

# GUIDE REPÈRE



## L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ, PRENANT EN COMPTE LE VIEILLISSEMENT

### **Collectif "Habiter Autrement"**

*Développement et promotion de  
lieux de vie variés et alternatifs  
pour les personnes âgées*

Avec le soutien de



Fondation des petits frères des Pauvres

Reconnue d'utilité publique

# Sommaire

Acronymes et abréviations utilisés dans ce guide repère	3
Un guide repère, pourquoi ? pour qui ?	4
<b>PREMIÈRE PARTIE – UN PROJET SOCIAL</b>	<b>6</b>
Introduction	7
Le projet social : besoins, aspirations et supports	9
Les acteurs : place, rôles et coordination	11
Le rôle et la place des habitants	12
Le rôle et la place des familles et des proches aidants	14
Le rôle et la place des bénévoles	15
Les salariés : profils et compétences	16
L'environnement humain : information et implication	18
Les partenariats : constitution d'un réseau et montage de projet	19
<b>DEUXIÈME PARTIE – DES LIEUX ADAPTÉS</b>	<b>22</b>
Introduction	23
La localisation du projet d'habitat	24
Le programme architectural : un projet immobilier	25
Les logements adaptés	26
Les locaux spécifiques en dehors des logements	28
<b>TROISIÈME PARTIE – UN DÉFI ÉCONOMIQUE</b>	<b>29</b>
Introduction	30
Décomposition des coûts d'un habitat alternatif accompagné	31
Garantir un loyer accessible : la question du foncier et de la construction	33
Le financement des espaces communs	35
Les coûts portés par les partenaires	37
Le coût et financement des services suivant les types d'accompagnement	38
La capacité économique des publics, les revenus et les aides mobilisables	40
<b>QUATRIÈME PARTIE – LE CADRE JURIDIQUE</b>	<b>41</b>
Introduction	42
Être ou ne pas être dans Loi 2002-2	43
Modalités de facturation des services et respect de la réglementation du CCH	48
L'organisation des prestations d'animation et d'aide à la vie quotidienne	50
La gestion locative	52
Les espaces communs et la sécurité Incendie	54
<b>Annexe 1</b> : Liste des contributeurs du guide repère	57
<b>Annexe 2</b> : Présentation des dix habitats étudiés	58



# Acronymes et abréviations utilisés dans ce guide repère

AGGIR	Autonomie gérontologie groupes iso-ressources
AIVS	Agence immobilière à vocation sociale
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
CAF	Caisse d'allocations familiales
CARSAT	Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitat
CD	Conseil départemental
CDC	Caisse des dépôts et consignation
CESU	Chèque emploi service universel
CIAS	Centre intercommunal d'action sociale
CLIC	Centre d'information et de coordination
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
DRIHL	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ERP	Etablissement recevant du public
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
ESSMS	Etablissement social ou médico-social
ETP	Equivalent plein temps
GIR	Groupe iso-ressources
HLM	Habitation à Loyer Modéré
ILGLS	Intermédiation locative et de gestion locative sociale
INPI	Institut National de la Propriété industrielle
LCR	Local collectif résidentiel
PCH	Prestation de compensation du handicap
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLS	Prêt locatif Social
PLUS	Prêt locatif à usage social
SAD	Service d'aide à domicile
SAP	Service à la personne
SSIAD	Service de soin infirmier à domicile
UNAFO	Union professionnelle du logement accompagné



# Un guide repère, pourquoi ? pour qui ?

Des acteurs associatifs, des chercheurs, des universitaires ont eu la volonté d'accompagner l'essor d'initiatives d'habitat alternatif prenant en compte le vieillissement. Pour ce faire, ils ont créé le collectif « Habiter Autrement » et engagé une étude pour mieux connaître les initiatives prises pour diversifier les formes d'habitats adaptés aux personnes âgées, repérer les questionnements et dégager des pistes d'action afin de soutenir les porteurs de projets.

Cette étude s'est intéressée à l'habitat « alternatif, citoyen, solidaire, accompagné, prenant en compte le vieillissement » que nous appellerons dans ce document « habitat alternatif accompagné ».

L'étude s'est appuyée sur dix réalisations d'« habitat alternatif accompagné », ce qui a donné lieu à dix monographies<sup>1</sup> et une analyse transversale. Les résultats ont été publiés sous forme d'un rapport d'étude en septembre 2017. Ces documents sont disponibles notamment auprès des animateurs du collectif : l'Association de gestion des établissements des petits frères des Pauvres et le siège de l'Association Monsieur Vincent.

## Pourquoi ce guide repère ?

La veille effectuée par les membres du collectif, les échanges d'expériences et la réalisation de l'étude ont permis de rassembler des éléments de connaissances sur ces formes d'habitat.

Ce guide repère est le prolongement du rapport d'étude pour partager les connaissances acquises à travers les projets expérimentaux. Cette capitalisation des savoirs aidera les porteurs de projets à être attentifs à divers points de vigilance lors de leur montage. Chacun pourra s'inspirer des expériences existantes et des solutions trouvées pour enrichir sa réflexion, et guider ses réalisations.

Ce guide repère est un document évolutif qui s'enrichira des diverses expériences des porteurs de projets et des éventuelles évolutions législatives.

**Objectif du guide repère :** Un document opérationnel transmissible et utile pour les porteurs de projets, un guide pour l'action qui rappelle les questions à se poser, les éléments de réponses disponibles, les pistes de réflexions.

## Pour qui ce guide repère ?

Le guide s'adresse à l'ensemble des personnes désireuses de s'impliquer en tant que porteur de projet ou partenaire :

- associations qui ont une activité de gestion d'établissements et services, d'ingénierie sociale ...,
- municipalités, intercommunalités et plus généralement les collectivités locales,
- promoteurs et bailleurs sociaux,
- groupements de protection sociale,
- fondations,
- associations,
- collectifs de citoyens,
- congrégations ... .

---

<sup>1</sup> Voir Annexe 2 : Présentation des dix habitats étudiés



## Démarche et contenu du guide

Conçu comme un recueil de questions et de points d'attention à considérer lors du montage d'un projet d'habitat « alternatif, citoyen, solidaire et accompagné », ce document apporte les éléments de réponses disponibles. Il n'a pas la prétention d'aborder tous les sujets ni d'être exhaustif sur les divers points traités.

Ce guide aborde **quatre questions essentielles** à se poser pour monter un projet d'habitat alternatif accompagné :

- un projet social,
- des lieux adaptés,
- un défi économique,
- un cadre juridique.

Le guide est constitué de **fiches synthétiques** avec pour chaque point d'attention :

- une « description » de la question posée,
- des éléments de réponses disponibles (éléments de connaissance, pistes de réflexion et points d'alertes),
- des ressources complémentaires sur le sujet (éléments de documentation, d'écrits pour des approfondissements sur les différents sujets).

Ce guide est le résultat d'un travail collectif. Vous trouverez la liste des contributeurs en Annexe 1.





Première partie

# UN PROJET SOCIAL



## Introduction

L'« **habitat citoyen, solidaire et accompagné** » est un habitat dont « le principe actif et commun est de compter sur l'implication des personnes concernées et le lien social pour faire face au vieillissement ». Il est accompagné par des acteurs divers qui « entendent laisser une place à la participation des citoyens vieillissants dans la définition et la gestion des projets d'habitat qui les concernent » (Labit, 2016).

L'habitat « alternatif, citoyen, solidaire, accompagné, prenant en compte le vieillissement » est d'abord un **projet social**, qui répond aux besoins et aux attentes de certaines personnes vieillissantes, non couverts par les solutions d'habitat existantes. Le constat s'impose aujourd'hui d'un besoin d'habitat différent du domicile, différent de l'EHPAD et différent de l'offre dite « intermédiaire » de type résidence-service. En effet, le domicile peut être synonyme d'isolement, l'EHPAD n'est pas adapté à des retraités relativement autonomes, tandis que la résidence-service n'est pas accessible à tous financièrement. Les membres du collectif sont parties prenantes du développement de cette nouvelle forme d'habitat, encore mal connue, mal identifiée, qui se heurte à beaucoup de difficultés mais répond à des besoins et des aspirations réels.

### Enjeu

L'enjeu est la conception et la mise en œuvre d'un projet social d'habitat adapté notamment à une population vieillissante fragilisée d'un point de vue relationnel et/ou économique, mais ne nécessitant pas une assistance médicalisée et en capacité d'exercer son autonomie de décision, ou encore à des personnes fragilisées par des troubles cognitifs pour qui le maintien à domicile n'est plus adapté.

Les habitats dont il s'agit ici reposent sur quatre principes incontournables :

- **Le lien social, la solidarité, l'entraide** : Les personnes vieillissantes sont les bénéficiaires de cette forme d'habitat, mais en sont aussi une ressource, car elles sont en capacité de s'aider les unes les autres à faire face au vieillissement, aux côtés des accompagnants professionnels, des proches aidants (s'il y en a) et des bénévoles. La dynamique collective est un élément essentiel de ce type de projet.
- **La participation et la citoyenneté** : Les habitants vieillissants sont des citoyens. Ils ont parfois participé à la conception du projet. Ils sont impliqués le plus possible dans sa gestion au quotidien, leur capacité d'agir est systématiquement encouragée.
- **L'accessibilité socio-économique** : Cette offre d'habitat s'adresse à tous, notamment aux personnes qui perçoivent de faibles ressources.
- **L'accompagnement** : Il est réalisé par des professionnels, des proches aidants (s'il y en a) et des bénévoles dont l'objectif est d'aider à la dynamique du projet et ne porte pas uniquement sur l'aide à la personne.

Ces quatre principes, qui définissent le champ de cet habitat, excluent l'EHPAD, les résidences-services du secteur privé lucratif et les logements-foyers.

### Les thèmes traités dans cette partie

- Le projet social : besoins, aspirations et supports
- Les acteurs : place et rôles de chaque acteur, coordination
- Les habitants : rôle et place
- Les familles et les proches aidants : rôle et place
- Les bénévoles : rôle et place
- Les salariés : profils et compétences
- L'environnement humain : information et implication
- Les partenariats : montage et accompagnement du projet



## Pour aller plus loin

- Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise, (2015). « Habitat et vieillissement. Les formules de logements intermédiaires pour personnes âgées, entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel ». [http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/habitat\\_vieillissement\\_octobre2015\\_web.pdf](http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/habitat_vieillissement_octobre2015_web.pdf)
- Argoud, D. (2008). L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ? Rapport pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-habitat-pour-les-personnes-agees2008.pdf>
- Broussy, L. (2013). L'adaptation de la société au vieillissement de sa population. FRANCE : ANNEE ZERO ! Rapport remis à Michèle Delaunay, Ministre déléguée aux personnes âgées et à l'Autonomie. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/134000173/index.shtml>
- Guérin, S. (2016). Analyse typologique des monographies d'habitat regroupé financé par la CNAV. Rapport et propositions pour la CNAV. <https://www.lassuranceretraite.fr/portail-info/files/live/sites/pub-bootstrap/files/pdf/QSN/Analyse-typologique-habitat%20regroupe-S.Guerin.pdf>
- HCLPD (2012). Habitat et vieillissement : Vivre chez soi, mais vivre parmi les autres ! 17ème rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées. <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/124000572/index.shtml>
- Labit, A. (2016). « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », *Gérontologie et Société*, n°149, vol. 38, pp. 141-154. [https://www.cairn.info/load\\_pdf.php?ID\\_ARTICLE=GS1\\_149\\_0141](https://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=GS1_149_0141)
- Moignard, J. (2014). Rapport d'information fait au nom de la Délégation aux droits des femmes et à l'égalité des chances entre les hommes et les femmes sur le projet de loi (n° 1994) relatif à l'adaptation de la société au vieillissement. Assemblée Nationale.
- Nowik, L. (dir.), Labit, A., Thalineau, A., Herpin, L. et al. (2011). L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal, Programme « Habitat & retraite ». Programme de recherche de la Région Centre (APR « L'Habitat de demain »), Vol. 1/2. UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01282726/document>
- Nowik, L. (dir.), Labit, A., Thalineau, A., Herpin, L. et al. (2013). L'habitat de demain : Les habitats « intermédiaires » pour personnes âgées. Programme de recherche de la Région Centre (APR « L'Habitat de demain »), Vol. 2/2. UMR 6173 CITERES, EA 1210 CEDETE. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01282731/document>
- USH (2015), Accompagnement du vieillissement : Les enseignements de la 1ère édition du concours « Les HLM Partenaires des âgés », Département des politiques sociales, Février. <http://accompagnementduvieillissement.hautetfort.com/media/00/01/1892615298.pdf>
- Yven, Ph., Le Nulzec, F., Rocheron C. et Labit, A., Cariou, E. Cencetti, O. (2015). Etude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées. Ministère des affaires sociales et de la santé, Direction générale de la cohésion sociale. Rapport final.



## Le projet social : besoins, aspirations et supports

Il existe des besoins réels d'habitat prenant en compte le vieillissement, non couverts par les offres existantes. Ces besoins constituent le socle du projet, mais ils sont complexes à définir. Car il n'y a pas un mais des vieillissements, une diversité de publics, avec des ressources et des fragilités très différentes<sup>2</sup>. Il n'y a donc pas de projet-type ou de projet idéal, pas de modèle standard à décliner, mais des projets qui se développent dans leur contexte, en lien avec des partenaires multiformes et qui seront amenés à évoluer comme les besoins des habitants.

### Enjeu

L'enjeu est de concevoir et faire vivre un projet qui soit cohérent entre :

- les besoins, les attentes et les désirs des habitants ciblés,
- les valeurs, la culture, les moyens du porteur,
- le dispositif d'accompagnement mis en place (les supports),
- le territoire et les partenariats du projet.

Une telle démarche de conception et de réalisation de projet s'appuie sur une ingénierie complexe qui suppose de :

- évaluer les besoins, les attentes des habitants ciblés,
- définir les objectifs à atteindre et les dispositifs adéquats,
- travailler en partenariat avec des acteurs multiples,
- savoir évaluer la démarche et en mesurer les impacts,
- suivre l'évolution des besoins dans la durée,
- ajuster le projet en permanence.

### Éléments de connaissance

Suivant les spécificités des projets, l'accompagnement combine différents types d'interventions appelés « supports ». Quatre types de supports principaux ont été mis en évidence dans les réalisations étudiées :

- **le soutien à la convivialité** : organisation de temps de rencontre et d'activités, présence, visites aux locataires, écoute et médiation pour instaurer une dynamique collective entre les locataires ;
- **l'aide à la personne** : aide aux actes de la vie quotidienne réalisée par des aides ménagères ou des auxiliaires de vie (ménage, cuisine, aide au lever, aide au coucher, aide au déplacement, aide à la toilette simple...)
- **l'aide à l'inclusion sociale** : aide administrative et sociale, aide pour l'accès aux droits et leur maintien (mise en place d'aide...), aide pour les démarches administratives, aide à l'informatique ... ;
- **la veille** : présence et attention bienveillante pour détecter les difficultés et prévenir les situations de crise.

Suivant les projets et les publics attendus, les dispositifs s'appuient plus ou moins sur chacun de ces supports<sup>3</sup>.

À noter : Le soin peut être apporté dans ces habitats par des prestataires extérieurs à titre individuel si nécessaire, dans les mêmes conditions qu'au domicile. Il ne constitue pas un des supports de cet accompagnement partagé.

---

<sup>2</sup> Les différents types de fragilité peuvent être liés à des troubles cognitifs, des incapacités physiques, une précarité économique et sociale, etc.

