

COMPRENDRE L'HABITAT INCLUSIF ET LES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Une étude exploratoire de l'AFFIL en Île-de-France



Affil

Remerciements

Ce document a été rendu possible grâce à la mobilisation des adhérents de l’AFFIL au sein du groupe de travail consacré « résidences intergénérationnelles et habitat inclusif », qui s’est réuni de décembre 2022 à septembre 2023. Les responsables de projets, les résidents interrogés et les partenaires avec lesquels nous avons pu échanger, à commencer par les différents Départements franciliens, ont apporté de riches contributions.

Nous remercions Lucie Bodet et Anne-Laure Hervagault, formant l’équipe AFFIL précédente, d’avoir impulsé la dynamique de l’association sur les sujets de l’habitat inclusif et intergénérationnel, et tout particulièrement Charifa Mahamoud, en stage à l’AFFIL d’avril à septembre 2023, d’avoir œuvré à la réalisation de cette étude, avec l’appui de Tiphaine Vanlemmens, notre déléguée régionale.

COMPRENDRE L'HABITAT INCLUSIF ET LES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Une étude exploratoire de l'AFFIL en Île-de-France

SOMMAIRE

INTRODUCTION	05
1. CADRAGE DE L'ÉTUDE	06
→ Méthodologie	07
→ Définitions & cadre institutionnel	09
2. LES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF ET DES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES EN ÎLE-DE-FRANCE	12
→ D'importants besoins en Île-de-France pour faire face à la perte d'autonomie et au handicap	13
→ Une difficulté à quantifier le niveau de production	14
→ Des initiatives émergentes portées par les territoires	16
→ Un développement de l'habitat inclusif soutenu par les Départements franciliens	17
3. ANALYSE TRANSVERSALE DES PROJETS FRANCILIENS DE RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES ET D'HABITAT INCLUSIF	20
→ Une diversité de configurations	21
→ Le financement et le montage des projets RI/HI	24
→ L'animation des projets : la place des professionnels et des habitants	28
→ Quelle place pour les projets RI/HI dans le parcours résidentiel ?	32
→ L'importance des partenariats pour s'insérer dans la dynamique locale	34
CONCLUSION & PRÉCONISATIONS	37
ANNEXES	40
→ Liste des porteurs de projet étudiés	40
→ Liste des autres acteurs interrogés	40
→ Références documentaires	41
→ Réseaux ressources	41

En évoquant l'habitat inclusif ou intergénérationnel, nous parlons de dimensions humaines et de services qui dépassent et complètent le simple toit au-dessus de nos têtes. Les projets d'habitat inclusif, comme les résidences intergénérationnelles, sont autant de réponses qui visent à la fois à satisfaire aux besoins de lien social et à offrir à chacun les capacités d'occuper durablement un logement ordinaire malgré son âge avançant ou son handicap.

Fondés sur le vivre-ensemble, ces projets contribuent à renforcer la cohésion sociale, permettant de bâtir une société plus solidaire. Ils répondent aux enjeux de la transition démographique et de la migration vers une société plus attentive et agissante auprès des personnes qui veulent par-dessus tout pouvoir rester vivre chez elles.

Les adhérents de l'AFFIL s'intéressent de plus en plus à ces approches inclusives et intergénérationnelles, notamment parce qu'ils sont en première ligne pour mesurer le besoin de lien social ou pour prévenir de la perte d'autonomie de leurs locataires ou résidents. La mise en œuvre de ces projets mobilise les parties prenantes habituelles de l'AFFIL et plus particulièrement les Départements, dont nous saluons la contribution à nos travaux.

La présente étude est exploratoire : il s'agit d'une première étape pour aider à la compréhension des dynamiques de l'habitat inclusif et des résidences intergénérationnelles en Île-de-France, à travers le partage de retours d'expérience et l'analyse d'une diversité de projets. Nous faisons en sorte que les premiers enseignements et préconisations issus de cette étude contribuent à nourrir la réflexion des associations gestionnaires et des bailleurs sociaux mais aussi de nos partenaires, des collectivités territoriales et de l'Etat.

Cette dynamique lancée par l'AFFIL se poursuivra dans les mois à venir, afin notamment d'outiller les professionnels et d'approfondir la réflexion sur les leviers d'action opérationnels pour favoriser le développement de ces projets.



PASCAL VAN LAETHEM
Président



BRUNO MOREL
Vice-président

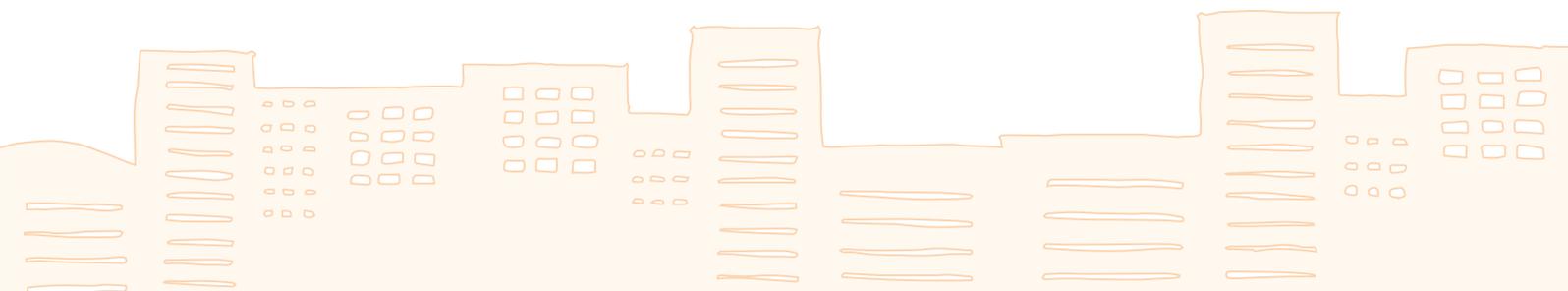
INTRODUCTION

Initiés dans les années 2000, les projets d’habitat inclusif et de résidences intergénérationnelles sont aujourd’hui en plein essor. Cette dynamique s’est accélérée depuis 2018-2019, avec la reconnaissance dans la loi portant Evolution du logement, de l’aménagement et du numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 de l’habitat inclusif et la mise en place d’un financement dédié à l’animation de la vie collective. C’est dans ce contexte que, depuis la fin de l’année 2022, l’AFFIL anime un groupe de travail qui réunit des bailleurs sociaux, des gestionnaires de logement adapté et des fédérations associatives autour de ces sujets. Du fait des nombreuses synergies existantes entre l’habitat inclusif et les résidences intergénérationnelles, ces deux thématiques sont ici abordées conjointement. L’objectif du groupe de travail vise à partager les problématiques rencontrées et les solutions identifiées, depuis la conception d’un projet jusqu’à sa livraison et son fonctionnement au quotidien.

Pour compléter cet échange de pratiques, les membres du groupe de travail ont enrichi leur réflexion d’un retour d’expérience approfondi sur les réalisations d’habitat inclusif et de résidences intergénérationnelles en Île-de-France et d’une analyse des politiques publiques qui encadrent ces projets à l’échelle francilienne. C’est pour répondre spécifiquement à ces besoins que l’étude “exploratoire” a été menée par l’AFFIL.

Sa finalité consiste à offrir un premier aperçu des différentes formes d’habitat inclusif et de résidences intergénérationnelles concrétisées en Île-de-France et à identifier un ensemble de bonnes pratiques, mais également de freins à l’élaboration des projets. L’étude a pu également montrer les dynamiques et disparités territoriales qui peuvent soutenir ou à l’inverse entraver la mise en œuvre de ces projets.

Afin d’éclairer les lecteurs moins familiers des notions d’habitat inclusif et de résidences intergénérationnelles, l’étude commence par un rappel des définitions et du cadre institutionnel dans lequel se déploient ces projets. Elle se poursuit par une description des dynamiques de développement à l’échelle des différents départements franciliens. La partie centrale du document est consacrée à l’analyse transversale des projets étudiés, sur différentes dimensions : configuration du bâti, financement et montage des projets, partenariat bailleur/gestionnaire, animation de la vie commune, place des habitants et lien avec les parties prenantes du territoire. Enfin, les enseignements issus de cette analyse transversale, mis en débat au sein du groupe de travail de l’AFFIL, ont permis de tirer des préconisations, détaillées en toute fin.



MÉTHODOLOGIE

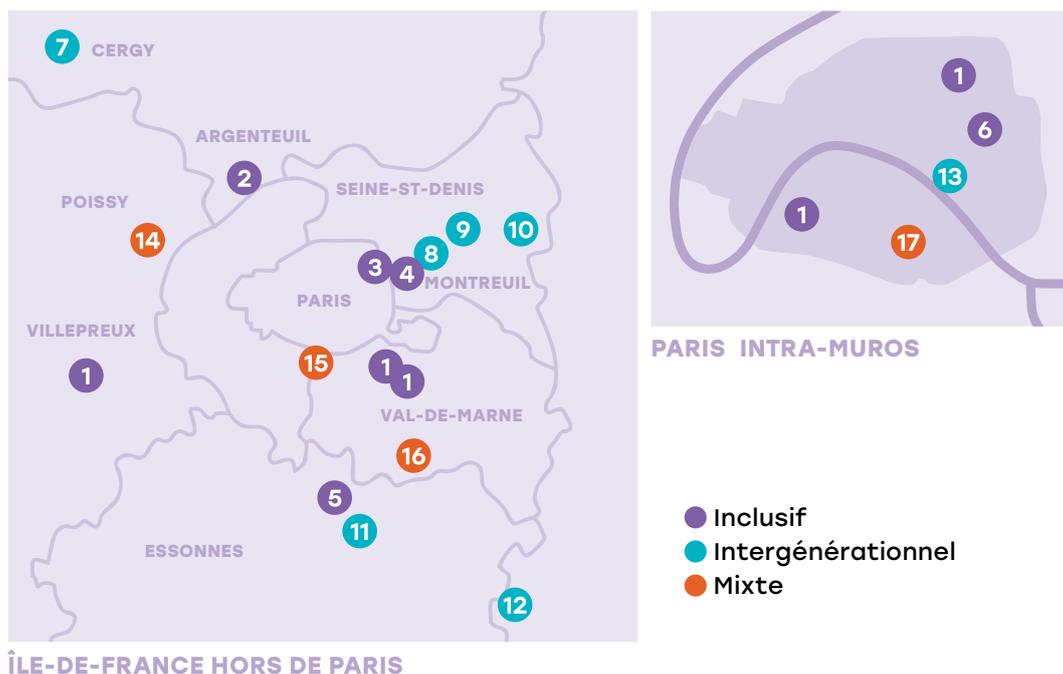
Cette étude se base sur une recherche bibliographique (cf. annexe – références documentaires), une analyse de projets ainsi qu'un décryptage des politiques de l'habitat inclusif et intergénérationnel à l'échelle de l'Île-de-France.

A partir d'une sélection de projets portés par des adhérents de l'AFFIL, dix-sept opérations réparties sur l'ensemble des départements franciliens ont été visitées. Vingt-cinq entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès des bailleurs sociaux, des gestionnaires mais aussi d'habitants, quand ces derniers étaient présents et disponibles.

⊕ Par simplification, sont désignés sous le terme « habitants » dans cette étude, les personnes vivant en résidences intergénérationnelles ou les occupants de logements inscrits dans un programme d'habitat inclusif.

Les projets retenus pour la réalisation de l'étude

(liste détaillée disponible en annexe)



- ① **Colocations Fondations Falret**
- ② **Logements inclusifs solidaires**
- ③ **Résidence les Toits de France**
- ④ **Colocation Vivre et Devenir**
- ⑤ La Pépinière de Yerres
- ⑥ Colocations Ayyem Zamen
- ⑦ **Résidence les Closbilles**
- ⑧ **Résidence l'Espace Canal**
- ⑨ Résidence Chemin des Roseaux

- ⑩ Résidence Raphaël
- ⑪ Résidence La Passerelle
- ⑫ **Résidence Chers Voisins**
- ⑬ Résidence Quai des Céléstins
- ⑭ **Résidence Les Dirigeables**
- ⑮ **La Maison d'Aspasie**
- ⑯ Résidence Arthur Rimbaud
- ⑰ **Résidence Croulebarbe**

⊕ Les projets accentués en gras font l'objet d'une fiche mise en ligne sur le site de l'AFFIL

Cette liste n'est pas exhaustive des projets d'habitat inclusif ou intergénérationnel développés en Île-de-France : elle ne cible que des projets portés par des adhérents de l'AFFIL, et donc uniquement développés dans le parc social. Par ailleurs, si l'habitat inclusif peut aussi trouver sa place dans des logements-foyers spécifiques, le choix a été arrêté pour cette étude de ne pas retenir ce type de réalisations, par ailleurs peu répandues¹. Enfin, n'ont été retenues que les opérations déjà livrées et sur lesquelles bailleurs et associations disposaient de suffisamment de recul.

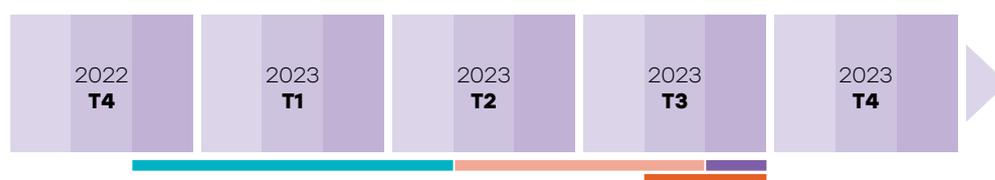
⊕ Pour faciliter la lecture du document, les projets de résidences intergénérationnelles et d'habitat inclusif sont regroupés sous l'acronyme RI/HI.

