

Prise en compte du vieillissement des séniors dans le projet HABIGRANE

"Dans un contexte de vieillissement de la population, ce mode d'habitat offre de nouvelles perspectives. Il répond aux aspirations d'une nouvelle génération de retraité-es qui souhaitent "ne pas vieillir comme leurs parents", éviter la maison de retraite, ne pas faire peser leur vieillissement sur leurs enfants et surtout rester acteurs de leur vie." (Habiter autrement - ([Collectif-Habiter-Autrement-habitats-alternatifs.pdf](#))

Pourquoi le choix de l'habitat participatif pour les Séniors ?

Selon le projet de l'association REGAIN [Projet Malakoff Mederic Regain HPF.pdf](#)

"On entend par habitat participatif tout projet collectif de logements dont les habitants s'impliquent dans la conception, la promotion et la gestion. Ces habitants choisissent de mutualiser des finances, des espaces, des services, du temps pour créer un lieu de vie adapté et pérenne. Lien social, économie d'échelle, mutualisation d'espaces, habitat sain et écologique, intégration dans le quartier, richesse architecturale et coûts diminués : l'habitat participatif permet de créer un cadre de vie de qualité, humain et accessible, en proposant un processus vertueux vecteur de démocratie active et de cohésion sociale. La promotion de l'Habitat participatif constitue donc une activité d'intérêt public et d'utilité sociale."

Parce que le projet HABIGRANE est initié par une majorité de séniors et poursuit un objectif multigénérationnel, il a paru évident de s'interroger sur l'articulation entre les différentes générations, qui pourraient être apportées par l'intermédiaire des bailleurs sociaux, et le vieillissement du groupe initial porteur de ce projet citoyen.

Plusieurs études sur ce sujet (citées en fin de document) et dont nous nous sommes directement inspirés ont fait l'objet de publications - En italique dans notre document.

Nous nous sommes inspirées de plusieurs études publiées sur ce sujet. Elles sont en italique et recensées en fin de document.

A - A quel besoin social HABIGRANE apportera-t-il une réponse ?

De nombreux projets comme le nôtre attirent majoritairement des personnes retraitées avec l'intention de vieillir ensemble dans un habitat solidaire. Cette vue de l'avenir suggérant évidemment la partie de fin de vie où des questions d'autonomie peuvent se poser.

Bien que l'habitat participatif dans son ensemble s'envisage sous l'aspect intergénérationnel, il est à chaque fois confronté à la question du grand âge. Bien sûr, cette forme d'habitat inclusif peut être envisagée comme une alternative au maintien à domicile dans la solitude ou à l'HEPAD.

Par conséquent, de nombreux séniors regardent avec enthousiasme ce type de projet.

Les structures à l'origine des études citées plus haut ont *"pu observer la présence croissante d'un public de séniors, notamment de femmes seules, qui voient l'Habitat participatif comme une solution*

HABITAT PARTICIPATIF HABIGRÂNE PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT

durable pour 'bien vieillir'. Cette caractéristique démographique est souvent perçue comme un handicap et les groupes consacrent une énergie considérable à chercher de jeunes familles afin de créer des liens intergénérationnels dans le projet. "

"Cet effort est représentatif du manque de prise en compte du vieillissement dans la mise en place des projets. De nombreuses questions se posent et les études actuelles sur l'habitat participatif n'apportent pas de réponses sous l'angle du vieillissement. "

L'association "Les Habiles" dans la présentation de ses ateliers décrit ainsi les besoins de ces femmes retraitées, comme c'est le cas dans le projet HABIGRÂNE *"Elles souhaitent vivre entourées par des amis/voisins, en évitant un habitat de type "maison de retraite" qui leur serait imposé. Ces "nouveaux vieux" souhaitent être acteurs de l'habitat de la dernière partie de leur vie".*

Pour définir clairement le besoin qui les motive, il peut suffire de dire: *"être en sécurité et autonome. Les formules classiques d'habitat pour personnes vieillissantes réunissent rarement ces deux exigences. Elles privilégient soit la sécurité (établissements), soit l'autonomie (maintien à domicile). L'habitat participatif offre à la fois une sécurisation liée à un voisinage vigilant et bienveillant ainsi que l'autonomie propre à un habitat individuel.*

Rester acteur, renforcer les liens sociaux, vivre dans un habitat adapté mais non standardisé et partager des services font partie des avantages qu'offre l'habitat groupé pour cette génération."