<sup>3</sup> Voir Annexe 2 : Présentation des dix habitats étudiés



## Points d'alertes

Il est important de prendre en compte :

- La qualification des besoins. Attention à ne pas partir de besoins conçus a priori et à ne pas créer des besoins, en proposant des aides inutiles ou inadaptées au public. Faire participer les personnes concernées à cette phase de conception du projet.
- La prise en compte effective des désirs, des aspirations des habitants. La mise en pratique de l'implication, de la participation des habitants au quotidien est importante notamment dans le temps, face au turn-over et à l'évolution des situations des habitants.
- La mixité des publics. Comment répondre à tous les besoins, à des besoins parfois très différenciés ? Faut-il privilégier l'homogénéité ou l'hétérogénéité des habitants ? L'étude montre en particulier toute la richesse, mais aussi toute la difficulté, de faire vivre un projet en mixité générationnelle.
- L'évolution des personnes et de leurs besoins dans la durée. Prévoir la possibilité d'ajustements pour faire évoluer le projet et/ou pour gérer les transitions et les parcours.

## Pour aller plus loin

- Un exemple d'outil d'analyse des besoins : dans le champ du handicap, dans le cadre de la réforme de la tarification, la CNSA a créé un nouvel outil, SERAPHIN, pour analyser les besoins des personnes et apporter des réponses définies comme des prestations.  
[http://www.cnsa.fr/documentation/nomenclatures\\_seraphin\\_detaillees\\_mars\\_16.pdf](http://www.cnsa.fr/documentation/nomenclatures_seraphin_detaillees_mars_16.pdf)
- Les typologies de personnes âgées : classes d'âge (seniors, troisième âge, grand âge) et besoins d'aide. L'exemple du guide répertoire de la mutualité française Pays de Loire.  
<http://online.fliphtml5.com/zczy/hibe/#p=2>
- Les démarches participatives de conception de projets : L'exemple d'une démarche partenariale portée par un bailleur : le référentiel I2HS (Innovation, Habitat, Habitant, Senior) à Poitiers.  
<https://sites.google.com/a/reneamberg.fr/ihhs/accueil/>
- L'exemple d'un projet élaboré suite à une consultation municipale : Le Kanata à Liffré.  
<http://www.unccas.org/le-kanata-un-lieu-de-vie-intergenerationnel-proposant-des-logements-adaptes-au-vieillessement#.WVjdsojyhPY>



## Les acteurs : place, rôles et coordination

Les habitats alternatifs accompagnés sont des dispositifs nouveaux qui se développent localement selon des fonctionnements qui leur sont propres, sans modèle préétabli. Pariant sur le lien social et la participation, ils impliquent une diversité d'acteurs (habitants, proches, bénévoles, salariés, partenaires divers, voisinage, ...) dans des rôles sensiblement différents que ceux qu'ils pourraient avoir dans les dispositifs connus.

### Enjeu

L'enjeu est de concevoir et faire vivre un projet dans lequel :

- la place et le rôle de chaque acteur sont clairement définis et connus de tous,
- la coordination est efficace entre tous ces acteurs.

### Éléments de connaissance

#### Les différents acteurs du projet

L'étude montre une grande diversité d'acteurs impliqués, qui peuvent varier en fonction des types de projets et des supports de l'accompagnement :

- Les habitants : quelle participation leur propose-t-on ? / leur demande-t-on ?
- Les familles/proches aidants : quelle place et quelle implication ?
- Les bénévoles : quels domaines d'intervention et quelle responsabilité ?
- Les salariés : quels profils et compétences ?
- L'environnement humain (voisinage, commerçants...) : quelle information et quelle implication ?
- Les partenaires : quel rôle dans le montage et par la suite ? comment constituer et gouverner les partenariats ?

#### L'organisation et la coordination entre les acteurs

Chaque projet fait face à ces questions : quelles formes, quels moyens, quelles méthodologies pour cette coordination ? Divers dispositifs et instances sont imaginés, de façon plus ou moins formalisée variant d'un projet à l'autre.

### Points d'alertes

Il est important de prendre en compte :

- L'importance de définir en amont du projet le rôle de chacun et d'être dans une démarche d'évaluation et d'ajustement.
- Les difficultés de financement de cette partie d'ingénierie sociale du projet (souvent non prévue par les dispositifs habituels).
- Les difficultés à concevoir la gouvernance et la coordination de tels projets, qui font intervenir des acteurs issus de mondes différents (manque de modèles préétablis).



## Le rôle et la place des habitants

Les initiateurs, les porteurs de ces habitats alternatifs se sont donnés pour objectif d'accompagner le vieillissement des locataires en préservant leur position de citoyens et d'acteurs : citoyens vivant au cœur de la cité, capables de prendre des décisions sur ce qui les concerne et de se projeter ; acteurs de la solidarité, de la bienveillance et de l'entraide au sein du petit collectif et aussi force de proposition.

L'implication/ la participation / l'entraide :

- répond à l'aspiration des personnes d'être acteurs (une demande plus forte avec les nouvelles générations vieillissantes),
- constitue un facteur contribuant au bien vieillir,
- répond à une demande de lien et de prévention de l'isolement,
- répond au besoin de se sentir utile.

### Enjeu

Que le projet prévoit une place active pour les habitants avec des possibilités :

- d'agir et de s'impliquer (y compris quand cela est possible en amont du projet),
- d'être solidaire, d'être autant aidant qu'aidé.

### Éléments de connaissance

Dans les réalisations étudiées :

- La participation et l'implication des habitants se font de façon le plus souvent informelle (réunions régulières des habitants avec l'hôtesse par exemple).
- Les personnes insistent sur leur volonté de ne pas être « infantilisées », considérées comme des personnes fragiles ..., tout en étant aidées et sécurisées.
- La participation des habitants existe rarement pour la phase de conception du projet, dans les réalisations étudiées.

### Points d'alerte

Il est important de prendre en compte :

- Dans ces projets, fondés sur le lien social, la solidarité et l'entraide doivent être envisagés avec un engagement, une adhésion (minimale) des habitants.
- Les dispositifs de participation sont à penser en amont du projet, afin d'éviter que cela dépende de la bonne volonté des intervenants.
- Ces dispositifs doivent être formalisés, évalués, ajustés ... posant alors la question de leur conception et de leur financement.

### Pour aller plus loin

L'habitat participatif se présente comme un habitat alternatif qui pousse le plus loin l'implication des habitants dans la conception et la gestion de leur lieu de vie. Plusieurs études montrent son intérêt pour une population vieillissante, sans négliger les difficultés de réalisation concrètes qu'il rencontre aujourd'hui en France, malgré sa reconnaissance par la loi ALUR de 2014.

- Labit, A., « Habiter autrement pour vieillir autrement : motivations et engagements de femmes retraitées européennes », *Revue de Socio-Anthropologie*, n°32, 2015, pp. 55-69.  
<https://socio-anthropologie.revues.org/1888>
- Labit, A., « Habiter et vieillir en citoyens actifs. Regards croisés France-Suède », *Retraite et Société*, n°65, 2013, pp. 101-120.



[www.cairn.info/revue-retraite-et-societe-2013-2-page-101.htm](http://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe-2013-2-page-101.htm)

- Labit, A. et Chaland, K., « L’habitat groupé autogéré en France et en Allemagne : perspectives d’avenir dans le contexte du vieillissement démographique », *Revue Espace, Populations, Sociétés*, n°1, 2010, pp. 131-142.  
<http://eps.revues.org/3982>
- Rosenfelder, C., Vieillir dans un habitat autogéré : la question du « vivre ensemble », *Gérontologie et société*, vol. 39/152, n°1, 2017, pp. 155-167.  
<http://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe-2017-1-page-155.htm>.



## Le rôle et la place des familles et des proches aidants

La présence des familles et des proches peut être un élément central du projet, mais elle est plus ou moins importante suivant les personnes et plus ou moins bien définie au sein des projets.

### Enjeu

Prévoir une place pour les familles qui soit réelle, en cohérence avec le projet, les rôles des autres acteurs et qui tienne compte de la multiplicité des situations individuelles, ainsi que de leur évolution dans le temps.

### Éléments de connaissance

Dans les réalisations étudiées :

- Les proches sont plus ou moins présents, suivant la fragilité du locataire et les proximités géographiques.
- Ils apprécient l'alliance d'autonomie, de convivialité et de sécurité que le dispositif apporte à leur parent et interviennent auprès d'eux comme ils interviendraient dans un domicile ordinaire.
- Ils apprécient aussi le rôle de relais que jouent les intervenants salariés entre eux et leur parent, en particulier en cas d'éloignement géographique.
- Ils sont davantage impliqués dans la gouvernance des réalisations qui s'adressent aux plus fragiles, comme la Maison du Thil à Beauvais ou Vivre aux Vignes à Grenoble, que dans les autres réalisations où les locataires sont pour la plupart en capacité d'exprimer leurs souhaits et d'exercer leur autonomie de décision.
- Un apprentissage est nécessaire pour que les proches passent d'une posture de « client exigeant » d'un service ressenti comme coûteux à celle de « co-responsable » d'un dispositif original.

### Points d'alerte

Il est important de :

- Imaginer la gouvernance et l'implication des familles/proches dès le montage du projet. Informer les familles et l'organiser (dispositifs, outils), penser l'évolution des situations.
- Mettre en œuvre des dispositifs qui permettent aussi de clarifier la place des proches par rapport aux autres intervenants (salariés, bénévoles).
- Donner aux proches de vraies places et de vraies possibilités d'influer sur le cours des choses, imaginer de vrais dispositifs participatifs, pas seulement de consultation, mais aussi d'implication au long cours.
- Pour bien impliquer les acteurs, il faut les impliquer en amont, mais si le projet est déjà construit, se pose alors la question des remplacements et de l'intégration de nouveaux acteurs.
- Impliquer les familles dans une logique globale et pas seulement individualisée (uniquement auprès de leurs proches).

### Pour aller plus loin

L'exemple de la place des familles dans la gouvernance des colocations en responsabilité partagée en Allemagne :

- Smagghe, A. (2008). Les « colocations » à Berlin pour les personnes atteintes de maladie d'Alzheimer ou d'affections apparentées. Invitation à la démence – Cahier du CLEIRPPA n°32.
- Leenhardt, H. (2011), Zukunft Quartier, l'avenir, le quartier. De nouvelles formes d'organisation, en Allemagne, pour vieillir dans son quartier (même en cas de démence) Habiter et Vieillir (p. 205-219). *Gérontologie et Société*, (34) 136, 2011.  
<http://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe1-2011-1-page-205.htm?1=1&DocId=67358&hits=26+25>



## Le rôle et la place des bénévoles

Les bénévoles sont souvent partie intégrante du projet, ils ont un rôle essentiel en termes d'accompagnement au quotidien des personnes. Leur implication peut par ailleurs aider à stabiliser le modèle économique du projet.

### Enjeu

Prévoir une place des bénévoles qui soit cohérente et clairement définie au sein du projet (profils, rôles, compétences, responsabilités, ...) et prévoir cet investissement dans la durée.

### Éléments de connaissance

Dans les réalisations étudiées :

- Les bénévoles interviennent de façon importante et régulière quand le porteur du projet est un acteur en capacité de les mobiliser, les former et les encadrer.
- Les bénévoles sont parfois associés à la gouvernance ou à la coordination du fonctionnement de l'habitat mais essentiellement sollicités pour le soutien à la convivialité en complément de l'intervention des salariés, en particulier quand ceux-ci interviennent principalement pour l'aide à la personne.
- Une ambiguïté dans la définition des missions et positionnements respectifs des bénévoles, des proches et des salariés peut être source de tensions ou de mise en difficulté des salariés.
- Dans les petites communes, les élus locaux peuvent s'impliquer de façon importante dans le suivi des dispositifs et aussi directement auprès des habitants.

### Points d'alerte

Il est important de :

- Penser le « recrutement » des différents acteurs en fonction du projet et permettre à chacun d'être à sa place et que cette place puisse évoluer dans le temps et en fonction des publics.
- Questionner les compétences des bénévoles, leurs possibilités d'être des relais, notamment le fait d'être plusieurs et que le bénévolat ne repose pas uniquement sur un acteur.
- Recruter et assurer le renouvellement de l'équipe bénévole.
- Assurer l'encadrement de l'activité des bénévoles (charte, convention d'engagement bénévolat, assurances) - les choix, la formation, la place et la prise de distance nécessaire des bénévoles.

### Pour aller plus loin

- Le concept des maisons Abbeyfield, qui repose beaucoup sur l'investissement des bénévoles : [www.abbeyfield.be/fr/](http://www.abbeyfield.be/fr/)
- La place des bénévoles dans les colocations en responsabilité partagée à Hambourg : La société Alzheimer Hambourg et la Cellule de Coordination des colocations de Hambourg ont développé un programme pour le développement de l'implication des bénévoles dans l'accompagnement et la gouvernance de ces colocations. Ce programme distingue différents types de responsabilités au sein des colocations et a développé des programmes de formations pour y préparer les bénévoles. <http://www.alzheimer-hamburg.de/angebote/schulungen-fuer-ehrenamtliche/ombudspersonen-wohn-paten-wg-begleiter.html>
- Site de France Bénévolat : <https://www.francebenevolat.org/>



## Les salariés : profils et compétences

Les projets d'habitats « accompagnés » font intervenir des salariés auprès des habitants, ils ont des missions diverses suivant les projets, plus ou moins intensives suivant l'organisation du dispositif et les supports mis en œuvre et confiés aux professionnels. Le rôle des salariés est important. Ils soutiennent les personnes au quotidien, contribuent à la dynamique du projet et au lien social.

### Enjeu

Les dispositifs sont diversifiés et en expérimentation : il n'y a pas encore de métiers bien définis et les porteurs de projets s'inspirent de ce qu'ils connaissent. L'enjeu est donc bien d'explicitier les projets et les missions pour définir le profil du salarié en cohérence.

### Éléments de connaissance

Les trois supports sur lesquels s'appuient les différents habitats relèvent a priori de trois métiers différents : animation pour le soutien à la convivialité, travail social pour l'aide à l'inclusion sociale et enfin aide à la personne.

- Quand le support principal est l'aide à la personne, les habitats font appel à des aides ménagères ou des auxiliaires de vie.
- Dans les autres cas, les profils sont plus diversifiés car une polyvalence est attendue des intervenants.
- Cette polyvalence n'est pas garantie par un diplôme et une formation, et les porteurs de projets sont attentifs aux qualités relationnelles et aux parcours des intervenants.
- La préparation spécifique des intervenants à leur prise de poste doit tenir compte du refus des locataires de ce qui leur semble infantilisant et stigmatisant.
- Si le financement des salariés, qui interviennent directement auprès des habitants, est généralement assuré dans le cadre du dispositif de façon pérenne, celui des personnes qui assurent la coordination plus globale du dispositif est parfois précaire, ce qui peut entraîner un turn-over préjudiciable au projet.

### Points d'alerte

Il est important de :

- Recruter des salariés avec un profil polyvalent.
- Assurer le financement pérenne des salariés au sein des dispositifs, y compris pour la coordination du dispositif.
- Définir clairement les missions des salariés.
- Valoriser le salarié et sa valeur ajoutée par rapport aux autres acteurs (en particulier pour les salariés de l'aide à la personne par rapport aux bénévoles qui apportent convivialité et lien social).
- Eviter un fonctionnement « fusionnel » dans les sites où l'équipe salariée est réduite.



## Pour aller plus loin

Ci-dessous des liens vers des descriptions des métiers d'origine des intervenants rencontrés dans les habitats étudiés :

- <http://www.cidj.com/article-metier/auxiliaire-de-vie-sociale>
- <http://www.cidj.com/article-metier/employe-domicile>
- <http://www.cidj.com/article-metier/conseillere-conseiller-en-economie-sociale-et-familiale>
- <http://www.onisep.fr/Ressources/Univers-Metier/Metiers/technicien-technicienne-de-l-intervention-sociale-et-familiale>
- <http://www.onisep.fr/Ressources/Univers-Metier/Metiers/animateur-socioculturel-animatrice-socioculturelle>
- <https://www.famidac.fr/?Metier-Maitre-ou-Maitresse-de>
- <http://www.cidj.com/article-metier/gardien-gardienne-d-immeuble>



## L'environnement humain : information et implication

L'habitat est inséré dans un environnement, constitué de multiples acteurs extérieurs qui interagissent avec les habitants (voisins, services, commerçants, prestataires extérieurs librement choisis par les locataires, ...).