Les visites et entretiens réalisés ont permis de construire une analyse transversale, sur plusieurs dimensions. Les éléments relatifs au montage économique des projets sont toutefois moins étayés : il s'agit de données parfois confidentielles et souvent trop récentes pour faire l'objet d'une généralisation. L'analyse du modèle économique des projets d'habitat inclusif et des résidences intergénérationnelles constitue donc un chantier à poursuivre pour l'AFFIL et ses adhérents.

Pour l'analyse des politiques territoriales, le choix a consisté à cibler les Départements, devenus chefs de file en matière d'habitat inclusif depuis la loi relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration (dite loi 3DS) du 21 février 2022, ainsi que les services de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) au niveau régional.

8 |

Calendrier de la réalisation de l'étude



■ décembre 2022 - avril 2023 :

Réunions du groupe de travail, premiers échanges sur la thématique et cadrage des éléments attendus pour l'étude.

■ mai 2023 - août 2023 :

Entretiens et visites des projets.

■ août 2023 - septembre 2023 :

Rédaction des fiches et de l'analyse transversale.

■ septembre 2023 :

Présentation au groupe de travail des axes d'analyse de la synthèse et travail sur les préconisations issues de l'étude.

¹ La législation ayant récemment évolué avec la publication en juin 2023 d'un décret autorisant le financement en PLAI des logements-foyers « habitat inclusif », cette forme spécifique d'habitat inclusif devrait être amenée à davantage se développer.

DÉFINITIONS & CADRE INSTITUTIONNEL

L'habitat inclusif

DÉFINITION : il s'agit d'une forme d'habitat qui se distingue de l'hébergement en établissement social et médico-social, ainsi que du logement en milieu ordinaire. Les projets d'habitat inclusif s'adressent aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées qui font le choix de vivre dans des logements autonomes tout en partageant un espace de vie commune et un projet social.

CADRE RÉGLEMENTAIRE : l'habitat inclusif est reconnu et défini par la loi ELAN en 2018. « *L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux [...] et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des personnes âgées, des personnes handicapées et du logement.* »
– Article L 281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF)

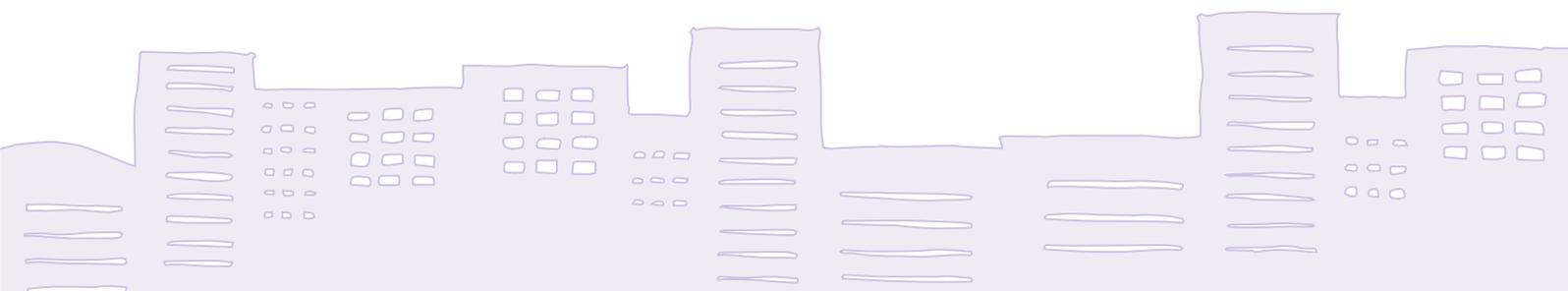
Le CASF précise que l'habitat inclusif peut être constitué en particulier :

- au sein des logements-foyers spécifiques accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées, mais qui ne relèvent pas de la catégorie des Etablissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS), ni de la catégorie des résidences sociales ;
- ou dans des logements sociaux ayant été construits ou aménagés pour des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

PILOTAGE : la loi 3DS de 2022 a fait du Département la collectivité chef de file en matière d'habitat inclusif. C'est le Département qui préside la conférence des financeurs où se définissent les axes prioritaires d'actions et de financements en matière d'habitat inclusif. Par le biais de cette instance, le Département octroie l'aide à la vie partagée (AVP) après identification de projets présentés dans le cadre d'appels à projets.

FINANCEMENT : actuellement, deux dispositifs de financement existent pour l'habitat inclusif, et qui ne sont pas cumulables : d'une part le forfait habitat inclusif, financé par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et attribué par les Agences régionales de santé (ARS), et d'autre part l'aide à la vie partagée, gérée par les Départements avec le concours financier de la CNSA. Le forfait habitat inclusif, créé par la loi ELAN de 2018, a vocation à être remplacé par l'AVP d'ici le 1^{er} janvier 2025². En Île-de-France, l'AVP a remplacé le forfait habitat inclusif dans a priori la totalité des départements.

² Pour plus d'informations, voir la [foire aux questions de la DGCS et de la CNSA](#).



L'AIDE À LA VIE PARTAGÉE

La loi de financement de la Sécurité sociale de 2021 a ouvert la possibilité aux Départements volontaires de mettre en œuvre l'AVP. Cette prestation individuelle permet de financer la coordination du projet de vie sociale et partagée -et non l'accompagnement individuel des personnes. Si cette aide est individuelle, elle est néanmoins versée au

porteur de projet chargé d'animer la vie sociale et partagée.

Le montant de l'aide est déterminé pour un nombre prédéfini d'habitants et varie en fonction des besoins recensés et du projet de vie sociale et partagée. L'attribution des financements se fait dans le cadre d'un appel à projet, et les montants alloués peuvent aller jusqu'à 10 000 €.

Dans le cadre de cette étude, les projets analysés dits inclusifs ont pour la quasi-totalité été retenus par les appels à projets des Départements et perçoivent à ce titre l'AVP, certains ayant pu dans un premier temps bénéficier du forfait habitat inclusif de l'ARS. Néanmoins, l'habitat inclusif ne se réduit pas aux dispositifs financés par l'AVP, dont l'enveloppe budgétaire est limitée.

Il existe également des aides à l'investissement pour l'habitat inclusif, de deux types : une aide pour la construction ou la réhabilitation des espaces communs, et une aide pour l'adaptabilité des habitats et des logements. Ces aides sont plafonnées (50 000€ chacune par projet) et sont versées par les Départements, avec le concours financier de la CNSA (7,5 millions d'euros par an sur la période 2022-2024, à l'échelle nationale).

10 |

Les résidences intergénérationnelles

📖 DÉFINITION : l'habitat intergénérationnel désigne les opérations de logements abritant des ménages de composition et générations variées et qui ont pour but de favoriser du lien social et de lutter contre l'isolement, en s'appuyant sur l'utilisation de services (par exemple, aides à domicile, buanderie, animations, etc.) et d'espaces communs (jardin, salle commune).

L'habitat intergénérationnel peut se développer à plusieurs échelles, à celle :
→ Du logement dans le cas des cohabitations intergénérationnelles,
→ De l'immeuble dans le cas des résidences intergénérationnelles,
→ De programmes résidentiels via le développement de quartiers intergénérationnels.

L'habitat intergénérationnel est étudié ici par le prisme des résidences intergénérationnelles du parc social, qui peuvent être définies comme « *des ensembles immobiliers au sein desquels la cohabitation entre habitants de différentes générations est organisée grâce à une architecture adaptée, assortie d'un projet social, formalisé ou non* »³.

📋 CADRE RÉGLEMENTAIRE : si la cohabitation intergénérationnelle solidaire a été définie par la loi ELAN⁴, les résidences intergénérationnelles n'ont pas

³ Nathaël TORRES, « Habitat intergénérationnel : le rôle-clé des organismes HLM », *Les cahiers de l'habitat intergénérationnel*, n°0, Octobre 2023, p. 12.

⁴ Article 118-1 du Code de l'action sociale et des familles.

de cadre réglementaire particulier et peuvent se développer dans le parc social comme privé. Dans la pratique, elles correspondent à un produit immobilier principalement développé par les bailleurs sociaux, souvent à la demande des collectivités territoriales. L'association Récipro-Cité, au côté du chercheur Nathaël Torres, a recensé en 2023 476 résidences intergénérationnelles à l'échelle nationale, dont la grande majorité sont portées par des bailleurs sociaux⁵.

Certaines évolutions réglementaires ces dernières années ont pu encourager le développement de résidences intergénérationnelles dans le parc social. Ainsi, l'adoption de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (dite loi ASV) en 2015 a ouvert la possibilité sous conditions de flécher des logements locatifs sociaux pour des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

L'AUTORISATION DÉROGATOIRE DE PRIORISER DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES ÂGÉES ET/OU HANDICAPÉES AU TITRE DE L'ARTICLE 20 DE LA LOI ASV

Comme en dispose l'article L. 441-2 du CCH, les programmes de logements sociaux neufs souhaitant réaliser des attributions prioritaires pour des ménages en perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap doivent solliciter une autorisation spécifique délivrée par le préfet de département. En complément d'un dossier de demande d'agrément classique, les porteurs de projet doivent fournir un

certain nombre de pièces pour obtenir l'autorisation, et notamment un projet social précisant les publics cibles et l'offre éventuelle de services ou d'accompagnement mise à disposition. Jusqu'à 70% des logements d'une opération peuvent être dédiés en priorité aux publics en perte d'autonomie, hors contingent préfectoral, l'objectif restant toutefois de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle.

| 11

➔ PILOTAGE : les résidences intergénérationnelles ne font pas l'objet d'une politique publique en soi. La thématique intergénérationnelle peut être prise en compte dans le cadre des documents stratégiques de programmation, à l'échelle des intercommunalités (programmes locaux de l'habitat) ou au niveau régional (schéma régional de l'habitat et de l'hébergement). Dans ces documents, le sujet de l'habitat intergénérationnel se rattache le plus souvent à la thématique plus large de l'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap, et peut également concerner les politiques d'attribution et les parcours résidentiels au sein du parc social. Les interlocuteurs dédiés peuvent donc être aussi bien l'Etat que les EPCI, chefs de file en matière d'habitat et de logement. Les Départements peuvent également être des partenaires impliqués au titre de leurs compétences (habitat, handicap, personnes âgées).

🏠 FINANCEMENT : les résidences intergénérationnelles réalisées au sein du parc social bénéficient des financements habituels du logement aidé et peuvent mobiliser une diversité de produits (PLAI, PLUS, PLS) en fonction des opérations. Il n'existe pas de financements spécifiques pour l'animation de la vie collective dans ces résidences.

⁵ « L'habitat intergénérationnel en France : chiffres clés », *Les cahiers de l'habitat intergénérationnel*, n°0, Octobre 2023, p. 36-37.

2. LES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF ET DES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES EN ÎLE-DE-FRANCE



D'IMPORTANTES BESOINS EN ÎLE-DE-FRANCE POUR FAIRE FACE À LA PERTE D'AUTONOMIE ET AU HANDICAP

D'après les projections démographiques les plus récentes, si l'Île-de-France est et resterait la plus jeune région de France métropolitaine, elle devrait connaître un vieillissement important de sa population d'ici 2070⁶. A cet horizon, 22% de la population serait âgée de 65 ans ou plus (contre 15% en 2019, soit 1,8 million de personnes). La part de personnes âgées de plus de 85 ans devrait en particulier s'amplifier à partir de 2030.

Les situations de dépendance, qui augmentent corollairement avec l'âge, devraient également connaître une forte hausse, alors même que la région Île-de-France fait face à un sous-équipement en places d'hébergement adaptées⁷. A horizon 2030, le nombre de personnes âgées dépendantes devrait atteindre 421 400 (+ 23,4% par rapport à 2015), tandis que le taux d'équipement devrait rester stable, ce qui impliquera une croissance mécanique du maintien à domicile de ces personnes⁸.

Par ailleurs, l'Île-de-France se caractérise également par des besoins importants des personnes en situation de handicap physique et/ou psychique. La région comptait 163 000 personnes bénéficiaires de l'allocation pour adulte handicapé (AAH) en 2020, ainsi que 45 000 allocataires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH). Fin 2021, l'annexe à la demande de logement social pour un logement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie avait été remplie par 56 000 demandeurs de logements sociaux⁹. La région fait face également à un sous-équipement en places en établissements pour personnes en situation de handicap. En 2022, le taux d'équipement en place d'hébergement adapté¹⁰ est de 2,4 places pour 1 000 adultes handicapés âgés de 20 à 59 ans (vs. 4,2 pour la moyenne nationale)¹¹.

Le développement de l'offre d'habitat inclusif et de résidences intergénérationnelles s'inscrit donc dans un contexte francilien particulièrement tendu, avec d'importants besoins non-pourvus. Si ces solutions ne s'adressent pas à des personnes présentant des niveaux trop importants de dépendance, elles peuvent contribuer à répondre aux défis du vieillissement et de l'inclusion en Île-de-France.

⁶ « Projections démographiques en Île-de-France à horizon 2070 », INSEE FLASH ÎLE-DE-FRANCE, n°72, 24/11/2022. Lien : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6666275>

⁷ Le taux d'équipement en places d'hébergement pour personnes âgées (plus de 75 ans) est inférieur à la moyenne nationale : 134 places pour 1000 personnes en Île-de-France, vs 143 au niveau métropolitain. Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012690#tableau-TCRD_067_tab1_regions2016

⁸ « Un quart de personnes âgées dépendantes supplémentaires en Île-de-France à l'horizon 2030 », Insee Analyses Île-de-France, n°96, avril 2019. Lien : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4124769#titre-bloc-15>

⁹ Cf. présentation à la séance plénière du 16/12/2022 du CRHH : https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20221216_crhh_16_decembre_vdef.pdf

¹⁰ Maison d'accueil spécialisée, Foyer d'accueil médicalisé, Foyer de vie, Etablissement d'accueil spécialisé.