Cette question est souvent insuffisamment anticipée au moment de la création des projets d'habitat participatif. C'est la raison pour laquelle nous nous y penchons dès le début pour le projet HABIGRANE.

B – La solution proposée par HABIGRANE

Il nous est proposé d'utiliser les outils et les bonnes pratiques adaptées partagées par les autres structures existantes et expérimentées. Un travail d'exploration de ces différentes expériences est en cours et le développement suivant en est déjà un premier résultat.

C – Bénéfices pour les habitants âgés dans le projet HABIGRANE

HABIGRANE est un projet modeste qui envisage un immeuble neuf dans le village de Grâne situé à 8 km de Crest dans le Val de Drôme. Prévu en lisière du village, avec un accès facilité à toutes les commodités, et surtout une bonne présence des transports en commun, il est très facile de s'y passer de véhicule. Grâne est un village disposant d'une pharmacie, d'un cabinet médical avec des professionnels de santé différents, une épicerie, des boulangeries, une mercerie, un restaurant, un débit de tabac, des écoles, une médiathèque, un environnement plein de charme... Tout ce qui est nécessaire au quotidien est disponible rapidement dans le village.

L'immeuble dont le nombre de logements pourrait varier entre 10 et 15, devrait comporter au moins 50 % d'habitants seniors. Parmi ces seniors, une majorité de femmes seules. Leur souhait est de vivre cette partie de leur existence avec un environnement solidaire, respectueux et de partager valeurs et vie sociale. Le sentiment de sécurité que représente cet environnement, la qualité de vie et l'envie de pouvoir encore être utile si les circonstances le permettent sont des motivations importantes.

Un autre aspect important, économique celui-là, leur permettrait enfin d'accéder à un logement de qualité alors même que les ressources financières ne seraient pas suffisantes pour devenir propriétaire d'un logement adapté à titre individuel et que les banques ne prêtent plus à partir d'un certain âge.

HABITAT PARTICIPATIF HABIGRÂNE PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT

D – Quelles autres réponses au besoin du vieillissement sur Grâne ?

Sur la commune existe des établissements qui répondent à la prise en charge de la perte d'autonomie pour les personnes âgées ou handicapées:

- Les Opalines spécialisées dans la maladie d'Alzheimer, <http://www.lesopalines.fr/ehpad-grane/>
 - L' EHPAD Le Val De Grâne - Quai La Croix - 26400 Grâne, comme son nom l'indique
 - L'Association "**Vieillir au village**" qui organise quantité d'activités et de sorties pour les personnes âgées du village
 - "**Les veilleurs**" qui ont en charge de visiter les personnes âgées isolées de la commune
 - Sur Crest et dans la région, plusieurs maisons de retraite également (inaccessibles financièrement).
*- "Il existe des réponses du marché, comme les résidences type "Seniorales", mais qui ne développent pas une approche intergénérationnelle et restent difficilement accessibles financièrement pour une bonne partie de la population.
En revanche, le monde du handicap a beaucoup travaillé la question de l'habitat inclusif, comme par exemple l'appel à projet "Lachpa" : <https://www.lachpa.fr/projets/?s=®ion=fr-ara> monté par Familles Solidaires, ou encore les "Maisons des 4" développées par la Fédération Nationale des Traumatisés Crâniens. "*
- Évidemment, on pourrait s'en inspirer pour les détails, mais ces établissements sont très spécialisés.

À Grâne, nos futurs habitants seniors sont encore en bonne forme et ont une vie sociale très active. Ils refusent la solitude de l'habitat individuel et ne se reconnaissent pas dans la façon de vivre proposée par les maisons de retraite traditionnelles, notamment par la perspective d'un environnement uni-générationnel, contraints à un rythme imposé, comme c'est le cas dans la plupart des établissements collectifs. Ils aspirent à un type d'habitat en harmonie avec leur idéal de vie.