### Enjeu

Que les personnes de l'environnement acceptent le projet et le comprennent, pour avoir avec les habitants des interactions cohérentes avec le projet. En particulier les prestataires directement choisis par les locataires doivent devenir eux aussi des partenaires du projet.

### Éléments de connaissance

Dans les réalisations étudiées, les porteurs des différents projets avaient en commun une volonté de bonne intégration et d'ouverture du groupe d'habitants sur l'environnement. Dans les faits, les liens entre les habitants du dispositif et l'environnement sont très divers. Certains groupes d'habitants sont très ouverts sur le quartier, voire à l'initiative d'événements, d'autres sont davantage centrés sur la convivialité au sein de l'habitat.

Les intervenants salariés ont souvent dans leur mission un travail de constitution d'un réseau de prestataires « partenaires » pour faciliter la coordination des interventions au domicile des locataires.

### Points d'alerte

Il faut penser le lien entre le projet d'habitat et son environnement en prenant en compte :

- l'importance du choix de la localisation de l'habitat par rapport au projet ;
- les actions, dispositifs, outils, moyens qui doivent faire vivre le lien dans la durée ;
- le partage du lien entre différents acteurs (salariés du dispositif, habitants, bénévoles, partenaires, familles) ;
- l'importance d'une information en amont vers l'environnement, pour que le projet soit accepté ;
- la poursuite de l'information et de l'action dans la durée pour impliquer le voisinage dans le projet et dans la vie quotidienne (en relation avec le projet, et en particulier si l'ouverture sur l'environnement est un axe du projet) ;
- la nécessité d'un travail de mise en réseau, de recherche de partenariats ;
- la nécessité d'organiser des manifestations pour faire entrer l'environnement dans l'habitat pour mieux le faire connaître : journées portes ouvertes, fêtes de voisins, ... ;
- l'importance de créer un dispositif de concertation avec les prestataires extérieurs au dispositif pour se donner un moyen de dialoguer et d'informer sur le contenu du projet et de les impliquer comme des partenaires.

Attention à respecter le libre choix des habitants concernant l'intervention des partenaires extérieurs, tout en restant vigilant à la protection des habitants.



## Les partenariats : constitution d'un réseau et montage de projet

Les projets d'habitat alternatif accompagné sont des projets impliquant une pluralité d'acteurs. Ils ne rentrent pas dans un cadre précis et ne répondent pas à une solution prédéfinie. « Citoyens et solidaires », inscrits dans un territoire, ils font appel à des acteurs locaux, et participent le plus souvent à l'économie sociale et solidaire avec une mixité de financement.

### Enjeu

L'enjeu est de :

- parvenir à monter un projet cohérent, qui puisse bénéficier de l'apport de tous ses acteurs et fonctionner de façon harmonieuse dans la durée ;
- trouver un montage adapté, qui permette de préserver l'esprit du projet pour qu'il soit pérenne.

### Eléments de connaissance

Ce sont des projets qui impliquent une pluralité d'acteurs. Projets citoyens, ils s'appuient sur la participation des habitants et de leurs représentants pour apporter une réponse pertinente à leurs besoins et attentes. En co-construction, ces projets font appel à la compétence et à l'expertise de tous. La pluralité d'acteurs permet de se ré-interroger sur le projet, les motivations et les intentions.

Les projets sont de différents types selon les initiateurs et les objectifs.

- Des projets d'ancrage local pour répondre à un besoin repéré localement. Ces projets réunissent souvent une municipalité, un bailleur social et un acteur de la filière gérontologique, et s'adressent plutôt aux habitants de la commune et des environs.
- Des Initiatives citoyennes pour répondre au besoin d'une innovation, pour faire passer une idée en fonction de besoins spécifiques s'appuyant sur des partenaires divers.
- Des acteurs professionnels qui ont une expertise, une culture et des valeurs et souhaitent les mettre au service d'une expérimentation, d'une innovation pour répondre à des besoins insatisfaits.
  - Par exemple, des acteurs associatifs à vocation sociale, des gestionnaires d'ESSMS, des bailleurs sociaux, des organisations à caractère philanthropique ou caritatif, etc. Ces acteurs sont soit à l'initiative avec une volonté d'expérimenter, de développer un modèle, soit sollicités comme partenaire du fait de leur expertise.
- Des institutions (CNAV, Conseil département, CNSA ...) qui veulent susciter des initiatives (par des appels à manifestation d'intérêt, des appels à projet) ou les canaliser avec des cahiers des charges.

### Le montage du projet

Il s'agit de préciser pour les acteurs impliqués, le rôle et les responsabilités de chacun, les liens contractuels et conventionnels qui les lient ainsi que les modes de fonctionnement.

Les différentes questions à aborder au moment du montage du projet :

- Qui sont les partenaires, quel est leur statut, quelles sont leurs ressources ?
- Quels sont les liens contractuels entre les différents acteurs (dont les habitants) ?
- Comment sont assurées la gouvernance, la coordination du projet et les relations avec les habitants ?  
Quels sont les outils d'évaluation de ce partenariat ?
- En ce qui concerne l'immobilier, quels sont les liens de propriété et de gestion ?
  - Qui construit, comment sont financés les travaux ?
  - Qui sont les propriétaires (du foncier, des logements, des espaces communs) ?
  - Qui assure la gestion locative ?
  - Qui porte le risque de vacance locative ?
- En ce qui concerne l'accompagnement partagé :
  - Qui assure le service ?
  - Comment est-il géré ?
  - Comment est-il financé ?
  - Comment le service est-il contractualisé avec les habitants ?



### **Les différents partenaires rencontrés dans les projets étudiés :**

- secteur associatif (groupement d'habitants, familles, associations ou organisations mutualistes gestionnaires d'établissements ou de services de la filière gérontologique, associations à forte dimension sociale ...),
- municipalités et leur CCAS,
- bailleurs sociaux,
- services locaux d'aide à la personne,
- organisations à caractère philanthropique ou caritatif.

À chaque phase, il est nécessaire de mettre en place des instances et des outils spécifiques pour la coordination entre les partenaires : comité de pilotage, comité de suivi (évaluation et ajustement), outil d'évaluation, d'implication des habitants, etc.

### **Ingénierie de projet, accompagnement par un tiers**

Dans les projets étudiés, l'ingénierie de projet a été assurée par les partenaires eux-mêmes. Certains porteurs de projets ont fait le choix de confier l'accompagnement de la démarche à un acteur extérieur.

À noter : Cet accompagnateur (ou consultant) n'est pas là pour décliner une solution toute faite, un produit, mais pour piloter une démarche, un processus qui aboutit à une réalisation correspondant aux besoins et aux attentes des différentes parties prenantes.

Ce tiers n'est pas le représentant d'une des parties prenantes, avec un regard extérieur, il est au service de la réalisation du projet :

- il est un médiateur, poseur de question, facilitateur du dialogue entre les différentes parties prenantes ;
- il assure la transparence afin que chacun ait conscience des attentes, des enjeux et des contraintes des autres parties-prenantes ;
- il permet d'explicitier et de réinterroger les différents présupposés, pour éviter de partir des solutions avant de s'être interrogé sur les objectifs et les usages réels ;
- il permet d'éviter les autocensures liées à trop de réalisme au départ du projet.

### **Points d'alerte**

Il est important de prendre en compte :

- Le risque de désengagement des partenaires une fois que le projet est ouvert, après la phase d'implication forte dans le montage du projet.
- Le risque lié à des projets portés par les personnes et non par des organisations ou institutions car en cas d'absence ou de retrait de la personne, le projet peut avoir des difficultés (par exemple à la suite d'une alternance dans l'équipe municipale suite à une élection).
- Le risque de dérive si l'acteur qui est à l'initiative du projet ne prend pas de responsabilité dans le portage du projet car il ne pourra plus garantir la philosophie du projet initial.
- Le risque lié à l'interférence d'acteurs extérieurs qui ne poursuivraient pas les mêmes objectifs (objectifs politiques ou économiques différents des acteurs initiaux).
- L'importance d'un ancrage local est à souligner ; si le porteur de projet est extérieur au territoire, il doit s'appuyer sur des partenaires locaux pour répondre aux besoins du territoire.



## Pour aller plus loin

- L'étude Oxalis présente différents schémas illustrant la diversité des relations entre les partenaires et les habitants : Etude OXALIS pages 52 à 54 - Yven, Ph., Le Nulzec, F., Rocheron C. et Labit, A., Cariou, E. Cencetti, O. (2015). Etude sur l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et pour personnes âgées. Ministère des affaires sociales et de la santé, Direction générale de la cohésion sociale. Rapport final.
- Cahier des charges de l'appel à projet CD Deux Sèvres et Carsat Centre Ouest : « L'habitat regroupé pour accompagner les parcours résidentiels des personnes âgées et/ou handicapées ». [http://www.deux-sevres.com/deux-sevres/Portals/cg79/missions/solidarit%E9/pdf/AAP\\_HabitatRegroupe20152017.pdf](http://www.deux-sevres.com/deux-sevres/Portals/cg79/missions/solidarit%E9/pdf/AAP_HabitatRegroupe20152017.pdf)
- Guide de la MSA, Accompagner un projet d'habitat regroupé avec services – Guide méthodologique (CLEIRPPA et AgeVie Conseil) – Non publié.





Deuxième partie

# DES LIEUX ADAPTÉS



## Introduction

L'habitat alternatif accompagné associe des logements adaptés, des espaces communs et un accompagnement partagé pour créer un environnement favorable à un vieillissement en autonomie. Si le projet social est au cœur de cet habitat, il est important que les lieux soient adaptés pour soutenir le projet social.

### Enjeu

Concevoir l'implantation du projet et le programme architectural en cohérence avec le projet social et le public attendu.

### Les thèmes traités dans cette partie

- La localisation du projet d'habitat
- Le programme architectural : un projet immobilier
- Les logements adaptés
- Les locaux spécifiques en dehors des logements

### Pour aller plus loin

- Fiche du présent guide repère "Les partenariats : constitution d'un réseau et montage de projet".
- Fiche du présent guide repère "Garantir un loyer accessible : la question du foncier et de la construction".
- Lexique du mal logement publié en janvier 2012 : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/lexique-a1278.html>.



## La localisation du projet d'habitat

La localisation du projet détermine l'environnement, le cadre de vie, les services accessibles mais aussi la population intéressée (habitants eux-mêmes ou leurs proches pour un rapprochement familial) et les partenaires potentiels.

### Enjeu

Les différents paramètres liés à la localisation du projet doivent être en cohérence avec le contenu du projet (et les besoins et attentes des personnes) sur :

- les aspects économiques et la faisabilité liés à la disponibilité du foncier et aux coûts de construction ;
- les ressources du territoire : infrastructures, partenaires potentiels, services, possibilités de faire intervenir des bénévoles et de recruter des salariés, proximité des familles.

### Éléments de connaissance

- Faire une étude d'implantation : étude de la population et de ses besoins, des ressources du territoire, en particulier les ressources de la filière gérontologique (EHPAD, résidence autonomie, services à la personne, CCAS ...), les possibilités d'intégration dans la vie de la commune, les possibilités de partenariat, etc.
- Les leviers politiques : prendre en compte la position des décideurs politiques locaux par rapport à ce type de projet.
- S'appuyer sur les associations locales pour médiatiser le projet et s'adjoindre des compétences complémentaires.

### Points d'alerte

Il est important de prendre en compte :

- La disponibilité et le coût du foncier dans le projet d'implantation (prix plus ou moins abordables selon le territoire).
- Les tarifs des entreprises de bâtiments diffèrent selon les zones d'implantation (par exemple, Île-de-France et Côte d'Azur = +20% par rapport au reste du territoire).
- Les risques et contraintes d'un projet immobilier (contraintes liées au terrain : inondation, dépollution, protection des bâtiments, éco-quartier ...).
- La réaction du voisinage : organiser des réunions de quartiers pour informer, sensibiliser les habitants et permettre l'acceptation (cf. : fiche dans le volet social sur l'environnement humain).
- L'ancrage local du projet (recherche d'une adéquation entre le projet et le lieu,).
- Les capacités du territoire à répondre à l'évolution des besoins des habitants.

### Pour aller plus loin

- Référentiel : I2HS (SIPEA, CSC des 3 Cités, René Amberg Consultant, Poitiers) : <http://www.lulu.com/shop/g%C3%A9rard-gorgette-and-vincent-divoux-and-ren%C3%A9-amberg/i2hs-une-r%C3%A9ponse-au-d%C3%A9fi-du-vieillissement/ebook/product-21295144.html>.
- Guide français Villes amies des aînés : [http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/pdf/GFVAA\\_maquette\\_interieure\\_def\\_v6.pdf](http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/pdf/GFVAA_maquette_interieure_def_v6.pdf).
- Guide mondial Villes Amies des aînés : [http://www.who.int/ageing/publications/Guide\\_mondial\\_des\\_villes\\_amies\\_des\\_aines.pdf](http://www.who.int/ageing/publications/Guide_mondial_des_villes_amies_des_aines.pdf).



## Le programme architectural : un projet immobilier

Définir les contours du projet immobilier est indispensable en lien avec le projet social : taille de l'ensemble, type de logements, ensemble dédié ou non aux personnes âgées, conception du « lotissement » et intégration du projet dans le voisinage, intégration de locaux collectifs et éventuellement de locaux d'activité.

### Enjeu

Les contours du projet immobilier, son envergure et sa conception auront un impact tant sur l'équilibre économique que sur la dynamique sociale. L'enjeu est donc une cohérence entre le programme architectural, le projet social, le modèle économique et les besoins et attentes du public.

### Éléments de connaissance

Des choix sont à faire en termes d'architecture et d'organisation des espaces.

- Logements partagés / habitat groupé, en fonction de l'importance relative du privé et du collectif dans le projet social.
- Dans le cadre de l'habitat groupé : choix du type de logement (T1, T2, T3) et du type d'habitat (individuel – maison / collectif - immeuble) suivant les personnes ciblées (habitudes, attentes et besoins).
- Ensemble dédié aux personnes âgées / contexte de mixité générationnelle et le cas échéant la proportion.
- La taille de l'ensemble et le nombre de personnes âgées qui partageront le service d'accompagnement : à déterminer en fonction du nombre d'habitants potentiellement intéressés (différent en ville ou en zone rurale), de l'équilibre économique du projet (coût du service par rapport au nombre de personnes) et de la dynamique sociale souhaitée.
- L'agencement de l'ensemble et son impact sur la vie sociale : occasion de rencontres dans les circulations et les espaces intermédiaires, facilité de veille mutuelle, respect de l'intimité, facilité d'intervention des salariés.
- La position de la salle commune par rapport à l'ensemble.
- L'intégration ou non de locaux d'activité, de bureau pour les salariés intervenant au quotidien, pour le porteur de projet ou les structures partenaires. Position de ces locaux par rapport à l'ensemble.
- La possibilité d'association de plusieurs projets sur un même lieu en trouvant des synergies possibles en termes de locaux.

### Points d'alerte

Il est important de :

- Envisager, pour tous les projets, une architecture évolutive pour permettre des changements d'utilisation si les besoins évoluent.
- Évaluer la réalisation pour l'optimiser notamment dans l'optique d'une éventuelle réplique. Ne pas oublier les aspects du bâti dans les évaluations en prenant en compte la parole des personnes qui vivent et travaillent dans les lieux.
- Prendre en compte les différentes normes et réglementations ainsi que la praticité d'intervention pour les professionnels.
- Prendre en compte l'impact sur les coûts et sur la durée du dispositif dans le choix entre construction neuve et rénovation.
- Bien évaluer les délais de livraison du logement et de l'aboutissement du projet par rapport à la date d'ouverture.
- Éviter les difficultés juridiques par rapport à la copropriété, en prenant connaissance du règlement intérieur des copropriétés, en informant les copropriétaires sur le projet.



## Les logements adaptés

Le temps passé dans son logement par une personne âgée est important, le logement est aussi un facteur de prévention de la perte d'autonomie dans la mesure où il est conçu et aménagé pour faciliter la mobilité, permettre les actes de la vie courante en toute sécurité, prévenir les chutes et les accidents domestiques.

