

## **Etude de cas , habitat inclusif**

Colette et Jean, âgés respectivement de 82 et 86 ans, viennent de quitter leur pavillon de Chambon Feugerolles – une agréable commune de 538 habitants, située à 15 Km de Saint Etienne mais ne comprenant ni commerce ni service de proximité.

Colette est une retraitée dynamique et active, qui participe à des cours à l'Université du Temps Libre – et qui adore préparer des gâteaux pour ses proches. Jean est atteint de la maladie de Parkinson, il se déplace très difficilement mais apprécie d'avoir autour de lui beaucoup du monde. Ouvrier spécialisé en usine, il était très attaché au travail d'équipe et à ses nombreux collègues.

Il y a 6 mois, Colette a un accident de voiture et se décide à arrêter de conduire. Avec son mari, ils décident d'aller s'installer en ville pour avoir tous les services nécessaires à proximité et des transports en commun. Ils apprennent par une connaissance l'existence toute récente de la « Ferrandine » à Saint Etienne.

Après une discussion avec leurs 3 enfants (tous éloignés géographiquement) et une visite qui les a séduits tant sur le lieu que le concept, ils ont décidé de rejoindre ce lieu de vie.

Sur place, ils ont fait connaissance avec Émile – jeune de 20 ans – venant de Lyon - étudiant en Fac de lettres qui pratique le théâtre en asso et joue de la guitare. Il n'a pas pu avoir de logement par le CROUS et n'avait pas les moyens de régler les 600 euros de loyer demandé par un bailleur privé.

Ils se sont également liés d'amitié avec Marie 30 ans ainsi que Paul et Mathilde, ses 2 enfants de 2 et 4 ans – Marie vient de vivre une séparation très douloureuse et éloignée de sa famille, elle tenait à trouver un logement collectif en milieu urbain.

### **Questions**

- 1) Présentez le service présenté dans les documents
- 2) Présentez les principales caractéristiques du Territoire concerné

- 3) Identifiez les différents acteurs impliqués dans le fonctionnement de ce service
- 4) Présentez les intérêts de ce service sur le territoire donné pour les acteurs impliqués
- 5) Montrez que ce service comporte une visée socialisante importante pour ce territoire et ses habitants
- 6) St Etienne s'interroge sur l'opportunité de démultiplier ce type de service sur d'autres quartiers – Est-ce opportun ?
- 7) Vous êtes stagiaire à la Ferrandine et on vous invite à intervenir lors d'une réunion en Mairie pour présenter, selon vous, les avantages et inconvénient de l'Habitat Inclusif  
Rédigez un texte structuré d'au moins une vingtaine de lignes

**DOC 1** Saint Etienne est une ville moyenne – Ancienne cité minière et textile. La population y est majoritairement issue de milieux populaires (ouvriers, employés) et de retraités.

### DONNEES INSEE

#### Population par grandes tranches d'âges

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	171 961	100,0	170 761	100,0	174 082	100,0
0 à 14 ans	27 722	16,1	28 848	16,9	30 443	17,5
15 à 29 ans	40 217	23,4	38 390	22,5	40 442	23,2
30 à 44 ans	29 894	17,4	30 311	17,8	30 066	17,3
45 à 59 ans	30 422	17,7	28 483	16,7	28 294	16,3
60 à 74 ans	24 091	14,0	24 450	14,3	25 739	14,8
75 ans ou plus	19 616	11,4	20 278	11,9	19 098	11,0

#### Population selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	%
Ensemble	144 261	100,0
Agriculteurs exploitants	54	0,0

	2009	%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3 511	2,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	9 491	6,6
Professions intermédiaires	18 461	12,8
Employés	22 119	15,3
Ouvriers	18 966	13,1
Retraités	40 793	28,3
Autres personnes sans activité professionnelle	30 865	21,4

### Composition des familles

	2009	%	2014	%	2020
Ensemble	43 142	100,0	41 637	100,0	41 442
Couples avec enfant(s)	16 716	38,7	15 977	38,4	16 107
Familles monoparentales	7 244	16,8	7 378	17,7	7 991
Hommes seuls avec enfant(s)	989	2,3	1 031	2,5	1 144
Femmes seules avec enfant(s)	6 255	14,5	6 347	15,2	6 847
Couples sans enfant	19 182	44,5	18 281	43,9	17 344

### Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	2014
Ensemble	110 170	106 452
Actifs en %	66,8	67,5
Actifs ayant un emploi en %	56,0	53,7
Chômeurs en %	10,8	13,8
Inactifs en %	33,2	32,5
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	14,4	14,9

## Ménages fiscaux de l'année 2020

	2020
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	18 680
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	40

## Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans			
	2009	2014	2020
Nombre de chômeurs	11 948	14 683	14 650
Taux de chômage en %	16,2	20,4	20,1
Taux de chômage des 15 à 24 ans	25,8	33,7	30,0

### DOC 2. Habitat inclusif : un chez-soi et une vie sociale partagés

L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes sans revenu d'activité ou encore des personnes rencontrant des difficultés sociales et familiales. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

À qui s'adresse l'habitat inclusif ?