- Dans la Drôme des projets d'habitat participatif se mettent en place. (Voir la carte: <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?CartE>)
Pour beaucoup, ce sont des jeunes générations qui envisagent de l'auto construction ou des projets de type oasis intégrant des activités professionnelles en plus de l'habitat.
Très peu de projets sont terminés à l'heure actuelle et bien souvent ils ne sont pas en mesure d'intégrer de nouveaux membres. D'autre part, si c'était possible, cela conduirait les membres du groupe habitant déjà le village de Grâne, à renoncer à leur vie sociale locale.

E – La différence d'HABIGRANE ?

"Globalement, il n'existe pas à l'heure actuelle de réelle synthèse sur les réponses ponctuelles trouvées ici et là pour la prise en compte du vieillissement en Habitat Participatif"

Tout d'abord, HABIGRANE ne sera pas une maison de retraite alternative, ce sera bien un habitat, partagé avec d'autres générations qui seront renouvelées grâce à la participation d'un bailleur social. Mais pour ce qui concerne cette part de population âgée dans le projet, HABIGRANE est la réponse à leur besoin, c'est leur réponse à ce qui n'est pas fait pour eux, c'est leur choix. Le choix d'un habitat qui prend en compte la réalité du réchauffement climatique, qui prépare l'avenir pour toutes les générations, de manière responsable, solidaire et respectueuse de l'humain et de la nature. Un habitat qui inclue les personnes plus âgées, nouveauté d'initiative citoyenne qui

HABITAT PARTICIPATIF HABIGRÂNE PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT

n'existe pas encore de façon publique dans nos grands projets sociaux actuels où l'on "exfiltre" plutôt les personnes âgées hors de la société.

Dans le projet HABIGRANE, il est prévu qu'une partie des logements soient adaptés au vieillissement de manière anticipée, en évitant d'avoir à monter des escaliers en installant si besoin, un monte-charge ou des appartements de plein pied pour les plus âgés. En prévoyant des douches adaptables, des ouvertures de portes qui permettent la circulation de fauteuils ou de lit médicalisés. Tout ce qui peut être envisagé le sera sur la base des expériences de chacun et des autres projets du même type, mais aussi avec les conseils des structures avisées qui vont l'accompagner.

Il n'est pas essentiel de souligner que tout ce qui est adapté pour le grand âge peut aussi être très avantageux pour le "petit âge" ! Les jeunes mamans sont souvent en difficulté pour gérer les tout petits au quotidien avec les manipulations et tout l'attirail que cela nécessite...

HABIGRANE fera partie du village et ses espaces communs pourront permettre une interactivité avec lui à partir des talents de ses habitants. Cela pourrait être un modeste modèle provincial de transition sociale et environnementale, facilement et rapidement réalisable si les protagonistes publics y regardaient d'un peu plus près. Simple, économique, bienfaisant, en un mot: vertueux, et surtout approuvé et adapté à toutes les générations !

Une réponse validée par toutes les personnes de tous âges rencontrées lors des présentations du projet, car ils sont nombreux ceux qui aspirent à cette nouvelle perspective d'avenir.

F - L'adaptation des logements

- Dès leur conception, les logements doivent être prévus de manière à ce que l'adaptation soit possible de manière évolutive:
 - pour faciliter l'accessibilité entre la commune et le logement, de manière générale pour faciliter l'adaptation à des personnes dont la mobilité se réduit.
 - pour permettre un accompagnement à l'autonomie des membres vieillissants, améliorer leur bien vieillir.

- L'accès au bâtiment à partir du parking doit être facilité, l'entrée du bâtiment devra comporter une rampe d'accès. À l'intérieur, un monte-charge pour l'étage, voire un monte escalier.
 - La partie commune et les logements sociaux devront permettre de préserver le calme des logements. Peut-être devra-t-il être envisagé une partie insonorisée.
 - Les espaces communs devront prendre en compte le handicap, largeur des couloirs, des portes d'accès au logement, aux sanitaires, à la buanderie...
 - Le logement doit permettre de séparer ou agrandir les pièces (cloisons amovibles) pour faciliter l'usage ou les soins à domicile.
 - Envisager une facilité d'accès aux rangements, aux terrasses, respect des normes handicap
 - Répartition de la mixité (mélange, séparation par étage, anciens en rez de chaussée/jeunes au dessus ou l'inverse si ascenseur).
 - Parce que le retraité passe beaucoup de temps chez lui, la vue, l'exposition doivent être prises en compte. Idéalement lumineux, l'appartement devra être traversant.
 - La gestion des espaces extérieurs...
 - Limiter les surfaces de logement pourrait servir un espace qui pourrait être plus tard réservé pour du personnel soignant ponctuel ou à demeure, au service de plusieurs habitants.