### Enjeu

Que le logement soit fonctionnel (adapté au vieillissement), agréable et appropriable (se sentir « chez-soi » dans un vrai domicile, à un coût - loyer et charges - maîtrisé).

### Éléments de connaissance

Les différents aspects à prendre en compte dans la conception et l'agencement des logements sont :

- le confort et l'agrément - luminosité, vue, ensoleillement, accès extérieur (balcon, terrasse) ;
- la fonctionnalité - accessibilité, espace de rangement, adaptation au vieillissement, et le cas échéant, dispositifs pour faciliter l'intervention des aides humaines ;
- la disposition des espaces les uns par rapport aux autres (jour, nuit, privé, collectif).

Il est important de concevoir des logements en fonction des publics accueillis tout en prenant en compte l'évolutivité des besoins du public. Cela nécessite d'avoir la connaissance :

- des personnes vieillissantes ou en situation de handicap (évolution de la motricité, de la sensibilité ...) ;
- des réponses aux besoins spécifiques (adaptation au handicap, adaptation à la maladie d'Alzheimer),
  - o Maladie d'Alzheimer - espaces de déambulation, par exemple
  - o Handicap moteur - surfaces planes, largeurs des portes, fluidité des passages, barres d'appui ...
  - o Handicap sensoriel - points lumineux, surfaces tactiles ... ;
- des possibilités d'adaptation en fonction de l'évolution des personnes (autonomie de marche, déambulateur, fauteuil, fauteuil électrique ...).

Prévoir si possible un accès direct à un espace extérieur : balcon, terrasse, petit jardin privatif. Prévoir aussi les modalités d'entretien de cet espace.

### Points d'alerte

Il est important de :

- Éviter les réponses trop spécifiques ou prédéfinies.
- Partir des objectifs et non des solutions : expliciter attentes et usages avant d'avancer les solutions.
- Rendre les espaces appropriables : Les futurs habitants doivent garder des marges de manœuvre pour leur installation (présence de cloisons pour pouvoir mettre des meubles venant du logement précédent, positionnement des prises et interrupteur ne figeant pas la disposition du mobilier).
- Éviter la stigmatisation par des équipements adaptés à la mobilité réduite trop visibles, privilégier l'évolutivité plutôt que le « tout équipé » dès le départ.
- Porter attention aux normes d'accessibilité qui ne sont pas toujours adaptées aux personnes vieillissantes (la fragilité liée au vieillissement est différente de celle liée au handicap. Les personnes vieillissantes peuvent cumuler différents types de handicaps : moteur, visuel, auditif, cognitif).
- Questionner les idées reçues (par exemple, les rez-de-chaussée sont bien pour les personnes âgées).
- Par rapport aux besoins spécifiques qui changent les modes d'habiter (circulation en fauteuil roulant électrique par exemple), réinterroger les fonctions et les besoins pour chaque pièce (éviter que l'addition des caractéristiques n'aboutisse à une équation impossible).



- La technologie doit rester discrète, simple et fonctionnelle.
- Penser à créer un espace ergonomique facilitant le travail du personnel selon ses tâches et sa fréquence d'intervention (assistantes de vie, soignants ...).

### Pour aller plus loin

- Le design for all :  
<http://www.anlh.be/aaoutils/aaoutils/fr/ch3/programmes/brochure/francais.pdf>.
- Référentiel du logement adapté de la mairie de Paris : <https://api-site-cdn.paris.fr/images/70828>.
- [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/l-adaptation-du-logement-aux-personnes-handicapees-et-aux-personnes-agees\\_6293](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/l-adaptation-du-logement-aux-personnes-handicapees-et-aux-personnes-agees_6293)
- Le cahier des charges habitat regroupé AGIRC-ARRCO :  
[http://www.agircarrco-actionsociale.fr/fileadmin/action-sociale-v2/Documents/Accompagner/droits\\_reservataires/CDC\\_Habitat\\_dedie.pdf](http://www.agircarrco-actionsociale.fr/fileadmin/action-sociale-v2/Documents/Accompagner/droits_reservataires/CDC_Habitat_dedie.pdf).
- Aménagements spécifiques pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparenté « Alzheimer et conception architecturale en établissement » de Brigitte Chaline :  
<http://www.jamenagemonlogement.fr/>.



## Les locaux spécifiques en dehors des logements

Dans ces habitats, une salle commune permet des rencontres conviviales et des activités collectives. Suivant les projets, d'autres locaux spécifiques peuvent être envisagés.

### Enjeu

Concevoir les salles communes et les locaux spécifiques, leur dimensionnement et les modalités d'utilisation, en cohérence avec le projet, et au plus juste du point de vue des coûts. Ne pas surdimensionner, mais ne pas sous-dimensionner non plus car des rajouts a posteriori peuvent être difficiles.

### Éléments de connaissance

#### **Les différents locaux collectifs à considérer en fonction des spécificités du projet :**

- les parties communes (entrée, circulation, garage à vélo ...),
- les espaces communs (salle commune, jardin partagé, équipement partagé – buanderie ...),
- les autres espaces spécifiques (bureau pour les salariés, bureau pour les partenaires, chambre d'hôte, chambre de veille).

#### **L'agencement de ces différents lieux entre eux et par rapport à l'ensemble du projet :**

La position respective des différents lieux (salle commune, bureau, espaces d'accueil) entre eux et par rapport aux logements a un impact sur la façon dont les lieux sont perçus et appropriés (fonctionnalité et dynamique sociale).

#### **La taille et l'équipement des salles communes :**

Les salles communes sont investies de façons très variables selon les groupes : lieux de rencontre, de temps conviviaux avec des repas partagés, des lieux d'activités communes (jeux de sociétés, activités physiques ou manuelles, préparation des repas ...).

#### **Les modes d'utilisation et de partage éventuels des salles communes avec d'autres acteurs :**

- Ces espaces peuvent-être réservés aux locataires, accessibles ou non en l'absence des intervenants salariés, partagés ou non avec d'autres acteurs.
- Ces différents choix ont un impact sur les coûts d'utilisation, le classement par rapport à la réglementation incendie ainsi que sur la facilité d'appropriation des lieux par les locataires.

### Points d'alertes

Il est important d'envisager :

- La possibilité d'une implication des (futurs) habitants dans la conception de ces espaces et la définition des usages.
- La possibilité d'une contribution des habitants à l'aménagement de ces espaces, par l'apport de mobilier et d'équipement de leur domicile précédent.
- Une diversité d'usage pour la salle commune, qui doit avoir une taille suffisante pour accueillir des activités collectives (activité physique en intérieur, repas partagé avec l'ensemble des habitants ou encore possibilité de faire de la cuisine ensemble.
- La possibilité d'une transformation de ces espaces en logement en cas d'évolution du projet.

Plus spécifiquement, pour l'habitat partagé accompagné avec de l'aide à la personne, il est important de :

- Prendre en compte du droit du travail pour le personnel de nuit (obligation d'une chambre de veille)
- Etre attentif à la définition des espaces dédiés aux salariés dans l'appartement qui est le domicile des habitants (chambre de veille, bureau pour recevoir les familles, salle d'activité ...).

### Pour aller plus loin

- Fiche du présent guide repère « Le financement des espaces communs ».
- Fiche du présent guide repère « Les espaces communs et la sécurité Incendie ».





Troisième partie

# UN DÉFI ÉCONOMIQUE



## Introduction

Rendre accessible les logements accompagnés, c'est s'inscrire dans la réalité économique des personnes retraitées, notamment celles qui ont les pouvoirs économiques les plus faibles. Rappelons qu'en 2014, 15,8 millions de retraités, vivant en France ou à l'étranger, percevaient une pension moyenne, (tous régimes de droit directs) de 1 322 euros bruts mensuels, si l'on ajoute les droits dérivés et la majoration pour enfants, la pension moyenne s'élevait à 1 492 euros bruts.

Pour répondre à ce défi, des partenariats avec les acteurs du logement social ou des fondations et associations à but philanthropique nous semblent incontournables.

### Enjeu

L'enjeu est donc de rendre le logement adapté et accompagné accessible à tous, notamment aux personnes à revenus modestes, en maîtrisant les différents coûts. Les coûts du projet immobilier et les conditions de son financement sont déterminants dans ce contexte pour obtenir un loyer accessible.

### Les thèmes traités dans cette partie

- Décomposition de coûts de fonctionnement d'un habitat alternatif
- Garantir un loyer accessible : la question du foncier et de la construction
- Le financement des espaces communs
- Les coûts portés par les partenaires
- Coût et financement des services suivant le type d'accompagnement
- La capacité économique des publics, les revenus et les aides mobilisables

### Pour aller plus loin

- Etude les retraités et les retraites édition 2016 – DRESS - collection Panorama.



## Décomposition des coûts d'un habitat alternatif accompagné

Cet habitat avec services a pour ambition d'être accessible à des personnes aux revenus modestes. L'étude montre, que dans chaque projet, c'est la synergie entre les différents partenaires qui permet de faire face à ce défi : aucune des réalisations étudiées ne s'appuie sur une refacturation aux locataires de l'ensemble des coûts et le modèle économique des habitats étudiés n'est pas équilibré : les porteurs de projets doivent pouvoir assumer des pertes ou avoir des appuis extérieurs.

### Enjeu

Bien comprendre les différentes composantes des coûts pour expliciter le modèle et voir s'il est viable en fonction du projet mis en place

### Éléments de connaissance

#### **Les coûts d'un habitat alternatif accompagné**

*En amont d'un projet,*

- Les coûts liés à l'étude et au montage du projet et à l'ingénierie sociale de conception du dispositif.
- Les coûts de construction ou de rénovation et d'adaptation des logements.
- Les coûts de construction ou de rénovation des espaces collectifs et de leur aménagement et équipement.

*Dans la vie courante,*

Les coûts qui ont trait au logement privatif :

- le loyer et les charges du logement occupé par le locataire,
- les frais de gestion locative,
- les coûts liés à la vacance locative,
- les travaux d'entretien et de remise en état des logements.

Les coûts de mise à disposition des espaces communs (lieux de rencontre et d'activités) :

- le loyer et les frais de fonctionnement de la salle commune,
- les coûts liés à la sécurité incendie (classement ERP, contrats de maintenance et bureau de contrôle ...),
- les coûts de remise en état des lieux en cas de dégradation,
- le remplacement des équipements.

Les coûts des services non individualisables :

- le coût salarial du personnel assurant le service,
- le coût salarial du personnel assurant la coordination des acteurs,
- le coût lié à la gestion et à la formation du personnel,
- le coût des activités proposées.

Les coûts de suivi du dispositif :

- coût de l'implication des partenaires pour le suivi du dispositif.

#### **Qui porte ces coûts ?**

- Les habitants
- Le porteur de projet
- Les partenaires (propriétaires, gestionnaires, intermédiaires de gestions locatives, prestataires de services, collectivités locales, fondations, ...)
- Subventions
- Participation bénévole, mise à disposition de temps



### [Pour aller plus loin](#)

- Etude « Habitat Alternatif, Citoyen, Solidaire et Accompagné prenant en compte le vieillissement », Collectif Habiter Autrement, Fondation des petits frères des Pauvres, septembre 2017.



# Garantir un loyer accessible : la question du foncier et de la construction

Les loyers et les charges payés par les locataires sont impactés par un ensemble de coûts liés à l'ingénierie des projets, au prix du foncier, aux coûts de construction, aux impôts et aux charges. Ces coûts peuvent être maîtrisés et même réduits par une bonne connaissance des dispositifs, par une approche économique pertinente et par la recherche de financements. Il s'agit de produire du logement à loyer modéré, adapté aux ressources des occupants et en travaillant sur des bâtiments très économes en charges locatives (chauffage, contrat de maintenance, provision pour gros entretien ...).

## Enjeu

Comment réduire la répercussion de ces différents coûts dans le montant des loyers et des charges et permettre aux locataires de dégager un pouvoir d'achat permettant de participer aux services non individualisables ou à des services individualisables favorisant le maintien dans le logement ?

## Éléments de connaissance

### **Les différents types de montages et d'accès au foncier**

- Achat et construction, achat et rénovation.
- Négociation avec les municipalités : mise à disposition de terrain pour un euro symbolique et bail à construction, bail emphytéotique, ou négociation sur les taxes.
- Un financement par la philanthropie, les fonds de dotation, une société foncière collectant de l'épargne solidaire, ou l'engagement dans la durée d'un propriétaire solidaire ...
- Rechercher une éventuelle mise à disposition du foncier des partenaires (par exemple, patrimoine immobilier des organismes de prévoyance ...).
- Montage financier de la construction avec le PLAI, PLUS ou PLS permettant des taux de d'emprunts faibles, l'exonération de la taxe foncière, etc.

### **Une approche de maîtrise des coûts**

- Négocier le foncier avec les municipalités.
- Impliquer les partenaires dans l'approche économique : travailler en coordination et de manière concertée avec les différents acteurs afin d'optimiser la recherche de financements et la réduction des coûts.
- Anticiper dès l'amont du projet la réflexion sur les coûts de maintenance et d'énergie, en relation avec le bâti (chauffage, ...).
- Avoir une approche en coût global (y compris maintenance, coût de chauffage et éventuellement service).
  - **Illustration - La réflexion d'action tank** : Provision d'un montant permettant de financer le service d'accompagnement des locataires pendant X années et intégration de ce montant dans le coût de construction. Ce montant sera ensuite mis à disposition du gestionnaire pour financer le service qui ne sera pas directement facturé aux locataires. L'amortissement de ce coût se fait par les loyers.
- Maîtriser les coûts lors de la construction :
  - Suivre les différents postes par rapport à un chiffre global dans l'appel d'offre.
  - Décomposer les coûts, poste par poste, pour une bonne lisibilité.

### **Une approche par la recherche de financement**

Repérer les aides au financement ; elles sont différentes sur le foncier, sur la construction et sur le fonctionnement :

- les emprunts (par exemple, prêt bonifiés de la CDC, prêt de la CARSAT) ;
- les subventions (par exemple : subvention des collectivités départementales ou régionales, fonds européens ...) ;
- Attention : l'octroi de fonds publics entraîne également des contraintes en termes d'utilisation et de contrôle des fonds.
- Investissements des caisses de retraites en contrepartie de droits réservataires.



## Points d'alerte

Il est important de :

- Adapter les durées d'amortissement au réel des usages.
- Anticiper et mettre en place une réserve pour gros travaux (veiller à l'existence de cette réserve dans les montages avec les bailleurs sociaux).
- Mettre en adéquation les normes de la démarche HQE et l'usage effectif des locaux.
- Mobiliser les financements du logement social (PLAI et PLUS) mais ils imposent des plafonds de revenu pour les locataires et limitent ainsi la cible des locataires potentiels<sup>4</sup>.
- Veiller au risque potentiel, en cas de vacance locative, d'une modification par les bailleurs sociaux du public accueilli pour limiter la perte financière.

