



L'HABITAT INCLUSIF POUR PERSONNES ÂGÉES, UN MODÈLE DURABLE POUR NOS AÎNÉS ?

UN NOUVEAU BESOIN

Alors que la crise sanitaire a révélé pleinement la vulnérabilité des personnes âgées en situation d'isolement et que l'actualité sociale est venue renforcer la défiance à l'égard des formes d'hébergement de type EHPAD, le choix historique mais binaire entre le maintien à domicile d'un côté et l'hébergement en institution de l'autre est résolument devenu caduque.

Désormais, il s'agirait de **vivre chez soi sans être seul** ! Et donc pour les pouvoirs publics et les acteurs locaux de traduire concrètement cette nécessité de développer des liens de solidarité, de créer des relations interpersonnelles de nature à rompre un isolement potentiellement pathogène. Dans cette note, l'Agence d'Urbanisme, de Développement et de Prospective de la Région de Reims se propose de présenter le dispositif de l'habitat inclusif dans ses aspects fonctionnels mais aussi dans ses ressorts sociaux. Elle est illustrée à travers les différents projets recensés dans le département de la Marne, et s'intéresse plus particulièrement à deux projets, portés l'un dans les Ardennes et l'autre dans la Marne.

Un nouveau modèle

La définition de l'habitat inclusif a été donnée par la loi ELAN en 2018, qui précise ainsi qu'il est destiné « [...] 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. [...] Ce mode d'habitat est assorti d'un

projet de vie sociale et partagée » ([article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles](#)).

L'habitat inclusif est donc un **habitat partagé**, on y vit à plusieurs en partageant un espace commun, mais chacun avec son logement individuel. Les habitants disposent d'une **aide pour la vie partagée** via l'intervention

d'un professionnel, chargé de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble. L'habitat est **inséré dans la cité**, de manière à permettre la participation sociale et à limiter le risque d'isolement. Il s'agit de la **résidence principale** de la personne.

PANORAMA SUR LE TERRITOIRE MARNAIS DES PROJETS CONCENTRÉS MAIS TRÈS VARIÉS

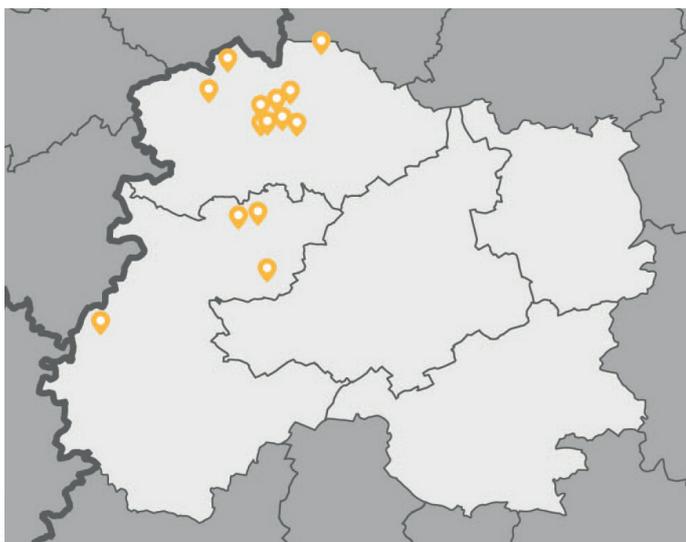
De nombreux projets concentrés dans l'ouest

15 sites accueillant déjà ou en voie d'accueillir de l'habitat inclusif destiné aux personnes âgées ont été **reconnus par le Conseil Départemental de la Marne**. Sur les 188 places qui seront progressivement disponibles d'ici à 2024, 149 sont déjà fonctionnelles. Sur le département, seules cinq structures portent des projets d'habitat inclusif, dont trois bailleurs sociaux. Le nombre moyen de logements par site est de 12,5 avec un minimum de 7 et un maximum de 20 résidences principales.

L'implantation géographique de ces lieux dans le paysage marnais fait apparaître un **déséquilibre important** : 11 sites sont situés sur le territoire du Grand Reims, 3 appartiennent à la CA Épernay Coteaux et Plaine de Champagne et un se trouve dans le CC de la Brie Champenoise. L'est du département, structuré par les agglomérations de Châlons en Champagne et Vitry, n'est pour le moment équipé d'aucun habitat inclusif à destination des séniors. La localisation de l'offre marnaise est ainsi très corrélée à la présence plus ou moins marquée des trois bailleurs sociaux déjà engagés dans l'habitat inclusif (Plurial Novilia, Le Foyer Rémois et Reims habitat).

Les communes d'implantation des sites sont de taille variable : entre Reims (184 000 hab.) et Chigny-les-Roses (540 hab.), le seul dénominateur commun est la présence à proximité de commerces et/ou services accessibles à pied, dans le respect de l'esprit de l'habitat inclusif, pensé au cœur de la cité.