¹¹ Chiffres au 31/12/2020. Sources : Drees, Finess ; Insee, estimation de population 2021.

UNE DIFFICULTÉ À QUANTIFIER LE NIVEAU DE PRODUCTION

A ce jour, il reste compliqué de quantifier la production de logements en habitat inclusif pour plusieurs raisons :

- Les projets d'habitat inclusif au sein du parc social peuvent prendre la forme de logements ordinaires ou de logements-foyers, et peuvent par ailleurs se développer dans le parc privé ;
- Il peut exister des projets d'habitat inclusif non financés par l'AVP ;
- Les projets financés par l'AVP peuvent présenter des tailles variées, en fonction des territoires.

Dans le cadre de l'étude, certaines données relatives aux appels à projets « habitat inclusif » ont pu être recueillies. Elles permettent de donner à voir la dynamique existante à l'échelle régionale et selon les différents départements.

Département	PROGRAMMATION AVP SUITE À UN APPEL À PROJETS (AAP) EN 2022 (AVEC LE SOUTIEN DE LA CNSA)
75	10 projets retenus via l'appel à projets 2022, pour un montant total de 371 996 € en 2022.
77	32 projets ont été retenus par l'appel à projets 2022, avec en théorie 60 000€ d'AVP par an et par projet. 7 projets sont ouverts, l'ensemble devrait être ouvert d'ici fin 2025.
78	25 projets d'habitat inclusif se développent progressivement, pour 246 personnes. Engagement financier de 375 000 € pour le Département.
91	17 projets retenus en 2022. Le montant de l'AVP varie en fonction de l'intensité du projet de vie sociale et partagée, entre 5 000 – 10 000 €.
92	Programmation 2023-2029 qui a retenu 32 projets, ce qui représente 11,3 millions d'euros sur six ans dont 2,2 millions d'euros apportés par le Département et 9,1 millions d'euros par l'État.
93	Le Département de la Seine-Saint-Denis a intégré en 2022 29 projets dans sa programmation 2022-2029 d'aide à la vie partagée (13 sont ouverts à ce jour). En 2022, l'enveloppe d'AVP destinée aux porteurs de projets d'habitat inclusif ouverts était de 273 375€ et concernait 11 projets.

● 94

26 projets financés pour la période 2023-2029. Un montant total (CNSA/ Département) de financement de l'AVP de 9 170 000 € pour la période 2023-2029 à affiner en fonction du retour des bilans d'activités chaque année, et qui représente 1 834 000 € pour le Département.

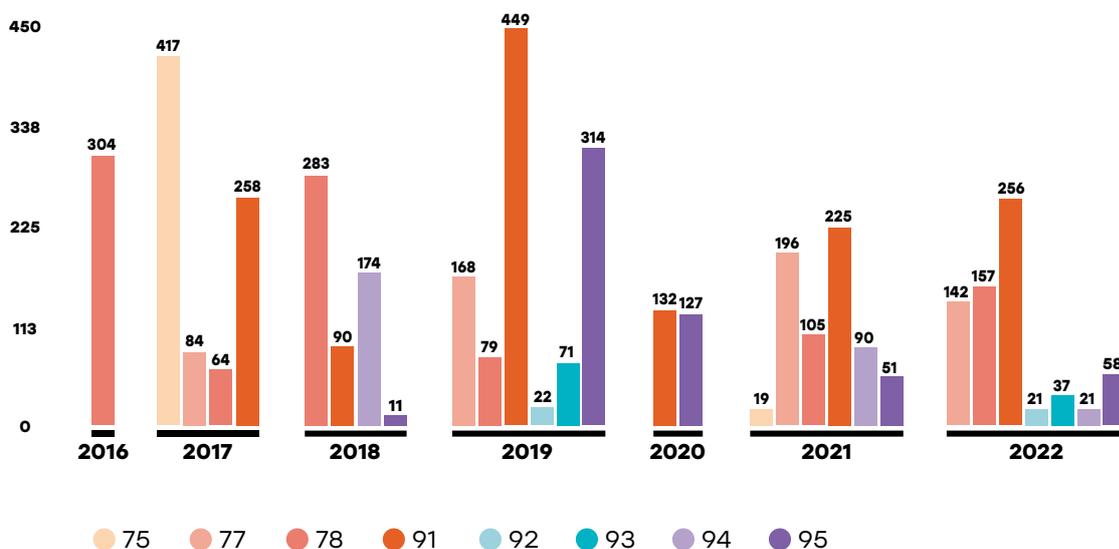
● 95

Une programmation de 23 projets sur la période 2023-2029, qui représentent un budget de 562 733 € en 2023. (13 millions d'euros au total d'ici 2027).

Concernant les résidences intergénérationnelles, une possible estimation de la dynamique de production passerait par le nombre de demandes d'autorisation ASV pour des opérations nouvelles. Si les services de l'Etat disposent de ces données, celles-ci ne sont pas suffisamment précises pour connaître le nombre exact de logements pour personnes âgées et/ou handicapées par opération. D'après les données communiquées par la DRIHL, 4 425 logements sociaux ordinaires ont été construits dans le cadre d'opérations ayant nécessité une autorisation dite ASV entre 2016 et 2022, et 268 logements dans des opérations mixtes (logements ASV et logements jeunes dit « article 109 » de la loi ELAN¹²). Le nombre de logements relevant d'une programmation bénéficiant d'une autorisation ASV demeure donc encore très limité à l'échelle régionale. Des disparités existent là aussi entre départements : la dynamique d'opérations ASV est plus développée dans les départements de la grande couronne (Essonne, Yvelines et Seine-et-Marne).

Nombre de logements faisant partie d'une opération ASV par année et par département francilien

(données DRIHL)



¹² Plus d'explications sur l'article 109 de la loi Elan sur le [site du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires.](#)

DES INITIATIVES ÉMERGENTES PORTÉES PAR LES TERRITOIRES

Le sujet des résidences intergénérationnelles ainsi que de l'habitat inclusif commence à émerger au niveau des documents de programmation des politiques de l'habitat.

Il n'a pas été possible de conduire une analyse exhaustive des PLH franciliens dans le cadre de cette étude, mais selon les services régionaux de l'Etat, les thématiques de l'habitat intergénérationnel et/ou inclusif apparaissent dans certains PLH, et notamment en grande couronne. Selon les territoires, l'approche ne sera pas la même, avec parfois un focus sur l'intergénérationnel, d'autres fois sur l'habitat inclusif. Les services de l'Etat au niveau régional identifient dans tous les cas une appétence des collectivités locales pour cette offre de logements, qui s'expliquerait aussi par le fait que la région Île-de-France fait face à un déficit important de dispositifs médico-sociaux (cf. page 13).

DES INITIATIVES DANS CERTAINS TERRITOIRES EN FAVEUR DES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES : L'EXEMPLE DU GRAND PARIS SEINE & OISE

La communauté urbaine du GPS&O connaît un fort développement de l'offre en résidences intergénérationnelles : 10 nouvelles résidences intergénérationnelles ont été ouvertes depuis 2015 pour plus de 700 ménages. Le GPS&O a annoncé en juin 2023 le lancement d'une étude sur l'offre existante et l'offre projetée de résidences intergénérationnelles, et plus largement du logement des seniors, afin de

nourrir le prochain Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi). De plus, la communauté urbaine accompagne les communes dans le développement des résidences intergénérationnelles en facilitant le financement de projets via la signature du programme « Yvelines Résidences » porté par le Département, qui soutient la programmation de logements spécifiques dont des résidences intergénérationnelles.

Au niveau des plans départementaux pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) co-pilotés par l'Etat et le Département¹³, seul celui de la Seine-Saint-Denis fait explicitement mention de l'habitat inclusif et aucun ne fait référence aux résidences intergénérationnelles. Pour autant, plusieurs PDALHPD (78, 91, 92, 93, 94) identifient dans leurs « publics cibles » les personnes défavorisées en perte d'autonomie, qu'elles soient vieillissantes ou en situation de handicap, et prévoient en conséquence des actions dédiées. Le PDALHPD des Hauts-de-Seine (2023-2029) récemment adopté s'est par exemple donné pour objectif de « faire émerger de nouvelles offres en matière de logement des personnes en situation de

¹³ Consultés dans les versions mises en ligne sur le site de la DRIHL : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plan-departemental-d-action-pour-le-logement-et-l-a155.html> ainsi que via les documents transmis dans le cadre du CRHH pour le PDALHPD 2023-2029 des Hauts-de-Seine.

handicap ou de perte d'autonomie », ce qui pourrait renvoyer à des projets d'habitat inclusif ou des résidences intergénérationnelles, même si les termes ne sont pas explicitement cités. Enfin, le PDALHPD de la Seine-Saint-Denis (2019-2025) identifie clairement le développement de l'habitat inclusif et de l'habitat accompagné comme une réponse aux besoins des personnes fragilisées par l'âge et/ou le handicap.

Le développement des résidences intergénérationnelles est aussi tributaire du recours aux autorisations ASV. Ces demandes sont instruites par les services déconcentrés de l'Etat (unités départementales de la DRIHL en petite couronne et DDETS en grande couronne). Les retours des acteurs interrogés font état d'un pilotage qui pourrait être renforcé en la matière, afin de développer davantage le recours à l'autorisation ASV pour les nouvelles opérations.

UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF SOUTENU PAR LES DÉPARTEMENTS FRANCILIENS

Les Départements franciliens, chefs de file de l'habitat inclusif, sont mobilisés en faveur de son développement. L'habitat inclusif est un sujet consensuel, soutenu politiquement avec une ingénierie dédiée dans la quasi-totalité des Départements, notamment pour l'instruction des dossiers de demande de subvention pour l'aide à la vie partagée. S'il existe un cadre national posé par la CNSA, celui-ci reste suffisamment ouvert pour laisser la place à des spécificités territoriales, en lien avec les priorités d'action de chaque Département et les besoins recensés sur le territoire.

| 17

Des visions « territorialisées » de l'habitat inclusif

Certains Départements insistent tout particulièrement sur leur volonté de se démarquer nettement de l'offre médico-sociale, ce qui peut se traduire par l'introduction de critères sur la taille des projets ou sur le profil de la personne en charge de l'animation, afin de limiter la possibilité de retrouver un fonctionnement trop proche de celui d'un ESSMS.

Le public cible des projets d'habitat inclusif peut également varier en fonction des Départements. La plupart des Départements ont le souci de conserver un équilibre dans le financement des projets, entre ceux qui ciblent un public en situation de handicap et ceux qui visent des personnes âgées. Néanmoins, en fonction des besoins non-couverts, certains types de projets peuvent être davantage prioritaires. C'est par exemple le cas dans les Yvelines, où l'habitat inclusif cible plus particulièrement les personnes en situation de handicap hébergées chez un tiers ou en ESSMS, avec 10 projets pour 106 personnes âgées et 14 projets pour 140 personnes en situation de handicap. A l'inverse, le Département de l'Essonne a la volonté de développer davantage de projets

pour les personnes âgées, pour rééquilibrer son offre, les premiers projets d'habitat inclusif financés par le forfait de l'ARS ayant été destinés à des personnes en situation de handicap. A Paris, la sous-direction de l'autonomie a retenu 6 projets d'habitats inclusifs relatifs à des personnes âgées et 4 projets relatifs à des personnes en situation de handicap. En Seine-et-Marne, sur les 7 projets actuellement ouverts, 2 sont tournés vers les personnes âgées, 5 vers les personnes en situation de handicap, et l'ensemble de ces projets sont portés par des opérateurs médico-sociaux.

Des Départements inscrivent également les projets d'habitat inclusif dans une stratégie territoriale plus large. Le Département de la Seine-Saint-Denis a ainsi élaboré [un référentiel « favorable au vieillissement et au handicap »](#) et engagé une démarche spécifique sur l'inclusion à l'échelle de plusieurs quartiers prioritaires. A Paris, les projets d'habitat inclusif s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre de la Stratégie handicap (notamment sur les handicaps psychiques et mentaux) et du Schéma sénior parisien (lutte contre l'isolement et vulnérabilité sociale).

Outillage et modalités de financement

Pour aider au pilotage de la programmation, des diagnostics peuvent être réalisés pour recenser les besoins, identifier les territoires non couverts, et mieux cerner les publics cibles qui pourraient bénéficier de l'habitat inclusif. En Essonne, ce diagnostic a été réalisé en amont dans le cadre d'une étude de l'Institut Paris Région sur l'habitat inclusif. Cette étude a permis d'identifier les projets déjà à l'œuvre sur le territoire. Pour le Val-d'Oise, ce diagnostic est en cours de réalisation, après un premier retour d'expérience sur le premier appel à projet habitat inclusif.

L'AVP a été mis en place à partir de janvier 2021 et l'ensemble des Départements franciliens a souhaité lancer un appel à projets en 2022, année où la CNSA co-finançait l'AVP à hauteur de 80%. En 2023, cinq de ces Départements ont relancé un appel à projet pour le financement de projets d'habitat inclusif : la Seine-et-Marne, l'Essonne, la Seine-Saint-Denis, le Val d'Oise et les Yvelines.

Les dossiers de candidature pour demander l'aide à la vie partagée sont déposés dans le cadre d'appels à projets publiés chaque année sur une période donnée, sauf dans l'Essonne où l'étude des dossiers se fait tout au long de l'année (avec deux séances de la conférence des financeurs par an au maximum). Sont principalement retenus les porteurs de projet issus du monde associatif et/ou du logement social, les Départements franciliens partageant la volonté de permettre à des personnes aux ressources modestes de rejoindre un projet d'habitat inclusif.