## Pour aller plus loin

- Circulaire de la CNAV sur le lieu de vie collectifs : [https://www.carsat-auvergne.fr/telechargements/pdf/partenaires/circulaire\\_lieux\\_de\\_vie\\_collectifs\\_Cnav.pdf](https://www.carsat-auvergne.fr/telechargements/pdf/partenaires/circulaire_lieux_de_vie_collectifs_Cnav.pdf).
- Procédure AGIRC ARRCO d'investissement dans les habitats regroupés : <http://www.agircarrco-actionsociale.fr/accompagner/les-droits-reservataires/procedure-habitat-dedie/>.
- Lettre de la CNAV sur les limites en VEFA : [http://partenaires.carsat-aquitaine.fr/fileadmin/user\\_upload/fichiers/partenaires/ass/documents/circulaire-LVC\\_2011-50.pdf](http://partenaires.carsat-aquitaine.fr/fileadmin/user_upload/fichiers/partenaires/ass/documents/circulaire-LVC_2011-50.pdf).
- Le guide des aides de l'ANAH : [http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Guides-des-aides\\_2017.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Guides-des-aides_2017.pdf).
- Les règles de financement du logement social : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/>.
- Les fonds de dotation : <https://www.service-public.fr/associations/vosdroits/F24469>.
- Les différents types de subventions dont les fonds européens : [http://www.europeidf.fr/sites/default/files/medias/2016/12/documents/a5-guideeuropeen\\_061216.pdf](http://www.europeidf.fr/sites/default/files/medias/2016/12/documents/a5-guideeuropeen_061216.pdf).
- Décret 2002 120 du 30 janvier 2002 sur la définition de la décence du logement : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005632175&dateTexte=20150929>.
- Contacter la Direction Départementale des Territoire locale (service déconcentré de la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages - DHUP). En effet, ce sont les services de l'Etat qui délivrent ces agréments de construction dans le logement social.
- L'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion est nécessaire pour bénéficier des prêts PLUS, PLAI Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1<sup>o</sup> de l'article L. 365-1 du CCH sont agréés par le ministre chargé du logement selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.  
<http://www.logement.gouv.fr/l-intermediation-locative>  
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/>
- Action Tank Entreprise et Pauvreté : <http://www.at-entreprise-pauvrete.org/laction-tank/les-3-piliers-de-laction-tank/>.

---

<sup>4</sup> En particulier, le PLAI impose un plafond de revenu inférieur à 12k€ de ressources annuelles. Les personnes éligibles risquent d'avoir des ressources trop faibles pour payer les services annexes.



## Le financement des espaces communs

La possibilité de rencontre entre les habitants et les activités collectives dans des espaces communs, le plus souvent une salle commune, est un élément important de ces habitats alternatifs et accompagnés. La construction de ces espaces communs et leur fonctionnement doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur mode de financement.

Suivant les montages retenus, l'amortissement du financement de la construction des espaces collectifs et les frais de fonctionnement sont répercutés ou non dans le loyer, les charges locatives ou les services payés par les locataires.

### Enjeu

Maîtriser l'impact du financement de ces espaces communs dans les coûts supportés par les locataires.

### Éléments de connaissance

Ces espaces mis à disposition du projet social de l'habitat (salle, bureaux, sanitaires ...) sont à distinguer des parties communes (couloir, local Vide Ordures, local vélo ...).

Dans l'habitat partagé, les espaces communs sont des pièces du logement (séjour cuisine ...) et font partie de la colocation. Leur coût est intégré dans le calcul du loyer.

Dans l'habitat groupé, le financement des espaces communs fait l'objet de négociation entre les partenaires (commune, bailleur et prestataire du service d'accompagnement). Des accords entre les acteurs au moment du montage du projet peuvent venir faciliter le financement du projet et limiter son coût global (cession du terrain, bail emphytéotique ou bail à construction). Il appartient aux acteurs de définir le statut de l'espace collectif (Local Commun Résidentiel, propriété d'un des partenaires et mise à disposition ou location...) et les modalités de prise en charge de son loyer et des charges de fonctionnement.

L'étude réalisée auprès de différents sites nous montre une grande variété de solutions de prise en charge des coûts induits par les espaces communs : convention avec la commune, usage mutualisé entre la résidence et la collectivité locale, intégration ou non dans la contribution aux services ou aux loyers.

Le logement social ouvre la possibilité de Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) régis par trois circulaires (15 décembre 1971, 28 avril 1977 et 12 mars 1986). Le bailleur doit veiller à ce que l'utilisation des LCR ne fasse pas l'objet d'exclusion à l'égard de tel ou tel groupe ni d'une appropriation idéologique. L'utilisation doit être recherchée dans le sens d'un développement le plus large possible des relations sociales (lieux de rencontre entre les diverses catégories d'âge, réduction des écarts de mode de vie, échange entre générations).

Les locaux collectifs résidentiels doivent être mis gratuitement à la disposition des associations de locataires pour qu'elles puissent y tenir réunion et permanences comme le précise la circulaire du 12 mars 1986 relative aux locaux collectifs résidentiels.

Il est en outre indiqué qu'à défaut de résidents intéressés, le bailleur dispose de la possibilité de louer le local à toute association requérante.

Le fait d'être LCR n'apporte pas de financement supplémentaire et ne permet pas d'être intégré dans le prix des loyers au-delà des plafonds, mais il est important de laisser ces locaux dans le prix de revient de l'opération parce que cela permet qu'ils bénéficient du prêt de la CDC, de la TVA à 5,5%, et de l'exonération de la taxe foncière.

Si on prévoit de louer ces locaux à un tiers, le coût de construction ne peut pas être intégré dans le prix de revient de l'opération (par exemple des bureaux à louer).

Autre possibilité de financement par une subvention ou prêt à 0% des CARSAT via leur action pour les lieux de vie collectifs.



## Points d'alerte

Il est important de :

- Anticiper la réglementation ERP liée aux salles communes de plus de 50 m<sup>2</sup> pour ne pas avoir à mettre des dispositifs de sécurité a posteriori.

## Pour aller plus loin

- La circulaire n° 86-27 du 12 Mars 1986 relatives aux locaux communs résidentiels : <https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/DonneesJuridiques/Circulaire+n+86-27+du+12+Mars+1986>.
- Subventions des CARSAT : <https://www.lassuranceretraite-idf.fr/partenaires/nos-aides-collectives/lieux-de-vie-collectifs.html>.
- Etude « Habitat Alternatif, Citoyen, Solidaire et Accompagné prenant en compte le vieillissement », Collectif Habiter Autrement, Fondation des petits frères des Pauvres, septembre 2017.



## Les coûts portés par les partenaires

Les diverses formes d'habitat alternatif ne verraient pas le jour si les partenaires ne s'investissaient pas pour monter les projets et soutenir leur fonctionnement dans la vie quotidienne.

Le partenariat étant une clé de réussite, il est donc nécessaire de travailler ensemble sur la conception du projet et son ingénierie.

### Enjeu

- Définir, en amont des projets, la responsabilité des différents partenaires en matière de coût.
- Identifier et faire reconnaître l'ingénierie de projet pour qu'elle soit financée (ou au moins valorisée s'il s'agit de compétences apportées bénévolement).

### Éléments de connaissance

Différents types d'implication sont à préciser

- Lors du montage de projet, qui finance l'ingénierie sociale ?
- Dans la vie courante du projet : nécessité pour les partenaires d'investir dans le pilotage, le suivi du projet. Comment est financé ce temps de travail ?
- Partage des responsabilités financières : qui assume le coût des loyers lors des vacances locatives (bailleur ou gestionnaire locatif) ? Qui assume le coût de services non payés en cas de vacances locatives ou de refus de paiement ?
- Implication dans le soutien du projet par des subventions.

### En ce qui concerne la vacance locative

Comment est assuré l'équilibre économique de l'opération durant la période de sa montée en charge qui peut durer plusieurs mois ? Qui porte le risque de dégradation, d'impayés ?

Un bailleur social est rodé à ce type de risques, il connaît ses taux d'occupation moyens sur un territoire, l'attractivité de son parc, ses coefficients d'impayés, de vacance, etc.

En cas de mise en place de convention d'intermédiation locative entre le bailleur et un acteur social, celle-ci doit intégrer cette prise de risque et en préciser les compensations. Elles sont à rendre lisibles car il s'agit ici d'éléments importants pour le gestionnaire et l'équilibre de son projet à moyen terme.

### Le financement d'une fonction de coordination sociale ou d'hôtesse

On notera qu'il faut 25 logements pour financer le service d'une personne cinq jours par semaine (soit un plein temps), avec une cotisation de 120€ par logement. Un acteur social débutant dans l'intermédiation locative devra bien mesurer sa capacité à porter le risque lié à l'intermédiation locative d'un programme de cette ampleur.

### Points d'alerte

Il est important de prendre en compte :

- le risque de désengagement des partenaires par rapport au projet quand le coût assumé est trop important ;
- le changement d'orientation politique ou de priorité de la part d'un partenaire



## Le coût et financement des services suivant les types d'accompagnement

L'étude montre des types d'accompagnement à géométrie variable allant d'une présence 24h/24 pour les colocations avec personnes à fortes fragilités à des présences beaucoup plus légères. L'aide à la personne peut devenir le support principal dans les lieux de vie nécessitant un fort accompagnement. L'intérêt d'une colocation ou d'un habitat alternatif est de faciliter la mutualisation des services et la mise en commun de moyens. Les dispositifs qui s'appuient essentiellement sur le soutien à la convivialité et l'aide à l'inclusion font intervenir des personnels de statut divers et tous ne refacturent pas le service aux locataires. Il s'agit donc de trouver les diverses ressources (participation financière, bénévoles, APA, intervenants associatifs ...) afin d'assurer les services nécessaires au maintien dans le domicile de personnes fragilisées.

### L'enjeu

Optimiser les coûts des services sachant que ce coût, le type de facturation et les aides possibles varient en fonction du type de support et du type de personnel employé.

### Éléments de connaissance

Le coût du service correspond, en grande partie, à la masse salariale des intervenants : L'équation à résoudre est celle du bon équilibre entre le nombre de logements bénéficiant du service et l'intensité de l'accompagnement. L'étude réalisée sur différents sites montre que le type d'accompagnement et son financement sont différents suivant les personnes ciblées par les habitats.

- Dans les habitats ciblant des personnes en situation de précarité, l'accompagnement, assuré par des salariés de l'association porteuse, n'est pas refacturé aux habitants.
- Les habitats ciblant des personnes très fragilisées par le vieillissement s'appuient sur les interventions d'un service d'aide à domicile. Du fait de l'importance du temps de présence, ces habitats peuvent être relativement coûteux en personnel : 1 équivalent temps plein (ETP) permet d'assurer une présence du service d'aide à domicile d'environ 5 heures par jour. Une présence 24 heures sur 24 nécessite au minimum 5 ETP. Le coût pour les habitants est minoré par la mobilisation de l'APA (Aide Personnalisée à l'Autonomie pour les personnes en GIR 1 à 4) ou de la PCH (Prestation de Compensation du Handicap).
- Les habitats qui mettent en œuvre essentiellement le soutien à la convivialité s'appuient sur l'intervention de salariés. Le temps de présence de ces salariés est variable suivant les projets mais ne dépasse pas 1 ETP dans les réalisations étudiées. Ce service est généralement facturé aux locataires. Quand ce service est porté par un service prestataire d'aide à la personne, l'APA peut être mobilisée pour un paiement partiel.
  - o Le coût du support « soutien à la convivialité » effectivement facturé aux locataires dans les habitats étudiés varie entre 50€ et 270€ pour une personne seule et 350€ pour un couple. Mais la plupart des porteurs de projets ciblent un coût autour de 120€, ce qui ne permet de financer un poste salarié à temps plein qu'à partir de 25 logements.

En l'état actuel de la réglementation, l'APA ne peut être mobilisée pour financer des services que si ces services sont reconnus comme des services à la personne.

La loi de finances 2017 a ouvert le crédit d'impôt aux retraités ayant recours à l'emploi à domicile ou à un service à domicile à compter de l'imposition des revenus de l'année 2017, ce qui peut réduire le coût final des services, avec un décalage dans le temps.

Cette ouverture conduit à réfléchir sur la manière de faire reconnaître le service de coordination sociale comme service à la personne pouvant être financé par l'APA et ouvrant le crédit d'impôt.

L'implication des financeurs, en amont du projet, permet de sécuriser la mise en commun des moyens pour financer des aides à la personne partagées, notamment ceux de l'APA ou de la PCH.



### **Pour aller plus loin**

- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10009>
- <http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/beneficier-daides/les-aides-fiscales>
- Pour les aides légales et extra légales, voir les règlements départementaux d'aide sociale.



## La capacité économique des publics, les revenus et les aides mobilisables

Nous rappelons ici le défi présenté en introduction de ce chapitre sur la dimension économique : rendre accessible les logements accompagnés aux capacités économiques des personnes retraitées, notamment celles qui ont les pouvoirs économiques les plus faibles.

### Enjeu

Adapter le coût des futurs logements et services aux ressources des personnes et aux aides qu'elles peuvent percevoir.

### Éléments de connaissance

Pour adapter le coût du logement, plusieurs notions sont à prendre en compte :

Le taux d'effort (le rapport entre la somme des dépenses liée à l'habitat principal et le revenu du ménage) ;

Les plafonds du logement social ;

- Les conditions économiques liées à la typologie des logements sociaux : La grande majorité des logements (T2, T3 et quelques T1) bénéficie de financement de type PLAI, PLUS et parfois PLS. Les loyers sont donc cadrés par les règles relatives à ce type de financement. Cela signifie que les locataires doivent répondre, lors de l'entrée, à des conditions de ressources réparties selon les territoires. Les plafonds prennent en compte leurs revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de l'année n-2.

Les aides financières

- **Les aides pour le financement des aides à la personne** : PCH, APL, autres aides de la CNAV<sup>5</sup> et à compter de l'imposition des revenus 2017 sur 2018, le crédit d'impôt au titre des sommes versées pour l'emploi direct d'une aide à domicile ou le recours de services d'aide à la personne.
- **L'aide au logement<sup>6</sup>** : Les locataires peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement ou de l'Allocation Logement Social. Ces aides restent relatives. Par exemple une personne seule, née en 1930, sans patrimoine, touchant une retraite de 1 300€ mensuels touchera une APL de 49 € pour un loyer de 350€ ou de 450€. (Un couple du même âge avec une retraite cumulée de 2 000 € mensuelle et payant un loyer de 450 € ne touchera pas d'aide au logement.).
- **Les aides extra légales départementales ou municipales.**
- **L'existence d'un patrimoine et la solidarité familiale** sont également des facteurs à prendre en compte de manière complémentaire au taux d'effort.

### Pour aller plus loin

- Précision sur APL et ALS. L'APL est réservée à certaines opérations qui ont bénéficié d'un conventionnement APL :  
<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/conventionnement-apl-et-loyers-r382.html>

---

<sup>5</sup> pour les personnes en GIR 5 et 6

<sup>6</sup> Les montants peuvent varier selon le secteur géographique. Les montants indiqués sont issus de simulations établies sur le site de la CAF dédiée à l'évaluation de l'aide au logement.





Quatrième partie

# LE CADRE JURIDIQUE



## Introduction

Les formes d'habitats alternatifs sont très variées et se trouvent à la croisée de plusieurs législations qui encadrent leur activité. Les porteurs de projet sont le plus souvent démunis face à la complexité juridique qui encadre notamment la responsabilité des acteurs.

### Contexte et enjeux

Il est essentiel de bien maîtriser les éléments juridiques afin :

- de choisir au mieux le cadre le plus adaptée à votre projet,
- d'évaluer les possibles et les risques potentiels à court, moyen et long terme,
- de pouvoir communiquer et échanger avec les pouvoirs publics.

### Les thèmes traités dans cette partie

- Être ou ne pas être dans Loi 2002-2
- Modalités de facturation des services et respect de la réglementation du CCH
- L'organisation des prestations d'animation et d'aide à la vie quotidienne
- La gestion locative
- Les espaces communs et la sécurité incendie

---

### À noter :

Seule la première fiche fait référence aux établissements autorisés dans le cadre du CASF. Les autres fiches se situent dans le cadre du logement ordinaire donc excluent les établissements sociaux ou médico-sociaux administrativement autorisés.



## Être ou ne pas être dans Loi 2002-2

Quels sont les intérêts et risques de se situer dans le cadre du logement ordinaire et d'éviter le cadre de la Loi 2002-2 ?

### Enjeu

La volonté des porteurs de projet d'habitat alternatif est de rester dans une logique de logement ordinaire, d'éviter une institutionnalisation afin d'offrir des alternatives. Mais le risque est que certaines formes d'organisation soient interprétées comme équivalentes à celle d'un établissement soumis à la loi 2002-2 et donc menacées de requalification avec les obligations attenantes ou potentiellement de fermeture.

