



# 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

Mars 2017



Étude réalisée pour le collectif  
“Habiter Autrement”

et financée par  
la **Fondation des petits frères des Pauvres**

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

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.

---

### “Habiter Autrement”

Des membres des organismes et associations suivants  
ont participé aux travaux du collectif “Habiter Autrement”

Les petits frères des Pauvres, Association Monsieur Vincent, Les co-logis des aînés, Plateforme Autonomie Paris St Jacques, Villages à Vivre, La Pierre Angulaire, Ti Hameau, GPS de la Lendemain, Habitat et Humanisme, Action Tank entreprise et pauvreté, Le Pari Solidaire, Humanis, Fondation de l’Armée du Salut, GIHP, Uriopss Ile de France, CCAS Grenoble, Hal’âge, AG2R la mondiale, Isatis, UNIOPSS, Fondation Médéric Alzheimer, La Maison des Sages, EHPAD de Côté.





# Sommaire

Objectifs et méthodologie de l'étude	4
<b>1</b> Qu'est-ce que l'« habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné », prenant en compte le vieillissement ? Introduction	5
<b>2</b> L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné : Comment ?	6
<b>3</b> Pour « vivre chez soi » en étant entouré : Le choix de l'habitat groupé	8
<b>4</b> Pour une solidarité face à la fragilité ou à la précarité : Le choix du logement partagé	11
<b>5</b> L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné : Jusqu'où ?	12
<b>6</b> L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné : Avec qui ?	14
<b>7</b> L'accessibilité économique de ces habitats : Un défi ?	17
<b>8</b> L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné hors loi 2002-2 : Quelles conséquences ?	19
<b>9</b> Un habitat apprécié mais des dispositifs non stabilisés	20
<b>10</b> En conclusion	22
Les propositions du collectif «Habiter Autrement»	23
Annexe - Tableau de synthèse des habitats alternatifs	24





## OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Le collectif « Habiter Autrement », initié en 2012, est co-animé par l'association les petits frères des Pauvres et l'association Monsieur Vincent. Il a contribué aux réflexions menées dans le cadre de la préparation de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV). Il rassemble **des organismes actifs dans le développement et la promotion de lieux de vie variés et alternatifs à destination des personnes âgées** et a souhaité appuyer son action sur une étude de ces habitats.

### Un objectif opérationnel

- **mieux connaître les initiatives** d'habitat alternatif qui se développent actuellement hors loi 2002-2,
- **dégager l'intérêt** de ce type d'habitat, **les facteurs de succès** et **les freins** au développement de ces initiatives,
- **identifier des pistes d'actions** pour promouvoir leur développement.

### L'étude s'est appuyée sur

- une première phase bibliographique pour un repérage des initiatives d'habitats alternatifs entre domicile et établissement, l'identification de leurs caractéristiques principales et le choix de dix réalisations à étudier prenant en compte leur diversité.
- une enquête qualitative auprès des dix réalisations sélectionnées : des entretiens ont été réalisés auprès des principaux acteurs de ces réalisations (partenaires, salariés, locataires et le cas échéant, familles et bénévoles), ainsi qu'une observation participative lors des visites en leur sein (participation à des temps conviviaux, des repas et des tournées du personnel).

Ce document présente une synthèse des résultats de l'étude puis les propositions élaborées par les membres du Collectif « Habiter Autrement » suite à cette étude. Cette enquête s'est déroulée de juillet à décembre 2016.

L'étude donnera lieu dans un second temps à la publication de monographies sur les réalisations étudiées et à un guide repère à l'attention des porteurs de projets élaboré avec la collaboration du collectif « Habiter Autrement ».

À noter : les citations extraites des entretiens sont présentées de façon anonyme et repérées par

#### le type d'acteurs :

- locataire
- salarié intervenant auprès des personnes
- bénévole
- proche aidant
- représentant des partenaires du projet

#### le type d'habitat :

- HG (habitat groupé),
- LP (logement partagé)



# 1

## QU'EST-CE QUE L'« HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ » PRENANT EN COMPTE LE VIEILLISSEMENT ?

### Introduction

Sortir du choix binaire auquel sont aujourd'hui confrontées les personnes fragilisées par leur vieillissement - rester au domicile ou entrer en établissement - **leur permettre de choisir leur lieu de vie quand apparaissent les fragilités**, tel est l'objectif des porteurs de projets d'habitat alternatif s'adressant au public âgé. Cette recherche d'alternatives au domicile ordinaire et en établissement n'est pas nouvelle. Ce type d'habitat s'est développé sous diverses formes depuis les années 1960.

Deux modèles se sont diffusés sous la forme de grands collectifs, d'une part, dans le champ du médico-social, **les « foyers-logements<sup>1</sup>»** qui s'adressent à des personnes âgées aux revenus modestes et d'autre part, hors champ médico-social, **les « résidences services »** qui ciblent des personnes âgées plus aisées. En parallèle, des acteurs du monde associatif ont créé de petites structures, pour accompagner les personnes ayant besoin d'aide dans un habitat plus familier, cherchant à préserver autonomie, liens sociaux et intégration dans la cité. Ce mouvement s'est fédéré au début des années 2000. Il a abouti à la création du statut de **PUV (Petites Unités de Vie)** pour permettre leur prise en compte dans le cadre de la réforme pour la médicalisation des EHPAD<sup>2</sup>. Mais de fait, cette réforme leur a imposé des contraintes qui ont freiné leur développement.

**Hors cadre médico-social, on assiste depuis une dizaine d'années, à un essor des initiatives d'habitat pour personnes âgées plutôt autonomes.** Prenant conscience des enjeux de la transition démographique, citoyens, associations, municipalités, bailleurs sociaux ont créé des lieux combinant des logements autonomes et des services pour apporter présence, aide et sécurité aux habitants vieillissants.

Face à la diversité et au nombre d'initiatives repérées lors de la phase de recherche bibliographique<sup>3</sup> de cette étude, nous avons dû préciser la définition de notre objet en cohérence avec les objectifs des membres du collectif "Habiter Autrement" et de leurs interrogations.

Nous entendons ainsi par « habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné prenant en compte le vieillissement », un d'habitat se situant **hors loi 2002-2** et accessible financièrement, **répondant à la fois à la définition de l'habitat « intermédiaire » et à la définition de l'habitat « citoyen, solidaire, accompagné »**, données respectivement par Laurent Nowik et Anne Labit suite à une étude sur l'« habitat des retraités de demain » effectuée pour la région Centre par les laboratoires CEDETE et CITERES de l'université de Tours.

● **UN « HABITAT INTERMÉDIAIRE »** se distingue d'un logement ordinaire et d'un EHPAD s'il réunit trois critères :

« être un logement fonctionnel et agréable pérennisant le sentiment de **«chez-soi»** »,  
« faciliter **l'accès aux services**, sur place ou à proximité immédiate »,  
et enfin « être affilié à un collectif visant à soutenir **les relations sociales** » (Nowik, 2014)<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Renommés « résidences autonomie » depuis la loi d'adaptation de la société au vieillissement

<sup>2</sup> Décret n°99-316 du 26 avril 1999 relatif aux modalités de tarification et de financement des établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes.

<sup>3</sup> À travers la recherche bibliographique, les témoignages et l'expérience de membres du collectif « Habiter Autrement », nous avons repéré plus de deux cents projets ou réalisations d'habitat alternatif hors foyers-logements et résidences-services.

<sup>4</sup> Nowik, L. (2014), Habitats intermédiaires : de quoi parle-t-on ?, Nowik et Thalineau (2014), Vieillir chez soi: les nouvelles formes du maintien à domicile, Presses universitaires de Rennes.Labit.

● **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)<sup>5</sup>.

Ces « habitats alternatifs, citoyens, solidaires et accompagnés » **sont portés en partenariat par des acteurs divers**, ils associent des logements adaptés réservés aux personnes âgées, un espace collectif partagé et l'intervention de salariés et de bénévoles pour l'accompagnement de proximité des habitants.

À l'intérieur du champ ainsi défini, nous avons sélectionné dix réalisations à étudier, prenant en compte la diversité de l'existant, sans prétendre à l'exhaustivité. **Ces initiatives sont présentées dans le tableau en annexe 1.**

<sup>5</sup> RA. Labit (2016) Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir. Gérontologie et société n°149 - vol 38/2016.