En plus du financement de l'AVP, certains Départements peuvent accorder des financements complémentaires, sur leurs fonds propres. Ces financements peuvent concerner l'ingénierie et l'investissement comme c'est le cas en Seine-Saint-Denis¹⁴ -et désormais dans le Val d'Oise. En plus d'une aide à l'investissement, le Val-de-Marne accorde également une prime pour les projets les plus qualitatifs sur le plan architectural ou de la sobriété énergétique.

Enjeux identifiés pour le développement de l'habitat inclusif

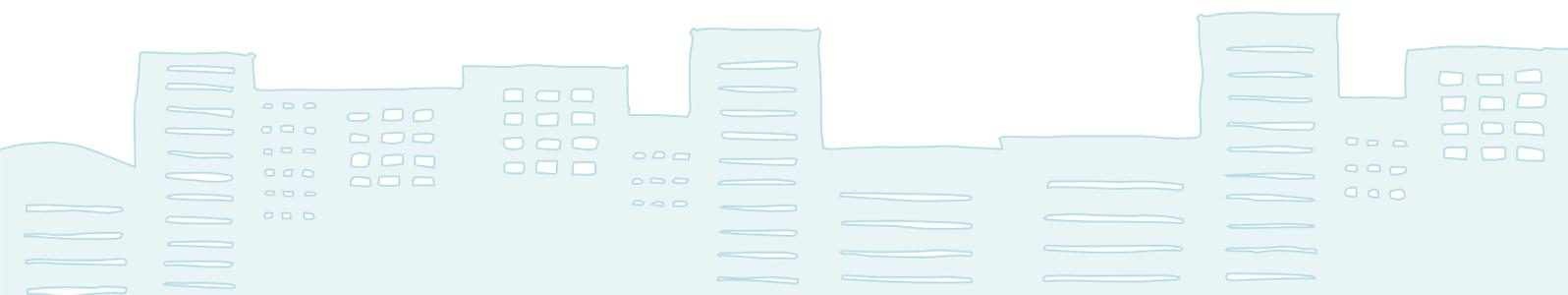
Parmi les freins évoqués par les interlocuteurs interrogés, l'un des points de blocage le plus important concerne la captation de logements. C'est notamment le cas à Paris, où plusieurs réponses à l'appel à projets lancé en 2022 n'ont pas été retenues faute d'opportunités foncières identifiées dans les candidatures. Le financement via l'AVP ne permet pas aujourd'hui de subventionner l'investissement dans les logements, et les Départements rencontrent des difficultés pour financer la captation des logements et les éventuels travaux d'adaptation.

D'autres enjeux sont également identifiés, comme celui de la sensibilisation des réservataires du logement social, pour favoriser les attributions à des personnes âgées et/ou en situation de handicap, ou la question du recrutement et de la formation des professionnels en charge de l'animation des projets.

Enfin, une inquiétude partagée par tous les Départements concerne le niveau des financements futurs pour l'ouverture de nouveaux projets, la CNSA se désengageant progressivement du financement de l'aide à la vie partagée¹⁵.

¹⁴ De 15 000 à 30 000 € par porteur de projets pour les crédits d'ingénierie, d'après l'appel à projets 2023.

¹⁵ L'article 78 de la loi de financement de la Sécurité sociale 2023 acte la pérennisation du soutien de la CNSA avec un taux de participation dégressif en fonction de l'année de dépôt de la programmation des Départements. La CNSA co-finance à 65% les programmations proposées en 2023 et 2024 puis à 50% à compter de 2025.



3. ANALYSE TRANSVERSALE DES PROJETS FRANCILIENS DE RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES ET D'HABITAT INCLUSIF



UNE DIVERSITÉ DE CONFIGURATIONS

Des logements regroupés ou disséminés dans de l'habitat en diffus

Les résidences intergénérationnelles par nature rassemblent des logements au sein d'un même ensemble bâti, l'intérêt étant de réunir plusieurs types de ménages autour d'un projet commun et de recréer du lien entre habitants.

Les projets d'habitat inclusif peuvent se présenter sous une forme regroupée ou sous une forme « éclatée », dans des logements diffus :

- Les projets dans le diffus représentent un peu moins d'un quart de l'échantillon de l'étude. Ils se développent plutôt dans le parc de logements existants, sous formes de colocations ou d'appartements individuels, disséminés à l'échelle d'un quartier ou d'une commune. Ils concernent essentiellement des projets accueillant des personnes en situation de handicap psychique. Dans cette configuration, la captation de logements est assurée par une association munie d'un agrément d'intermédiation locative. Dans le cadre de l'étude, les logements captés étaient systématiquement issus du parc social.
- Les projets d'habitat inclusif en habitat regroupé prennent souvent la forme de résidences intergénérationnelles.

LOGEMENTS DANS L'HABITAT DIFFUS (HI)		LOGEMENTS REGROUPÉS AU SEIN D'UN MÊME ENSEMBLE RÉSIDENTIEL (RI ET/OU HI)	
<p><i>Exemple : Logements Inclusifs Solidaires, ARS 95 (Argenteuil), Colocations Fondation Falret (75/78/92/93/94)</i></p>		<p><i>Exemple : Résidence Arthur Rimbaud, Valophis (Villeneuve-St-George), Résidence Chers Voisins, 1001 Vies Habitat (Lieuxaint)</i></p>	
Atouts	Limites possibles	Atouts	Limites possibles
<ul style="list-style-type: none"> 👍 Insertion dans la vie du quartier 👍 Forme d'habitat très différente d'un ESSMS 👍 Possibilité de mutualiser les services à la personne (pour les colocations), quand les Départements l'autorisent 	<ul style="list-style-type: none"> 👎 Plus difficile d'avoir un lieu commun « ressource », partagé par plusieurs appartements/ colocations 👎 Dynamiques de participation potentiellement plus difficiles à enclencher 	<ul style="list-style-type: none"> 👍 Création d'un collectif et d'une dynamique d'entraide facilitée à l'échelle de la résidence 👍 Possibilité de mutualiser les services à la personne à l'échelle de la résidence quand les Départements l'autorisent (HI) 	<ul style="list-style-type: none"> 👎 Risque plus important d'entre-soi, si l'occupation de la résidence n'est pas diversifiée 👎 Difficultés possibles d'ouvrir le collectif à une échelle plus large que la résidence

Des projets qui se développent dans des programmes neufs ou du bâti existant

A l'échelle de l'étude, les projets relevant de nouveaux programmes de construction correspondent le plus souvent à des projets intergénérationnels, qui pour certains vont également avoir une dimension inclusive. Les projets d'habitat intergénérationnel peuvent néanmoins émerger aussi dans le parc social existant, suite à un constat établi par un bailleur sur l'occupation de ses logements et les besoins en termes d'animation de la vie sociale ou encore d'aménagements des logements au handicap et à la perte d'autonomie.

Dans le cas des projets d'habitat inclusif se développant dans le diffus, il semble que le plus souvent, ce soit l'association porteuse du projet qui sollicite le bailleur pour une mise à disposition de logements existants.

Quel que soit le type de projet, travailler à partir d'un bâti existant peut impliquer - pas systématiquement - des travaux de réhabilitation pour adapter les logements. Dans ce cas, le coût est à la charge du bailleur social, qui peut bénéficier de leviers financiers¹⁶.

Exemple : *Pour l'accueil d'un public âgé dans des colocations portées par l'association Ayyem Zamen, le bailleur social Paris Habitat a pris en charge les travaux d'adaptation du logement, notamment pour les salles d'eau.*

Pour les programmes neufs, les bailleurs peuvent développer dès la conception du bâti des solutions pour accueillir des personnes âgées et/ou en situation de handicap, en prévoyant des logements adaptés et en garantissant l'accessibilité des appartements et des parties communes.

Les espaces communs : un support essentiel pour l'animation et la participation

La dynamique collective de ces projets repose notamment sur l'existence d'un espace commun de rencontres. C'est d'ailleurs une exigence du cahier des charges de l'habitat inclusif, qui stipule que cette forme d'habitat « *doit également permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs, en son sein ou à proximité*¹⁷ ».

Pour les projets dans de l'habitat regroupé, l'espace collectif est généralement situé au rez-de-chaussée des logements et sa configuration permet le plus souvent d'accueillir un large panel d'activités. C'est aussi dans cet espace que l'on retrouve généralement le bureau de la personne chargée de la coordination du projet.

Ces espaces de rencontre peuvent contribuer à l'ouverture des projets vers l'extérieur, favorisant le vivre ensemble au-delà des murs de la résidence, en s'inscrivant parfois dans une dynamique de tiers-lieu. C'est notamment le cas de quelques projets de résidences intergénérationnelles qui répondent

¹⁶ Abattement sur la taxe foncière sur le bâti pour l'adaptation des logements.

¹⁷ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038677761>

aussi à des préoccupations locales des collectivités ou institutions sur le vieillissement et/ou l'isolement social de leurs populations. A l'inverse, certains projets RI/HI en habitat regroupé limitent l'usage des parties communes, soit du fait de consignes données par les financeurs, soit à la demande d'habitants qui entendent conserver un caractère « privé » à cet espace partagé.

Pour les projets se déployant au sein d'appartements disséminés à l'échelle d'un quartier ou d'une commune, plusieurs configurations d'espaces communs existent. Dans le cas de colocations, l'espace commun se traduit souvent par une pièce de l'appartement dédiée à un usage partagé. En complément ou quand les logements sont individuels, un espace extérieur aux appartements peut être utilisé. Dans quelques cas étudiés, l'association peut s'appuyer sur d'autres dispositifs sociaux / médico-sociaux gérés par ailleurs pour mettre à disposition un espace commun. Cette pratique est à mettre en lien avec les difficultés rencontrées par les porteurs de projets d'habitat inclusif dans le diffus pour trouver un espace ressource extérieur, commun à plusieurs appartements.

Exemple : *Les locataires des logements inclusifs solidaires de l'ARS95 répartis à l'échelle d'Argenteuil peuvent se réunir dans deux lieux animés par l'association : un atelier de chantier et de réinsertion textile et un appartement pédagogique.*

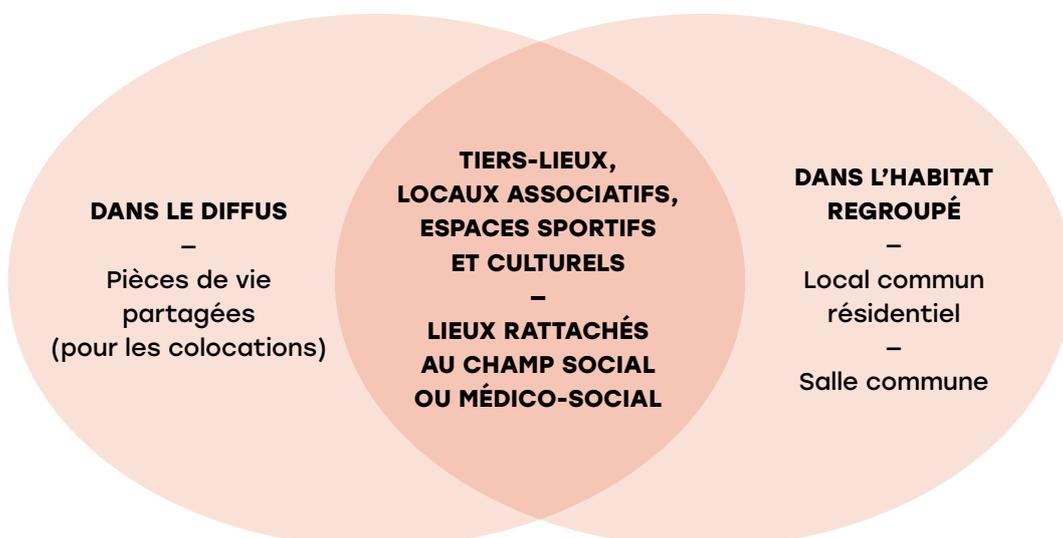
Lorsque ces projets se développent à partir de bâtiments existants, des reconfigurations ou changements d'usages d'espaces existants peuvent être nécessaires pour permettre d'accueillir les personnes lors de temps d'activités communes.

| 23

Exemples : *La Maison Queneau, un local commun résidentiel d'ICF est mis à disposition au Centre social Espace Torcy de l'Ecole Normale Sociale pour assurer de l'animation locale intergénérationnelle.*

Le projet de la résidence Les Toits de France a permis de transformer un logement existant en local commun d'habitat inclusif.

Typologie des espaces communs des projets RI/HI



LE FINANCEMENT ET LE MONTAGE DES PROJETS RI/HI

Un modèle économique encore fragile

Le modèle économique des résidences intergénérationnelles et de l'habitat inclusif est au cœur des préoccupations des porteurs de projets et des financeurs. Cette étude exploratoire n'a pas permis de recueillir des données détaillées sur le montage économique de chaque projet. Néanmoins, plusieurs enseignements généraux peuvent être tirés de l'analyse des projets et des entretiens réalisés.

En phase amont du montage des projets, différents coûts sont identifiés :

→ **LES COÛTS D'INVESTISSEMENT** : Dans le cadre de la production d'une résidence nouvelle, la construction des logements peut être financée via les sources habituelles de financements du logement social (subventions et prêts), en plus des fonds propres du bailleurs. Toutefois, ces financements ne prennent pas en charge la construction et l'aménagement des espaces communs¹⁸. Celle-ci se fait uniquement sur les fonds propres du bailleur social, sauf en cas de subventions spécifiques (ex : CNAV, Départements). L'absence de financements fléchés pour la création des espaces communs est une difficulté soulignée par les bailleurs interrogés.