### Éléments de connaissance

#### **Deux codes de référence :**

- 1- Le CASF (Code de l'action sociale et des familles) organise et régit l'action sociale. Cette action est mise en œuvre par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, les organismes de sécurité sociale, les associations ainsi que par les institutions sociales et médico-sociales. La Loi 2002-2 a pour titre « loi de rénovation et de modernisation de l'action sociale et médico-sociale ». Elle a notamment pour objectifs de renforcer les droits des usagers (projet personnalisé, conseil de vie sociale...) et d'organiser les relations entre les autorités, les services et établissements (autorisation, financement, évaluation de l'action...). Depuis la loi HPST (Loi Hôpital Patient santé territoire, 2009), la création de la plupart de ces structures est soumise à une procédure d'appel à projet à l'initiative des autorités.
  - L'article L311-1 du CASF définit les services et établissements relevant de son application :
    - o Etablissements soumis à autorisation, notamment les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie ;
    - o Etablissements soumis à déclaration, installations aménagées par une personne morale de droit privé pour l'hébergement collectif et permanente d'adultes en vue de leur réadaptation sociale, quel que soit leur nombre ;
    - o Les lieux de Vie et d'Accueil, petites structures ayant un statut spécifique, entre l'établissement médico-social et l'accueil familial. Ils ne sont pas soumis à la procédure d'appel mais soumis à autorisation.
  - Les établissements à caractère expérimental (Article L312-12 du CASF)
- 2- Le CCH (Code de la construction et de l'habitat) regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction, à la promotion immobilière, aux logements sociaux et à d'autres questions relatives à l'immobilier.

Selon le type de mission et d'organisation, une structure va relever du CCH et/ ou du CASF. (Cf. tableau ci-dessous) :



## Présentation schématique et non exhaustive des différents types de structures

Nous avons retenu les types de structures qui nous paraissent les plus importants à connaître au regard du sujet en démarrant par ceux qui dépendent uniquement du CASF pour arriver à ceux dépendant uniquement du CCH.

Les établissements d'hébergement de personnes âgées					
Appellation	Définition	Cadre réglementaire de référence	Soumis à la procédure d'appel à projet	Document contractuel et mode de facturation	Autorité de tutelle
<b>EHPAD</b>	Etablissements d'accueil de personnes âgées dépendantes (60 et plus)	CASF L313-12-1	Oui	Contrat de séjour Prix de journée <sup>7</sup>	Conseil départemental et ARS
<b>PUV</b>	EHPA ou EHPAD de capacité inférieure à 25 places avec dispositif dérogatoire de médicalisation. Le terme est également utilisé pour des petites structures non médicalisées de moins de 25 places.	CASF D316-16 D313-12-1	Oui	Contrat de séjour Prix de journée	Conseil départemental et ARS
<b>EHPA</b>	Etablissement qui accueille le plus souvent en chambres des personnes âgées, avec un nombre limité de personnes dépendantes (Gir 1 à 4, 60 ans et plus).	CASF L312-1	Oui	Contrat de séjour Prix de journée	Conseil départemental
<b>Lieu de vie et d'accueil</b>	Structures de petite taille (maximum 7 places jusqu'à 10 s'il y a deux unités), notamment pour adultes en situation familiale, sociale ou psychologique problématique, et visant à favoriser leur insertion sociale.	CASF L. 312-1-III D. 316-1	Non	Contrat de séjour Prix de journée	Conseil Départemental

<sup>7</sup> Selon les cas, un établissement peut avoir au maximum 3 prix de journée : hébergement, dépendance et soins.



### Les logements foyers

Etablissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs affectés à la vie collective.

Il existe deux principales catégories de logements-foyers : les logements foyers à caractère social et les logements-foyers dépourvus de caractère social. Ils relèvent de l'article L. 633-1 du CCH.

Appellation	Définition	Cadre réglementaire de référence	Soumis à la procédure d'appel à projet	Document contractuel et mode de facturation	Autorité de tutelle
<b>Résidence autonomie</b>	Logement foyer apportant une réponse sociale et parfois médico-sociale à un besoin exprimé par des personnes âgées non dépendantes avec un nombre limité de personnes dépendantes (Gir 1 à 4).	CASF : L313-12-III CCH : L633-1	Oui	Contrat de séjour et contrat de résidence  Mode facturation : Redevances <sup>8</sup> et Prix de journée hébergement	Conseil départemental
<b>Pension de famille</b>	Logement foyer de petite taille accueillant sans limitation de durée, des personnes en situation de grande exclusion et d'isolement.	CCH : L633-1	Non mais commission régionale	Contrat d'occupation  Redevances	DDCS

### Le logement ordinaire

Appellation	Définition	Cadre réglementaire de référence	Soumis à la procédure d'appel à projet	Document contractuel et mode de facturation	Autorité de tutelle
<b>Résidence-service</b>	Ensemble d'habitations constitués de logements autonomes permettant aux habitants de bénéficier de services non-individualisables. articles L. 633-1 du CCH	CCH : L631-13 à L631-16	Non	Bail et redevances (loyer + charges+ prestations non individualisables)	/

<sup>8</sup> Une redevance comprend le loyer, les charges locatives, les frais liés aux prestations obligatoires et facultatives.



## Dans la pratique :

Les projets d'habitat alternatif ont pour objectif d'apporter une alternative à l'offre existante en établissement et donc de dépendre uniquement du CCH. Mais selon les volontés politiques ou les interprétations des lois, les conseils départementaux pourront être réticents à la création de logements accueillant des personnes âgées, notamment lorsque leur niveau d'autonomie se réduit.

Certains pourront considérer ces projets comme relevant de leurs compétences et les orienteront vers des formes règlementaires (résidences-autonomie, LVA ou établissement expérimental par exemple).

Il est donc important dans la phase projet de bien étudier :

- d'une part, l'intérêt de se situer hors du champ médico-social. Est-ce pour éviter des réglementations spécifiques et un contrôle des administrations ? Est-ce l'occasion de proposer une offre nouvelle où l'implication et la place laissées aux personnes (et à leurs aidants) sont garanties de qualité ? Quel est le cadre qui correspond au mieux au projet et à l'objectif de qualité recherchée ? Comment cet objectif est-il précisé et ses résultats mesurés ?
- et d'autre part, de mesurer les risques de requalification en établissement ou fermeture possible en fonction des orientations du projet et du cumul de plusieurs indices (« le faisceau d'indices »), tels que :
  - vulnérabilité des personnes et la proportion de personnes vulnérables,
  - concentration sur un seul acteur des missions (aide à domicile, gestion locative, organisation de l'offre individuelle d'accompagnement et de soins, coordination des acteurs, gestion des admissions),
  - délivrance de soins par du personnel salarié en interne,
  - facturation unique du loyer et de services d'aide à la personne,
  - activités communes imposées (repas, animation),
  - absence de liberté de choix des intervenants (soins et aides à domicile),
  - nature juridique du porteur de projet,
  - taille importante des locaux communs,
  - mise en commun des moyens des locataires,
  - modalités de gestion des responsabilités induites.

**Il est important de se laisser le temps nécessaire pour maîtriser les aspects juridiques, de consulter, comparer avant d'aller plus en avant dans l'écriture du projet.** Puis de contacter les collectivités locales comme le Conseil départemental et la commune (c'est elle qui sollicite si nécessaire le SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours - pour la commission de sécurité et d'accessibilité) pour présenter les pistes de travail, connaître les partenariats possibles et solliciter leur avis.

Et le financement dans tout cela ? On ne peut pas en termes stratégiques et pratiques séparer la discussion sur l'aspect juridique et celle sur l'aspect financier : la reconnaissance en établissement médico-social peut permettre d'obtenir des financements concernant le fonctionnement ultérieur et l'octroi de l'aide sociale pour les personnes à faible capacité financière. Si on reste dans le champ du logement, les financements du fonctionnement en général et de l'accompagnement en particulier sont difficiles à mobiliser.

Il peut être préférable de négocier dès le départ un statut dérogatoire ou pas plutôt que de se voir appliquer à posteriori des contraintes trop lourdes à financer.



## **Pour aller plus loin**

- Fiche réponse DGCS sur les résidences services, résidences autonomie et autres formes d'habitat : [http://social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/5\\_fiche\\_dgcs\\_resid\\_autonomie\\_et\\_questions\\_reponses.pdf](http://social-sante.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_dgcs_resid_autonomie_et_questions_reponses.pdf)
- La loi 2002-2 : [Légifrance loi 2002](#).
- Les établissements et services médico-sociaux : [Article L-312-1 du CASF](#).
- La procédure d'appel à projet : [Document Uniopss sur AAP mars 2011](#).
- Petites unités de vie : [Circulaire petites unités de vie \(2006\)](#).
- Les établissements à caractère expérimental : 12° du I de [l'article L. 312-1](#) et [L313-7 du CASF](#).
- Les lieux de vie et d'accueil : [Décret du 23 déc 2004](#).
- Pension de famille : [Circulaire 2002](#)



## Modalités de facturation des services et respect de la réglementation du CCH

Comment concilier offre de logements adaptés et offre de services en restant dans le champ domiciliaire ?

### Enjeu

La quasi-totalité des habitats alternatifs reposent, au-delà d'un logement adapté, sur une offre de services répondant aux besoins des personnes (sécuriser, aider à la vie quotidienne, apporter de la convivialité...). Ces services ont un coût qui, même s'il est parfois porté ou soutenu par un ou plusieurs des partenaires du projet, exigent le plus souvent une participation des locataires. Or dans le cadre des rapports locatifs de droit commun (location d'un logement nu à titre de résidence principale), la loi de 1989 n'autorise à intégrer dans les charges locatives que les charges définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 qui n'inclut pas ces services.

### Éléments de connaissance

Dans le cadre juridique des résidences services : L'article 15 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a introduit dans le code de la construction et de l'habitation une section dédiée aux résidences-services.

**Une définition :** La loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 a procédé à la réorganisation juridique du cadre légal des résidences-services locatives en leur consacrant une section spécifique dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.631-13 à L.633-16).

La résidence-services se définit ainsi comme un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant à ses occupants, pour la plupart des personnes âgées, de bénéficier de services spécifiques non individualisables limitativement définis par le décret du 14 décembre 2016 :

- l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs ;
- la mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et à la surveillance des biens ;
- le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

Ces services sont facturés à tous. Le gestionnaire n'est pour autant pas dans l'obligation de les proposer tous.

Les services spécifiques individualisables eux, peuvent être souscrits par les occupants auprès de prestataires (qui peuvent être le gérant, le bailleur ou tout autre prestataire). Ces services ne sont pas associés au contrat de location, mais font l'objet d'un contrat séparé, résiliable à tout moment. Le délai de préavis préalable à la résiliation de ce contrat ne peut excéder un mois.

### **Des obligations :**

De la part du bailleur : la législation impose à ces ensembles d'habitations quelques obligations comme la constitution d'un conseil de résidents, réunis au moins une fois par an pour la création ou suppression des services. Pour cela le gestionnaire doit transmettre les informations relatives au nombre et à la situation comptable des services non individualisables.

La quittance doit distinguer le loyer, les charges locatives et les services non individualisables. Ces derniers doivent être intégrés dans le champ du contrat de location lorsqu'ils sont fournis par un gérant, personne physique ou morale, qui est également bailleur.



De la part des locataires : ils sont dans l'obligation de payer les services non individualisables au terme convenu. Le contrat de location peut inclure une clause prévoyant la résiliation de plein droit en cas de non-paiement de ces services.

**En pratique** : La loi ne donnant pas de précision sur le type de logement, de bailleur ni sur le gérant qui délivre les services, il convient de vérifier avec le partenaire bailleur sa possibilité ou non de prester des services en direct ou via un organisme partenaire. Quelle responsabilité est-il en mesure de gérer et d'assurer en cas de contestation, de litige ou de contentieux ? Par définition, les bailleurs sociaux (relevant de l'USH, Union Sociale de l'habitat), ou plus communément appelés secteur HLM, sont exclus de cette possibilité d'offre afin de respecter leur mission d'universalité.

En dehors ou en complément du cadre juridique des résidences services.

Certains projets nécessitent pour en assurer le bon fonctionnement et l'équilibre financier, l'intervention du même prestataire pour un acte particulier (animation, restauration, aide à la personne, veille, financement d'un poste salarié. ...). Le contrat de location peut être alors lié à un contrat de services par le biais par exemple d'une charte ou d'un contrat d'engagement qui précise le projet de l'habitat (valeur, projet social, ...). Par la signature de la Charte, les locataires confirment leur adhésion au projet et au contrat de service. Cependant le non-respect du contrat de service par le résident ne pourra être opposable pour justifier une résiliation du contrat de location. Les coûts des services ne seront pas inclus à la quittance de loyer.

### **Pour aller plus loin**

- LOI ASV sur les Résidences services : [Loi ASV article 15 sur les résidences services.](#)
- Services non individualisables dans les résidences services locatives : [Décret du 14 décembre 2016.](#)
- Guide répertoire de Mutualité Française : [Guide répertoire édition 2016.](#)
- Agence Nationale d'information sur le logement : [https://www.anil.org/.](https://www.anil.org/)



## L'organisation des prestations d'animation et d'aide à la vie quotidienne

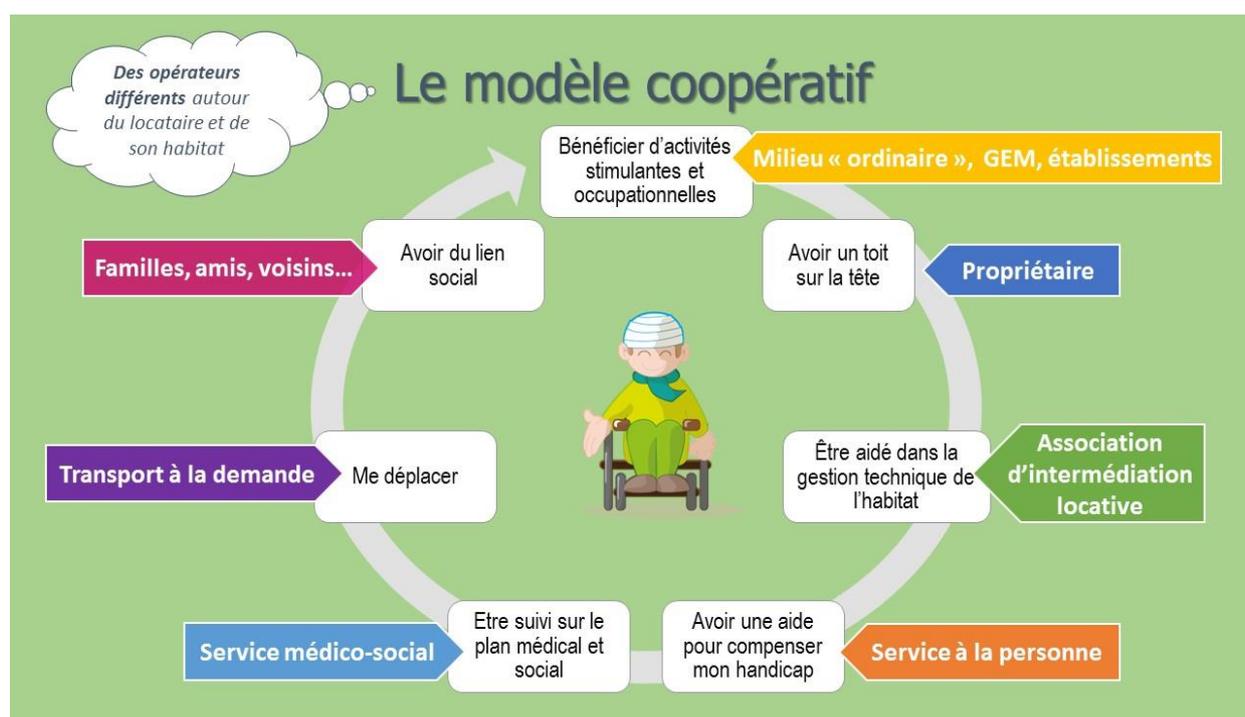
Hormis la question du lien entre contrat de location et contrats de prestations (cf. fiche précédente), quels sont les autres éléments juridiques à prendre en compte dans l'organisation des services et prestations proposées ?

