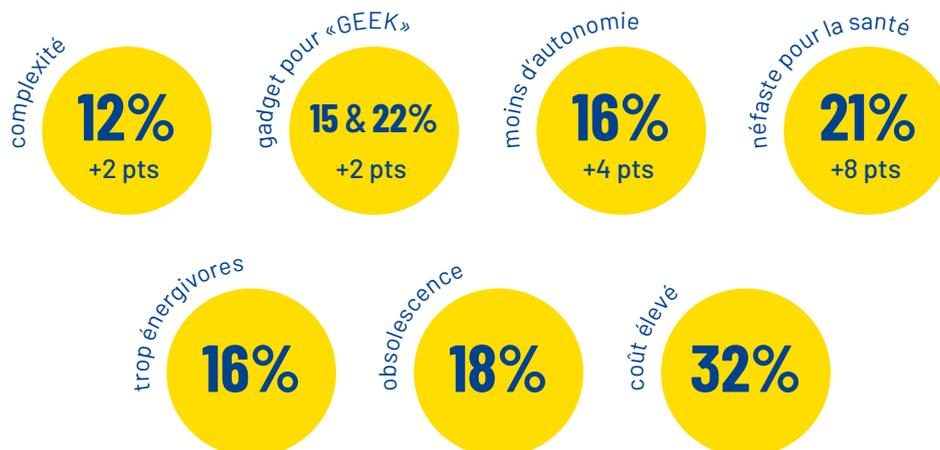
Ces différents usages favorisent la qualité de vie de tous y compris des seniors ou des personnes en situation de handicap.

Mais il y a un important travail de sensibilisation à réaliser auprès du public concerné afin de favoriser l'acceptabilité et l'appropriation de ces solutions.

Parmi les freins au développement de ces dispositifs on peut citer : le sentiment d'intrusion, l'accessibilité financière et technique (facilité d'usage) ou encore la réelle utilité.

(%) DE LA PRÉSENCE DANS LES LOGEMENTS

(+) CORRESPOND À L'AUGMENTATION PAR RAPPORT À 2018



Statistiques reposant sur une base de 1500 répondants

>>> Source : enquête online PROMOTELEC / Sociovision - mai 2019 - 1500 répondants

En règle générale, les objets connectés sont considérés comme utiles dans les pièces de vie et de jour : utiles à 54% pour le salon et à 43% pour la cuisine. Ce sont des pièces ouvertes, partagées et multifonctions. De ce fait, la tendance d'éloigner les objets connectés de l'intimité est encore aujourd'hui forte chez les usagers : 10% les jugent utiles dans la salle de bain et 21% utiles dans la chambre

>>> Source : enquête online PROMOTELEC / Sociovision - mai 2019 - 1500 répondants

Deux leviers importants à l'usage des objets connectés permettent de faire entrer progressivement ces dispositifs dans notre quotidien :

- **L'AMÉLIORATION DU CONFORT ET DE LA SÉCURITÉ, À L'INTÉRIEUR OU À L'EXTÉRIEUR DE LA MAISON** pour optimiser la consommation d'eau, réguler la température, la luminosité, assainir l'air, piloter des appareils électroménagers à distance, mettre en place des dispositifs d'alerte (surveillance, alarme connectée, sol intelligent, etc.), faciliter l'entretien du jardin ou de la maison, aides culinaires connectées, etc.
- **LES DIVERTISSEMENTS/LIEN SOCIAL** créer des ambiances différentes dans une pièce (ambiance sonore, lumineuse), accéder à des contenus culturels (films, livres, expos, écran connecté, etc.), des activités de loisirs, des activités sportives, s'intégrer dans des réseaux sociaux, échanger avec ses proches, etc.

En banalisant l'utilisation des objets connectés sur des fonctions du quotidien de confort, de sécurité, de lien social ou de divertissement, cela favorisera l'acceptabilité et donc l'usage de nouvelles fonctionnalités liées à la santé (suivi de pathologies chroniques, téléconsultation par exemple) et/ou à l'accompagnement à domicile.

L'utilisation des objets connectés dans le secteur des services à domicile peut également constituer un levier supplémentaire. En effet, l'accès sécurisé au logement (serrure connectée), le couplage aide humaine et technologie sont des pistes de développement pour de nouveaux services d'accompagnement qui permettront aux professionnels d'avoir des conditions de travail plus agréables.