→ **LES COÛTS LIÉS À L'INGÉNIERIE DU PROJET** : Dans le cadre des appels à projets « habitat inclusif », certains Départements comme la Seine-Saint-Denis ou le Val-d'Oise financent la phase d'ingénierie : cette possibilité de prise en charge est très appréciée par les porteurs de projet, elle permet notamment de mettre en place des dynamiques de co-construction plus approfondies avec les habitants.

Exemple : le travail d'ingénierie du projet d'habitat inclusif *Les Toits de France* a été financé par une subvention de 30 000€ attribuée par le Département de la Seine-Saint-Denis suite à une réponse à un appel à projets "Habitat inclusif". De plus, l'adaptation de l'espace commun du projet a été financée par une subvention d'investissement de 75 000€ attribuée dans le cadre du même appel à projets.

Pour les projets d'habitat inclusif dans le diffus, il existe d'autres coûts spécifiques, liés à la captation des logements et à leur équipement, ainsi qu'à la gestion locative sociale.

→ **LES COÛTS LIÉS AU FONCTIONNEMENT** : le financement de l'animation, de la coordination et du fonctionnement va différer selon la nature des projets (cf. page 9 – Définitions et cadre institutionnel).

¹⁸ La CNSA indique dans son « Guide de l'habitat inclusif » de novembre 2017 que « certaines surfaces communes à plusieurs logements, nécessaires à une vie collective, peuvent être prises en compte dans le plan de financement de l'opération, sous certaines conditions » (cf. arrêté du 17 octobre 2011). Dans la pratique, tous les bailleurs interrogés déclarent ne pas être financés pour la construction d'espaces communs.

 **HABITAT INCLUSIF** : l'octroi de l'AVP aux personnes concernées permet de financer un poste de coordination en partie ou dans sa totalité. Un flou persiste sur ce que permet ou non de financer l'AVP, avec le constat de pratiques différentes selon les Départements. Le plus souvent, le financement de l'AVP ne couvre pas toutes les dépenses liées à l'animation de la vie sociale et partagée. Bien plus, cette aide est conditionnée à l'occupation effective du logement et n'est pas attribuée en cas de vacance liée à une rotation ou une période d'occupation « test ».

Exemple : Dans le cadre des colocations d'habitat inclusif portées par la Fondation Falret, une « période d'essai » peut être effectuée à la demande des locataires pour permettre un temps d'adaptation pour le nouveau locataire et ses colocataires, avant confirmation du choix d'installation dans le logement. Cette période « test » est financée sur fonds propres par l'association.

 **RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES (SANS FINANCEMENTS DE L'AVP)** : les résidences intergénérationnelles ne bénéficient pas de dispositifs spécifiques pour financer un poste ou une équipe. Ces projets fonctionnent donc généralement uniquement sur les fonds propres du bailleur et de financements de partenaires (collectivités territoriales, fondations privées, etc.), souvent ponctuels.

En l'absence de financements dédiés à l'animation des résidences intergénérationnelles et au vu des synergies existantes entre habitat inclusif et intergénérationnel, certains porteurs de projets se saisissent de l'opportunité d'un appel à projets départemental sur l'habitat inclusif pour solliciter des financements.

Exemple : Les résidences intergénérationnelles de Villeneuve-Saint-Georges et d'Ivry-sur-Seine portées par Valophis ont été sélectionnées dans le cadre d'un appel à projet départemental pour l'octroi de l'aide à la vie partagée pour un noyau de locataires âgés de plus de 65 ans et/ou en situation de handicap.

Au-delà du financement de l'animation, les porteurs de projet constatent que des coûts de fonctionnement parfois importants restent à leur charge (par exemple en lien avec l'entretien des espaces communs, le recrutement ou la formation des professionnels), ce qui questionne sur les possibilités de déploiement à une grande échelle de ce type de projets.

A noter que dans certains projets, une contribution financière des habitants peut être mise en place, pour le financement des animations, mais cette participation reste facultative et limitée.

Exemple : Initialement, l'animation du projet intergénérationnel de la résidence Les Closbilles de CDC Habitat a pu être financée par un fonds de solidarité d'initiatives locales. Depuis la fin de ces financements, l'achat de matériel pour les activités mises en œuvre repose sur les ressources propres des locataires impliqués dans le projet.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE ENCORE FRAGILE	
L'HABITAT INCLUSIF (FINANCEMENT AVP)	LES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES
<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Un cadre encore insuffisamment précis sur ce que finance ou non l'AVP. ⊕ Un financement bienvenu mais insuffisant pour les porteurs de projet. ⊕ Une aide nominative conditionnée à l'occupation effective du logement. 	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ Pas de financements spécifiques pour l'animation : <ul style="list-style-type: none"> • recours à l'AVP quand cela est possible • financements ponctuels par les collectivités territoriales ou autres partenaires • fonds propres des porteurs de projet ⊕ Un manque de financements qui freine le développement de ces dispositifs dans le parc social.

La relation entre bailleur et gestionnaire au cœur des projets

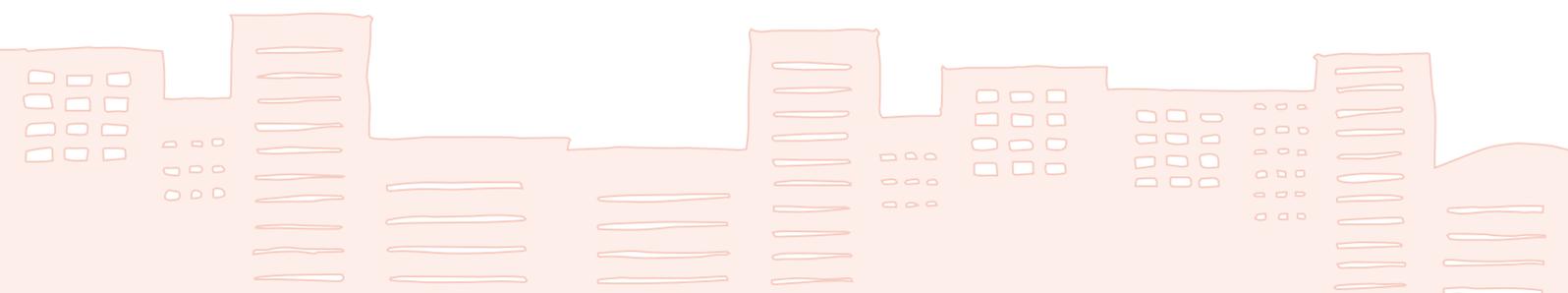
26 |

Les projets étudiés impliquent le plus souvent un partenariat entre un bailleur social et une ou plusieurs associations gestionnaires. Plus rarement, l'ensemble des actions (montage du projet, animation du lieu, lien avec les partenaires, etc.) peut être internalisé par un bailleur social.

Exemple : *Valophis Habitat a fait le choix, depuis 2023, d'internaliser la coordination de ses résidences intergénérationnelles (et parfois inclusives) en s'appuyant sur ses compétences internes développées au sein de son pôle « Développement Social Urbain » (DSU).*

Dans tous les cas, l'implication des bailleurs, seuls ou en binôme avec des gestionnaires, leur permet de développer une expertise sur le sujet de l'habitat inclusif ou intergénérationnel et de pouvoir répliquer les pratiques sur d'autres projets (exemple : association Chers Voisins créée par 1001 Vies Habitat et Récipro-Cité).

Le tableau ci-dessous décrit les différentes configurations observées dans le montage et la gestion des projets, entre bailleur et/ou association gestionnaire :



	GESTION INTERNALISÉE (MOINS FRÉQUENTE)	GESTION EXTERNALISÉE
RÔLE DU BAILLEUR	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Livraison des logements et gestion du patrimoine ➔ Mobilisation de compétences internes pour la gestion du projet et l'animation 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Livraison des logements et gestion du patrimoine
RÔLE DU GESTIONNAIRE		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Coordination du projet ➔ Animation / lien avec les habitants

A l'échelle de l'étude, la gestion externalisée est systématique pour les projets d'habitat inclusif dans le diffus, qui reposent sur l'intermédiation locative. Dans ce type de montage, les associations impliquées œuvrent généralement dans le champ de l'action sociale et médico-sociale et notamment du handicap (par exemple, Fondation Falret, association Vivre & Devenir, etc.). Elles gèrent souvent d'autres dispositifs sociaux ou médico-sociaux et disposent d'une expertise et d'un réseau de partenaires spécifiques, que pourrait difficilement internaliser un bailleur.

| 27

La gestion externalisée peut aussi mobiliser des associations auxquelles les bailleurs sociaux ont l'habitude de recourir, par exemple pour des missions liées à la cohésion et à l'animation des quartiers d'habitat social. Ces associations spécialisées à l'origine dans le développement social urbain ont élargi leur champ d'intervention et investissent désormais également la thématique de l'habitat intergénérationnel et/ou inclusif (par exemple les associations AMLI, APES, etc.).

Les bailleurs sociaux peuvent également recourir à des associations spécialisées dans le champ de l'habitat intergénérationnel et/ou inclusif, de l'accompagnement des publics vieillissants, etc. Parmi les gestionnaires spécialisés dans la coordination de projets sociaux partagés, on retrouve Récipro-Cité, Le Pari Solidaire du groupe SOS Senior ou encore Marianne Solidarités.

Lorsque la gestion est externalisée, il ressort que plusieurs aspects du partenariat pourraient être améliorés, en particulier concernant les coûts liés aux charges non-récupérables (aménagement et entretien des espaces partagés notamment). Ce sont autant de sujets qu'il pourrait être intéressant d'approfondir dans le cadre de travaux ultérieurs de l'AFFIL.

L'ANIMATION DES PROJETS : LA PLACE DES PROFESSIONNELS ET DES HABITANTS

L'animation et la coordination des projets par les professionnels

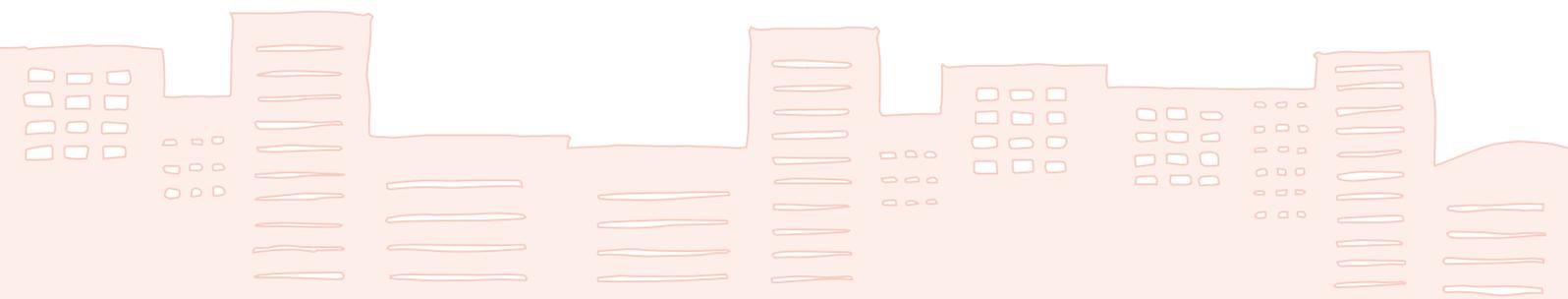
Dans les projets RI/HI, le coordonnateur de projet a des missions multiples :

- Assurer une présence de proximité, dont l'intensité varie en fonction de son temps de présence sur site et des sollicitations reçues
- Impulser et réguler une dynamique collective, en élaborant avec les personnes un projet de vie sociale et partagée (qui reste facultatif pour les résidences intergénérationnelles)
- Programmer et/ou animer des activités, au gré des propositions et attentes des habitants
- Coordonner le projet sur ses différentes dimensions : suivi budgétaire, recherche et animation des partenariats, recherche de financements, etc.
- Enfin, s'il n'effectue pas d'accompagnement social individuel, le coordonnateur peut avoir pour rôle de repérer d'éventuels besoins d'accompagnement ou encore des droits non-ouverts, et de réorienter les personnes vers les partenaires susceptibles de répondre aux problématiques identifiées (institutions publiques, services sociaux ou médico-sociaux, associations locales, etc.).

28 |

Au-delà de cette description générale, le rôle de coordonnateur des projets d'habitat inclusif et/ou de résidences intergénérationnelles n'est pas normé, y compris dans le cadre réglementaire existant de l'habitat inclusif. Ce poste n'exige pas un diplôme particulier, et dans les projets étudiés, les professionnels embauchés pour coordonner des projets RI/HI présentent des profils très différents : travailleur social diplômé, gardien, chargé de projet DSU, animateur, etc. Plusieurs personnes sont également en reconversion professionnelle et proviennent de secteurs plus ou moins éloignés du logement ou de l'accompagnement social. Ces différences de profils s'expliquent par des niveaux de financements distincts, mais aussi des orientations et objectifs propres à chaque projet.

Dans quelques rares cas, plusieurs salariés d'entités différentes peuvent être mobilisés pour l'animation et la coordination du projet, et le cas échéant, cela nécessite une bonne articulation entre les différentes structures. Néanmoins, le plus souvent, les personnes en charge de l'animation et de la coordination sont seules, ce qui peut d'ailleurs les mettre en difficulté (pas d'espaces d'échanges avec des collègues, isolement en cas de gestion de conflits ou de problématique de santé des occupants, etc.).



