

HABITAT PARTICIPATIF ET VIEILLISEMENT

Voyage d'étude en Rhénanie Westphalie les 26-27-28 mai 2015, organisé par Hal'âge

Sommaire

1.	L'association Hal'âge.....	2
1.1.	Présentation	2
1.1.1.	<i>Ses objectifs</i> 2	
1.1.2.	<i>Ses actions</i> 2	
1.1.3.	<i>Recherche dans les membres d'Hal'âge</i>	2
2.	L'habitat participatif et intergénérationnel en Allemagne.....	3
2.1.	Le contexte allemand	3
2.1.1.	<i>Historique du mouvement d'habitat participatif allemand</i>	3
2.1.2.	<i>La situation actuelle</i> 3	
2.1.3.	<i>Exemple d'initiative : « Beginenhof Essen »</i>	4
2.1.4.	<i>Exemple d'initiative : « Wohnen mit Alt und Jung »</i>	5
3.	L'habitat participatif en France	7
3.1.	La loi ALUR, une étape législative ?.....	7
3.2.	Un outil financier pour l'habitat participatif.....	7
3.3.	Recherche et enseignement sur l'habitat participatif	7
3.3.1.	<i>Un programme de recherche financé par la région bretonne</i>	7
3.3.2.	<i>Un dossier spécial sur Métropolitiques sur l'habitat participatif</i>	7
3.3.3.	<i>Un enseignement de projet architectural en master consacré à l'habitat participatif</i>	7
3.3.4.	<i>Quelques articles consacrés à la question du vieillissement et de l'habitat intergénérationnel</i>	7

1. L'association Hal'âge

1.1. Présentation

L'association Hal'âge a été créée fin 2014 pour réfléchir et promouvoir des solutions alternatives pour l'habitat dans le vieillissement. Elle souhaite promouvoir l'habitat participatif et solidaire comme **un choix d'habitat viable pour les personnes vieillissantes** et veiller à ce que ce type d'habitat soit **accessible à tous**.

1.1.1. Ses objectifs

- Faire connaître l'habitat participatif et solidaire ;
- Contribuer à la mise en réseau, des citoyen(ne)s et des acteurs publics et privés ;
- Animer des ressources en réseau : conseils, documentation, recensement d'expériences, ... ;
- Contribuer au débat public sur l'habitat et le vieillissement en faisant valoir l'intérêt de l'habitat participatif et solidaire.

1.1.2. Ses actions

- Organisation de voyages d'étude en Europe à la rencontre d'habitats participatifs et solidaires ;
- Animation d'un site internet sur la thématique « habitat participatif et solidaire et vieillissement » ;
- Animation d'un réseau de relais territoriaux à même de collecter et échanger des ressources, d'aider à l'accompagnement de projets d'habitat ;
- Edition de documents d'information, réalisation d'un documentaire.

1.1.3. Recherche dans les membres d'Hal'âge

- Anne Labit, sociologue (thématique habitat participatif et vieillissement)
- Emilie Cariou, doctorante en droit (Titre de thèse : « Habitat groupé et intégration des publics vulnérables »)

Site internet : www.halage.info

Contact : initiative-halage@laposte.net

Ces travaux sont le résultat d'une collaboration entre la SCIC La Fabrique des Territoires Innovants (La FTI et le LAVUE, UMR CNRS 7218, dans le cadre de la thèse CIFRE de Madame Aurélie Landon.

2. L'habitat participatif et intergénérationnel en Allemagne

2.1. Le contexte allemand

La thématique du vieillissement est centrale en Allemagne. Le mouvement d'habitat participatif, à l'origine alternatif, a connu plusieurs phases d'évolutions, jusqu'à prendre en compte la question du vieillissement. Il est maintenant soutenu par les pouvoirs publics dans le cadre d'une politique économique allemande basée sur les coûts sociaux évités (*Social return on investment*).

2.1.1. Historique du mouvement d'habitat participatif allemand

1970's : Le mouvement est alternatif, il porte une réflexion sur « l'habiter autrement » avec une forte remise en cause du capitalisme, du modèle familial allemand, etc... Les expériences de l'époque ont une dimension collective forte avec beaucoup de mutualisation : salaires, logements, etc... Dans les habitats participatifs, l'espace individuel est très réduit.

1980's : Le mouvement des femmes (seconde vague du mouvement féministe allemand) rejoint le mouvement. La dimension écologique des projets d'habitats participatifs est également introduite.