● LES OBJETS CONNECTÉS ET LES SERVICES À DOMICILE

>>> Source : enquête online PROMOTELEC / Sociovision - mai 2019 - 1500 répondants

75% des personnes interrogées pensent que les objets connectés permettront de rester plus longtemps chez soi

37% jugent les objets connectés utiles à un professionnel du domicile

29% jugent les objets connectés utiles pour plus de qualité (compléter le service à domicile par un service en ligne)

29% jugent les objets connectés utiles pour plus de contrôle

● LES OUTILS CONNECTÉS CHEZ LES BAILLEURS SOCIAUX

Depuis quelques années les bailleurs sociaux ont intégré des outils connectés dans leurs parcs de logements. Aujourd'hui, le constat montre qu'il y a des avantages concrets aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs gestionnaires. Ces outils connectés permettent de :

- **RÉALISER DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR TOUS**
(gestion de l'énergie, surveillances du fonctionnement de la ventilation, etc.)
- **AMÉLIORER LA GESTION DU PARC DE LOGEMENTS**
(notification en temps réel des incidents)
- **AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES LOCATAIRES**
(détecteur de fumée connecté qui déclenche l'appel des pompiers, serrures connectés par exemple)
- **ASSURER L'ACCOMPAGNEMENT À DOMICILE**
(détecteur lumineux, dispositif d'information numérique favorisant le lien avec le bailleur et/ou l'extérieur, par exemple)

Ces dispositifs engendrent une **évolution dans la relation entre bailleur et locataire**. Les équipes de proximité voient leur métier évoluer vers des interactions plus qualitatives vis-à-vis des locataires. Les utilisateurs ont besoin d'être rassurés sur la propriété des données recueillies et leur confidentialité.

Le logement connecté va permettre d'offrir un certain nombre de services aux locataires, à condition de trouver un modèle économique pérenne et de **réfléchir à l'intérêt général aux côtés des collectivités territoriales**, pour proposer de **nouveaux services urbains**. La ville intelligente de demain, dite «smart city» devra intégrer une approche globale de l'environnement du logement connecté.

6

DES EXEMPLES DE RÉALISATION D'HABITATS INTERMÉDIAIRES DEPUIS 2015

6.1 EN FRANCE

- « **LIL'SEINE** » à St-Denis • En 2017, l'Office Public «Plaine Commune Habitat» fait naître le projet d'écoquartier Fluvial, « Lil'Seine », porté par arc innovation Grand Paris. Ce projet de construction d'un quartier mixte assure un grand nombre de fonctions comme celle du logement, la présence d'activités économiques mais aussi de commerces de proximité, et de bureaux. Cet ensemble offre à ses habitants plusieurs équipements permettant des polarités scolaires, artistiques, ludiques et sportives.

>>> www.servirlepublic.fr/trophees/zac-de-lecoquartier-fluvial-lile-saint-denis

- La « **CITÉ DES AÎNÉS** » à St-Etienne • Ce concept innovant de Cité Village pour répond aux besoins de la personne âgée en termes de santé, bien-être, lien social, hôtellerie et restauration. On retrouve sur un même site, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de 159 lits, une résidence autonomie de 35 logements, 12 logements adaptés et des lieux de vie collectifs ouverts sur l'extérieur : une rue piétonne et commerçante, des espaces bien-être, un jardin thérapeutique, un restaurant où peuvent se retrouver les résidents et les habitants du quartier.

>>> www.citedesaines.com

- « **COCOON'AGES** » • Ce dispositif d'habitat associe mixité sociale et intergénérationnelle dans une architecture adaptée, complétée d'une offre de services-animation. « Cocoon'Âges » est un label qui fait l'objet d'un cahier des charges. Plusieurs réalisations en France.

>>> www.recipro-cite.com/cocoonages

« **CHERS VOISINS** » • Ce concept d'habitat intergénérationnel à destination du logement social (réglementation HLM, modèle économique...), est une solution opérationnelle qui conjugue logements éco-responsables et ingénierie sociale innovante. « Chers Voisins » est un label qui fait l'objet d'un cahier des charges. Plusieurs réalisations en France.