En fonction des moyens disponibles, des formations peuvent être mises en place par les porteurs de projets pour soutenir les coordonnateurs dans l'exercice de leurs différentes missions. Au vu des retours d'expérience, il semblerait que les projets d'habitat inclusif qui accueillent des personnes en situation de handicap soient ceux qui nécessitent le plus d'avoir des professionnels spécifiquement formés. Dans les cas étudiés, les salariés mobilisés au sein des projets d'habitat inclusif sont rattachés à des structures médico-sociales en mesure de les faire monter en compétences.

Exemple : Les aides à domiciles du dispositif d'habitat inclusif de Vivre & Devenir sont formées aux questions de santé mentale et de handicap psychique au centre médico-psychologique (CMP) de Bobigny. Elles participent régulièrement aux réunions organisées avec les salariés de l'association et les professionnels du secteur psychiatrique.

Dans le cas des résidences intergénérationnelles qui n'ont pas de financements via l'AVP, l'animation des projets peut reposer sur des gardiens déjà en poste, dont la fonction est amenée à évoluer. En termes organisationnels, cela implique pour le bailleur social d'ajuster le périmètre des missions confiées au gardien (par exemple : moins de logements à charge, dispense partielle d'entretien ménager) et de prévoir éventuellement une formation. Ces ajustements représentent une charge financière supplémentaire pour le bailleur.

Exemple : Le gardien de la résidence intergénérationnelle Chemin des Roseaux de Polylogis est un « gardien-régisseur », en charge particulièrement de la coordination de la vie sociale de la résidence. Ce nouveau poste mobilise à la fois les compétences acquises de gestion locative, ainsi qu'un savoir-être pour la création de liens avec les résidents au quotidien, la supervision voire l'animation d'activités. Le gardien régisseur a notamment été formé par du personnel de LogiRys, l'ESH du groupe Polylogis spécialisée dans le logement des seniors et personnes en situation de handicap. Le gardien bénéficie également d'un accompagnement par l'ESH LogiRys, via une directrice de résidence autonomie salariée du bailleur.

| 29

Les dynamiques d'implication des personnes

QUELLE PARTICIPATION EN AMONT DE L'ENTRÉE DES HABITANTS DANS LEUR LOGEMENT ? Lorsque les projets se développent à partir d'un ensemble de logements existants et occupés, la co-construction d'un projet de vie sociale et partagée est facilitée. Dans ce cas, l'identification d'un noyau de personnes volontaires et impliquées permet de préfigurer la dynamique, les particularités et orientations du projet et d'établir des règles de vie collective.

Exemple : La démarche de co-construction déployée dans la résidence des Toits de France au Pré-Saint-Gervais (Antin Résidences) a permis de définir les principes du projet de vie sociale et partagée, sa charte ainsi que l'aménagement du local commun.

Cette co-construction du projet social est plus complexe quand le bâti est neuf, car les règles d'attribution propres au logement social ne permettent pas d'identifier les habitants avant leur arrivée dans leur logement. Ainsi, le projet social est nécessairement construit avant l'arrivée des personnes concernées mais peut faire l'objet d'adaptations après leur entrée dans les lieux.

Exemple : *La Maison d'Aspasie est une résidence d'Habitat et Humanisme qui a été livrée en janvier 2023. Les premières installations ont eu lieu en février 2023. Avant l'entrée dans leurs logements, toutes les personnes (senior ou non) ont été informées de la volonté de mettre en place un projet de vie sociale et partagée. Une charte de vie sociale et du bien vivre ensemble a été conçue par Habitat et Humanisme en amont de l'arrivée des habitants. Elle leur a été soumise, en vue d'éventuelles modifications.*

QUELS OUTILS POUR ORGANISER LA PARTICIPATION ? Les projets d'habitat inclusif disposent d'un modèle de charte de vie sociale et partagée¹⁹. Cette charte est divisée en quatre parties : la veille et la sécurisation de la vie à domicile, le soutien à l'autonomie de la personne, le soutien à la convivialité et l'aide à la participation sociale et citoyenne. La signature de cette charte avant l'arrivée dans le logement symbolise l'engagement du ménage à solliciter l'aide individuelle à la vie partagée. Néanmoins, cet engagement ne constitue pas une obligation de participation à toutes les activités et l'absence de signature ne peut pas conduire à une expulsion du logement.

Chaque projet va ensuite adapter la forme et le contenu de la charte en fonction des besoins, des envies et des profils des habitants.

Exemple : *Dans le cadre du dispositif d'habitat inclusif monté par la Plateforme Habitat Accompagné de la Fondation Falret dans le Val-de-Marne, chaque colocation rédige les règles qui lui sont propres à partir du projet de vie sociale et partagée pour créer une charte de la colocation et du vivre ensemble qui est révisée au bout d'un mois.*

Si les résidences intergénérationnelles n'ont pas de cadre réglementaire et d'outils spécifiques sur lesquels s'appuyer, dans la pratique, les porteurs de projet formalisent des outils assez similaires de ceux mis en place dans le cadre de l'habitat inclusif, avec par exemple la création de chartes de projets intergénérationnels.

QUELLE MOBILISATION DES HABITANTS ? Les dynamiques de participation peuvent être parfois plus ou moins faciles à amorcer et s'inscrivent sur le temps long. Les porteurs de projet constatent que les dynamiques sont plus durables quand l'occupation des logements est stable et que les réseaux de solidarité créés peuvent se renforcer progressivement.

¹⁹ Cf. l'arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.

Par ailleurs, selon les projets, la participation peut être limitée à certaines catégories d'habitants : habitants éligibles à l'AVP dans le cadre de l'habitat inclusif, locataires de la résidence intergénérationnelle. Dans d'autres cas, les projets tendent à s'ouvrir vers l'extérieur et à mobiliser des personnes à une échelle plus large (quartier, commune). L'ouverture plus ou moins grande vers l'extérieur peut aussi être déterminée avec les personnes concernées, dans le cadre de l'élaboration du projet commun.

Exemple : La résidence Chers Voisins de Lieusaint est la première résidence intergénérationnelle animée par Récipro-Cité en Île-de-France pour le bailleur 1001 Vies Habitat. L'espace commun du bâtiment est ouvert aux trois résidences situées à proximité mais aussi à des personnes extérieures à la résidence et même extérieures à la ville. Cet espace sert aussi de pépinière pour les auto-entrepreneurs qui se lancent.

Dans le cadre des projets de résidences intergénérationnelles et inclusives, la perception de l'AVP va permettre de renforcer la mobilisation des personnes âgées et/ou en situation de handicap isolées pour les inclure dans une dynamique de groupe. Les personnes ne relevant pas de l'aide à la vie partagée peuvent également participer à la réflexion commune de construction du projet social et à la programmation via des réunions complémentaires.

Exemple : La résidence intergénérationnelle portée par le bailleur Seqens à Montesson accueille aussi des logements réservés par la Fondation Léopold Bellan pour des personnes vieillissantes en situation de handicap psychique. Grâce au financement de l'AVP, une coordonnatrice a pu être recrutée pour l'animation de ce collectif des locataires, en complément des actions engagées à l'échelle de toute la résidence.

I 31

Au-delà des règles fixées en matière de participation, certaines catégories de publics sont plus susceptibles de s'investir dans les activités proposées. L'enjeu pour le coordonnateur est de réussir à impliquer l'ensemble des personnes concernées. La mobilisation des « actifs » au sein des résidences intergénérationnelles - mais aussi dans certains projets d'habitat inclusif - reste un défi, car leurs disponibilités (soirées / week-ends) ne correspondent souvent pas au temps de présence du salarié sur site.

Quel que soit le type de projet et ses modalités de fonctionnement, tous les acteurs interrogés s'accordent pour dire que la présence régulière d'un coordonnateur est indispensable pour développer les échanges entre habitants et favoriser l'émergence d'un collectif. Cette présence est primordiale au lancement du projet, pour garantir dès le début un bon niveau d'implication des habitants, mais elle joue un rôle également par la suite, pour réguler la vie sociale. Or, du fait de la fragilité économique de certains projets, et en particulier dans le cas des résidences intergénérationnelles sans financements dédiés à l'animation, certains porteurs de projet sont contraints d'envisager une diminution du temps de présence du coordonnateur. Cela peut questionner la pérennité des dynamiques de participation, qui sont pourtant au cœur des principes de l'habitat inclusif et intergénérationnel.

QUELLE PLACE POUR LES PROJETS RI/HI DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL?

Différentes modalités d'accès aux projets

Les projets étudiés relèvent tous du parc social, néanmoins certains correspondent à du logement social ordinaire (résidences intergénérationnelles, habitat inclusif), quand d'autres ont un statut de sous-location dans le parc social, via le système de l'intermédiation locative (projets d'habitat inclusif dans le diffus). En fonction, les modalités d'accès ne sont pas les mêmes, sachant que l'entrée dans l'habitat inclusif ou en résidences intergénérationnelles repose sur la base du libre choix et s'effectue en dehors des mécanismes d'orientation en vigueur pour les dispositifs sociaux ou médico-sociaux.

LA MOBILISATION DE L'AUTORISATION ASV POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ORDINAIRES : Les projets d'habitat inclusif ou de résidences intergénérationnelles dans le parc social ordinaire correspondent à une offre de logements vers laquelle tous types de publics sont susceptibles d'être orientés dans le respect des règles existantes (niveau de ressources, inscription au SNE et mécanismes d'attribution). Lors des attributions, l'enjeu est de pouvoir mixer les profils de publics et de trouver un équilibre dans l'occupation de la résidence. La mobilisation de l'autorisation ASV doit normalement permettre d'attribuer en priorité une partie des logements à un public de personnes âgées et/ou en situation de handicap (cf. page 9 – Définitions et cadre institutionnel). Dans les faits, les porteurs de projets rapportent que les logements fléchés via l'autorisation ASV concernent essentiellement le contingent communal, ce qui limite les marges d'action. Bien plus, cette autorisation ne concernant que les programmes neufs, la marge de manœuvre est plus étroite pour les porteurs de projets qui souhaitent renforcer la dimension intergénérationnelle et/ou inclusive de résidences déjà occupées.

Pour les projets ayant eu recours à l'autorisation ASV, la question des attributions se posera dans tous les cas à terme. Le défi sera alors de conserver une part stable de personnes en perte d'autonomie (liée à l'âge ou au handicap), quand les logements se libèrent, pour maintenir dans la durée le caractère intergénérationnel et/ou inclusif de la résidence.

Lorsque l'autorisation ASV n'est pas mobilisable, les porteurs de projet peuvent sensibiliser les réservataires pour qu'ils présentent des candidats avec des profils adaptés. Dans plusieurs cas, des accords informels ont été conclus avec les réservataires, et notamment les communes. Cependant, les attributions à des personnes âgées et/ou en situation de handicap peuvent être rendues difficiles au regard de la diversité des objectifs d'attributions assignés aux différents réservataires (notamment en termes d'attributions à des publics prioritaires au titre de la loi). De ce fait, il peut arriver que les personnes accédant à un logement d'une résidence intergénérationnelle n'aient pas été informées du projet social et n'y soient pas particulièrement sensibles. Cela peut constituer un frein à leur mobilisation.

DES MODALITÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SPÉCIFIQUES POUR LES PROJETS D'HABITAT INCLUSIF DANS LE DIFFUS : Dans les projets d'habitat inclusif tournés vers des seniors et qui peuvent s'adosser sur des résidences intergénérationnelles, l'accès au logement passe par les attributions du logement social ordinaire. Dans les projets d'habitat inclusif qui ciblent davantage des personnes en situation de handicap et qui se développent dans le diffus, l'accès au logement est « externalisé » aux associations via le système d'intermédiation locative. Les associations locataires sous-louent les logements à des publics qu'elles peuvent accompagner par ailleurs ou dont elles ont connaissance via des partenaires du secteur social, médico-social ou sanitaire. L'intégration de nouvelles personnes au projet se fait alors au cas par cas. Afin de faciliter les orientations en cas de logements vacants, le projet doit donc être bien identifié par les partenaires du secteur social, médico-social et sanitaire (cf. page 35).

Sur le dispositif d'habitat inclusif porté par la plateforme Habitat Accompagné Falret 94, certaines personnes sont orientées par le Céapsy, centre ressource d'Île-de-France pour les personnes concernées par les troubles psychiques, ou encore par les travailleurs sociaux de secteur.

La place des projets RI/HI dans les parcours résidentiels

Le choix de rejoindre un projet d'habitat inclusif ou une résidence intergénérationnelle s'inscrit dans un parcours spécifique pour chaque habitant. Les personnes âgées qui choisissent de rejoindre une résidence intergénérationnelle le font souvent pour « bien vieillir », en étant davantage entourées que dans leur ancien logement. Pour les personnes qui étaient auparavant hébergées en ESSMS, dans des logements-foyers ou chez des tiers, ce qui est notamment le cas pour l'habitat inclusif, l'accès à un logement ordinaire peut être considéré comme une fin en soi ou comme un « tremplin » vers un logement social ordinaire.

Exemple : La Pépinière de Yerres est un programme d'innovation sociale de Solidarités Nouvelles pour le Logement, qui accueille notamment des logements très sociaux. Sept de ces logements ont été adaptés aux besoins de ménages identifiés et présélectionnés par l'APF France Handicap. Il s'agit alors, pour eux, d'un projet de logement pérenne. La présence quotidienne de personnel de l'APF France Handicap en partie financée par l'AVP garantit leur maintien à domicile.