### Enjeu

Les projets d'habitats alternatifs accompagnés cherchent à répondre aux besoins et attentes de personnes plus ou moins vulnérables. Pour cela se rajoutent à l'offre d'un logement adapté, celles de services et prestations. La volonté est de ne pas se retrouver dans une organisation centralisée autour d'un seul acteur. Cela serait contraire à la logique domiciliaire recherchée (être chez soi) et serait aussi un indice de requalification car se rapprochant de l'organisation d'établissement médico-social. Comment les responsabilités de chaque partie, sont-elles réparties, établies et arbitrées ?

### Éléments de connaissance

Une organisation multi-opérateurs : c'est-à-dire une organisation qui favorise le mode coopératif avec des intervenants partenaires (privilegiés) répondant aux divers besoins des personnes : ci-dessous une représentation, réalisée par l'AFTC d'Alsace.



Ce modèle s'appuie sur la mobilisation des services de droits communs et la liberté des personnes et/ ou représentants d'utiliser tel qu'ils le désirent les aides qui leur sont attribuées notamment en les mettant en commun en partie ou totalement et en choisissant si nécessaire ensemble un prestataire commun. Ces partenariats peuvent faire l'effet de convention entre les porteurs de projet, les habitats et les services.



### **Focus sur la collaboration avec les services d'aide à domicile**

Faut-il s'associer avec un service mandataire ou service prestataire au sein d'un habitat alternatif accompagné ?

Deux modes d'intervention des services d'aide à domicile (SAD) existent : le mode « prestataire » et le mode « mandataire ». Hormis le coût très variable (inférieur pour le second mode), la différence se situe au niveau du statut de l'employeur.

- Dans le mode « prestataire », le SAD est employeur de l'intervenant à domicile et assure l'intégralité de cette fonction. L'association s'engage à proposer du personnel qualifié adapté à la demande. Le client est lié à l'association par un contrat individuel de prestation qui précise les modalités d'intervention du service.

- Dans le mode « mandataire », le client est employeur de l'intervenant à domicile. L'organisme assure pour le particulier employeur les formalités administratives et les déclarations sociales et fiscales liées à l'emploi. Elle présente du personnel ayant le profil adapté.

Le client mandate l'organisme pour l'accompagner et le conseiller dans l'exercice de sa fonction d'employeur : le bénéficiaire est lié à l'organisme par un contrat de mandat. Le mode mandataire respecte dans l'esprit la volonté de rester maître de l'organisation de l'aide nécessaire mais complexifie pour l'usager la part administrative notamment en cas d'auxiliaires de vie communes entre plusieurs habitants (chaque intervenant est lié contractuellement avec chaque habitant). En cas d'embauche ou de résiliation du contrat, une démarche concertée des co-habitants est nécessaire.

Il faut rappeler que lorsque cela concerne des personnes très dépendantes, il a pu être évalué, lors de contentieux juridiques, que les personnes n'étaient plus en capacité d'exercer leurs responsabilités d'employeur entraînant un passage en mode prestataire. Cette décision n'est de fait valable que si la personne ne bénéficie pas d'une mesure de protection juridique (tutelle, curatelle, ...).

A noter qu'un conseil départemental a voulu rendre obligatoire l'usage du mode mandataire afin de diminuer l'impact financier des tarifs d'aide à domicile sur les plans d'aide. Cette décision a été annulée par décision de justice afin de préserver le libre choix des personnes.

Mise en commun des services : Lorsque le projet envisage la mise en commun des services d'aide à la personne, certains départements peuvent avancer que l'aide versée (APA) est individuelle et ne peut donc profiter à plusieurs personnes. La mise en commun des aides est plus fréquente dans le secteur des personnes en situation de handicap que dans celui des personnes âgées. Il est par ailleurs facilement démontrable que les heures accordées dans le plan d'aide, souvent inférieures au nécessaire, profitent bien à la personne concernée soit directement dans la réalisation de tâches précises (aide à la toilette, cuisine...) soit indirectement (présence relationnelle, temps d'animation et mobilisation ...).

### **Pour aller plus loin**

- Service mandataire ou prestataire : [Service pulic.fr](http://Service.pulic.fr).



## La gestion locative

Plusieurs options d'organisation de la gestion locative sont possibles. Elles ont chacune leurs avantages, leurs limites et leurs contraintes.

### Enjeu

Quelles sont les organisations locatives les plus adaptées pour faciliter l'accès et le maintien des personnes vulnérables ? Il s'agit de faire un choix le plus en phase avec les principes du projet, l'efficacité et les moyens en présence, ainsi que la répartition des responsabilités.

Le choix réalisé aura des répercussions sur les modalités d'attribution du logement, de résiliation et d'orientation des personnes, sur la gestion et la prise en charge financière des vacances.

### Éléments de connaissance

Deux types de gestion locative sont envisageables :

- la location directe par le propriétaire-bailleur (avec délégation éventuelle des missions de gestion locative à un agent immobilier dans le cadre d'un mandat de gestion),
- la sous-location (par un organisme agréé en Intermédiation locative - IML).

Les spécificités de ce type de projet peuvent générer des difficultés de mise en œuvre pour un bailleur social classique. En fonction de chaque projet, le mode de gestion locative, directe ou pas, doit être questionné pour évaluer les avantages et inconvénients.

Tout bailleur a la mission de gestion locative (rédaction des contrats de location, interlocuteur du locataire, responsabilité du quittancement, application des droits et devoirs des parties, résiliation des contrats...). Le propriétaire peut gérer en direct ou déléguer cette gestion dans le cadre d'un mandat de gestion à un agent immobilier (à vocation sociale ou pas).

Dans de nombreux projets, le propriétaire, le plus souvent un bailleur social, préfère déléguer toute sa responsabilité de bailleur à un organisme spécialisé dit « d'intermédiation locative » (IML). L'association, locataire principal, devient, de fait, le bailleur des occupants et en assume toutes les responsabilités et tous les risques.

### **Quelles sont les conséquences de l'Intermédiation Locative (IML) ?**

1- Sur le statut des parties : Le service d'IML devient le locataire principal, les habitants sont alors sous-locataires. Ce ne sont plus des contrats de droit commun relevant de la loi de 89 mais des contrats qui relèvent de la loi Besson dite loi visant à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990. Cette loi autorise la sous location à destination de personnes en difficulté sociale par des organismes à vocation sociale. L'organisme doit avoir pour cela obtenu un agrément d'intermédiation locative (circulaire du 6 décembre 2010 relatives aux agréments des organismes œuvrant pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées).

2- Sur la gestion des attributions des logements : Dans le parc social public, les admissions sont arrêtées en commission d'attribution. En cas d'intermédiation locative, des dispositions particulières peuvent être définies avec le bailleur social qui vont de la participation du service IML à la commission jusqu'à une délégation totale de décision respectant certains critères comme le respect des plafonds de ressources. Les logements sociaux sont soumis à droits réservés que le préfet exerce afin de favoriser le logement de personnes reconnues comme publics prioritaires. Ce point doit préalablement être abordé avec le bailleur et les collectivités publiques ayant financées l'opération afin de s'assurer que cette contrainte ne s'impose pas sur les logements visés. La question est plus ou moins complexe selon si l'on se situe sur un territoire tendu en termes de logement ou pas, et selon qui est le délégataire à la pierre (les collectivités locales sont plus sensibles à la question du vieillissement).

Aujourd'hui les personnes âgées ne sont pas considérées comme public prioritaire dans l'attribution de logement social. Mais la loi ASV permet que dans des programmes immobiliers neufs, une partie des



logements soient fléchés pour accueillir des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge (CCH L-441-2). Ce fléchage nécessite l'autorisation du préfet.

3- Sur la gestion des vacances locatives : Lorsque le locataire principal est un organisme spécialisé, donc une personne morale de type « intermédiation locative », il supporte à la place du bailleur les risques de vacances, d'impayés et de remise en état. C'est pourquoi, il est donc souvent pratiqué une diminution du loyer principal de l'ordre de 3 à 5 % tenant compte de ces risques. Ceci n'est possible que si le locataire principal est une personne morale, on se situe alors dans un contrat ou convention de gré à gré de droit civil (et non dans les dispositions d'un contrat de location classique loi 89).

### **Pour aller plus loin**

- Les agréments d'intermédiation locative : Décret du 31 décembre 2009.
- Conditions d'attribution d'un logement social : Service public.fr.
- Sur le fléchage de logements sociaux à destination des personnes en perte d'autonomie : article 20 de la loi ASV et décret du 3 mai 2017 pris pour application de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015.



## Les espaces communs et la sécurité Incendie

La conjonction d'espaces privés et d'espaces communs génèrent des obligations en termes de classement sécurité. Que faut-il savoir à ce sujet pour orienter les choix architecturaux ?

### Enjeu

Lors de la création d'un habitat dédié partiellement ou en totalité aux personnes âgées, deux enjeux fondamentaux se posent en termes de sécurité incendie et de classement de l'habitat par les services de sécurité incendie (SDIS) :

- Est-ce une structure d'accueil pour personnes âgées et handicapées ? Ici, nous retrouvons la notion d'établissement, différente de la notion de bâtiment à usage d'habitation ; est-ce un logement-foyer ?
- Quelle est la vocation, nature (type) et la capacité d'accueil (catégories) des espaces communs ? Sont-ils ouverts effectivement au public ?
- Suivant la catégorie effective, des dispositifs spécifiques seront nécessaires (alarme, désenfumage ...).

### Éléments de connaissance

Les établissements<sup>9</sup> recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP.

Les types sont définies selon la nature de leur exploitation ou de leurs activités (article R123-18 du CCH et arrêté du 25 juin 1980 modifié (article GN1 §1). Il est notamment mentionné les types suivants :

- J - Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées
- L - Salles à usage d'audition de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple
- N - Restaurants et débits de boissons
- O - Hôtels et pensions de famille
- U - Etablissements sanitaires
- V - Etablissements de culte
- W - Administrations, banques, bureaux.

Les catégories sont définies selon l'effectif reçu (article R123-19 du CCH) :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1 500 personnes ;
- 2ème catégorie : de 701 à 1 500 personnes ;
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes ;
- 4ème catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie ;
- 5ème catégorie : établissements faisant l'objet de l'article R. 123-14, dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les locaux dits de services ne sont pas concernés par ces problématiques (local à vélo, buanderie, tisanerie ...) d'autant plus que leurs surfaces sont en général inférieures à 50 m<sup>2</sup>.

En revanche, les pièces de convivialité (salle commune, cuisine ouverte ...) peuvent induire un classement en Etablissement Recevant du Public (ERP) en général de 5ème catégorie (la plus basse).

Suivant les projets, ce classement est induit :

- par leur usage et leurs types (Sont-elles effectivement destinées à s'ouvrir vers l'extérieur et le public, au-delà des locataires ? Selon l'usage de la salle commune, un type leur sera associé (par exemple, une salle de réunion sera en L) ;
- par leur taille (supérieure à 50 m<sup>2</sup>, elles seront classées en ERP 5) ;
- par la capacité maximale de personnes (> ou < à 20 personnes).

---

<sup>9</sup> Le mot établissement fait référence dans ce cas à la réglementation incendie et non à la définition du CASF.



## Points d'alerte

Il est important de :

- Analyser les cadres réglementaires dans lesquels entrent les projets en amont : établissement pour personnes âgées ou handicapés ; logements ; logements foyers ; espaces recevant du public ? Cette analyse se fait avec l'architecte et le bureau de contrôle en amont du permis de construire.
- Connaître les obligations en termes de construction que cela induit (ce point est sous la responsabilité de l'équipe de maîtrise d'œuvre en général), mais aussi en termes de fonctionnement : par exemple, des espaces classés ERP 5ème catégorie nécessitent la présence de personnel pendant les heures d'ouverture.
- Prendre du temps de concertation en amont avec les SDIS sur l'usage des pièces et des dispositifs à mettre en place pour assurer la sécurité des personnes en fonction de leurs besoins. Privilégier des espaces en RDC pour des personnes vulnérables avec des accès direct vers l'extérieur.
- Les salles ERP : les utilisateurs n'ont pas le droit de l'utiliser sans responsable sauf si on leur délègue l'utilisation. Il est alors nécessaire de faire un contrat de délégation de la responsabilité (comme le font les mairies pour les salles des fêtes classées en ERP5 : le locataire dit qu'il a pris connaissance des règles concernant la sécurité des locaux). Cela est à spécifier dans le contrat et à annexer au bail ou à la convention d'occupation.

## Pour aller plus loin

- La sécurité dans les établissements (dont logements-foyer) : Guide UNAFO.
- Définition d'un ERP : Service public.fr.
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation : Légifrance 31 janvier 86.
- Dispositions relatives aux locaux accessibles au public (ERP de 5e catégorie) suivant l'arrêté du 22 juin 1990 : Légifrance 22 juin 1990.
- Circulaire DDSC/DGAS/DGUHC no 2007-36 du 15 mai 2007 relative au classement et à la réglementation sécurité incendie (habitation ou ERP) applicable aux établissements accueillant des personnes âgées, y compris les logements-foyers pour personnes âgées.
- Arrêté du 11 décembre 2009 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public : Légifrance 11 décembre 2009.



# Annexe

*Annexe 1* : Liste des contributeurs du guide repère

*Annexe 2* : Présentation des dix habitats étudiés



## Annexe 1 : Liste des contributeurs du guide repère

Rédaction du guide coordonnée par Hélène Leenhardt, doctorante en sociologie, Université de Tours,  
avec la collaboration du Comité de pilotage :

- François-Xavier Turbet Delof, Directeur adjoint, développement-recherche-qualité, Les petits frères des Pauvres, Association de Gestion des Etablissements (pfP-AGE),
- Pierre Loussouarn, Chargé de mission pour le développement des formes alternatives d'habitat, Association Monsieur Vincent (AMV),
- Anne Labit, Maîtresse de conférences en sociologie/Université d'Orléans et chercheuse au laboratoire CITERES/Université de Tours,
- Olga Piou, Directrice générale adjointe, responsable des établissements et services, Association Isatis,
- Martine Borgomano, Directrice, Fondation des petits frères des Pauvres,
- Nikola Jirglova, Chargée de mission Projets, Fondation des petits frères des Pauvres,
- Annie Leroux, Présidente de l'Association Hal'âge.

et de quatre groupes de travail :

<b>Composition des groupes de travail</b>	
<b>Approche économique</b>	<i>Pierre Loussouarn</i> Denis Chastenet Xavier Bouthillon Philippe Chabasse Tristan Robet Hélène Leenhardt
<b>Approche juridique</b>	<i>François-Xavier Turbet Delof</i> Alain Smagghe Omblin Huet Denis Chastenet Carole Poméon Hélène Leenhardt
<b>Approche architecturale</b>	<i>Hélène Leenhardt</i> Sylvie Dupont Henri le Pargneux Alexandre Schmitt
<b>Approche sociale</b>	<i>Anne Labit</i> Marc Cohen Tristan Robet Noémie Rapegno Tanguy De La Merieux Danielle Fernandes Nikola Jirglova Hélène Leenhardt