# 2

## L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ ?

### Comment ?

L'analyse des dix réalisations étudiées a permis de dégager les éléments qui les caractérisent. Les uns sont en lien avec **le type de partenariat**, de projet social et de public ciblé, les autres concernent **la traduction du projet social dans le projet architectural et dans le dispositif d'accompagnement.**

### TROIS TYPES D'INITIATIVES SUIVANT LES PARTENAIRES, LE PROJET SOCIAL ET LE PUBLIC VISÉ

● **des initiatives d'ancrage local** portées en partenariat par des élus locaux, des bailleurs sociaux et des acteurs de la gérontologie pour proposer aux habitants vieillissants, plutôt autonomes à l'entrée, un habitat adapté avec un accompagnement préventif de la perte d'autonomie >

● **des initiatives impulsées par des citoyens** pour proposer une alternative à l'EHPAD à des personnes très fragilisées par des pathologies liées au vieillissement >

● **des initiatives portées par des associations à caractère social** qui souhaitent accompagner le vieillissement de personnes fragilisées par une précarité sociale ou économique >

Le « VillaGénération », les « logements adaptés Danton », les « logements HAISSOR », les « Vill'âge Bleu© » et les « résidences intergénérationnelles Marie Curie » et « les Closbilles »

« Vivre aux Vignes », la « Maison du Thil » et le « CoLogis des Aînés »

les « domiciles partagés Ayyem Zamen », les « colocations intergénérationnelles Chabrol » et « la résidence intergénérationnelle Chabrol »

## LA DIMENSION DE SOLIDARITÉ DU PROJET SOCIAL TRADUITE DANS LE PROGRAMME ARCHITECTURAL

● **LE LOGEMENT PARTAGÉ** de type colocation où le « **projet collectif** » est privilégié par rapport au « vivre chez soi » : la part de la vie en commun dans les espaces collectifs est importante et les espaces privatifs sont limités à la chambre et éventuellement les sanitaires.

● **L'HABITAT GROUPÉ** où le « **vivre chez soi** » est privilégié par rapport au « projet collectif » : les personnes habitent des logements privatifs autonomes et partagent des activités dans des espaces collectifs extérieurs à leur logement.

Parmi les réalisations étudiées, les initiatives d'ancrage local, associant communes et bailleurs ont fait le choix de l'habitat groupé, alors que les initiatives impulsées par les citoyens ou des associations à caractère social sont implantées à la fois dans le logement partagé et dans l'habitat groupé.

## DIFFÉRENTS TYPES D'INTERVENTIONS AUPRÈS DES HABITANTS SUIVANT LES SPÉCIFICITÉS DES PROJETS

Suivant les spécificités des projets, l'accompagnement combine différents types d'interventions que nous appellerons « supports ». Nous distinguerons **quatre types de supports principaux** : la veille, le soutien à la convivialité, l'aide à la personne et l'aide à l'inclusion sociale.

● **LA VEILLE, l'attention bienveillante des intervenants et des habitants** entre eux pour détecter les difficultés ou les situations de crise est à la base de tous les dispositifs. Le sentiment de sécurité qu'elle induit est le premier apport de ces habitats, en réponse à l'inquiétude suscitée par l'isolement potentiel dans un domicile ordinaire où l'on peut se trouver en difficulté, voire en danger, sans moyen d'alerte.

● **LE SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ**, un élément essentiel pour ces habitats. Par leur présence, leur écoute et l'organisation de temps de rencontres et d'activités, les intervenants instaurent **une dynamique collective**. Ils favorisent les interactions au sein d'un groupe de personnes qui ne se connaissent pas pour développer entraide et solidarité. Ils ont aussi **un rôle de médiation**.

● **L'AIDE À LA PERSONNE** ou **l'aide aux actes de la vie quotidienne** (ménage, cuisine, aide au lever et au coucher, au déplacement, à la toilette simple) n'est intégrée que dans une minorité des réalisations étudiées. Dans les autres, elle est apportée, à titre individuel, si besoin par des prestataires extérieurs au dispositif choisis par les habitants.

● **L'AIDE À L'INCLUSION SOCIALE** (aide aux démarches administratives, orientation vers les interlocuteurs compétents, prise de rendez-vous, aide à l'informatique) est une aide individuelle essentielle quant à **l'accès aux droits** dans les réalisations qui accueillent des publics en situation de précarité sociale et économique. Elle est attendue et appréciée des habitants de la plupart des dispositifs étudiés.



# 3

## POUR « VIVRE CHEZ SOI » EN ÉTANT ENTOURÉ

Le choix

de l'habitat groupé

### DES INITIATIVES D'ANCRAGE LOCAL POUR DES HABITANTS PLUTÔT AUTONOMES À L'ENTRÉE

Dans cette étude, les initiatives d'ancrage local portées en partenariat par des élus locaux, des bailleurs sociaux et des acteurs de la gérontologie ont fait le choix de l'habitat groupé. Leur objectif **est de proposer aux habitants vieillissants de la commune ou de ses environs un logement adapté leur permettant de vieillir dans leur environnement habituel avec un accompagnement de prévention de la perte d'autonomie**. Ces projets s'adressent à des personnes âgées aux revenus modestes, plutôt autonomes à l'entrée, qui souhaitent garder leur indépendance tout en bénéficiant de la sécurité et de la convivialité d'un petit collectif. Les habitants y disposent de logements individuels, d'un lieu collectif pour se retrouver et d'un accompagnement salarié qui s'appuie essentiellement sur le soutien à la convivialité.



*Cela apporte aux personnes de rester sur le village (...), c'est déjà la première chose. C'est ce qu'on souhaitait au départ, ça leur apporte de se retrouver dans un lieu de vie, groupés, alors je ne sais pas si on a de la chance, on verra plus tard, l'avenir nous le dira, mais ils s'entendent très, très bien (...). Les locataires sont très contents. (...) Ils se sentent en sécurité, (...), entourés, (...), ils se sentent tous ensemble là, ils peuvent compter les uns sur les autres (...). Ils ne se sentent pas seuls et c'est ce qu'ils souhaitaient tous, ne pas se retrouver tout seul, perdus dans leur maison (...). Les familles sont contentes (...). la fille de madame D : « je suis rassurée, parce que je sais qu'elle a du monde autour d'elle », donc elle est contente. Les enfants de monsieur R c'est pareil, ils sentent que leur papa n'est plus seul. (Partenaires, HG)*



### DES LOGEMENTS ATTRACTIFS, BIEN SITUÉS, APPRÉCIÉS ET APPROPRIÉS

La plupart des réalisations étudiées dans l'habitat groupé sont l'objet de programmes neufs et attractifs, tant par la qualité des logements et leur adaptation, que par leur situation dans la commune. Les locataires rencontrés étaient en attente de vrais logements : T3 pour les couples, T2 pour les personnes vivant seules et plus rarement T1 pour les personnes dont la situation est plus précaire suite à des ruptures dans le parcours de vie. Ces logements sont généralement suffisamment grands pour accueillir quelques pièces de mobilier du domicile précédant, facilitant l'appropriation de ce nouveau « chez-soi ». **L'adaptation des logements est appréciée<sup>6</sup>, elle doit rester discrète, non stigmatisante avec une technologie simple et fonctionnelle.** Certains locataires soulignent avec acuité des défauts d'ergonomie ou des détails de conception pénalisants au quotidien. Disposer d'un espace extérieur attenant au logement (balcon, terrasse) semble important et des locataires qui n'en disposent pas s'en plaignent. Le besoin de stockage suite au déménagement est évoqué et certains regrettent l'absence de garage ou de dépendance.

<sup>6</sup> Sanitaires avec douche à l'italienne, sol adapté, poignée de maintien, télécommandes pour volets roulants électriques et éclairage, chemin lumineux entre chambre et WC, programmation du chauffage, et même visiophone avec tablette.

« Tout me plaît. On est libre, les voisins c'est sympa. On s'occupe bien de nous. Tout me plaît, on a une boulangerie sur place, la pharmacie à côté. La première personne que j'ai vu c'était X [l'intervenante], elle m'a expliqué ce qu'elle faisait. Ça m'a plu, puis après j'ai vu le logement qui était beau. Je suis venu parce qu'il fallait bien que j'aïlle quelque part. Je me suis plu tout de suite, au bout de 15 jours, trois semaines, c'était bon. (Locataire, HG)

Au début c'était très dur, j'ai eu du mal à déménager, j'ai eu du mal à m'habituer, je me suis donnée un an... Au début je ne voulais pas venir... Ce qui me plaît ? L'ambiance ; [l'intervenante], on a besoin de papier, elle est là, c'est important ; les gens qui nous entourent, tout le monde se rend service, c'est très important. On est dans un endroit calme, paisible, je vais faire mes courses à pied. On est chacun chez soi, on fait ce qu'on veut, on est bien. (Locataire, HG)

## UN PROGRAMME ARCHITECTURAL POUR UN ÉQUILIBRE ENTRE « PROJET COLLECTIF » ET « VIVRE CHEZ SOI »

● **LA SALLE COMMUNE** est un élément important de ces habitats car elle apporte un équilibre entre « vivre ensemble » et « vivre chez soi ». Elle est le **point de repère où se trouvent les intervenants, le lieu où se tiennent les activités essentielles à la dynamique du groupe et aussi le lieu d'une sociabilité n'empiétant pas sur la sphère privée**. La salle commune n'a pas à être très grande mais doit pouvoir accueillir différents types d'activités (y compris des activités physiques) et des repas pris en commun, temps forts de ces petits collectifs. Ces salles sont investies de façon variée suivant les réalisations, dans une alchimie entre les désirs et les possibilités des habitants et des intervenants.