>>> chersvoisins.org/page-d-exemple

- « **HABIT ÂGE** » • Ce projet d'habitat partagé, accompagné et solidaire au coeur des bourgs en zone rurale permet la réhabilitation d'anciens bâtiments pour réaliser des appartements T1 ou T2 destinés aux seniors avec des espaces partagés (pièce commune, jardin et parking).

>>> www.habitage-asso.fr

- « LA MAISON DU THIL » • Cette colocation à responsabilité partagée est destinée aux personnes atteintes de troubles cognitifs. Un service de professionnels d'aide à domicile 24h/24 et 7 jours/7 assure une présence continue et sécurisante. Le rythme de vie de chacun est respecté.

>>> www.petitsfreresdespauvres.fr

AUTRES EXEMPLES DE MODÈLES D'HABITAT ET DE SITES DE RECENSEMENT DE DIFFÉRENTES SOLUTIONS:

>>> solidairaidantsmdl.jimdofree.com

>>> www.beguinagesolidaire.fr/nous-connaître

>>> www.adalogis.fr

>>> www.logement-seniors.com

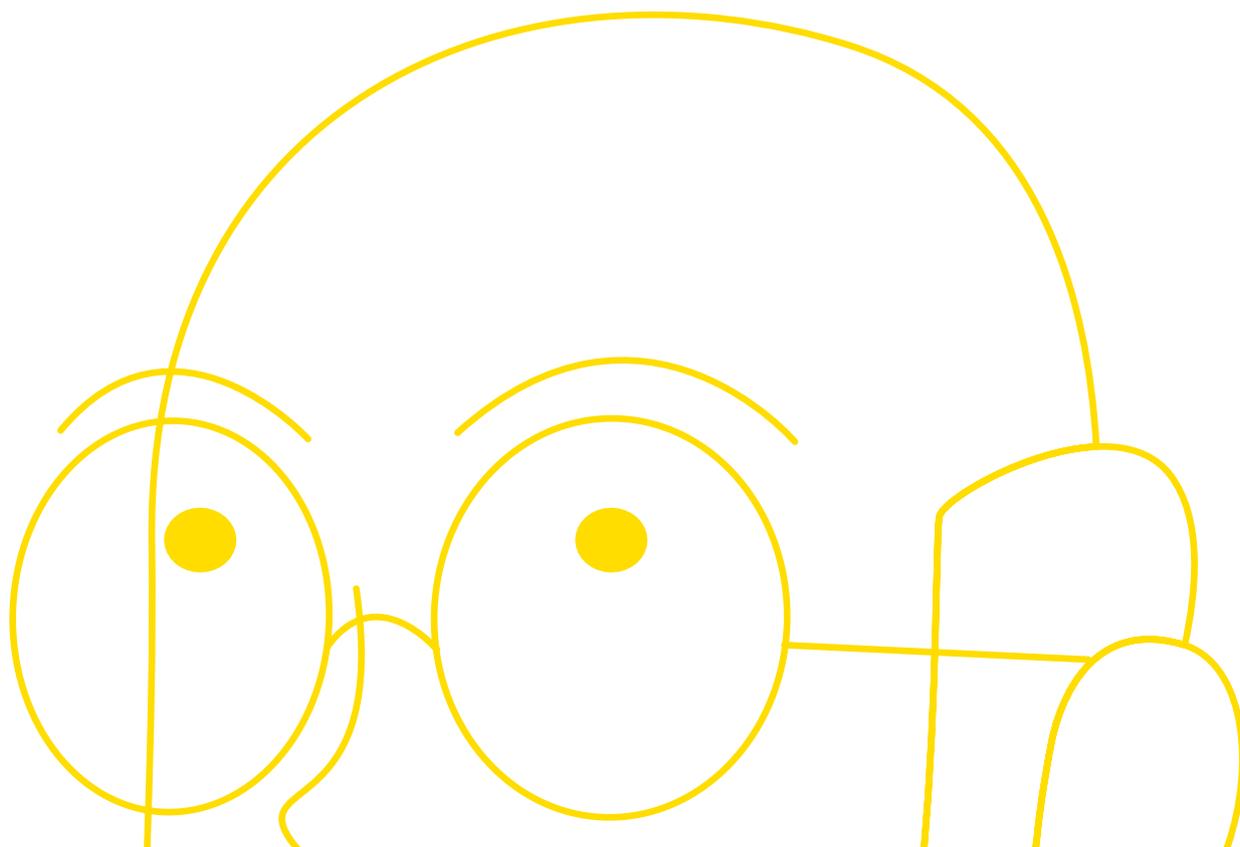
>>> www.papyhappy.fr

>>> www.habitat-adapte.fr

>>> www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

>>> www.bas-rhin.fr/habitat-environnement/trouver-un-logement-en-location

>>> www.cohabilis.org



6 • 2 EN NOUVELLE-AQUITAINE

La pluralité de l'offre sur le territoire est inégalement répartie.

236 > **résidences autonomie**

>>> source : SNE 2016

87 > **résidences services séniors** sont proposées par différents opérateurs

>>> Source : www.sanitaire-social.com/annuaire/residences-services/nouvelle-aquitaine

tels que : **DOMITYS, LES SÉNIORALES, LES HESPÉRIDES, LES VILLAGES D'OR, KORIAN, LES JARDINS D'ARCADIE, ETC.**

→ **RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES**

- Le groupe Action Logement - Eneal, a décliné un concept de **résidences intergénérationnelles thématiques** en associant à chaque fois des partenaires locaux associatifs pour ouvrir ces résidences vers l'extérieur et favoriser les échanges. Il s'agit de proposer aux habitants de se rencontrer, partager, échanger autour de centres d'intérêts communs.

CONCERT'Ô à BORDEAUX (33) : 52 logements dont 24 dédiés aux séniors.
Résidence intergénérationnelle créée en 2015 autour du thème de la musique.