G - L'accompagnement, les services

1) - L'accompagnement

HABITAT PARTICIPATIF HABIGRÂNE PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT

Sur le compte rendu "*Habitat Participatif et Vieillessement*" qui a suivi les ateliers sur le thème par l'association Les HABiles, l'une des remarques des participants reflète l'état d'esprit de notre groupe *"Les personnes qui se sont retrouvées lors de ces réunions ont exprimé clairement leur volonté de créer un mode d'habitat adapté au grand âge, de façon à peser le moins possible sur leurs enfants, ou leur famille proche, au fil de l'avancée en âge. L'adaptation de leur logement actuel permet d'y rester un peu plus longtemps mais ne résout pas la question de l'isolement."*

"La question des maladies neurodégénératives de type Alzheimer ou Parkinson a été envisagée... Parmi les groupes déjà constitués, nous avons trouvé les deux extrêmes: l'un se propose d'exclure des décisions et donc du groupe les personnes qui développeraient ce type de maladie, l'autre a prévu l'aménagement de chambres médicalisées en rez-de-chaussée et toutes sortes d'activités de type art thérapie de manière à prolonger le plus possible le séjour dans le groupe."

Dans le projet HABIGRÂNE " *sur la question d'accepter dans les lieux une personne âgée déjà atteinte d'une maladie qui la rend dépendante, on estime qu'elle peut entrer du moment qu'elle n'est pas seule et que de toute façon il y a peu de chance qu'elle décide seule d'emménager dans cette situation*".

- dans les autres cas, l'accompagnement sera étudié en fonction du besoin d'assistance léger ou plus soutenu.

- "*L'Habitat Participatif permet de retarder le départ des personnes malades, par la présence bienveillante des co-habitants et les stimulations suscitées par la vie sociale*".

- En ce qui concerne la dépendance cognitive, ou les troubles psychiques ou psychiatriques, un référent familial sera identifié pour chaque personne dès l'inclusion dans son habitat. Nul ne peut être contraint de prendre en charge la dépendance d'un voisin ou d'un ami s'il ne l'a pas choisi. Quand l'état de dépendance d'une personne dépassant les capacités de solidarité du groupe surviendra, le référent familial devra prendre les décisions permettant de respecter le bien être de la communauté ainsi que celui de la personne concernée. Dans certains cas, le maintien dans l'habitat participatif peut être remis en question. Le groupe doit pouvoir intervenir au sujet d'un départ nécessaire au bien vivre de l'ensemble. *"Il peut émettre un avis sur un éventuel départ auprès des personnes qui vont prendre la décision, en général la famille. En aucun cas, le collectif n'a le pouvoir de décider du départ d'une personne. La décision ne peut-être que personnelle ou familiale."*

- Tant qu'il sera possible de pourvoir un accompagnement à domicile qui respecte les limites du groupe et du lieu (grâce aux prises en charges ayant déjà cours pour le maintien à domicile), le logement devra le permettre. *"Le lieu doit être conçu pour qu'on puisse y rester jusqu'à la fin de la vie, en termes d'aménagement, d'adaptation au handicap, c'est un désir unanime."*

Néanmoins, il ne semble pas réaliste de penser que l'habitat participatif ait la capacité complète d'accompagner la fin de vie jusqu'au bout. Il sera parfois nécessaire d'envisager le placement dans un établissement spécialisé, chacun devra s'engager par anticipation à en accepter le recours.