« Le lieu d'animation, il est très important. C'est un lieu vraiment ressource pour les gens. Il y a des personnes qui viennent tous les jours, il y en a qui viennent là peut-être plus occasionnellement mais c'est un lieu où ils peuvent venir voir les autres, boire un café, discuter, jouer, voir ce qui se passe. (Salarié, HG)

Comment est-ce qu'on fait pour que le groupe soit solide ? La question je me la suis posée et j'ai eu l'idée de dire « pourquoi pas faire un repas en commun » déjà pour que tout le monde fasse connaissance. Donc ce repas il a eu lieu, on le prépare ensemble, on met la table, on se dit « il faut qu'on apprenne à se connaître, que vous me donniez vos envies, ce que vous aimez faire ». Et le repas, on fait maintenant tous les mois. Tous les mois, tous les locataires viennent au repas. (Salarié, HG)

● **LA CONCEPTION DU PROGRAMME ARCHITECTURAL** vient en appui du projet social dans l'attention aux circulations et aux vis-à-vis. **Cette conception favorise plus ou moins les occasions de rencontres, la veille ou les interventions du personnel**. Par exemple, la position des logements entre eux et par rapport à la salle commune permettra ou non une surveillance bienveillante de l'ouverture des volets et des allées et venues, tout écart par rapport aux habitudes étant source d'alerte. Pour autant, le caractère « panoptique » poussé trop loin peut être au détriment de la discrétion et de l'intimité.

« Le rôle de veille : quand j'arrive le matin, j'ai déjà un petit coup d'œil sur les volets ouverts, pas ouverts. Avec le temps, c'est vrai que j'ai un peu appris leurs habitudes : ceux qui se lèvent tôt, ceux qui se lèvent un peu moins tôt. Donc, si je vois que certains qui ont l'habitude de se lever tôt, n'ont pas leurs volets ouverts, je donne un petit coup de téléphone pour savoir comment ça va ou sinon je vais sonner. (Salarié, HG)

## DES INTERVENANTS SALARIÉS, PIERRE ANGULAIRE DU DISPOSITIF DE VEILLE ET DE SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ

Ces habitats s'appuient sur l'intervention de salariés, soit un salarié unique, soit une équipe, pour les missions de veille et de soutien à la convivialité au cœur de ces dispositifs.

**Ces salariés insufflent une dynamique collective et un sentiment d'appartenance à travers la proposition de temps de rencontre, de moments conviviaux, d'activités, et parfois de sorties**. Pour cela, ils ont un équilibre à tenir entre un rôle de facilitateur et de force de propositions en évitant stigmatisation et infantilisation auxquelles les locataires sont très sensibles. Ils se donnent aussi pour objectif d'inciter à la participation les personnes qui restent en retrait mais respectent ce retrait quand il exprime un désir.

« C'est eux qui décident, (...) je n'impose rien. Je ne suis pas là pour imposer mes idées. Je ne suis pas là pour imposer ce que j'aime faire. Alors évidemment des fois aussi je leur dit « Tenez là, il y a une exposition, est-ce que ça vous intéresse ? » donc là ils adhèrent, ils viennent ou ils ne viennent pas. (Salarié, HG) »

**Tous les habitants de ces réalisations n'ont pas la même implication et la même demande par rapport au collectif.** Suivant les réalisations, la participation est variable, avec, en général, un noyau de participants réguliers. L'ensemble des locataires participent généralement aux repas conviviaux et aux temps festifs. La possibilité de choix et de retrait par rapport aux activités est mise en avant par les locataires eux-mêmes comme une qualité de ces habitats.

« Déjà le concept c'est de ne pas me retrouver seule (...). L'après-midi on fait des jeux, même des fois le matin (...). On a une animatrice qui est très proche des personnes d'un certain âge. Et elle nous donne tout le temps des tas d'idées. Tous les lundis matin, on a une réunion et puis on demande ce qu'on veut faire. Donc c'est pris ou ce n'est pas pris on vient ou on ne vient pas c'est libre... Puis on s'entend bien. On est dans une bonne équipe. (Locataire, HG) »

*Il y a des gens qui côtoient moins la salle ... Mais c'est aussi un choix des gens, la salle elle est ouverte, chacun y a sa place. Après les gens ils viennent ou ne viennent pas. (Salarié, HG)*

Les intervenants sont davantage reconnus quand ils assurent aussi un rôle d'aide à l'inclusion sociale et se positionnent en « personne-ressource » dans les relations individuelles. **Leur travail dans le cadre de ces relations individuelles vient également en soutien de la dynamique sociale :** ils suscitent des occasions de rencontres entre les habitants, leur suggérant intérêts partagés ou entraide.

« N'ayant pas d'enfant, on a besoin d'une personne jeune pour nous stimuler. Vous voyez par exemple, on parle maintenant beaucoup d'internet. Nous les anciens (...), par exemple la déclaration d'impôt. J'aurai besoin d'une aide pour ça. (Locataire, HG) »

*Ils me disent « est-ce que je peux vous prendre 5 minutes » donc on s'assoit et on discute de tous les problèmes (...). Ça peut être des papiers qu'ils n'arrivent pas à gérer, les problèmes qu'on rencontre tous les jours, le docteur qui ne vient pas alors ils nous demandent si on ne peut pas intervenir. Voilà des problèmes qu'on rencontre tous les jours. Et puis y'a des jours où ça va pas, où ils disent « là je n'ai pas le moral, là je suis énervé ». (Salarié, HG)*

Dans la plupart des réalisations étudiées, **une relation de confiance semble établie entre les locataires et les intervenants.** Là où une seule personne intervient, des liens forts se développent entre cette dernière et un petit groupe de participants réguliers aux activités. Ces liens soutiennent la dynamique mais comportent un risque de dépendance du groupe à cette personne.

« Des fois, j'ai l'impression que quand je ne suis pas là, ça ne fonctionne pas pareil. C'est dans ce sens-là que je vous dis que dans le cas d'animations extérieures, ils n'y vont pas forcément parce que je ne suis pas là. C'est un peu dommage. (Salarié, HG) »



# 4

## POUR UNE SOLIDARITÉ FACE À LA FRAGILITÉ OU À LA PRÉCARITÉ

Le choix

du logement partagé

Les initiatives de logements partagés étudiées reposent sur un projet de solidarité entre les habitants. Il s'agit, soit d'initiatives portées par des associations à caractère social pour accompagner le vieillissement de publics fragilisés par une précarité sociale et économique, soit d'initiatives impulsées par des citoyens (associations, aidants ou professionnels) qui cherchent à proposer des alternatives à l'EHPAD à des personnes très fragilisées par des pathologies liées au vieillissement.

### FACE À LA PRÉCARITÉ SOCIALE OU ÉCONOMIQUE ET AU MAL-LOGEMENT

Le partage d'un logement est un moyen d'obtenir un logement décent dans des conditions économiques abordables. L'intervention salariée est d'abord centrée sur l'aide à l'inclusion sociale pour garantir l'accès aux droits. Cette aide à l'inclusion est assurée par du personnel salarié qui apporte aussi, de façon plus légère, et en coopération avec des bénévoles, un soutien à la convivialité.

« C'est une solution [pour eux]. Mais dans l'idéal, ils préféreraient vivre seuls (...). C'est une réalité aussi : ils ont le projet de vivre seuls, de faire venir l'épouse. Mais concrètement, ce n'est pas possible. Après quand même ils disent que c'est beaucoup mieux que ce qu'ils ont connu avant (...). Ils m'amènent souvent des amis parce qu'ils en parlent beaucoup autour d'eux. Ils arrivent avec leurs amis : « Ils seraient intéressés aussi ». Ils en parlent autour d'eux. Ça montre qu'ils apprécient et que pour eux, c'est une solution intéressante. (Salarié, LP)

Déjà, moi, je ne sais pas lire, je ne sais pas écrire. C'est elle qui s'occupe de toutes mes paperasses. ... Les papiers, tout, le téléphone ... L'autre fois, on a été à la retraite, elle est venue avec moi, pour m'accompagner. Parce que elle, elle peut discuter pour les choses officielles, mieux que moi. (Locataire, LP)

### QUAND LE BESOIN D'AIDE À LA PERSONNE EST IMPORTANT

Le partage d'un logement permet le partage de services et la mise en commun des aides. Dans ce cas, l'intervention salariée est centrée sur l'aide à la personne alors que le soutien à la convivialité peut être apporté par des bénévoles. Le logement partagé permet aux habitants d'être accompagnés de façon plus personnalisée, plus respectueuse de l'autonomie et dans un environnement plus convivial que dans un établissement classique.