LUDIK à CENON (33) : 78 logements dont 35 dédiés aux séniors.
Résidence intergénérationnelle créée en 2018 autour du jeu.

À LORMONT (33) : 70 logements.
Résidence intergénérationnelle créée en 2020 sur le thème du jardin à la cuisine.

TEEMA à PUJOLS (47) : 40 logements dont 18 dédiés séniors.
Résidence intergénérationnelle créée en 2021 autour des activités sportives

Tous les habitants de la commune, du quartier, sont les bienvenus : une opportunité pour les locataires d'élargir les rencontres et de tisser un réseau social au-delà de la résidence, permettant ainsi de favoriser les relations entre générations, la convivialité et la solidarité pour lutter contre l'isolement.

- Depuis 2017, la **Maison bi-générationnelle** A.I.M.E.R©, un lieu de vie pour les personnes âgées et les étudiants (en cursus sanitaire ou médico-social) s'est installé au coeur de Limoges. Développé par Noalis et la Mutualité Française Limoges, ce projet est composé de 5 T2 pour les séniors, un T4 pour les étudiants et salle commune de 25 m². Les étudiants sont en charge de l'animation de la vie collective. Dans le cadre d'un CDI étudiant de 2h/semaine, ils proposent des sorties extérieures, organisent des activités dans la salle commune de la Maison et assurent des visites de courtoisie auprès des personnes âgées.

- En 2019, l'association Habitat et Humanisme a ouvert en centre-ville de Pau (64) une résidence de 10 **logements pour des locataires d'âges et de profils différents, tous en situation de précarité**. Des appartements classiques, du studio au T3, avec au rez-de-chaussée une salle commune ont pour objectif de créer une dynamique de convivialité, de solidarités de voisinage et d'échange d'expériences, pour lesquelles les résidents sont contributeurs et bénéficiaires de la dimension intergénérationnelle. Des animateurs bénévoles et parfois salariés contribuent à initier et entretenir cette dynamique.
- Livrée en 2018 par Gironde Habitat, « **LA MOLÈNE** » au Teich (33) : 44 logements dont 15 logements « **ergo-conçus** » individuels et collectif dédiés aux seniors en rez-de-chaussée avec une salle commune de 75 m2.