Des orientations vers des dispositifs du secteur médico-social après un passage dans un habitat RI/HI peuvent aussi être envisagées, en fonction de l'évolution des besoins d'accompagnement de chaque personne. En effet, le risque de perte d'autonomie accrue de tout ou d'une partie des locataires est une problématique importante : des niveaux de dépendance trop importants peuvent remettre en question les capacités des personnes à se maintenir dans un logement ordinaire, inclusif et/ou intergénérationnel. Les suites du parcours résidentiel peuvent être travaillées en lien avec la personne en charge de la coordination du projet et les partenaires du territoire.

Exemple : La coordinatrice du projet de vie sociale et partagée du projet Ayyem Zamen travaille sur les parcours résidentiels des personnes accueillies qui proviennent généralement de foyers de travailleurs migrants ou étaient hébergées chez des tiers. Ces personnes sont éventuellement redirigées vers le parc social classique ou vers des résidences seniors de la ville de Paris.

L'IMPORTANCE DES PARTENARIATS POUR S'INSÉRER DANS LA DYNAMIQUE LOCALE

Un travail partenarial avec les communes et EPCI pendant toute la durée du projet

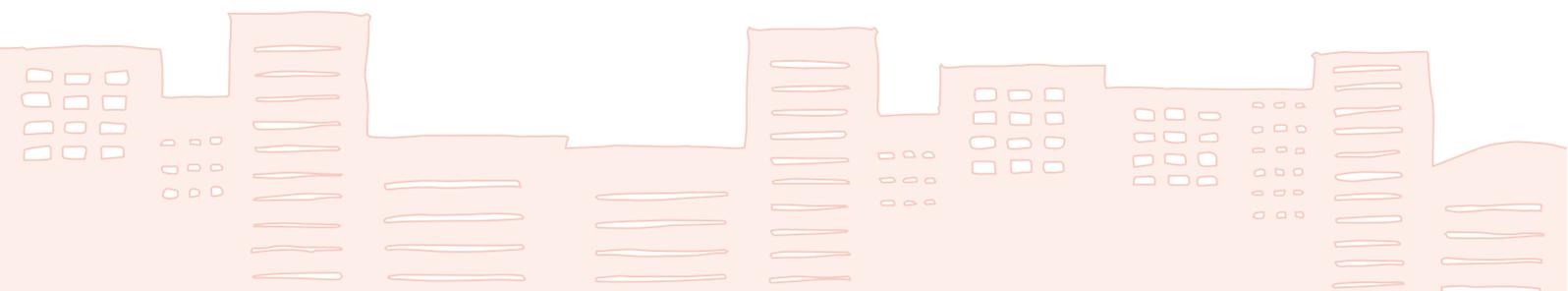
De l'ingénierie au montage du projet, jusqu'à sa mise en œuvre effective, différents échelons de collectivités territoriales peuvent soutenir le développement de projets d'habitat inclusif et de résidences intergénérationnelles. Le rôle des Départements est bien sûr incontournable, notamment dans le cas des projets d'habitat inclusif (cf. page 17) mais les communes et intercommunalités peuvent également jouer un rôle important.

En phase d'ingénierie du projet, elles peuvent aider à localiser des opportunités foncières, à choisir le lieu de l'implantation du projet pour favoriser son insertion dans le tissu urbain, ou encore à identifier les besoins non-couverts auxquels le projet devrait pouvoir répondre. Dans certains cas, la commune peut même être à l'origine du projet.

Exemple : La résidence intergénérationnelle La Passerelle est un projet mixte de logements sociaux pour seniors et de résidence sociale pour étudiants, fruit du partenariat entre 1001 Vies Habitat et l'ALJT. La mairie de Juvisy-sur-Orge est à l'initiative du projet, elle a participé aux commissions d'attribution des logements pour la sélection des ménages.

Par ailleurs, certaines communes ou EPCI peuvent accorder des subventions pour permettre de financer tout ou partie d'un poste de coordination des projets.

Exemple : La commune de Montesson finance à 50% un poste de coordination de projet pour la résidence intergénérationnelle Les Dirigeables. L'objectif recherché est de dynamiser le quartier par la présence d'un local commun investi par les habitants et associations locales.



L'insertion et l'ouverture du projet sur son environnement

Les projets d'habitat inclusif ou de résidence intergénérationnelle mobilisent une grande diversité de partenaires au niveau local, à la fois pour les animations au cœur du projet commun, mais également pour mettre en lien les locataires avec une offre de services de proximité, et pour offrir selon les besoins un accompagnement individuel social, médico-social ou sanitaire.

Le lien avec le tissu local associatif peut permettre d'alimenter la programmation des animations, comme l'illustre cet exemple de Paris Habitat.

Exemple : *La coordinatrice de l'espace d'habitat inclusif « Le 5/5 Croulebarbe » organise et anime une réunion mensuelle pour décider de la programmation avec les locataires des résidences Croulebarbe et Blanqui. Les activités sont proposées à leur initiative mais aussi en fonction des opportunités d'événements locaux, d'initiatives portées par d'autres associations ou des possibilités de bénévolat.*

Ce lien avec les partenaires est d'autant plus important que le projet souhaite s'ouvrir et accueillir des personnes extérieures à la résidence ou aux logements. La mise à disposition de l'espace commun partagé pour accueillir des activités d'autres associations locales peut être un levier pour favoriser la visibilité du projet et son inscription dans le territoire. Cette utilisation du local par des partenaires extérieurs peut aussi aider à maintenir une dynamique d'animation, notamment pour les projets qui ne bénéficient pas de financements dédiés.

Exemple : *La résidence intergénérationnelle des Closbilles de CDC Habitat est un lieu bien identifié par les associations locales et la mairie qui l'investissent pour organiser des événements et activités. Le gardien-régisseur s'assure que ces activités soient accessibles aux personnes de la résidence.*

Dans le cadre de projets accueillant des personnes en situation de handicap, des partenariats avec des structures médico-sociales permettent de les accompagner dans leurs parcours de soins individuels. Certains peuvent bénéficier des services offerts par les hôpitaux de jour, les services d'aide à la vie sociale ou les services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés, ou encore les groupes d'entraide mutuelle. Les liens forts et partenariats créés avec le secteur médico-social et sanitaire permettent également d'assurer le maintien à domicile de ces personnes et d'engager une réflexion sur la suite du parcours résidentiel, quand cela s'avère nécessaire (cf page 33).

Quels que soient les partenariats établis, le soutien des acteurs locaux et l'insertion dans le tissu associatif et institutionnel font partie des conditions pour la réussite des projets inclusifs et intergénérationnels. Ces liens sont bénéfiques aux bénéficiaires des projets RI/HI, mais aussi plus largement aux habitants du quartier voire de la ville.

Le schéma ci-dessous résume la diversité des parties prenantes susceptibles d'être impliquées dans la mise en œuvre d'un projet RI/HI :

PORTEUR DU PROJET IMMOBILIER

- Montage de l'opération sur les volets bâti et économique
- Identifier l'acteur gestionnaire du projet social
- Gestion & entretien du patrimoine
- Demande de l'autorisation ASV

COMMUNES/EPCI

- Prise en compte dans les politiques locales de l'habitat
- Identification des besoins
- Subventions ponctuelles pour l'investissement ou le fonctionnement
- Orientation de ménages vers les projets / attribution des logements

DÉPARTEMENTS

- Coordination des projets via la Conférence des financeurs
- Financement possible mais facultatif de l'ingénierie et de l'investissement
- Financement de l'AVP et suivi des projets

PORTEUR DU PROJET SOCIAL

- Identifier les futurs habitants
- Préfigurer le projet social commun (rédaction de la charte, embauche ou formation d'une personne au poste de coordination).
- Identifier le tissu associatif local
- Coordonner le projet social en lien avec les acteurs locaux
- Gestion de l'espace commun de la vie collective
- Rechercher des partenariats et des financements

HABITANTS

- Participer à la dynamique selon ses capacités et envies : échange de services, organisation d'activités

TISSU ASSOCIATIF LOCAL

- Investir le local commun pour proposer des activités ouvertes à tous

SERVICES DÉCONCENTRÉS DE L'ÉTAT

- Prise en compte dans les politiques locales et régionales de l'habitat
- Participation à la conférence des financeurs
- Instruction des demandes ASV
- Rôle dans l'attribution des logements

Légende

- Pilotage des politiques publiques
- Ingénierie du projet
- Gestion et mise en oeuvre du projet

CONCLUSION & PRÉCONISATIONS

Les projets d'habitat inclusif et de résidences intergénérationnelles dans le parc social partagent un certain nombre de points communs :

- Ils répondent à des besoins d'inclusion et de cohésion sociale et offrent de nouvelles solutions face à la problématique du vieillissement et de l'augmentation de la dépendance.
- Ils permettent aux personnes âgées ou en situation de handicap rencontrant une perte d'autonomie de se maintenir à domicile, dans un logement ordinaire.
- Dans les deux cas, ils s'appuient sur un espace commun et des services partagés, ainsi qu'un projet social.
- Le développement de ce type de projets soulève des enjeux d'adaptation et d'accessibilité des logements du parc social.
- La nature transversale de ces projets peut se heurter au cloisonnement des politiques publiques, entre politique de l'habitat et du logement d'un côté, et politique en faveur des personnes âgées et en situation de handicap de l'autre.

Néanmoins, ces deux dispositifs ne partagent pas le même cadre institutionnel :

- L'habitat inclusif bénéficie d'un cadre réglementaire plus établi et dispose d'un pilotage par les Départements ainsi que de financements dédiés notamment pour l'animation de la vie partagée.
- Le modèle des résidences intergénérationnelles est pour l'instant moins abouti. Il n'y a pas de cadre réglementaire spécifique, pas de financements propres ni de pilote réellement identifié, mais plutôt une prise en compte diffuse dans les politiques de l'habitat et du logement. Ce défaut d'institutionnalisation peut fragiliser les porteurs de projets.

Dans la pratique, la structuration d'une politique en faveur de l'habitat inclusif a créé un effet d'opportunité pour les résidences intergénérationnelles. Plusieurs développent une dimension « inclusive » quand cela est possible et s'intègre au fonctionnement de la résidence, et peuvent obtenir à ce titre des financements de l'AVP. C'est par exemple le cas de 4 projets sur 17 étudiés dans la présente étude, qui réunissent des conditions (accueil de personnes âgées et/ou en situation de handicap, espaces de vie commune, projet de vie sociale et partagée, etc.) leur permettant de prétendre à des financements au titre de l'habitat inclusif.

Si les projets RI/HI répondent à une demande sociale forte, les différentes parties prenantes interrogées soulignent la fragilité de leur modèle économique. Ce constat est particulièrement valable pour les résidences intergénérationnelles. L'absence ou l'insuffisance des financements dédiés conduit les porteurs de projets, à commencer par les bailleurs sociaux, à recourir à leurs fonds propres, alors même que le secteur du logement social fait face à une crise importante. Une analyse plus poussée du modèle économique

des projets RI/HI pourrait permettre d'identifier plus précisément les freins existants et les conditions nécessaires à un changement d'échelle. Cette analyse pourrait également aborder l'impact socioéconomique de ces projets sur les territoires, afin de contribuer à faire reconnaître davantage leur rôle en faveur du bien-vivre ensemble et du pouvoir d'agir des personnes en perte d'autonomie.

Préconisations

A partir des entretiens réalisés pour les besoins de l'étude et des échanges dans le cadre du groupe de travail « Résidences intergénérationnelles et habitat inclusif », l'AFFIL et ses adhérents ont identifié plusieurs préconisations pour améliorer le fonctionnement des projets en cours et favoriser le développement de nouvelles opérations.

MODÈLE ÉCONOMIQUE ET FINANCEMENTS

- Garantir un niveau de financement suffisant pour la coordination et l'animation des projets - notamment pour les résidences intergénérationnelles qui ne disposent pour l'instant pas d'un modèle économique - afin :
 - d'assurer une présence et une animation régulière, y compris ponctuellement en soirée / les week-ends,
 - de pouvoir réaliser les autres missions (suivi et évaluation, animation des partenariats)
- Avoir une visibilité à long terme sur les financements dédiés à l'animation, notamment dans le cadre de l'habitat inclusif, afin d'assurer la pérennité des projets en place et de pouvoir programmer le développement de nouvelles opérations
- Penser l'adaptation, l'adaptabilité voire la modularité des constructions neuves

PROPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DES APPELS À PROJET « HABITATS INCLUSIFS »

- Simplifier les processus de reporting et développer une dimension plus qualitative de l'évaluation
- Eviter d'avoir des indicateurs qui renvoient au fonctionnement du secteur médico-social et/ou qui peuvent poser question du point de vue du règlement général sur la protection des données
- Avoir une meilleure lisibilité au niveau régional des modalités de mise en œuvre des différents appels à projets départementaux
- Garder un cadre souple, qui s'adapte aux spécificités du territoire mais clarifier les critères de sélection et d'évaluation en fonction des différents Départements