1990's : La thématique du vieillissement et de l'intergénérationnel prend de l'importance autour du slogan : « Pas tout seul chez soi, pas à la maison de retraite ».

2000's : Un réseau se structure autour de l'habitat intergénérationnel, *Mehrgenerationenwohnens*.

2010's : Les projets ont désormais pour objectif de ne plus se focaliser sur la question de l'habitat et d'élargir leurs actions aux quartiers. L'objectif est d'irriguer les quartiers afin que la dimension participative devienne la norme.

2.1.2. La situation actuelle

Le bureau fédéral de l'habitat, *Wohnbund Bochum*, qui mène une veille sur les initiatives d'habitats participatifs a repéré environ 2 000 projets réalisés en Allemagne (contre environ une centaine en France). Les **trois grandes difficultés** auxquelles font face les porteurs de ces projets sont :

- Le foncier pour le portage du terrain ;
- Le montage financier (et notamment l'accessibilité des dispositifs pour les faibles revenus) ;
- La phase de démarrage.

Le **béguinage** médiéval abritait des communautés de femmes, religieuses et laïques. Il constituait pour les femmes à cette époque, une alternative au mariage ou au couvent pour vivre seule.

En France, on peut notamment citer le projet de **la maison des Babayagas**, à Montreuil. Projet pour des femmes âgées, auto-géré qui a été monté par Thérèse Clerc.

Reportage : <http://gensol.arte.tv/babayagas/>

L'Allemagne a en place un certain nombre de structures de soutien : un réseau de coordination national, un bureau de conseil dans les municipalités et de nombreux événements (salons, conférences, etc...).

2.1.3. Exemple d'initiative : « *Beginenhof Essen* »

Le projet « *Beginenhof* », qui signifie littéralement « Cour des béguines », est un projet inspiré du mouvement des béguines du Moyen-Âge qui habitaient en communautés. Les deux femmes qui ont initié le projet ont formé un groupe avec des femmes isolées avec enfants. En travaillant avec des protestants, elles ont eu connaissance des béguines et ont décidé de créer une communauté habitante, « *Gemeinschaft wohnen* ». Il s'agissait de faire un projet pour et par les femmes.



La première tentative de projet a échoué car le budget avait trop augmenté au fur et à mesure du montage. Les porteuses du projet ont fini par trouver un lieu à Essen, l'ancien hôtel des impôts, que la ville ne souhaitait pas leur vendre. Un architecte local les a finalement soutenu en achetant le site et a réalisé la réhabilitation architecturale du bâtiment. Par la suite, l'architecte a revendu à une entreprise publique (Société d'économie mixte) qui loue aux résidentes.



Appartement de Renata. 89 ans. F2. 80 m²

Le lieu :

- 30 femmes en locatif libre ;
- 14 studios médicalisés avec des services extérieurs ;
- Une salle commune ;
- Une cuisine ;
- Une salle de méditation (seule pièce exclusivement réservée aux femmes) ;
- Quelques cabinets de soins médicaux alternatifs au rdc (homéopathes, etc) ;
- Un bureau administratif ;
- Un café qui peut être loué en salle de réunion par des personnes extérieures.

Les habitantes : Les femmes sont âgées de 28 à 89 ans. Il y a également 4 enfants.

- 4 mères entre 28 et 35 ans
- 4 femmes de 35/50 ans
- 8 femmes de 50/65 ans

- 14 femmes de plus de 65 ans.

La gestion du lieu :

Les porteuses du lieu ont créé une association qui mêle résidentes et personnes extérieures qui ont des activités dans le lieu. L'entraide se fait sur les affinités personnelles, il n'y a pas de règles établies à ce sujet. Sur la question du vieillissement, elles ont fait le choix de mettre en place des appartements médicalisés appuyés par des services de soins à domicile. En revanche, elles ont mis en place plusieurs moments communs non obligatoires (des réunions hebdomadaires, petits déjeuners, etc.). Sur la gestion de conflits, il y en a eu beaucoup au début (sur les choix de décoration/affectation des espaces et sur l'argent investis dans les espaces communs).

Les loyers :

- Locatif privé : 8,5€/m²
- Locatif social : 5,6€/m²
- Charges : 2,5€/m².



Tous les espaces collectifs de la résidence sont très investis.