Localisation des sites marnais



Source : Conseil départemental de la Marne.

Insérés dans des formes urbaines variées

Les 12 projets marnais déjà localisés s'insèrent dans **des tissus urbains diversifiés** : compositions d'immeubles et de grands immeubles sont les typologies d'implantation privilégiées, suivies par les maisons groupées. On trouve également des projets d'habitat inclusif dans des centres anciens ou du tissu de faubourg.



- Composition d'immeubles
- Composition de grands immeubles
- Tissu de maisons groupées
- Centre ancien d'origine rurale
- Centre ancien composé d'immeubles de rapport et d'hôtels particuliers
- Ensemble de maisons de ville mitoyennes
- Tissu de faubourg bien structuré (bâti continu)

Source : Conseil départemental de la Marne, Atlas des tissus urbains AUDRR/CUGR.

Ces configurations sont liées au besoin pour les lieux d'habitat inclusif de permettre à leurs habitants d'accéder facilement aux services essentiels.

Disposer de foncier à proximité des services : une équation à résoudre

Plusieurs modalités de construction de l'offre existante sur la Marne ont été mobilisées : extension urbaine en Zone d'aménagement concerté (ZAC) ou au coup par coup, rénovation au sein d'une opération ANRU, valorisation de foncier libéré par le déménagement d'une école, reconversion d'anciennes installations agricoles en centre ancien, etc.

Ainsi, si la conciliation de l'accès à un foncier et de la proximité des services essentiels est une des tensions au cœur de l'élaboration des projets d'habitat inclusif, les projets déjà à l'œuvre dans la Marne **démontrent qu'il est néanmoins possible pour des communes de proposer ce type d'habitat, au gré des opportunités**, sans besoin de suivre un type de montage d'opération ou un modèle urbain spécifique ou prédéterminé.

PLUS QU'UN HABITAT REGROUPÉ, UN HABITAT PARTAGÉ ET OUVERT

Construire un projet...

Pour élaborer et faire vivre leur projet de vie partagé, les résidents bénéficient d'une « **aide financière à la vie partagée** » (AVP) versée par le Conseil Départemental au porteur de projet, après qu'une convention a été signée. Au quotidien, cela se traduit concrètement par **l'intervention de professionnels** chargés de l'animation et de la coordination du vivre ensemble. Par exemple, dans la Marne, la structure Verveine Citron Pro apporte, depuis 2019, son savoir-faire et délivre sa recette : *un zeste d'écoute, un zeste de dialogue et un zeste de partage !*

... avec les résidents

Créateur de lien social, les professionnels de Verveine Citron Pro ont aussi été sollicités par Plurial Novilia au moment de sélectionner les candidats futurs locataires dans la Tour des Argonautes. Car il s'agit bel et bien de vivre ensemble, et **cette capacité mérite une attention particulière dans l'élaboration** du projet par le porteur.



L'habitat inclusif comme générateur d'environnement bienveillant

Par sa capacité à développer et tisser des liens sociaux, avec le soutien de professionnels de l'animation, l'habitat inclusif apparaît comme **un modèle favorable à la santé** de ses bénéficiaires. Bien que l'expérience reste à consolider, les premiers retours sont positifs au niveau local. Des récits et témoignages convergent pour dire à quel point certains résidents « revivent » depuis leur arrivée, y compris de la part de professionnels de santé qui ont pu constater de réels bénéfices de ce mode d'habiter.

Au coeur de la cité

Un habitat inclusif se situe au cœur de la vie locale, il a vocation à nouer des liens avec tous ceux qui contribuent ou qui l'environnent. Par exemple, à Poix-Terron dans les Ardennes, des relations sont d'ores-et-déjà prévues pour que les surplus alimentaires de l'école voisine puissent être valorisés au sein du béguinage¹, avec l'appui de personnes extérieures.

UNE ÉLABORATION PARTICIPATIVE

L'habitat inclusif renvoie également à une démarche citoyenne, où des acteurs d'horizons différents sont amenés à co-construire le projet. **Associer les habitants le plus en amont possible** à la réalisation du projet d'habitat est gage de réussite de celui-ci, de son appropriation et de sa bonne mise en œuvre. Retour sur deux projets locaux, qui ont fait la part belle à cette dimension participative.

Des ateliers de démocratie participative

A Poix-Terron, les habitants comme d'autres acteurs locaux ou encore le maître d'œuvre du projet bâtiminaire ont été invités à s'exprimer sur le projet de Béguinage porté par la CC des Crêtes Préardennaises, voué à s'installer au cœur du futur Ecoquartier (pour en savoir plus : <https://www.cretespreardennaises.fr/beguinaages.html>). A cinq reprises, les habitants de la commune **ont pu imaginer et dessiner les contours des 6 logements** répartis dans 3 maisons séparées : au niveau architectural (forme des locaux, agencement) ; mais aussi des équipements des futurs logements (cuisine équipée) ; des éléments décoratifs (couleur de certains murs, choisie par les futurs locataires) ; ou encore des aménagements extérieurs. Surtout, ils ont pu se prononcer sur l'espace partagé, en l'occurrence une maisonnée indépendante de 60m² dans laquelle résidents mais aussi habitants de la commune pourront se retrouver pour des moments de convivialité, d'animation ou d'activité.