L'habitat inclusif s'adresse aux personnes vulnérables qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

L'habitat inclusif est donc ouvert à toute personne qui souhaite faire le choix de vivre dans un logement autonome tout en partageant des moments collectifs avec les autres habitants. Il n'existe pas de critères requis pour y habiter (Ex : pas de niveau de [GIR](#) spécifique pour les personnes âgées, pas d'orientation de la [MDPH](#) pour les personnes handicapées).

Comment fonctionne l'habitat inclusif ?

L'habitat inclusif est un logement ordinaire où les habitants :

- partagent des locaux communs tout en bénéficiant d'espaces de vie privés ;
- participent au projet de vie sociale et partagée qu'ils ont construit ou construisent ensemble ;
- vivent à proximité de transports, des commerces et de services diversifiés ;
- peuvent solliciter, s'ils le souhaitent, un accompagnement social ou une offre de services sanitaire, sociale ou médico-sociale individualisée pour l'aide et la surveillance en fonction de leurs besoins.

Les habitants peuvent être locataires, co-locataires ou propriétaires. Ils sont peu nombreux 5-10 habitants en moyenne, sans que ce chiffre ne soit restrictif.

Ce lieu de vie peut être indépendant ou intégré à un autre ensemble architectural, ce qui peut favoriser la mixité. Le logement doit être situé près des transports, des commerces et des services. Il peut appartenir au parc privé ou au parc social.

Les caractéristiques de l'habitat inclusif ont été définies par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018 et précisées dans un [arrêté](#) et un [décret](#) parus le 24 juin 2019.

Quel accompagnement possible dans un habitat inclusif ?

Les habitants ont le libre choix de faire appel à tous les services qui leur sont nécessaires, comme dans un logement classique : [services d'aide et d'accompagnement à domicile](#), [SSIAD](#) (services de soins infirmiers à domicile), [SPASAD](#) (services polyvalents d'aide et de soins à domicile)...

Les habitants qui bénéficient de [l'APA \(allocation personnalisée d'autonomie\)](#) ou de [la PCH \(prestation de compensation du handicap\)](#) peuvent également décider de la mise en commun partielle ou totale de ces allocations pour bénéficier de services mutualisés et favoriser par exemple la présence d'une auxiliaire de vie 24h/24h.

En quoi consiste le projet de vie sociale et partagée ?

Le projet de vie sociale et partagée a pour objectif de :

- favoriser le « vivre ensemble », pour limiter le risque d'isolement des habitants,
- développer la vie collective au sein de l'habitat,

- permettre aux habitants de s'insérer dans la vie du quartier et de la commune, pour déployer ou maintenir des liens sociaux, avec le voisinage par exemple.

L'organisme qui organise l'habitat inclusif, nommé porteur du projet partagé, est chargé d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée. Il doit s'assurer de la participation des habitants à la définition et à la mise en œuvre du projet.

Le projet de vie sociale et partagée peut contenir la mise en place d'activités destinées à l'ensemble des habitants. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif. Il peut aussi décrire la façon dont les habitants souhaitent vivre ensemble à l'intérieur ou à l'extérieur de leur logement.

Qui gère les habitats inclusifs ?

Les habitats inclusifs sont gérés par des personnes morales, généralement des associations du secteur social ou médico-social, des mutuelles, des collectivités locales, des bailleurs sociaux ou les habitants eux-mêmes.

Quel coût ?

Lorsqu'ils sont locataires, les habitants paient un loyer et des charges locatives et peuvent bénéficier des aides au logement s'ils répondent aux critères d'attribution.

L'organisme qui organise l'habitat inclusif peut recevoir un forfait de la part de l'ARS (agence régionale de santé) pour financer l'animation du projet de vie sociale et partagée, s'il est sélectionné dans le cadre d'un appel à candidature lancé par les ARS, en lien avec les conseils départementaux.

Une nouvelle aide pour les habitants de plus de 65 ans, sans condition de ressources, est en cours de création et remplacera à terme ce forfait. Il s'agit de l'AVP (aide à la vie partagée). Elle est versée par le conseil départemental à l'organisme porteur du projet partagé de l'habitat inclusif pour financer l'animation du projet de vie sociale et partagée, si cet habitat est conventionné par le conseil départemental. Le montant de l'aide par an et par habitant dépend de ce projet de vie sociale et partagée.