« Je pense que c'est super pour eux. Dire, ce n'est pas ouvert à tout le monde et... Ils ont quand même des gens compétents qui sont là 24h/24, ils sont libres (...). Ils vivent à leur rythme. C'est vraiment (...) à la carte. (...) Si Mr F a envie de se coucher à 23h, ou s'il n'a pas envie, il restera alors à regarder la télé si ça lui plait. (Partenaire, LP)

## LE LOGEMENT PARTAGÉ, UN COMPROMIS FACILITÉ PAR LE SOUTIEN À LA CONVIVIALITÉ

Dans les réalisations étudiées, les logements partagés sont situés dans des logements existants qui ont été adaptés. L'emplacement, le cadre et l'aménagement de ces logements partagés sont agréables et permettent de s'y sentir à l'aise. L'appropriation des lieux y est cependant plus difficile que dans le cadre de l'habitat groupé. **Les contraintes de la cohabitation et du partage des espaces sont ressenties mais acceptées du fait d'une solidarité importante face aux situations spécifiques.** Dans ce contexte, qu'il s'agisse d'accompagner des personnes fragilisées par la précarité ou par des pathologies liées à l'âge, ces réalisations ne font pas l'impasse sur le soutien à la convivialité. Celui-ci est d'autant plus important, qu'au-delà des conflits potentiels liés à une vie en grande proximité, la fragilité des personnes peut constituer un frein au lien social. Les intervenants salariés peuvent contribuer à ce soutien, en complément de leur mission principale, par l'animation de temps conviviaux, la régulation ou la médiation. Cependant, leur temps de présence est limité par la contrainte économique.

« Ce n'est pas évident quand même de partager un logement avec des personnes qu'on ne connaît pas du tout. [...] J'ai un travail aussi de mise en relation, de création de liens. Un soir par semaine, je partage un repas avec eux pour faire en sorte qu'il y ait cette petite vie qui se crée. (...) Il y a des endroits où la solidarité, c'est quelque chose de quotidien, c'est presque une vie de famille entre eux. Il y en a d'autres où il y a plus de travail [pour créer du lien] parce qu'il y a des personnes qui sont très solitaires, qui ont eu un parcours assez difficile. (Salarié, LP) »

# 5

## L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ

### Jusqu'où ?

**D**ans un domicile ordinaire, quand le besoin d'aide devient important, le maintien au domicile est conditionné par la présence de l'entourage qui assure une veille, qui coordonne les aides individuelles et éventuellement une aide complémentaire. L'entrée en établissement est souvent décidée quand cet entourage fait défaut pour la coordination ou n'est pas suffisamment présent pour apporter l'aide complémentaire nécessaire entre les passages des intervenants des services d'aide et de soin à domicile. Les limites du maintien au domicile sont différentes si la personne est isolée, en couple ou aidée de façon régulière par un proche, elles sont aussi fonction des ressources disponibles pour financer les aides nécessaires.

Les projets d'habitat alternatif optent pour des dispositifs différents suivant les objectifs qu'ils s'assignent :

- la plupart d'entre eux s'assignent a minima un rôle de veille et de coordination pour la mise en place de l'aide à domicile sans intégrer cette dernière dans le dispositif ;
- ceux qui se posent en alternative à l'EHPAD s'appuient essentiellement sur de l'aide à la personne.

## PRÉVENIR LA PERTE D'AUTONOMIE POUR PERMETTRE AUX PERSONNES FRAGILISÉES DE RESTER LE PLUS LONGTEMPS POSSIBLE CHEZ ELLES

Les projets qui s'adressent à des personnes plutôt autonomes à l'entrée, que ce soit des projets qui s'appuient sur le soutien à la convivialité ou sur l'aide à l'inclusion sociale, entendent accompagner le vieillissement de leurs habitants par une veille sécurisante et par une prévention de la perte d'autonomie. Ils n'intègrent pas dans le dispositif l'intervention de salariés pour de l'aide à la personne (ou alors de façon très ponctuelle). Les intervenants sont cependant vigilants par rapport à l'évolution du besoin d'aide des habitants. Ils les accompagnent, ainsi que leurs familles, dans la mise place des aides individuelles et, le cas échéant, dans la réflexion sur un déménagement si les conditions ne leur semblent plus réunies pour une vie en sécurité dans l'habitat en question.

« Au départ, on nous a bien dit que c'était pour les personnes valides mais qu'il y aurait un accompagnement, même si on va vers la dépendance. (...) On nous a dit qu'il y avait des structures exprès, des aides ménagères (...). Le but c'est de rester le plus longtemps chez soi. On nous avait dit aussi qu'on aurait priorité sur des maisons médicalisées ... C'est vrai que de ce côté-là, avec le cheminement, on s'était dit que c'est bien, on ne serait pas seuls lâchés dans la nature. (Locataire, HG)

Souvent ce sont des personnes comme à domicile, qui sont hospitalisées. Il y a une chute ou un souci de santé particulier. On a plusieurs hospitalisations, ce qui amène à s'interroger au retour à domicile sur les besoins que la personne peut avoir. Dans un premier temps, c'est renforcer l'aide qu'ils ont à domicile, tout en s'interrogeant sur l'avenir, sur les possibilités pour la suite, « est-ce que je pourrais rester à domicile ou pas », et puis s'orienter vers une structure. (...) C'est la personne qui prend sa décision, parfois en lien avec l'entourage, nous on est là dans un rôle d'écoute et puis d'accompagnement, dire qu'il peut exister telle possibilité ou telle autre, orienter. (Partenaire, HG)

Ce qui est difficile c'est quand on est confronté à des personnes qui ont des demandes spécifiques. On a eu le problème d'une dame qui n'est plus là maintenant, qui est partie en maison de retraite... Cette personne avait beaucoup d'exigences par rapport à nous, elle nous sollicitait énormément, elle ne comprenait pas notre rôle, pourquoi on était là. Elle pensait qu'en s'inscrivant ici, elle pouvait avoir quelque'un 24 heures sur 24. (Salarié, HG)

Dans le logement partagé, les porteurs de projets sont sensibles au fait que le besoin d'aide trop important de certains colocataires peut devenir un poids pour les autres habitants et cela malgré la mise en place d'aides individuelles.

Certaines de ces réalisations s'interrogent cependant sur le moyen d'**accompagner plus longtemps les personnes quand le besoin d'aide s'accroît en travaillant sur la complémentarité entre le soutien apporté par le dispositif et celui procuré par l'aide individuelle hors dispositif** (par exemple, en réduisant le temps d'animation et de présence en journée au profit de tournées le matin et le soir, ces tournées étant sécurisantes pour les personnes très fragiles).

## INTÉGRER DE L'AIDE À LA PERSONNE POUR SE POSER EN ALTERNATIVE À L'EHPAD

Trois réalisations de notre étude se distinguent en se posant en alternative à l'EHPAD tout en affirmant leur caractère de domicile avec des organisations très différentes.

Deux d'entre elles, « Vivre aux Vignes » et « la Maison du Thil » proposent un accompagnement avec une présence 24 heures sur 24.

- La « Maison du Thil », en logement partagé, intègre au sein du dispositif toutes les aides à la personne.
- L'association « Vivre aux vignes » associe un habitat groupé et un petit logement partagé. Son dispositif combine un service partagé de veille et d'aide ponctuelle, appelé « continuité de présence », avec de l'aide individuelle apportée par des prestataires extérieurs choisis par chaque locataire. Le service partagé de continuité de présence est important pour les personnes fragiles car il est complémentaire des aides individuelles dont des temps d'intervention sont limités et qui interviennent très rarement la nuit.

**Dans ces deux habitats, les limites à l'accueil sont peu différentes de celles rencontrées dans un EHPAD non spécialisé** dans l'accueil des personnes présentant « des troubles sévères du comportement » mais elles restent fonction des conditions de réalisation : adaptation des locaux, présence du personnel suffisante par rapport au nombre de personnes qui ont besoin d'aide.

- La troisième, le « CoLogis des Aînés », n'assure qu'une aide et une présence partielle, 5 heures par jour en matinée et en fin d'après-midi. De fait, les personnes qui s'y installent ont besoin d'aide du fait de leur pathologie, mais sont amenées à quitter le CoLogis quand cette pathologie s'aggrave.

**Cet accompagnement implique de nombreux acteurs : une équipe de salariés, des bénévoles, des prestataires extérieurs et les familles souvent présentes.** Les fonctions de gestion des intervenants, de coordination d'ensemble et de médiation entre tous les intervenants y sont cruciales.