2) - Les services

L'idée est de faciliter la vie, de ne pas faire peser les contraintes liées à l'âge sur les plus jeunes, dès lors, le choix d'externaliser des services peut être fait. Ce qui peut se traduire par:

- mise en commun de personnel pour le ménage/linge, le jardinage/animateur jardin, les petits travaux d'entretien intérieur,
- éventuellement, personnel à demeure pour le service, l'entretien, l'aide à la technologie, quand le besoin d'assistance se fait sentir.

H - Assurer la mixité intergénérationnelle dans le temps

HABITAT PARTICIPATIF HABIGRÂNE PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT

C'est une question à laquelle sont confrontés les projets d'habitat participatif composés d'une part substantielle de seniors.

La plupart d'entre nous désire constituer un groupe d'âges différents pour que les membres du groupe ne passent pas au 4ème âge tous en même temps. Un groupe intergénérationnel présente des intérêts en termes d'échanges de services, c'est aussi une manière pour les personnes âgées de rester en phase avec les préoccupations et la vie de jeunes actifs. On peut imaginer différents types de cohabitation générationnelle, inclure des étudiants par exemple. Remarque: entre 55 ans et 85 ans, il y a la même différence d'âge qu'entre 30 et 60...

Bien sûr, l'idéal serait de pouvoir déterminer dans le projet une pyramide des âges pour garantir une mixité intergénérationnelle dans la durée, ce qui est possible dans les projets à l'initiative des bailleurs sociaux. Or, il semble qu'actuellement, les projets d'initiative citoyenne se font avec un public qui dispose de finances un peu plus confortables et dont les membres se cooptent entre eux. Ils se rassemblent sans intermédiaires et sont majoritairement des seniors.

Il est donc important de rassurer les générations plus jeunes, célibataires ou jeunes ménages avec ou sans enfants, sur leur intégration dans ce type de projets mais aussi de connaître leur positionnement vis-à-vis des membres vieillissants du groupe.

Quel que soit le mode d'admission des nouveaux, dès le début de l'aventure, cet aspect doit pouvoir être abordé, lors de la présentation du projet au moyen d'un questionnaire rempli et signé par les candidats à l'intégration. Il est nécessaire de *"prévoir une information à communiquer pour qu'ils connaissent le fonctionnement choisi par le groupe. L'information doit être également diffusée aux héritiers pour qu'en cas de décès et de succession, cette procédure d'information soit respectée."*

La mixité des âges est aussi liée aux différences de surfaces des appartements / Les différences de surfaces des appartements sont liées à la mixité des âges et la mixité pourrait se réguler naturellement si la diversité des typologies était inscrite dans l'architecture."

I - Limitations dans l'intégration de nouvelles personnes dans le projet

Restent à définir les limites de l'intégration des candidats au projet pour:

- les personnes atteintes de troubles psychiques
- les personnes atteintes de troubles mentaux
- les personnes atteinte d'un handicap physique grave et nécessitant une assistance

J - Fin de vie, décès, transmission

"Il est nécessaire de prévoir clairement les éléments de la transmission afin de ne pas fragiliser la structure dans laquelle on vit. Des parts sociales peuvent paraître plus complexes à vendre ou à transmettre qu'un bien immobilier propre.

Les descendants peuvent être un frein au projet car certains comptent sur l'héritage pour eux-mêmes construire quelque chose; il est nécessaire d'en parler avec eux afin qu'ils soient conscients du fonctionnement en cas d'héritage ou de revente.

En cas d'héritage ou de revente par l'héritier, le groupe n'a pas de moyen légal pour choisir les nouveaux arrivants et s'assurer qu'ils sont bien en phase avec le projet collectif... En cas d'héritiers pas du tout concernés par l'habitat participatif, il y aura la nécessité de faire figurer dans le testament des conditions de respect du projet collectif.

La position de chacun concernant la fin de vie doit être formulée clairement avec la famille mais dans notre cas avec le groupe. Chacun doit pouvoir se positionner à propos de l'acharnement thérapeutique, le refus d'aller en EPHAD ou autre structure. Pour celles et ceux qui réfléchissent à cette possibilité d'habitat participatif, certains envisagent que ce sera leur dernier habitat".