→ **HABITAT PARTAGÉ**

- « **LA MAISON DE L'ARTOLIE** » en centre-bourg de Lestiac-sur-Garonne (33) est un bâtiment de 445m² rénové en 2020. Il peut accueillir entre 8 et 10 locataires seniors dans des studios avec 231m² d'espaces partagés (cuisine, salon, buanderie, salle à manger). Ce projet est accompagné par Habitats des Possibles, association qui accompagne les projets d'habitat partagé.
- « **LA COLOC HIPPOCAMPE** » est un projet prévu pour 2021-2022 à St-Médard-en-Jalles (33) d'habitats inclusifs, partagés et accompagnés pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et des maladies apparentées. Il s'agira d'une maison avec 8 chambres et salle de bain, des parties communes (cuisine, salle à manger, salon, etc.) et des personnels d'accompagnement mutualisés.
- « **ÂGES & VIE** » est un projet de domiciles partagés porté par le groupe Korian. Il prévoit l'hébergement de 7 à 8 personnes âgées en perte d'autonomie, fragilisées, qui y trouvent, auprès d'auxiliaires de vie présentes 24h/24h, les services leur permettant de continuer à vivre le plus normalement possible. Le cadre de vie à taille humaine est apaisant, sécurisant et convivial. Le personnel dispose de logements au sein du bâtiment. 9 structures de ce type sont en projet sur la région Nouvelle-Aquitaine.
- « **DOMANI** » est un projet réalisé en 2021 à Pessac (33), constitué de 7 studios privatifs dans un domicile partagé avec des parties communes (cuisine, salon) et un service à domicile complet et personnalisé. Trois maitre.sse.s de maison expérimenté.e.s assistent les personnes dans l'ensemble des tâches du quotidien.

>>> www.domani-ess.com/

→ HABITAT REGROUPÉ ADAPTÉ

De nombreuses collectivités locales en lien, souvent en lien avec des bailleurs sociaux et/ou d'autres partenaires dont, par exemple, la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) ont développé ce modèle pour permettre aux habitants des communes de rester sur leur territoire de vie.

Ce type d'initiatives peut également être porté par des structures privées.

- En Charente, Sireuil, une commune de 1200 habitants, est accompagnée par Soliha, dans la rénovation d'un bâtiment pour créer 6 appartements dédiés aux seniors en centre-bourg avec une salle commune et des services à proximité. Soliha est un association qui travaille sur l'amélioration de l'habitat.
- En Haute-Vienne, un partenariat mis en place entre le Conseil départemental, l'ODHAC (un bailleur social) et des communes rurales a permis de développer plus de 40 habitats regroupés sur le département.
- En Charente-Maritime à Mirabeau, « **AU CŒUR DES VIGNOBLES** » est une réalisation portée par une structure privée de 5 maisons individuelles (T2 et T3) ainsi qu'une maison collective mise à disposition pour accueillir la famille ou les amis.
- A Montmorillon (86) et à Bergerac (24) des projets de béguinage comprenant entre 15 et 25 logements adaptés T2 et T3 ainsi qu'une salle commune sont en cours de montage.

>>> www.vivre-en-beguinage.fr/carte-des-beguinaages

- Développé par La Mutualité Française Limousine, « **LE VILARET D'OR** ». Il est composé de logements (petites maisons) individuels adaptés, T2 ou T3, destinés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. Une accompagnatrice de vie sociale, présente plusieurs fois par semaine, répond aux besoins des locataires en termes d'accompagnement, d'animation et de prévention. 3 « Villaret d'Or », de 6 à 15 logements, existent en Corrèze et 2 en Haute-Vienne ayant chacun entre 6 et 15 logements.

>>> www.mutualitelimousine.fr/personnes-agees/vilaret-d-or-argentat

→ **HABITAT PARTICIPATIF**

60% des candidats souhaitant s'investir dans de nouveaux projets d'habitat participatif sont des « jeunes » seniors (60 -75 ans). Ils projettent ainsi de vieillir ensemble. Ce type de lieux leur permet d'anticiper une possible perte d'autonomie pour leur dernière partie de vie.