« C'est un projet à mesure et grandeur humaine. Et c'est ça qui est bien, c'est que c'est chaleureux. C'est le côté familial. Cela englobe le côté positif comme le côté négatif. Dans les familles, il y a aussi, parfois, des tensions, des conflits... Il faut être alors hyper communicatif, je pense, pour que justement, ces conflits et ces petits soucis, ne soient que des petits soucis passagers et pas des grosses catastrophes (...).Après, c'est vrai que là, on a une population particulière. Ce n'est pas la même chose qu'avec des personnes... on va dire, juste âgées. Ça implique beaucoup plus de choses. (Proche, LP)

C'est vrai que s'il y a des personnes qui ont plus de risques de chutes ou (...) de comportement agressif, c'est un peu la limite de ce type de structure. Parce que bien évidemment s'il y a trop d'agressivité et qu'on n'arrive pas à le gérer, la colocation devient compliquée. Le but, c'est qu'ils soient tous bien, qu'ils se sentent bien, qu'ils se sentent chez eux, qu'ils ne se sentent pas anxieux, qu'ils ne se sentent pas opprimés, qu'ils se sentent libres. (Proche, LP)

# 6

## L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ

### Avec qui ?

Ces habitats alternatifs, citoyens, solidaires et accompagnés s'appuient sur l'intervention de salariés mais font une large place tant aux habitants, qu'aux bénévoles et aux familles ou proches aidants.

### DES INTERVENANTS SALARIÉS POUR UN NOUVEAU MÉTIER

Les intervenants de ces habitats font face à un métier nouveau et, parmi les salariés rencontrés, plusieurs présentent leur prise de fonction comme un défi ou une aventure. Quant aux partenaires, ils témoignent du travail effectué lors du montage des projets, pour définir les missions et le profil des tâches des intervenants salariés, en référence à des métiers connus ou à des expériences d'habitat accompagné existantes, soit pour s'en inspirer, soit pour s'en démarquer.

« Les tâches. On était à peu près d'accord dès le départ. Ce n'est pas une infirmière, ce n'est pas une aide-ménagère. C'est quelqu'un qui a un rôle particulier, qui ressemblait un peu à ce qu'on avait vu (...). C'est à dire quelqu'un qui à la fois écoute les gens, rend des services, et anime, et fait vivre le village. Un autre point extrêmement important, et c'est un conseil que je peux donner, c'est le recrutement. Si on tombe sur quelqu'un qui ne fait pas l'affaire, on est mal. (Partenaire, HG)

« L'accompagnement à la vie sociale (...), c'est un nouveau métier (...). C'est assez large, malgré tout, avec des connaissances si possible en géronto puisqu'on est avec un public âgé, donc se posent des questions comme là en ce moment (...) des gens qui ne peuvent plus rester, ou qu'il faudra réorienter ou aider dans leur parcours de vie (...). Après ça s'appelle accompagnateur à la vie sociale parce que ça regroupe d'autres choses. On n'est pas que sur des activités, mais l'activité c'est juste un support pour faire des choses ensemble et avoir plaisir à se retrouver (...). Il y a une part d'accompagnement quand même par rapport à nos locataires et un accompagnement individuel à côté de l'accompagnement collectif (...). On est dans une relation aussi avec les gens d'écoute et de confiance. (Salarié, HG) »

Le choix du profil des intervenants salariés semble directement lié à la mission dans le cas de l'aide à la personne, confiée à des auxiliaires de vie, et dans le cas du soutien à l'inclusion sociale des personnes en situation de précarité, confiée à des travailleurs sociaux. En ce qui concerne le soutien à la convivialité, le choix du profil des intervenants semble être davantage lié au secteur d'origine du porteur principal. Les acteurs du médico-social ont choisi des auxiliaires de vie, des aides-soignants ou des animateurs ; les bailleurs se sont tournés vers leurs agents de proximité, le domaine associatif ou social vers des travailleurs sociaux.

Ces missions de veille, d'écoute bienveillante, d'aide administrative et d'animation d'un petit groupe de personnes âgées autonomes et potentiellement fragiles, associent des problématiques d'aide et d'accompagnement individuel à des problématiques de gestion de groupe. **L'importance des qualités relationnelles, permettant de se positionner tant dans une relation individuelle que face à un groupe ou face à des partenaires, est soulignée par tous les acteurs.** En première approche, le capital social et le parcours personnel et professionnel semblent plus importants que la qualification professionnelle elle-même ou la formation.

La préparation des salariés avant leur prise de fonction est très diverse : certains se sont formés sur le tas, avec le soutien de leur encadrement et des partenaires locaux, d'autres ont participé à la préparation du projet en amont. Ceux qui ont la chance d'appartenir à un réseau se sont immergés dans des réalisations analogues, un des intervenants a bénéficié d'un parcours d'immersion avec les acteurs de la commune. Une seule des réalisations étudiées a développé une session de formation spécifique. Si les formations spécifiques peuvent être un atout, il y a un risque qu'elles induisent chez les intervenants des attitudes perçues comme stigmatisantes par les locataires. **Ces derniers apprécient d'être aidés dans leur démarches quand ils en éprouvent le besoin, mais pas de se sentir observés comme des personnes potentiellement fragiles ou de se voir proposer des activités qu'ils ressentent comme infantilisantes.** À noter qu'une activité qui a du succès dans un habitat peut passer très mal dans un autre.

« Alors ici les gens, les seniors, ils n'aiment pas qu'on les appelle senior. Ils n'aiment pas trop, parce que pour eux le fait de dire senior c'est que c'est fini pour eux. (Salarié, HG) »

Au-delà de la formation, **les intervenants expriment le besoin d'un soutien car ils sont parfois en difficulté dans leur mission ou face au groupe.** Ce soutien vient le plus souvent de la hiérarchie, des partenaires ou des collègues du réseau. Un intervenant bénéficie d'analyse des pratiques qu'il apprécie, d'autres souhaiteraient pouvoir bénéficier de groupe de parole.

## LA PLACE DES HABITANTS, DES PROCHES ET DES BÉNÉVOLES

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, en position 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. Dans les faits, **sentiment d'appartenance, convivialité, veille et entraide semblent effectifs dans ces petits collectifs** ainsi que l'implication, d'au moins un petit groupe, dans les décisions relatives à la vie commune.

« Quand je dis qu'on fait toujours partie de ce monde, il y a des gens qui n'allaient plus au centre-ville (...) et qui n'avaient jamais mis les pieds dans un salon de thé ou [n'étaient jamais] aller boire un café. Alors il y en a qui me disent « Oh vous vous rendez compte si mon mari me voyait, qu'est-ce qu'il dirait ? » ... Elles ont découvert ça aussi en venant ici. On a été jouer au Casino et là pareil, ils me disent « ... Quand je vais dire ça à ma fille ! ». Ils se découvrent, ils se disent « on est heureux d'être là » parce qu'on fait des choses qu'on n'aurait pas fait, surtout pas en maison de retraite. [...] Et l'isolement c'est important. Les gens ils ne sont plus tous seuls. Ils ne vivent pas chez eux cloîtrés (...). Il y en a qui me disaient « on ne faisait plus partie de la société, même nos voisins de palier on ne les voyait plus ! » alors que là ils réapprennent à s'habiller, à aller chez le coiffeur, à reprendre un peu goût à la vie. (Salarié, HG) »

Les proches sont plus ou moins présents, suivant les configurations familiales et le besoin d'aide des personnes. Ils ont toute leur place dans ces habitats et y interviennent comme ils interviendraient si leur parent habitait dans un logement ordinaire, ou même davantage, certains s'impliquant aussi auprès des autres locataires. Les intervenants sont attentifs à la place des proches et à la préservation du lien familial. **Les familles apprécient la sécurité apportée par le dispositif et sont rassurées par la présence régulière des intervenants.** Les proches des personnes les plus fragilisées expriment leur soulagement et apprécient d'être déchargée du soin et des tâches matérielles et de retrouver un positionnement plus naturel auprès de leur parent.