Comme en témoigne le rapport Libault, les personnes âgées aspirent à préserver leur indépendance et leur liberté, malgré la survenue de limitations physiques ou psychiques. Voilà sans doute qui explique pourquoi les pouvoirs publics ont décidé de soutenir la création d'habitats inclusifs par le biais d'une allocation dédiée.

---

Si dans l'opinion publique l'Ehpad constitue une réponse bien identifiée au problème d'accompagnement des personnes âgées, ce n'est donc pas la seule solution envisagée : il existe plusieurs alternatives, depuis l'accueil familial jusqu'à l'habitat groupé, en passant par l'accueil temporaire et bien sûr le soutien à domicile

Réunir, dans une même résidence, des personnes âgées, des bébés, des enfants et des familles : tel est le principe de l'ensemble intergénérationnel qui vient de voir le jour à Nantes, à l'initiative de la Croix-Rouge. Baptisé le Village du Bois Bouchaud, son inauguration est prévue le 30 septembre. Le hall et le jardin sont communs à tous les résidents, que ceux-ci fréquentent la crèche, logent dans le centre pour les mères et couples en difficulté, ou dans l'un des 32 appartements aménagés pour les seniors.

Ces appartements sont le dernier exemple en date d'un mouvement plus large d'habitat « alternatif ». Les mots évoquaient plutôt, jusqu'ici, le couple de trentenaires dans sa yourte, ou des étudiants dans leur container pour marchandises réaménagé en studio. Mais il faudra s'y faire : l'expression s'applique, de plus en plus, aux seniors. Et désigne toutes les formes de logement imaginables pour des personnes âgées, en lieu et place de la maison de retraite. Appartements collectifs, communautés, résidence intergénérationnelle mêlant jeunes et vieux : les expériences se multiplient, en France et ailleurs.

Le cinéma s'est emparé du phénomène. Dans le film Aurore, en salles depuis le 26 avril, l'héroïne jouée par Agnès Jaoui trouve du travail comme aide-ménagère dans un habitat collectif où vivent des personnes âgées bien décidées à ne renoncer à rien. Dans Et si on vivait tous ensemble, sorti en 2011, Stéphane Robelin raconte l'histoire de cinq amis – trois hommes et deux femmes – qui décident, à 75 ans, de vivre en colocation pour échapper à la vie en institution.

Ni le domicile, ni l'institution

Habiter chez soi jusqu'au bout de sa vie, c'est le rêve le plus largement partagé. Mais de quel chez soi parle-t-on, interroge ainsi le dernier numéro de la revue *Gérontologie et société* ? Ni tout à fait des institutions, ni tout à fait des domiciles, les habitats alternatifs pour personnes âgées se définissent généralement comme des formules d'entre-deux. Ils sont envisagés comme une « troisième voie » susceptible de dépasser l'opposition radicale entre le domicile privatif et l'hébergement collectif. Les porteurs de projet de ces modèles hybrides veulent repenser les lieux où vieillir, à la fois dans les modalités d'hébergement et dans l'accompagnement des vulnérabilités liées à l'avancée en âge.

Les habitats alternatifs se caractérisent, à ce jour, par leur grande hétérogénéité. L'architecture des locaux, la situation géographique, le profil des habitants ou la structure juridique diffèrent d'une formule à une autre. Une variété qui se traduit également par la diversité de leurs appellations. Les béguinages, les résidences intergénérationnelles, les habitats partagés, les habitats groupés, les domiciles communautaires ou les appartements collectifs sont autant de dénominations figurant cette nouvelle offre résidentielle destinée principalement aux plus de 60 ans.

Les habitats alternatifs restent pour l'instant marginaux au sein de l'offre d'établissements existante. La Fondation de France, par exemple, a soutenu une cinquantaine de projets de ce type depuis 2002, comme le précise le rapport sur l'habitat groupé publié en 2010. Mais en dépit du petit nombre de réalisations, des tendances sociétales fortes conduisent à valoriser cette recherche d'un autre mode d'habitat au fil du vieillissement.

### Un lieu propice à la sociabilité

En effet, les habitats alternatifs sont pensés pour être des lieux propices à la participation à la vie de la cité et à l'expression de la sociabilité. Ils répondent aux valeurs de « libre choix », de citoyenneté et de solidarité propres à la consolidation d'une société « pour tous les âges » que beaucoup appellent de leurs vœux. En cela, ces habitats semblent être particulièrement représentatifs d'un modèle de vieillissement intégré, actif et participant, plébiscité par une partie des retraités actuels. Il est aujourd'hui largement véhiculé par les politiques publiques, comme en témoignent les orientations prises dans la loi d'adaptation de la société au vieillissement de 2015.