- À Bègles (33) « **BOBOYAKA LA CASTAGNE** » est porté par une coopérative d'habitants qui travaillent depuis plusieurs années à la construction de cet habitat participatif dont l'objectif est de créer et de gérer un lieu de vie collectif et privé pour personnes vieillissantes. Ce projet est en cours de réalisation en partenariat avec le C.O.L. (Comité Ouvrier du Logement – SCIC) pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage.
>>> boboyaka-la-castagne.fr
- À La Réole (33), « **LA FABRIKATOITS** » est issue d'une collaboration initiée en 2019 entre les locataires et la commune. Le montage du projet jusqu'à sa réalisation ont été confiés à Gironde Habitat qui a travaillé avec les habitants et l'architecte pour aboutir à la rénovation/construction de 11 logements et de 130 m² d'espaces communs ouverts sur le centre ville.
>>> www.gironde-habitat.fr/actualites/projet-dhabitat-participatif-fabrikatoits-de-reole
- À Bayonne (64), « **BIZI MAYO** » est le projet d'un groupe constitué actuellement de 3 couples et 12 personnes seules (âgées de 62 à 75 ans) en partenariat avec la ville de Bayonne et le C.O.L. (Comité Ouvrier du Logement – opérateur bailleur social) qui réalisera l'opération. 15 logements sont prévus dans un immeuble qui comprendra des parties communes : salle de convivialité, un atelier, une buanderie, une chambre d'amis et un studio pouvant être occupé si besoin pour des gardes de nuit).



CONCLUSION

Au cours de ces dernières années, la prise en compte des attentes et des besoins des séniors par les politiques publiques, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les promoteurs et tous les acteurs œuvrant dans le domaine de l'habitat et de son environnement global (urbanisme, mobilité, services, lien, activités, etc.), a permis d'enrichir et de diversifier l'offre d'habitat intermédiaire inclusif.

En Nouvelle-Aquitaine, de nombreux projets ont vu le jour un peu partout sur le territoire pour permettre d'apporter des réponses de proximité aussi bien en milieu rural qu'urbain. Cette notion de bassin de vie, de lieu de vie, est très importante en termes d'équité et d'aménagement du territoire mais surtout, elle constitue un réel levier pour inciter les personnes à aller vers un autre « chez soi » qui pourra évoluer en fonction de leurs besoins et ainsi préserver le plus longtemps possible leur autonomie.

L'approche globale et participative (incluant les potentiels habitants), qui est de plus en plus souvent utilisée pour concevoir et mettre en œuvre les projets d'habitat inclusif, permet d'avoir un regard croisé. Elle joue un rôle important dans l'aide à la décision des séniors en leur permettant de se projeter dans un autre lieu de vie. Ces habitats doivent être pensés pour accompagner les différentes manifestations du vieillissement, faciliter l'interaction humaine et technique (interopérabilité des objets