« Souvent les familles nous appellent quand ils trouvent leurs parents pas trop bien, qu'ils sont un petit peu inquiets, [pour nous demander] d'être un peu plus vigilant (...). Nous aussi, on peut appeler quand on trouve la personne pas trop bien. (Salarié, HG)

Les enfants qui ne sont pas là, ils savent aussi que les parents ne sont pas perdus. Parce que je suis là et que je pourrais alerter et mettre en place tout ce qu'il faut. (Salarié, HG)

Pour moi, c'est rassurant de savoir qu'il y a du monde 24/24 (...) qui peut intervenir en cas de besoin. Parce que je ne peux pas être là 24 h/24. Donc c'est me décharger de ça, de dire «Je n'ai pas à le faire manger le soir, je n'ai pas à me taper deux heures de courses, parce qu'il y a ça, ça et ça qui manque ». C'est me défaire des choses basiques et d'arrêter d'avoir le rôle d'aide-soignante et de m'occuper de mes parents en tant que fille et uniquement en tant que fille (...). Ce n'est plus toute cette charge de travail que j'avais à faire (...), ce n'est plus le stress que j'avais (...). Je n'ai plus que la question administrative et affective qui me reste. ... C'était lourd, c'était vraiment très lourd [...]. (Proche, LP)

Dans les réalisations étudiées, les bénévoles interviennent essentiellement pour le soutien à la convivialité et surtout dans les dispositifs qui s'appuient en premier lieu sur l'aide à la personne ou l'aide à l'inclusion. **L'intervention des bénévoles apporte une dynamique**, elle permet une intervention qui ne pourrait pas être financée par ailleurs, mais elle est conditionnée par l'existence d'un partenaire capable de les mobiliser de façon importante et régulière afin d'assurer une continuité de l'accompagnement<sup>7</sup>.

« Ce sont les bénévoles qui font essentiellement tourner la maison (...) dans le sens où ils dynamisent, où ils font participer (...). Je pense que sans bénévole ça ne peut pas tourner (...). Cela serait sans vie. Je pense que sans les bénévoles, ça aurait plus tendance à tomber dans un fonctionnement type maison de retraite (...). C'est ça qu'on ne voudrait pas ... que ça parte à fonctionner comme une maison de retraite. (Proche, LP)

On a la chance d'avoir une équipe de bénévoles ultras motivés... On ne sait pas ce que donnera cette équipe dans 5 ans, dans 10 ans. On est incapable de le dire et donc il faudra, veiller en fait, constamment à renouveler ou en tout cas accueillir de nouveaux bénévoles pour justement perpétuer l'histoire. (Partenaire, LP)

La répartition des rôles entre les bénévoles et les salariés n'est pas toujours bien vécue en particulier dans les habitats où les salariés assurent de l'aide à la personne dans un temps contraint alors que les bénévoles ont une mission plus valorisante car porteuse de lien.

« C'est vrai que les auxiliaires n'ont pas un rôle facile dans le sens où elles sont là, elles sont présentes, elles s'occupent de tout le monde, elles ne participent pas forcément à des ateliers, parce que justement, il y a une charge de travail assez importante. Je pense qu'elles aimeraient aussi, de temps en temps, pouvoir participer. (Proche, LP)

**La « Maison du Thil » et « Vivre aux Vignes », font une place particulière aux familles et aux bénévoles**, non seulement dans l'accompagnement des personnes mais aussi dans la gouvernance du dispositif. Ces deux réalisations portées par des associations mettent en avant la notion de responsabilité partagée et témoignent de la richesse et des difficultés d'un tel fonctionnement.

<sup>7</sup> Ce qui est le cas, pour les petits frères des Pauvres à la « Maison du Thil », l'ADMR dans les « logements adaptés Danton », Habitat et Humanisme dans l'« habitat intergénérationnel Chabrol », l'association Vivre au Vigne et l'association Ayyem Zamen.



# 7

## L'ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DE CES HABITATS

### Un défi ?

Les réalisations étudiées ont pour ambition d'être accessibles à des personnes aux revenus modestes. Cette étude montre, que dans chaque projet, c'est la synergie entre les différents partenaires qui permet de faire face à ce défi car aucune des réalisations étudiées ne s'appuie sur une refacturation aux locataires de l'ensemble des coûts.

Parmi ces coûts, on peut ainsi distinguer les coûts directs liés au logement et aux services et les coûts indirects.

#### Les coûts directs sont constitués :

- par le loyer et les charges du logement occupé par le locataire,
- le coût salarial du personnel assurant le service,
- le loyer et les frais de fonctionnement de la salle commune,
- et le coût des activités proposées.

#### Les coûts indirects comportent :

- l'ingénierie sociale liée à la conception du dispositif,
- le coût de la gestion du personnel et de la coordination des différents acteurs,
- et les coûts liés à la vacance locative (c'est-à-dire le coût du loyer d'un appartement inoccupé et le coût du service quand celui-ci est partagé entre les locataires).

### UN PREMIER DÉFI : MAINTENIR LES COÛTS DIRECTS À UN NIVEAU ABORDABLE POUR DES REVENUS MODESTES

En ce qui concerne les coûts directs, le coût du loyer est généralement assumé par les locataires. Le coût salarial des intervenants est généralement facturé, mais pas toujours en totalité. Il n'est pas facturé aux locataires dans les réalisations qui s'adressent aux personnes en situation de précarité. Les coûts afférents à l'usage des locaux collectifs ne sont pas toujours répercutés sur les locataires. Pour les activités, la plupart des dispositifs fonctionnent avec des budgets réduits ou nuls et les locataires, contraints financièrement, sont peu enclins à participer à des activités payantes. Le premier enjeu est donc le maintien des coûts directs imputables aux locataires à un niveau supportable pour eux.

● **L'ACCÈS À UN LOGEMENT À UN COÛT MODÉRÉ** est un point clef de ces habitats, il sera possible soit grâce à un partenariat entre une mairie et un bailleur social, soit grâce à l'engagement d'organisations « philanthropiques ou solidaires » - associations, fondations ou fonds de dotation (les petits frères des Pauvres, Habitat et Humanisme...). Ces organismes, souvent d'envergure nationale, ont une capacité à apporter des financements solidaires alimentés par la générosité du public. Les porteurs des réalisations étudiées ont également mobilisé divers financements soutenant la construction : prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et des consignations, subvention des collectivités départementales ou régionales, prêt de la Carsat, fonds européens. Les coûts du loyer varient suivant la typologie du logement (colocation, T1, T2 ou T3) et le type de financement dans le parc social.

Les partenaires ont aussi à cœur de minimiser l'impact des locaux collectifs sur les coûts répercutés aux habitants. Il n'y a pas actuellement de disposition permettant de les financer aisément dans le logement social. Les caractéristiques et les statuts des salles observés dans l'étude sont très divers, résultats des négociations entre partenaires. Parfois locaux communs résidentiels (LCR), parfois propriétés de la commune ou du bailleur, elles peuvent être louées ou mises à disposition et partagées ou non avec d'autres utilisateurs.

● **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 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 font intervenir des salariés pour l'aide à la personne. Du fait de l'importance du temps de présence, ces habitats sont relativement coûteux en personnel : un équivalent temps plein (ETP) permet d'assurer une présence 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) ou de la PCH (Prestation Compensatoire au 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<sup>8</sup>. 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.

## UN AUTRE DÉFI : ASSUMER LES COÛTS INDIRECTS QUI NE SONT PAS RÉPERCUTÉS SUR LES HABITANTS

En ce qui concerne les coûts indirects, ils sont rarement assumés par les locataires, que ce soit l'ingénierie de projets, la coordination du dispositif ou encore les coûts liés à la vacance. La viabilité de ces dispositifs repose donc sur l'engagement des porteurs de projets qui supportent une partie des coûts directs et indirects et de facto des partenaires qui les subventionnent.

L'engagement des partenaires dans les projets se manifeste aussi dans la façon dont la responsabilité des coûts liés à la vacance locative est déterminée au départ du projet entre les acteurs. Quand un logement est vacant, le partenaire qui assume ces coûts (bailleur ou gestionnaire à qui la gestion locative est déléguée) est-il prêt à attendre que se présentent des candidats dont la situation et les attentes sont véritablement en phase avec le dispositif ?

## MALGRÉ CES EFFORTS, LA CIBLE RESTE ÉTROITE

Pour les habitats réalisés dans le logement social, les revenus des locataires doivent être inférieurs à un plafond correspondant au type de financement du logement : pour une personne seule, 1 000 € pour un logement en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 1 500 € pour un logement en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Les porteurs de projets rencontrés témoignent de l'étroitesse de la cible : **des personnes peuvent être exclues de ce type d'habitat alors que leurs ressources ne dépassent les plafonds de de très peu, d'autres dont les revenus correspondent aux plafonds ne peuvent intégrer certains dispositifs si elles ne disposent pas d'un patrimoine complémentaire à mobiliser pour payer le service.** L'ouverture de ces logements à un financement PLS (Prêt Locatif Social) élargit la fourchette mais le loyer est alors moins attractif.