Avec le regard d'un sociologue

Dans la tour des Argonautes du quartier des Châtillons à Reims, les 18 locataires des appartements connectés entièrement refaits à neuf ont également pu contribuer au projet (pour en savoir plus : <https://www.plurial-novilia.fr/argonautes/>). Plus largement, ce sont tous les proches résidents de la tour des Argonautes qui ont été invités à participer à la démarche initiée par le bailleur Plurial Novilia qui, pour animer ces ateliers, a fait appel aux compétences de l'Université de Technologie de Troyes. Si cette étape de concertation **permet de renforcer la capacité d'appropriation du projet** par les futurs occupants et leur entourage, elle a aussi permis de dégager quelques choix en matière d'aménagement des logements : au niveau des équipements de la pièce de vie partagée (meuble évier) ou de la buanderie (rangements et lave-linge).

¹ Le béguinage désigne aujourd'hui un mode de vie collectif pour les séniors.

PERSPECTIVES

UNE EXPÉRIENCE RÉSIDENTIELLE PRÉCURSEUR ?

Pas de doute, les besoins et la demande sociale sont là !

Une enquête menée par le CREDOC montre que 49% des plus de 70 ans considèrent que pour bien vieillir, il faut avant tout « rester à domicile » le plus longtemps possible. Localement, ce résultat trouve un écho dans **le franc succès rencontré par les projets réalisés**, qui trouvent très facilement leurs candidats et futurs occupants.

Avec un total de 188 logements couverts par 15 projets différents, le département de la Marne se positionne comme un des territoires phares au niveau national en matière d'habitat inclusif. A ce rythme, ce sont **environ 600 places qui pourraient voir le jour dans le département d'ici 2030**, soit un peu plus de la moitié des besoins estimés sur la base des projections réalisés par Piveteau et Wolfrom dans leur rapport remis au premier ministre en 2020.

Quel potentiel de développement pour ce modèle?

Si le financement par les pouvoirs publics du volet animation est une donnée nécessaire, l'habitat inclusif **repose également sur d'importants investissements par les porteurs** de projets, qui ne peuvent être compensés que sur le long terme. De fait, cette dimension place les plus petits porteurs de projet face à un risque financier important, ce qui explique probablement que les premières initiatives locales soient essentiellement celles de bailleurs sociaux, face à une quasi absence de projets portés par le secteur privé.

Ce modèle peut-il alors être celui de la « massification » de l'habitat seniors de demain, eu égard à l'importance des besoins à couvrir à horizon 2030 ? Si la première vague de financements de l'AVP par la CNSA et les Conseils Départementaux a permis de donner une nette impulsion à l'habitat inclusif en France, une montée en charge des efforts des finances publiques devra s'opérer pour espérer poursuivre les objectifs fixés.

Références

WOLFROM Jacques, PIVETEAU Denis, **Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous !** Rapport, juin 2020.

CNSA, Les cahiers pédagogiques, **L'habitat inclusif – Un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale**, mars 2022.

Conseil départemental de la Marne, **Etat des lieux de l'habitat alternatif dans la Marne**, août 2021.

BROUSSY Luc, **Nous vieillirons ensemble... 80 propositions pour un nouveau Pacte entre générations**, Rapport interministériel, mai 2021.

Un chemin d'autonomie et donc de liberté

Si le modèle de l'habitat inclusif n'a que très peu vécu, les ressentis abondent : « depuis qu'il est dans ce logements, il revit ! » peut-on s'entendre dire par un proche d'un locataire. Ces nouveaux lieux de vie constituent une réponse prometteuse pour sortir du dilemme entre l'entrée en établissement non souhaitée ni nécessaire et la vie à domicile plus compliquée. Mais ce modèle est exigeant du point de vue de son élaboration, chaque projet est singulier, doit être ajusté à son contexte local et surtout doit partir des personnes concernées elles-mêmes en leur donnant le pouvoir d'agir. L'habitat inclusif n'est pas une solution toute faite, mais un cadre qui suscite et rassure l'initiative. Les collectivités territoriales peuvent agir en faveur de l'habitat inclusif, par la mise à disposition de foncier, la facilitation des autorisations d'urbanisme, par un soutien financier ou encore leur implication dans l'élaboration des projets.

Président de l'AUDRR
Cédric CHEVALIER

Directeur de publication
Christian DUPONT

Rédaction
Stéphane BERNARD / Alexandre BARTHEL

Conception graphique
Mélanie TERRISSE / Léa ROUSSEAU

AGENCE
D'URBANISME
Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE
www.audrr.fr