Annexe 2 : Présentation des dix habitats étudiés

PROJET		LES PARTENAIRES		LIEUX DE VIE		PUBLIC		ACCOMPAGNEMENT & SPÉCIFICITÉS	
<p><b>LE « VILLAGÈRE »</b> NOUDANS-LÈS-VESOUL (HAUTE-SAÛNE)</p> <p>Permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune en leur proposant une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement. La conception architecturale et l'accompagnement favorisant le lien social doivent leur permettre de vivre plus longtemps au domicile en gardant leur indépendance malgré l'évolution des fragilités.</p>	<p><b>PROJET PORTÉ PAR NEOLIA</b> (bailleur social)</p> <p><b>PARTENAIRES</b> La commune et l'Union départementale des associations familiales (UDAF)</p>	<p><b>HABITAT GROUPE</b> Lotissement dédié aux seniors de 18 maisons mitoyennes (T2 et T3) + <b>salle collective</b> partagée avec la commune</p>	<p><b>21 PERSONNES</b> 12 femmes 9 hommes</p> <p><b>Age</b> 62 à 90 ans Autonomes pour la plupart</p>	<p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE</b> Une « hôteesse » assure une présence en journée, en semaine avec des visites aux locataires, des temps conviviaux, des activités et sorties.</p> <p><b>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE</b> L'« hôteesse » : aide aux démarches, formalités, orientation vers services compétents, accompagnement pour déplacements ponctuels.</p>					
<p><b>LES « LOGEMENTS HAISSOR »</b> BENY (AIN)</p> <p>Permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune en leur proposant une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement. La conception architecturale et l'accompagnement favorisant le lien social doivent leur permettre de vivre plus longtemps au domicile en gardant leur indépendance malgré l'évolution des fragilités.</p>	<p><b>PROJET PORTÉ EN PARTENARIAT PAR LA COMMUNE AIN HABITAT (bailleur social) ET LA DAPA</b> (association d'aide à la personne)</p> <p><b>HAISSOR</b> (Habitat Intermédiaire Services Solidaire Regroupé) est un appel à projet du conseil départemental de l'Ain</p>	<p><b>HABITAT GROUPE</b> Immeuble (R+1) dédié aux seniors avec 5 appartements (T1, T2) dans une résidence de 17 appartements + <b>salle collective</b> réservée aux seniors</p>	<p><b>6 PERSONNES</b> 3 femmes 3 hommes</p> <p><b>Age</b> 63 à 93 ans Autonomes pour la plupart</p>	<p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE</b> Une équipe d'« intervenantes » d'un service d'aide à domicile assure une présence ponctuelle avec un temps convivial et d'activité hebdomadaire et l'entretien de la salle collective réservée aux seniors</p> <p>Elus de la commune : écoute, médiation, régulation.</p> <p><b>AIDE À LA PERSONNE</b> hors dispositif</p>					
<p><b>LES « LOGEMENTS ADAPTÉS DANTON »</b> LA TALAUDIÈRE (LOIRE)</p> <p>Permettre aux habitants de vieillir au sein de leur commune en leur proposant une forme d'habitat entre le logement classique et l'hébergement en établissement.</p> <p>La conception architecturale et l'accompagnement favorisant le lien social doivent leur permettre de vivre plus longtemps au domicile en gardant leur indépendance malgré l'évolution des fragilités.</p>	<p><b>PROJET PORTÉ PAR LA FÉDÉRATION ADMR DE LA LOIRE</b> (fédération d'associations de service d'aide à la personne)</p> <p><b>PARTENAIRE</b> la commune et Loire Habitat (bailleur social)</p>	<p><b>HABITAT GROUPE</b> 15 appartements (T2, T3) réservés aux seniors dans une résidence de 44 appartements + <b>salle collective</b> réservée aux seniors</p>	<p><b>16 PERSONNES</b> 12 femmes 4 hommes</p> <p><b>Age</b> 62 à 91 ans Autonomes pour la plupart</p>	<p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE</b> Une équipe de « maîtresses de maison » assure une présence matin et soir tous les jours de la semaine avec des tournées et propose un temps convivial et d'activité hebdomadaire avec un repas.</p> <p><b>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE ET AIDE À LA PERSONNE</b> Les « maîtresses de maison » très ponctuellement lors des tournées</p> <p><b>Spécificités</b> Les tournées au domicile des personnes sont sécurisantes et permettent d'organiser la participation des habitants à des activités de la commune hors dispositif.</p>					
<p><b>LES « VILLAGÈRE BLEUJOU »</b> DIJON ET BRETENIÈRE (CÔTE D'OR)</p> <p>Dans la continuité des services proposés par la Mutualité Française Bourgogne SSAM (soin et aide à domicile et hébergement en établissement), proposer un habitat alternatif avec des logements individuels adaptés et un accompagnement préventif de la perte d'autonomie, ceci afin d'éviter l'isolement et d'anticiper d'éventuelles situations de rupture.</p>	<p><b>PROJET PORTÉ PAR LA MUTUALITÉ FRANÇAISE BOURGUIGNONNE</b> SSAM</p> <p><b>PARTENAIRES</b> Villéo (bailleur social) et les communes proposant ce type d'habitat</p>	<p><b>HABITAT GROUPE À DIJON</b> Lotissement de 25 maisons mitoyennes (T2-T3) dédié aux seniors</p> <p><b>HABITAT GROUPE À BRETENIÈRE</b> Ensemble de 15 maisons mitoyennes dédiées aux seniors et de 10 maisons mitoyennes pour des familles + <b>salle collective</b> réservée aux seniors</p>	<p><b>30 PERSONNES</b> 65 à 92 ans</p> <p><b>HABITAT BRETENIÈRE</b> 18 PERSONNES 63 à 92 ans</p> <p>Autonomes mais quelques personnes fragiles</p>	<p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE</b> Une « accompagnatrice à la vie sociale » assure une présence en journée en semaine avec des visites aux locataires, des temps conviviaux, des activités et des sorties.</p> <p><b>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE</b> L'« accompagnatrice à la vie sociale » : une aide aux démarches, formalités, accompagnement pour déplacements ponctuels.</p> <p><b>Spécificités</b> L'« accompagnatrice à la vie sociale » a un logement de fonction sur place. Un véhicule est mis à sa disposition pour les sorties et les accompagnements individuels des habitants.</p>					
<p><b>LES « RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES »</b> « MARIE-CURIE » À BUSSY SAINT GEORGES (ESSONNE) « LES CLOSBILLES » À CERGY (VAL D'OISE)</p> <p>Pouvoir répondre aux besoins de logements de toutes les générations : rompre l'isolement des personnes âgées en favorisant le lien social avec l'ensemble des résidents de l'immeuble et en leur offrant la possibilité de bénéficier d'un logement indépendant le plus longtemps possible.</p>	<p><b>PROJET PORTÉ PAR EFIDIS</b> (bailleur social)</p> <p><b>PARTENAIRES</b> Les communes proposant ce type d'habitat</p>	<p><b>HABITAT GROUPE</b> Logements pour étudiants, jeunes travailleurs, familles et seniors</p> <p><b>À BUSSY</b> : 127 appartements dont 39 pour seniors (T2, T3) + <b>salle collective</b> partagée avec la commune</p> <p><b>À CERGY</b> : 80 appartements dont 31 pour seniors (T2, T3) + <b>salle collective</b> réservée à tous les locataires</p>	<p><b>BUSSY-SAINT-GEORGES</b> 39 SENIORS Age 60 à 90 ans</p> <p><b>CERGY</b> 47 SENIORS Age 63 à 77 ans</p> <p>Autonomes pour la plupart</p>	<p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE</b> Une « régisseuse » à Bussy et un « gardien régisseur » à Cergy : animent une dynamique associative entre les locataires, veillent sur les seniors les plus fragiles et proposent des temps conviviaux.</p> <p><b>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE</b> La « régisseuse » ou le « gardien régisseur » : aide aux démarches et formalités.</p> <p><b>Spécificités</b> Appui d'un « développeur de quartier », un budget pour les activités.</p>					



# DES HABITATS ALTERNATIFS

# S'APPUYANT PRINCIPALEMENT SUR L'AIDE À LA PERSONNE

## PROJET

## LES PARTENAIRES

## LIEUX DE VIE

## PUBLIC

## ACCOMPAGNEMENT & SPÉCIFICITÉS

<p><b>LA « MAISON DU THIL »</b> BEAUVAIS (OISE), ALOÏS</p> <p><b>Proposer à des personnes atteintes de troubles cognitifs un lieu de vie « ordinaire »</b>, où elles puissent être accompagnées dans leur grande fragilité tout en restant acteurs dans leurs choix de vie et en gardant leur autonomie dans la vie quotidienne.</p>	<p><b>INITIATIVE CITOYENNE PORTÉE PAR LES PETITS FRÈRES DES PAUVRES</b></p> <p><b>PARTENAIRES</b> ADHAP, association Monsieur Vincent, France Alzheimer et Réseau Mémoire Aixoise</p>	<p><b>7 COLOCATAIRES</b> 3 femmes 4 hommes</p> <p><b>Âge</b> 52 à 91 ans</p> <p><b>Spécificités</b> Atteints de pertes cognitives</p>	<p><b>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE</b> Une équipe d'auxiliaires de vie assure une présence 24/24 et une aide à tous les actes de la vie quotidienne</p> <p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ</b> Une équipe de bénévoles : visites, temps conviviaux, activités, sorties...</p> <p><b>Spécificités</b> Gouvernance en responsabilité partagée au sein d'un conseil de colocation où siègent des représentants des partenaires, des bénévoles, des colocataires et leurs familles.</p>
<p><b>LE « CO-LOGIS DES AÎNÉS »</b> LYON (RHÔNE)</p> <p><b>Développer un modèle d'habitat partagé en petit collectif de type familial</b>, avec un accompagnement et une solidarité entre les habitants.</p> <p><b>Proposer une alternative au domicile ou à l'EHPAD</b>, à des personnes qui ne souhaitent plus vivre seules.</p>	<p><b>INITIATIVE CITOYENNE PORTÉE PAR LA SOCIÉTATION CO-LOGIS DES AÎNÉS</b></p>	<p><b>4 HOMMES</b></p> <p><b>Âge</b> 72 à 85 ans</p> <p><b>Spécificités</b> Fragilisés mais encore relativement autonomes dans les actes de la vie quotidienne</p>	<p><b>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE</b> Une équipe d'aide-ménagères ou d'auxiliaires de vie assure une présence partielle de 9h30-12h et de 17h30-19h et une aide aux locataires (stimulation pour la toilette, ménage, préparation des repas).</p> <p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ</b> Un coordinateur et, si possible, bénévoles ou stagiaires.</p>
<p><b>« VIVRE AUX VIGNES »</b> GRENOBLE (ISÈRE)</p> <p><b>Permettre à des personnes âgées pouvant avoir un besoin d'aide et de soin important de vivre dans un domicile privé. Proposer une alternative à l'EPHAD</b></p> <p>en associant l'autonomie d'un habitat individuel et la sécurité d'un accompagnement médico-social de qualité.</p> <p>Le regroupement des logements permet le partage entre les locataires du coût d'un service avec une présence continue et une aide complémentaire de l'aide à domicile.</p>	<p><b>PROJET PORTÉ PAR L'ASSOCIATION VIVRE AUX VIGNES</b></p> <p><b>PARTENAIRES</b> les petits frères des Pauvres, CCAS Grenoble, Actis (bailleur social), Vitaliance (organisme d'aide à la personne), Territoires (Agence Immobilière à Vocation Sociale)</p>	<p><b>18 PERSONNES</b> 15 femmes 3 hommes</p> <p><b>Âge</b> 62 à 96 ans</p> <p><b>Spécificités</b> Besoins d'aide diverses (GIR allant de 1 à 6)</p>	<p><b>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE</b> Une équipe d'auxiliaires de vie assure une présence 24 heures sur 24 avec des tournées chez les locataires matin et soir, de l'aide ponctuelle pendant les tournées et en réponse aux appels par téléalarme.</p> <p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ</b> L'association Vivre aux Vignes : coordination des activités assurée par des prestataires et bénévoles et organisation des temps festifs.</p> <p><b>Spécificités</b> L'aide apportée par le dispositif est conçue et organisée de façon très précise pour être complémentaire à l'aide à domicile classique. Possibilité de repas en commun et portage de repas.</p>



# DES HABITATS ALTERNATIFS

# S'APPUYANT PRINCIPALEMENT SUR L'AIDE À L'INCLUSION SOCIALE



LES PARTENAIRES		LIEUX DE VIE		PUBLIC		ACCOMPAGNEMENT & SPÉCIFICITÉS	
<p><b>LES « DOMICILES PARTAGÉS AYYEM ZAMEN »</b> PARIS</p> <p>Permettre à des travailleurs migrants âgés de sortir de l'habitat indigne et de vivre entourés</p>	<p><b>PROJET PORTE PAR L'ASSOCIATION AYYEM ZAMEN</b></p> <p><b>PARTENAIRE</b> Paris Habitat (bailleur social)</p>	<p><b>LOGEMENT PARTAGÉ</b> 6 appartements en colocation + « café social » lieu de rencontre et d'activités situé à proximité</p>	<p><b>6 COLOCATIONS</b> <b>3 PERSONNES</b> par colocation (Une majorité d'hommes), autonomes pour la plupart</p>	<p><b>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE ET VEILLE</b> Une Conseillère en économie sociale et familiale (CESF) : aide à l'accès aux droits, aux démarches et aux formalités</p> <p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ</b> La CESF avec visites et un repas commun mensuel Rencontres et activités au sein du « café social »</p> <p><b>AIDE À LA PERSONNE ET VEILLE</b> Femme de ménage 4 h/semaine</p>			
<p><b>L'« HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL CHABROL »</b> PARIS</p> <p>Dans un contexte intergénérationnel (étudiants, jeunes travailleurs, familles monoparentales/seniors), proposer des logements à un loyer accessible dans un contexte de mixité sociale et explorer de nouvelles façons de « vivre ensemble ».</p>	<p><b>PROJET PORTE PAR L'ASSOCIATION HABITAT ET HUMANISME</b></p> <p><b>PARTENAIRE</b> Fonds de dotation « Deux Mains + Humain »</p>	<p><b>LOGEMENT PARTAGÉ</b> 2 appartements en colocation</p> <p><b>HABITAT GROUPE</b> 10 appartements + <b>salle collective</b> ouverte aux locataires de la résidence et colocataires</p>	<p><b>2 COLOCATIONS</b> 4 ménages (dont 1 senior) par colocation</p> <p><b>RÉSIDENCE</b> 10 ménages dont 2 seniors Au total, 2 femmes, 2 hommes Autonomes</p>	<p><b>AIDE À L'INCLUSION SOCIALE ET VEILLE</b> Une Conseillère en économie sociale et familiale (CESF), aide à l'accès aux droits, aide aux démarches et formalités</p> <p><b>SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ ET VEILLE</b> Une « Référente » bénévole avec écoute, présence, coordination des activités, accueil dans un centre culturel voisin La CESF avec visites, réunions, apéritif d'accueil</p>			
<p><b>Logement partagé ou colocation</b> Partage d'une maison ou d'un appartement entre plusieurs habitants/ménages : chambres (et parfois sanitaires privés), autres espaces partagés.</p> <p><b>Habitat groupé</b> Un logement privatif autonome pour chaque habitant/ménage avec partage d'un espace collectif à proximité, extérieur aux logements.</p>	<p><b>Soutien à la convivialité</b> Organisation de temps de rencontre et d'activités, présence, visites aux locataires, écoute et médiation pour instaurer une dynamique collective entre les locataires.</p> <p><b>Aide à la personne</b> Aide aux actes de la vie quotidienne réalisée par des aides ménagères ou des auxiliaires de vie : ménage, cuisine, aide au lever, aide au coucher, aide au déplacement, aide à la toilette simple...</p>	<p><b>Aide à l'inclusion sociale</b> Aide administrative et sociale, aide pour l'accès aux droits et leur maintien (mise en place d'aide...), aide pour les démarches administratives, aide à l'informatique...</p> <p><b>Veille</b> Présence et attention bienveillante pour détecter les difficultés et prévenir les situations de crise.</p>	<p><b>Aide à l'inclusion sociale</b> Aide administrative et sociale, aide pour l'accès aux droits et leur maintien (mise en place d'aide...), aide pour les démarches administratives, aide à l'informatique...</p> <p><b>Veille</b> Présence et attention bienveillante pour détecter les difficultés et prévenir les situations de crise.</p>				





Fondation des petits frères des Pauvres

Reconnue d'utilité publique

Relations presse : Isabelle Sénécal  
Isabelle.senecal@petitsfreresdespauvres.fr  
01 49 23 14 49

Collectif "Habiter Autrement" :  
habiter.autrement@petitsfreresdespauvres.fr  
habiter.autrement@monsieurvincent.asso.fr