*Un point négatif que je n'ai pas soulevé, c'est sur l'accès. On est effectivement dans du logement HLM avec un financement PLAI, PLUS et il y a un accès qui est limité dans le cadre où il y a un plafond de ressources à ne pas dépasser (...). On avait sur la commune des personnes qui souhaitaient y entrer et qui avaient cet obstacle de ressources trop importantes. C'est une première chose et la deuxième chose, c'est la nécessité d'avoir des ressources pas trop faibles (...). On a sur la commune, comme partout, des personnes notamment des dames seules, qui n'ont peut-être pas travaillé, qui ont le minimum vieillesse et qui ont une petite réversion de retraite. Des retraites à 800 ou 900€ (...). Ça a limité le nombre car il y a un créneau de ressources [étroit]. Et puis il n'y a pas de prise en charge [du service]. C'est vrai que si [le poste de l'intervenant] était financé par le Conseil Départemental, par exemple, ça permettrait de faciliter l'accès à des gens qui ont des ressources moindres. (Partenaire, HG).*

*Le prix ... Moi, ça fait un peu plus haut que ma retraite. Je dépense plus que ce que je gagne. Alors je dis aux petits enfants « Si je vis trop longtemps je serai à votre charge ». (Locataire, HG).*



<sup>8</sup> 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.

# 8

## L'HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ HORS LOI 2002-2

### Quelles conséquences ?

Les projets d'habitats étudiés se situent hors loi 2002-2 car celle-ci laisse actuellement peu de place à l'initiative citoyenne et peu de possibilité de création de nouvelles structures. En contrepartie de la souplesse apportée par ce choix, ces projets s'exposent à différentes difficultés liées en particulier au risque de requalification en ESSMS<sup>9</sup> et aux spécificités de la gestion locative dans le logement ordinaire et dans le parc social.

Pour faire **face au risque de requalification en établissement, les porteurs de projet ont intégré, en amont dans la réflexion, les partenaires institutionnels** et en particulier les conseils départementaux.

La délégation de la gestion locative permet au bailleur de déléguer les processus d'admission, de résiliation, de gestion et les risques de vacance et plus généralement de résoudre la question du ciblage du public. Ceci dit, le gestionnaire doit être en capacité de porter le risque financier lié à la vacance locative.

Contrairement à un établissement où le gestionnaire peut résilier un contrat de séjour s'il estime que l'établissement ne peut plus accompagner un résident dans de bonnes conditions, **un contrat de bail ne peut être rompu en raison des fragilités d'un locataire**, ce motif ayant un caractère discriminatoire. Les réalisations étudiées prévoient une sensibilisation et un accompagnement des personnes pour préparer les changements qui apparaissent nécessaires et éviter les situations de crise.

Quand ils se situent dans le parc social, ces habitats sont soumis aux règles du logement social, (plafond de ressources, commission d'attribution). Si la loi ASV a introduit de nouvelles possibilités pour l'attribution prioritaire d'un logement à des personnes âgées, celles-ci restent limitées<sup>10</sup>. **Ces initiatives peuvent-elles ou non bénéficier des nouvelles dispositions relatives aux résidences services introduites par la loi ASV quand elles se situent dans le logement social**<sup>11</sup>? Sur ce point, les interprétations divergent et les porteurs de projets ne se sentent pas sécurisés si ce n'est par des accords trouvés localement.

« Il faudrait qu'on soit un certain nombre d'intervenants dans ce système-là pour qu'on puisse soit rencontrer les députés, soit rencontrer des décideurs comme on dit aujourd'hui, pour que la législation puisse évoluer pour l'accompagnement de ce type de projet. (Partenaire, HG) »

<sup>9</sup> ESSMS : Etablissements et Services Sociaux et Médico-Sociaux.

<sup>10</sup> La loi ASV permet aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge de bénéficier, par priorité d'un logement social (CCH L 441-2). Cette attribution prioritaire nécessite l'autorisation du préfet.

<sup>11</sup> Les résidences services peuvent facturer des services non-individualisables. Le contrat de location peut contenir une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de non-paiement de ces services (CCH L631-15).



# 9

## UN HABITAT APPRECIÉ

mais des dispositifs

non stabilisés

### UNE OFFRE QUI RENCONTRE UNE DEMANDE

Cette offre, destinée aux personnes âgées, d'un habitat adapté et accompagné pour prévenir la perte d'autonomie rencontre localement une demande. Parmi les réalisations étudiées, peu doivent faire face à de la vacance. Elles sont très diverses en termes de coûts ou d'organisation, mais **les locataires rencontrés se disent satisfaits du dispositif dans lequel ils se sont installés et y adhèrent globalement**. Les critiques qui sont formulées n'ont pas trait à sa conception et à son organisation mais plutôt à des problèmes techniques relatifs aux logements et, plus rarement, aux coûts ou à la façon dont les salariés accomplissent leur mission.



*Les repas du lundi c'est merveilleux, on se retrouve, on discute un petit peu, on n'est pas mal, après il y a l'animation un jour par semaine, je trouve que c'est très bien. (Locataire, HG)*

*Oui ça nous apporte quelque chose (...). Ça prouve que nous sommes entourés, même si on vit seul dans le logement. Mais dans la tête on sait, je sais tout de suite que dès que j'ai un petit souci, je peux prendre le téléphone... (Locataire, HG)*

*Ce que j'apprécie vraiment, c'est d'être bien. Ça c'est vraiment très bien. Et puis, on nous propose des choses que chez nous on ne faisait pas. On allait même plus au cinéma. On faisait rien, rien d'extérieur. (Locataire, LP)*

*Je me disais, il faut que je prévois quelque chose pour que mes enfants soient tranquilles et que je puisse vivre bien... Je revis ici (avec mon concubin je ne sortais pas beaucoup). Ici on fait de l'animation presque tous les après-midis. Je ne vois pas ce qu'il faut changer. On est content, on se demande comment on a pu trouver ça... on est bien entouré. On a une [intervenante], c'est une perle. (Locataire, HG)*

*Oui je revis. Oui, on rigole. Vous savez on ne retrouve pas nos 20 ans bien sûr. Mais moi, je sais qu'on est toute une bande. Avec la dame qui est venue en dernier (...), on s'éclate. Quand on sort, on se donne à fond (...). Très sincèrement, je voudrais mourir ici (...). Disons que très sincèrement, c'est vrai que j'aimerais bien finir mes jours ici, tranquille. (Locataire, HG)*



### DES ATOUTS RECONNUS

La plupart des acteurs rencontrés, habitants, partenaires, salariés, bénévoles ou familles, estiment que ces réalisations sont en phase avec leurs objectifs, tout en en reconnaissant, le cas échéant, les difficultés de fonctionnement. Ils témoignent du fait que des liens se sont tissés entre des personnes qui ne se connaissaient pas avant de déménager, ainsi que des relations d'entraide ou de soutien au-delà de la participation aux animations proposées. Ils témoignent aussi du sentiment de sécurité éprouvé et de l'épanouissement de certains locataires avec l'ouverture à une vie sociale plus riche.

« Le montage de l'opération correspond quand même assez bien aux besoins des personnes, de ce que l'on entend en tout cas. Après j'ai trouvé qu'il y a vraiment ici -parce que ce n'est pas partout comme ça- un groupe qui s'est constitué, enfin je ne sais pas comment l'expliquer, un esprit de groupe qui s'est créé, enfin la mayonnaise a pris. (Partenaire, HG) »

Les atouts de ces réalisations sont les mêmes pour tous les acteurs rencontrés : **elles concilient sécurité, convivialité et autonomie de décision, dans un contexte qui respecte la sphère privée des personnes et leur permet de rester intégrées dans la cité.** Ces atouts sont mis en avant tant par rapport au maintien à domicile que par rapport à une entrée en EHPAD : les personnes y sont moins isolées qu'au domicile et plus en sécurité quand apparaissent les fragilités ; elles apprécient cet apport en sécurité sans la contrepartie des contraintes qu'implique la vie en EHPAD. Apparaît alors en filigrane, à côté de la figure repoussoir de l'EHPAD, une autre figure repoussoir, celle de l'isolement extrême au domicile de personnes dont même le décès peut passer inaperçu.