Si la société a commencé à manifester de l'intérêt pour d'autres solutions que la maison de retraite il y a une dizaine d'années, le phénomène est en réalité bien plus ancien. Deux « générations » d'habitats alternatifs se sont succédé en



proposant – sur le mode de l’expérimentation sociale – des modalités différentes pour accompagner le vieillissement.

Les modèles dits de première génération, tels que les premiers appartements communautaires et domiciles collectifs, sont apparus dans les années 1980. Ces initiatives ont été portées par des acteurs du champ de la gérontologie, comme les fédérations associatives, la Mutualité française, la Mutualité sociale agricole ou certaines caisses de retraite complémentaire.

Les structures s’adressent généralement aux personnes âgées « dépendantes » et sont souvent conçues pour être viables, dans la mesure du possible, jusqu’au bout de la vie. L’aménagement des locaux, généralement de petite taille et partagés par un nombre restreint de colocataires, est pensé pour valoriser le sentiment d’un « chez soi » possible à plusieurs. Dans cet esprit, on peut citer par exemple les maisons d’accueil rural pour personnes âgées (Marpa).

Le respect des goûts et des désirs de chacun

L’atmosphère de convivialité recherchée par leurs concepteurs vise à lutter contre la taylorisation de la prise en charge – c’est-à-dire le même régime pour tout le monde – vivement critiquée dans les établissements d’hébergement classique de type maison de retraite. Il s’agit par ce biais de permettre une approche individualisée des personnes accueillies, pour tenir compte de leurs goûts, de leurs désirs de leurs besoins et de leur rythme singulier, dans le respect de leur autonomie décisionnelle.

En parallèle à cette offre, une « deuxième génération » de formules alternatives est apparue dans les années 2000. Souvent regroupées sous l’appellation d’habitat « intermédiaire », celles-ci s’adressent à des personnes âgées plutôt autonomes. Surtout, elles naissent en dehors du secteur médico-social et sont mises en place par de nouveaux acteurs, tels que des offices HLM, des sociétés commerciales ou des personnes âgées elles-mêmes.

**DOC 4** [La résidence intergénérationnelle et micro-crèche « La Ferrandine »](#)

Habitat et Humanisme Loire est engagée dans un projet de résidence intergénérationnelle et de micro-crèche, à Saint-Étienne, de 16

logements, à destination des familles, des personnes âgées et des jeunes, tous en situation de fragilité et à faibles ressources.

Habitat et Humanisme a réhabilité un immeuble de Saint-Etienne (années 60), pour réaliser une maison intergénérationnelle destinée à accueillir des personnes en situation de fragilité, dans une dynamique de convivialité et d'échanges d'expériences. La réalisation d'une micro-crèche ouvre la maison sur le quartier et doit favoriser l'intégration des résidents.

Pour augmenter le reste à vivre des locataires, la réhabilitation s'est voulue exemplaire en termes d'économie d'énergie, ce qui constitue un véritable enjeu dans une ville comme Saint-Etienne qui compte encore aujourd'hui de nombreux logements « passoires thermiques ».

### Le projet social

Sont logées : des personnes âgées isolées, des familles monoparentales (avec enfants) et des jeunes adultes isolés en insertion ou formation, tous à faibles ressources ainsi que des personnes autonomes en situation de handicap. L'objectif est de créer une dynamique de convivialité, de solidarités de voisinage et d'échanges d'expériences.

Afin d'être au plus près des besoins des résidents et favoriser une réinsertion sociale durable, ce projet prévoit, d'une part la mise en place d'un accompagnement individuel possible pour les résidents, et d'autre part l'organisation de rencontres collectives. Celles-ci prendront la forme d'un « *Conseil de Maison* » et auront pour objectif d'impliquer tous les locataires dans la vie de la maison.

La création d'une micro-crèche au sein de l'immeuble, mêlant enfants résidents dans la maison ainsi que des enfants du quartier, permet de tisser des liens entre les familles de l'immeuble et les habitants de la cité.

### Le projet immobilier

- 16 logements du T1 bis au T4,
- Les bureaux de l'association,
- Une micro-crèche bénéficiant d'une terrasse.

Deux logements seront dotés d'équipements modulables et évolutifs pour les personnes âgées et/ou handicapés et comporteront des équipements destinés à freiner la perte d'autonomie.

### Espaces collectifs, équipements, services

Des espaces de convivialité pour renforcer le lien intergénérationnel :

- Salle de convivialité,
  - Coin cuisine,
  - Jardin partagé en toiture-terrasse,
  - Aménagement progressif du bas d'immeuble pour ateliers collectifs.
- 