FORMATION DES PROFESSIONNELS

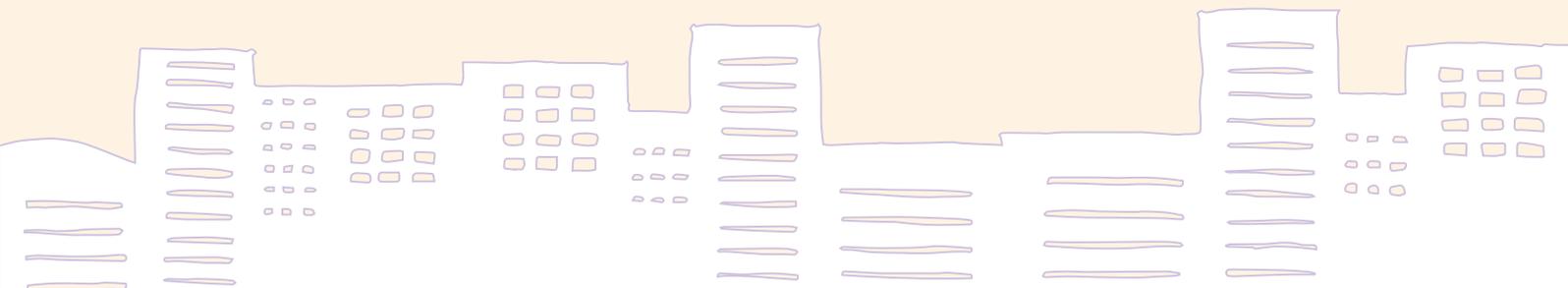
- Avoir des professionnels qualifiés pour assurer l'animation, la veille et l'orientation des habitants
- Former ces professionnels dans le cadre d'évolutions professionnelles et de changements de fonctions (par exemple gardien → gardien régisseur)
- Sans exiger un profil type de professionnel, élaborer un référentiel métier partagé pour les coordonnateurs de projets
- Favoriser le passage entre les travaux de recherche et la pratique des professionnels sur le terrain

IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

- Sensibiliser davantage les collectivités pour renforcer le développement de ce type de projets tout en expliquant la spécificité de l'habitat inclusif et des résidences intergénérationnelles (une offre distincte de l'offre médico-sociale)
- Renforcer la sensibilisation des réservataires pour l'orientation de publics adéquats (âgés et/ou en situation de handicap) dès la première occupation du logement mais aussi lors de la rotation
- Clarifier sur le plan réglementaire la possibilité d'utiliser l'autorisation ASV pour les attributions dans le parc existant

IMPLICATION DES HABITANTS DANS LE FONCTIONNEMENT DES PROJETS

- Réfléchir aux modalités permettant un usage des espaces communs plus important (mise en place de règles, gestion des conflits d'usages, agencement des espaces, etc.)
- Dans le cas des projets en « regroupé », informer l'ensemble des locataires du projet social de la résidence à leur entrée dans leur logement



LISTE DES PORTEURS DE PROJETS ÉTUDIÉS

- **Résidence Croulebarbe :**
Paris Habitat et Le Pari Solidaire – Groupe SOS Senior
- **La Maison d’Aspasie :**
Habitat et Humanisme
- **Résidence Arthur Rimbaud :**
Valophis Habitat
- **Résidence les Dirigeables :**
Seqens, APES, Yes Akademia, Fondation Léopold Bellan
- **Résidence Quai des Célestins :**
Coallia et l’ALJT
- **Résidence Chers Voisins :**
1001 Vies Habitat, Récipro-Cité, association Chers Voisins
- **Résidence La Passerelle :**
1001 Vies Habitat et association Parme
- **Résidence Chemins des Roseaux :**
LogiRep
- **Résidence Espace Canal :**
Batigère et AMLI
- **Résidence Les Closbilles :**
CDC Habitat
- **Résidence Les Toits de France :**
Antin Résidences, VYV 3, ALFI
- **Logements inclusifs solidaires :**
ARS95 et AB Habitat
- **Colocations de la Plateforme habitat accompagné 94 :**
ICF Habitat et Fondation Falret
- **La Pépinière de Yerres :**
Solidarités Nouvelles pour le Logement et APF France Habitat
- **Colocations Vivre et Devenir :**
Seqens et Vivre & Devenir
- **Colocations Ayyem Zamen :**
Paris Habitat et Ayyem Zamen
- **Résidence Raphaël :**
Les Maisons de Marianne et Immobilière 3F

AUTRES ACTEURS INTERROGÉS

L’ensemble des Départements franciliens, l’AORIF, la DRIHL, le réseau HAPA, SOLIHA, l’UNAF0, l’URIOPSS et l’USH.

RÉFÉRENCES DOCUMENTAIRES

POUR ALLER PLUS LOIN SUR L'HABITAT INCLUSIF

- [Le guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées](#), DGCS/CNSA, novembre 2017
- [Le rapport de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom, « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! »](#), remis au Premier ministre le 26 juin 2020
- [L'habitat inclusif en Essonne](#), Institut Paris Région, avril 2021
- [Les cahiers pédagogiques de la CNSA : L'habitat inclusif - Un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale](#), mars 2022

POUR ALLER PLUS LOIN SUR LES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

- [Le guide pratique](#) du bailleur social CDC Habitat sur les modèles de résidences intergénérationnelles, juillet 2019
- [L'étude sur l'habitat social intergénérationnel dans le Val-d'Oise](#) de l'Institut Paris Région, mars 2020
- [Le rapport de synthèse « Cohabitation intergénérationnelle solidaire : Quels leviers de développement ? »](#) de l'Assurance Retraite, septembre 2020
- [Le cahier repères n°111 « Panorama des solutions alternatives d'habitat à destination des seniors »](#) de l'Union Sociale pour l'Habitat, mars 2023
- [Les cahiers de l'habitat intergénérationnel de Récipro-Cité, n°0](#), octobre 2023 (format papier)

| 41

RÉSEAUX RESSOURCES

- [Réseau HAPA](#) : accompagnement des porteurs de projets d'habitat accompagné, partagé et inséré
- [Delphis](#) : association pôle de R&D pour le logement social, labellisation pour maintien de personnes âgées et en situation de handicap à domicile : respectivement, le label [Habitat Senior Services](#) et le label [Cap'Autonomie](#)

10 FICHES PROJET À RETROUVER SUR LE SITE DE L'AFFIL

Résidence intergénérationnelle et habitat inclusif

RÉSIDENCE CROULEBARBE

PARIS 13^e



La résidence Croulebarbe fait partie du partenariat HBM (habitations bon marché) de pure de logements sociaux du bailleur Paris Habitat. Après la réalisation de travaux de réhabilitation, de nouveaux logements y sont installés. Certaines personnes qui habitent déjà dans la résidence ont fait le choix de s'y maintenir, il s'agit essentiellement de personnes âgées.

Pour le bailleur, le site s'est alors avéré être propice au développement d'un projet social commun d'intégration et de lutte contre l'isolement.

PROPRIÉTÉ / GESTION
Paris Habitat

ANIMATION
Le Parc Solitaire Groupe SOG Services.

Résidence intergénérationnelle et habitat inclusif

LA MAISON D'ASPASIE

ARCUEIL, VAL-DE-MARNE



La Maison d'Aspasie est une résidence intergénérationnelle portée par Habitat et Humanisme. L'une des particularités de ce projet est qu'il se développe également dans le cadre d'un dispositif d'habitat inclusif. L'objectif est de créer des liens et d'impulser une dynamique de vivre ensemble entre habitants de différents âges.

PROPRIÉTÉ / GESTION / ANIMATION
Habitat et Humanisme

MONTAGE DU PROJET
Le projet a été monté en lien avec le site d'accueil existant le site de l'Île de France à la vie partagée porté par les départements, communes et intercommunalités. Il s'agit d'un projet de logement social de type HBM, Habitat et Humanisme répond à l'appel à projets de développement de Val de Marne pour l'insertion de personnes âgées et handicapées. Le projet a été financé par l'État, le Département de la Seine-Saint-Denis et la commune d'Arcueil. Le projet a été financé par l'État, le Département de la Seine-Saint-Denis et la commune d'Arcueil. Le projet a été financé par l'État, le Département de la Seine-Saint-Denis et la commune d'Arcueil.

Résidence intergénérationnelle et habitat inclusif

RÉSIDENCE LES DIRIGEABLES

MONTESSON (YVELINES)



La résidence Les Dirigeables est une résidence intergénérationnelle portée par le bailleur Soparis, elle fait partie de ses résidences « Participatives ». Ce concept allie les résidences Sociales conçues pour promouvoir le vivre-ensemble, la cohésion sociale et rompre l'isolement. La particularité de ce projet intergénérationnel est que certains logements sont réservés pour des personnes âgées. Pour accompagner le lancement de cette dynamique participative, l'AFIL a accompagné l'association Via Habitat pour l'animation et la coordination de ces projets.

PROPRIÉTÉ / GESTION
Soparis

ANIMATION
Apas / Via Habitat / Fondation L'Espérance Béthun

MONTAGE DU PROJET
Le projet a été monté en lien avec le site de Montesson et le Département des Yvelines dans le but de créer un lieu de vie intergénérationnel basé sur le respect de la diversité et l'accompagnement des personnes âgées et handicapées. Pour le montage, un point de contact a été mis en place pour permettre de gérer les aspects. Pour accompagner le lancement de cette dynamique participative, l'AFIL a accompagné l'association Via Habitat pour l'animation et la coordination de ces projets.

Résidence intergénérationnelle

RÉSIDENCE CHERS VOISINS

LIEUSART (SEINE-ET-MARNE)



La résidence Chers Voisins de Lieusart est la première résidence intergénérationnelle animée par Biotope-Ciel en Île-de-France pour le bailleur SOG Vie Habitat. Elle se compose de trois bâtiments de logements et d'une cuisine des projets qui rassemble les habitants de la résidence, de la ville ou même de villes confondues.

Cet espace commun réunit les habitants autour d'activités artistiques, culturelles, de bien-être ou sportives.

PROPRIÉTÉ / GESTION
100 Vie Habitat

ANIMATION
Biotope Ciel / Association Chers Voisins

Résidence intergénérationnelle

ESPACE CANAL

NOISY-LE-SEC (SEINE-SAINT-DENIS)



La résidence intergénérationnelle est dotée d'un tiers lieu animé au niveau de son rez-de-chaussée : l'Espace Canal. Ce dernier est également à vocation intergénérationnelle avec une attention particulière portée à la création et au maintien du lien social avec les personnes âgées. L'association ANU y propose des temps d'accompagnement individualisé ainsi que des temps collectifs conviviaux autour d'activités choisies par les habitants.

PROPRIÉTÉ / GESTION
Biotope Habitat

ANIMATION
ANU

MONTAGE DU PROJET
Le projet de la résidence a été monté en collaboration avec le bailleur SOG Vie Habitat et l'association ANU qui agit en tant qu'opérateur intergénérationnel. Ce projet a permis de créer une dynamique de vivre ensemble.

Résidence intergénérationnelle et habitat inclusif

RÉSIDENCE CROULEBARBE

PARIS 13^e



La résidence Croulebarbe fait partie du partenariat HBM (habitations bon marché) de pure de logements sociaux du bailleur Paris Habitat. Après la réalisation de travaux de réhabilitation, de nouveaux logements y sont installés. Certaines personnes qui habitent déjà dans la résidence ont fait le choix de s'y maintenir, il s'agit essentiellement de personnes âgées.

Pour le bailleur, le site s'est alors avéré être propice au développement d'un projet social commun d'intégration et de lutte contre l'isolement.

PROPRIÉTÉ / GESTION
Paris Habitat

ANIMATION
Le Parc Solitaire Groupe SOG Services.

Habitat inclusif

LES TOITS DE FRANCE

LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (SEINE-SAINT-DENIS)



La résidence des Toits de France est un bâtiment de logements sociaux appartenant au bailleur Anelis Résidences du groupe Anelis-VV. Il s'agit du premier projet d'habitat inclusif porté par le bailleur qui s'est particulièrement mobilisé pour identifier un ensemble de bonnes pratiques. Parmi les éléments originaux de ce projet figure la phase de co-construction avec les habitants, qui a concerné des aspects liés au projet social, ainsi qu'à l'aménagement d'un tiers commun.

Habitat inclusif

LOGEMENTS INCLUSIFS SOLIDAIRES (LIS)

ARGENTEUIL (VAL-D'OISE)



Le dispositif de logements inclusifs solidaires porté par l'association AR395 permet à des personnes en situation de handicap psychique mises par l'hôpital psychiatrique d'Argenteuil d'avoir accès à un logement pour les accompagner dans leur autonomie.

L'association AR395 est locataire des logements et les personnes accompagnées en sont les locataires selon le modèle de l'intermédiation locative.

Habitat inclusif

COLOCATIONS PLATFORME HABITAT ACCOMPAGNÉ 94

ARCUEIL, VAL-DE-MARNE



Le dispositif de colocation mis en œuvre par la Fondation Faire permet à des personnes en situation de handicap psychique d'avoir accès à un logement ordinaire sur plusieurs territoires franciliens à Paris, dans les Yvelines, dans le Haut-de-Seine et dans le Val-de-Marne. Les colocations se sont mises en place selon des modalités spécifiques, en fonction des territoires et des bailleurs sociaux mobilisés.

La fiche projet cible la mise en œuvre de ce dispositif dans le Val-de-Marne. La Fondation Habitat Accompagné Faire 94 se déploie sur deux villes : Malouville et Alkettville (94). Seuls des appartements en colocation sont proposés.

Habitat inclusif

COLOCATIONS VIVRE ET DEVENIR

BOBIGNY / MONTREUIL / BAGNOLET (SEINE-SAINT-DENIS)



Le dispositif de colocations inclusives mis en œuvre par l'association Vivre et Devenir permet à des personnes en situation de handicap psychique d'avoir accès à un logement ordinaire en s'inscrivant dans une dynamique de vie collective. Ce dispositif s'est développé en s'appuyant sur les résidences accueilles existantes de l'association.

Les personnes sont sous-locataires de leur logement, par le biais de l'intermédiation locative. Les différents colataires du département sont en lien entre elles et organisent régulièrement des activités communes.

© AFFIL 2023

Droits des photos : Le Pari Solidaire - Groupe SOS Seniors | L'Apes | Saroam

Réalisation : bonnimontmartre.com

Graphisme et illustrations : Elsa Cassagne

Impression : Escourbiac l'imprimeur



Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement

14 - 16 Boulevard Garibaldi 92130 Issy-les-Moulineaux
07 84 68 91 72

www.affil.fr