« Je suis heureuse d'être là, je vous le dis sincèrement. Je suis heureuse, parce que je ne me verrais pas dans ma maison comme ça. Et puis ça libère un peu mes enfants, quand même. Ils sont très gentils, mais ... ils ont leur vie eux aussi quand même. ...Ils ont moins de soucis, ils sentent que s'il y a quelque chose, ils téléphonent tout de suite. Et alors il y a une chose que je ne comprends pas quand même, c'est pourquoi ça revient moins cher qu'une maison de retraite. (Locataire, HG) »

*On a de la chance, par rapport à d'autres personnes. Ma fille était allée voir je ne sais plus quelle maison. Elle me dit : « C'est pas possible. On ne peut pas mettre papa là (...). Ils sont tous là assis derrière une vitre, les uns derrière les autres. Et ils regardent comme ça ... ». (Locataire, LP)*

*Oui je trouve que c'est bien parce que, vous voyez, il y a moins d'indifférence. C'est-à-dire que les gens, quand quelqu'un est malade, qu'on ne le voit pas pendant trois quatre jours, ailleurs, ils ne vont pas s'intéresser. Ils vont dire tiens, elle est partie en vacances. Alors que là, les gens se préoccupent plus, ils vont se poser des questions pour se dire tiens, c'est bizarre, elle n'a pas prévenu qu'elle partait. Vous savez, c'est important. Parce qu'il y a combien de gens qui meurent, des personnes âgées qui meurent et qui n'ont pas forcément de la famille et qu'on retrouve un mois après à l'odeur. (Locataire, HG) »*

## DES PARTENARIATS QUI IMPLIQUENT DE NOMBREUX ACTEURS

Ces habitats sont portés en partenariat par des acteurs divers, élus locaux, bailleurs sociaux, acteurs de la gérontologie, citoyens, associations ou fondations. Ils s'adressent à différentes cibles, personnes à revenus modestes encore relativement autonomes, personnes en grande fragilité du fait de pathologies liées au vieillissement ou personnes vieillissantes en situation de précarité sociale ou économique.

Suivant les ambitions qu'elles s'assignent, ces initiatives mettent en œuvre différents supports pour accompagner les locataires (veille, soutien à la convivialité, aide à la personne et aide à l'inclusion sociale) en associant les interventions des salariés, de bénévoles, des habitants eux-mêmes et des familles. Elles font ainsi intervenir une pluralité d'acteurs. **La coordination de l'ensemble des acteurs au quotidien est importante pour un bon fonctionnement ainsi que l'explicitation des limites de l'intervention et des responsabilités de chacun des acteurs.** La qualité des partenariats joue aussi un rôle dans la réussite des projets, dans une démarche de communication, d'évaluation et d'adaptation face aux difficultés. Par ailleurs, **ces formules où la solidarité joue un rôle important à côté d'un service parfois coûteux ne peuvent subsister dans une relation purement consumériste.**

Veille et soutien à la convivialité sont deux supports essentiels pour ces réalisations. Les qualités relationnelles du personnel assurant l'accompagnement sont donc primordiales. Des connaissances en gérontologie sont utiles mais il faut **être attentif à la sensibilité de ce public et à son refus de la stigmatisation.**

Suivant leur organisation et les supports mis en œuvre, les réalisations peuvent accompagner des personnes en plus ou moins grande fragilité. Quand les soutiens intègrent l'aide à la personne ou s'articulent de façon précise avec les interventions des acteurs traditionnels de l'aide et du soin à domicile, elles accueillent des personnes en très grande fragilité. Dans tous les cas, les intervenants sont vigilants. Ils dialoguent avec les personnes elles-mêmes et leur famille et évitent les situations de crise en les anticipant par la mise en place des aides nécessaires ou in fine par la préparation d'un déménagement quand l'habitat n'est plus adapté.

## DES DISPOSITIFS ENCORE À LA RECHERCHE D'ÉQUILIBRES

Ces dispositifs ne sont pas encore stabilisés et sont à la recherche d'équilibres :

- équilibre dans la **mise en œuvre des différents supports** (veille, soutien à la convivialité, aide à la personne et aide à l'inclusion sociale) et dans l'**articulation des interventions** des différents acteurs (proches, bénévoles, salariés intervenant dans le cadre du dispositif et prestataires extérieurs) ;
- équilibre dans la **conception architecturale** entre collectif et intimité, sécurité et ouverture ;
- équilibre du **modèle économique** pour garantir l'accessibilité à un public aux revenus modestes ;
- équilibre du **cadre juridique** avec des écueils repérés par les acteurs et des pistes restant à explorer pour sécuriser les dispositifs, en particulier, l'opportunité de s'inspirer des dispositifs existants (lieu de vie et d'accueil<sup>12</sup>, pension de famille<sup>13</sup> ou résidence service) ou de s'y rattacher.

<sup>12</sup> Lieu de Vie et d'Accueil : article L.313-1/ L433-1 du Code de l'Action Sociale et Familiale.

<sup>13</sup> La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais.

# 10

## EN CONCLUSION

L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné propose une réponse au défi sociétal du vieillissement de la population dans un contexte économiquement contraint, un défi qui ne pourra pas être relevé seulement avec les réponses actuelles dominantes « établissement » et « maintien à domicile ».

Cet habitat est complémentaire de l'offre en établissement et correspond à une évolution des attentes citoyennes : attente de désinstitutionalisation, désir d'être acteur de son propre vieillissement, de décider soi-même où mettre le curseur entre sécurité et autonomie, individuel et collectif. Il a un rôle de prévention de la perte d'autonomie conciliant autonomie, sécurisation et lien social et peut éviter l'entrée en institution de personnes peu dépendantes ne disposant pas des ressources pour organiser seules les aides leur permettant de rester vivre dans leur domicile.

Il se développe hors loi 2002-2, en réaction à la médicalisation des établissements où le soin risque de prendre le pas sur la vie et du fait que le cadre médico-social est peu propice à l'initiative et à l'innovation. La liberté de sortir des standards peut avoir un impact positif sur la qualité de vie et sur les coûts mais elle est génératrice d'une certaine insécurité d'un point de vue juridique.

Cet habitat s'appuie sur des partenariats, de la solidarité et des ressources locales et c'est bien localement que sont trouvées, en lien avec les collectivités et l'administration, les réponses à cette insécurité. C'est un enjeu pour les municipalités, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'économie sociale et solidaire d'accompagner ce développement pour en garantir l'accessibilité aux personnes âgées aux revenus modestes, mais le financement de ces habitats reste un défi.

# LES PROPOSITIONS DU COLLECTIF “HABITER AUTREMENT” POUR L’HABITAT ALTERNATIF, CITOYEN, SOLIDAIRE ET ACCOMPAGNÉ



## RECONNAÎTRE

- **La volonté des citoyens d’être acteurs de leur choix de vie**, quel que soit leur âge et y compris à un âge avancé
- La place de **la créativité des citoyens** dans l’organisation de leurs modes de vie et d’habitat en limitant les contraintes réglementaires. Considérer et accompagner cette évolution sociétale majeure, portée par une nouvelle génération de seniors, participative et responsable.
- Le rôle essentiel des habitats alternatifs dans **la prévention de la perte d’autonomie**, tel que cela a été démontré dans plusieurs études (notamment celles dirigées par L. Nowik et celle de l’étude du cabinet Oxalis) et mentionné dans différents rapports, dont le rapport annexé de la loi d’Adaptation de la Société au Vieillessement.
- **L’utilité sociale** de ces nouvelles formes d’habitat, qui sont le fruit de co-constructions (particuliers, organismes privés et publics) au service de l’intérêt général. Elles s’inscrivent dans le champ de l’économie sociale et solidaire grâce à une pluralité de financements et une gouvernance participative.

## MOBILISER

- **Les acteurs institutionnels** (CNSA, CNAV, MSA, caisses de retraite complémentaire, fondations ...) pour un soutien et une promotion concertés aux nouveaux types d’habitats alternatifs : aide au financement des projets et réalisation, dans la durée, d’une étude d’impact social et économique de ces nouveaux types de lieux de vie.
- **Les conférences départementales des financeurs** afin qu’elles prennent en compte ces initiatives d’habitat alternatif dans leur programme en faveur des actions de prévention et dégagent des lignes budgétaires pour le soutien :
  - à la phase d’ingénierie sociale préalable à toute nouvelle réalisation,
  - à la coordination et l’animation de ces habitats.

## PROMOUVOIR

- **En reconnaissant que l’âge peut être un critère prioritaire dans les attributions des logements du parc social**, comme pour le handicap. Seule une dérogation préfectorale peut aujourd’hui le permettre.
- En autorisant, au niveau national (et non de façon variable selon les départements), **la possibilité de mettre en commun les moyens ouverts par les aides** (APA - Allocation Personnalisée d’Autonomie, PCH (Prestation de Compensation du Handicap) pour financer, entre habitants, un service partagé leur permettant ainsi **un droit à la solidarité**.
- Par la mise en place d’un dispositif permettant **la prise compte de la coordination et de l’animation de ces lieux comme de l’aide à la personne** (réduction ou crédit d’impôt en temps réel, intégration dans le plan d’aide, mise en place d’un forfait comme dans le secteur handicap...).
- **En mobilisant les budgets du logement social pour le financement de l’ensemble de ces nouveaux habitats** (logement + parties communes). Actuellement, les « aides à la pierre » sont attribuées uniquement pour le logement sans prendre en compte les parties communes (salle d’activité...) indispensables pour le « vivre ensemble » qui est au coeur de ces nouveaux modèles d’habitat.



**ANNEXE**  
TABLEAU DE SYNTHÈSE  
DES HABITATS ALTERNATIFS



Fondation des petits frères des Pauvres

Reconnue d'utilité publique

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