HABITAT PARTICIPATIF HABIGRÂNE PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT

I - Les exemples de référence

Sur l'étude proposée par Regain, 4 expériences ont été observées:

- Les Colibres à Forcalquier <https://lescolibres.jimdofree.com/>
- Kairos à Draguignan <http://kairos1154.fr/le-projet-kairos-aujourd'hui/>
- Etoilie à Avignon <https://etoilie.jimdofree.com/>
- Les Chambarels à Forcalquier

- Les Colibres à Forcalquier <https://lescolibres.jimdofree.com/>

"Onze logements réalisés en autopromotion en 2017. L'accueil des parents âgés de plusieurs foyers a poussé ce collectif à la mise en place de trois logements adaptés au grand âge et portés par une SCI, associés à un studio autonome permettant l'accueil d'une auxiliaire de vie".

- Kairos à Draguignan <http://kairos1154.fr/le-projet-kairos-aujourd'hui/>

"En phase de conception participative de 19 logements en autopromotion. Initié par quelques membres de l'association Ha'âge: "Nous caressons l'espoir de rester maîtres de notre destin jusqu'au bout, tout en vivant une solidarité bienveillante". En phase opérationnelle, les porteurs de projets ont acquis une expérience considérable relative aux mécanismes qui peuvent être mobilisés (dispositifs existants, cofinancements...) et aux difficultés qui se posent (comment faire de l'intergénérationnel...)".

- Etoilie à Avignon <https://etoilie.jimdofree.com/>

"Trente logements réalisés avec la Ville d'Avignon et un organisme HLM. En phase opérationnelle (permis de construire), ce projet qui se veut intergénérationnel voit son groupe composé essentiellement de retraités, dont une majorité de personnes seules. La question du vieillissement y est aujourd'hui insuffisamment prise en compte".

- Les Chambarels à Forcalquier

"Projet de 45 logements en partenariat avec la Ville de Forcalquier et un organisme HLM. Lancé dans le cadre d'une politique publique de l'Habitat qui vise à apporter des réponses adaptées aux demandes locales, le groupe en constitution est déjà composé à plus de 60% par des personnes ayant plus de 60 ans et peut être un terrain d'expérimentation opportun".

Sources:

<http://kairos1154.fr/wp-content/uploads/2017/05/Collectif-Habiter-Autrement-habitats-alternatifs.pdf>

**HABITAT PARTICIPATIF HABIGRÂNE
PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT**

<http://kairos1154.fr/wp-content/uploads/2017/05/Fondation-et-France-et-Hal-%C3%A2ge-L-habitat-participatif-une-solution-pour-bien-veillir.pdf>

<https://www.lamastreassociationrad.fr/sous-les-chataignes-les-hlm-beaumont-en-ardeche-se-bat-pour-sa-survie/>

<https://www.habitage-asso.fr/>

<https://www.leshabiles.org/>

<https://www.halage.fr/>

[Collectif-Habiter-Autrement-habitats-alternatifs.pdf](#)

[Etude-Labit-et-Bresson-Volume-1-Rapport-final-janvier-2017.pdf](#)

[Etude-Labit-et-Bresson-Volume-2-Annexes-janvier-2017.pdf](#)

[Fondation-et-France-et-Hal-âge-L-habitat-participatif-une-solution-pour-bien-veillir.pdf](#)

[Projet_Malakoff_Mederic_Regain_HPF.pdf](#) "*L'habitat participatif, Habitat inclusif pour bien vieillir ? La prise en compte du vieillissement et l'anticipation de la dépendance dans les projets d'habitat participatif - RECHERCHE-ACTION SUR LA PRISE EN COMPTE DU VIEILLISSEMENT ET L'ANTICIPATION DE LA DÉPENDANCE DANS LES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF*"

[Les Habiles synth veillisst HPart 2017.pdf](#) : synthèse d'un groupe de travail sur le vieillissement en habitat participatif "HABITAT PARTICIPATIF ET VIEILLISSEMENT". Les HABILES, en relation avec d'autres associations (Alertes, Hal'âge) participants à un travail en commun.

III - [CR_bien-veillir.pdf](#) : Compte rendu des échanges de l'Atelier du 14 septembre 2015 "Bien vieillir en habitat participatif"