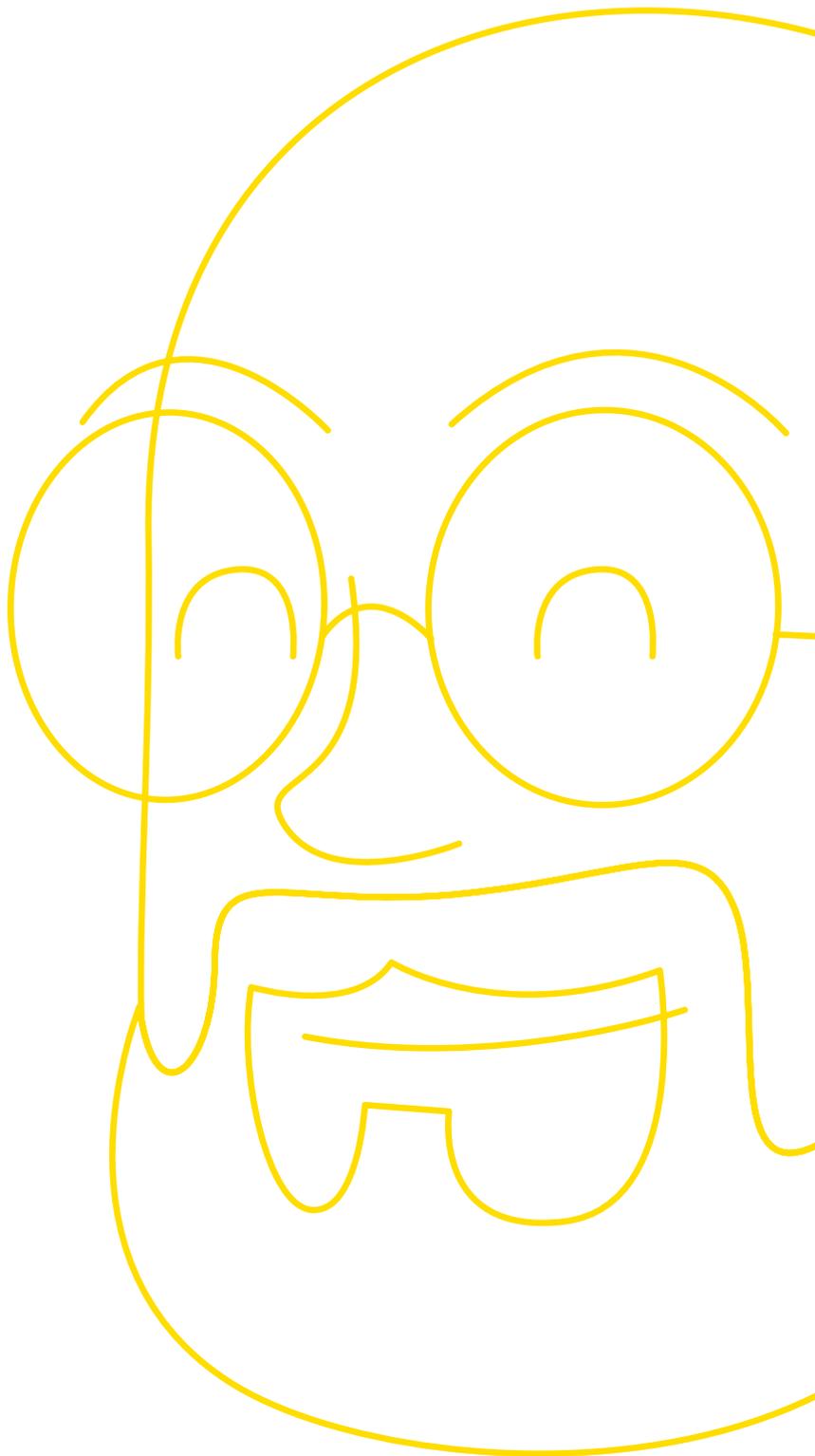
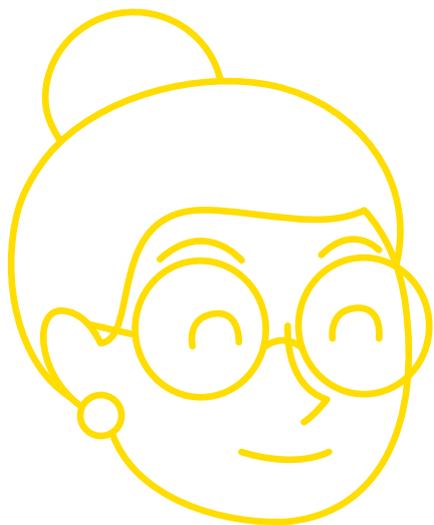
connectés, de l'assistance technique, domotique, etc.) et prévoir les supports pour le lien social et la e-santé.

Il y a aujourd'hui une réelle évolution dans la prise en compte des valeurs et des usages attendus par les habitants de la part des professionnels. Les séniors en ont-ils connaissance ? comment sont-ils sensibilisés et informés des possibilités d'habitat intermédiaire, des aides, qui existent ?

Pour aider les séniors à identifier ces différentes formes d'habitat intermédiaire, certains organismes proposent des labels comme par exemple : Haute Sécurité Santé (HS2), Habitat Séniors Services, Villes Amies des Aînés.

Une communication de proximité, à l'échelle du territoire (communes, communautés de communes, départements, etc.) est nécessaire pour sensibiliser la population le plus tôt possible afin que les séniors puissent anticiper, se préparer et être acteur et non plus spectateur de ce changement.

Tous ces modèles d'habitat intermédiaire s'inscrivent pleinement dans la future loi « Grand âge et Autonomie » dont le vote est prévu en septembre 2021. Sa mise en application permettra sûrement d'accélérer la réalisation de nombreux projets. Cette étude nous confirme que d'autres modèles plus ouverts sont possibles pour bien vieillir chez-soi.



→ FINANCÉ PAR



EDITION 2020

conception graphique • studio bysshe