2.1.4. Exemple d'initiative : « Wohnen mit Alt und Jung »

L'association s'est créée en 1985 à l'initiative de deux femmes qui ont formé un groupement de personnes intéressées par un projet d'habitat participatif intergénérationnel. Il a été porté par des femmes à petites retraites. Il contient donc **une part importante de logements sociaux** (27 logements dont 2/3 de locatif social) et **des quotas d'âge pour**



la sélection des résidents ont été mis en place lorsqu'il y a un renouvellement (1/3 plus de 60 ans ; 1/3 de 40-60 ans ; 1/3 moins de 40 ans). Le groupe le plus difficile à intégrer est celui des plus de 60 ans car les habitants vieillissent à la résidence. Il est donc plus facile de rentrer plus tôt.

La sélection des nouveaux arrivants :



Elle est très difficile car il y a beaucoup de demandes. Les résidents ont mis au point un système de gouvernance avec 2 résidents de chaque tranche d'âge + le conseil d'administration. Un questionnaire est à remplir par les nouveaux arrivants avec trois questions : quelle est leur situation actuelle ? Quel est leur souhait de logement ? Que peuvent-ils apporter au lieu ?

Par ailleurs un groupe de travail a été constitué

sur cette question de la sélection : il gère les candidatures et regarde si cela correspond aux critères des appartements libres.

Il y a actuellement **une relative homogénéité sociale** dans les résidents ce qui pose question sur l'intégration de nouveaux profils. Une expérience est menée en ce sens avec des bailleurs pour plus de mixité mais la démarche a été initiée en *top-down*.

La prise en charge médicale :

Il y a eu une réflexion autour des questions de prise en charge, il a été décidé qu'à partir d'un certain besoin de prise en charge, cela ne pouvait plus être porté par le groupe de résidents. Il y a donc un appartement avec 7 chambres médicalisées gérées par un service extérieur. Tous les appartements sont également adaptés pour le maintien à domicile (adaptation au handicap + sonnettes d'urgences dans tous les appartements).



3. L'habitat participatif en France

3.1. La loi ALUR, une étape législative ?

Les projets d'habitats participatifs se développent en France, mais les réalisations restent encore limitées à une centaine de projets. Cependant la loi ALUR (24 mars 2014) fournit pour la première fois deux statuts juridiques à l'habitat participatif :

- **La coopérative d'habitants** : gestion collective de l'immeuble ou du terrain occupé conjointement et jouissance des logements et des espaces communs, de la construction, l'acquisition, la rénovation, la gestion et de l'entretien. Si un emprunt a été contracté au démarrage ou en cours de vie de la société, chaque associé coopérateur devra s'acquitter de sa quote-part.
- **La société d'autopromotion** : Construction ou achat d'un bien immobilier selon des aspirations communes (environnementales, sociales, économiques) pour le partager entre différents propriétaires. Après la livraison, l'autopromotion peut déboucher sur une copropriété classique, à une société d'attribution ou une coopération d'habitants selon les clauses prévues dans les statuts. Les sorties de la société seront elles aussi réglementées.

3.2. Un outil financier pour l'habitat participatif

L'un des gros freins pour l'habitat participatif est le financement des projets. La SCIC, Cofinançons notre habitat, réunissant 12 structures de l'habitat participatif s'est créée pour mettre en place des outils de financements.

Site internet : <http://www.scic-cnh.fr/>

3.3. Recherche et enseignement sur l'habitat participatif

3.3.1. Un programme de recherche financé par la région bretonne

[http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme de recherche E2-HP2](http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php?title=Programme_de_recherche_E2-HP2)

3.3.2. Un dossier spécial sur Métropolitiques sur l'habitat participatif

<http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html>

3.3.3. Un enseignement de projet architectural en master consacré à l'habitat participatif

<https://p705habitatparticipatif.wordpress.com/tag/habitat-participatif/>

3.3.4. Quelques articles consacrés à la question du vieillissement et de l'habitat intergénérationnel

- Anne Labit (2013), « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythes et réalités en France et en Allemagne » in Monique Mebrado et Alice Rouyer (dir.), *Habiter et vieillir*. URL : <https://www.cairn.info/habiter-et-vieillir--9782749236612-p-245.htm>
- Stéphanie Vermeersch, « Quand vieillir passe par l'habitat autogéré », *Métropolitiques*, 20 décembre 2010. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Quand-vieillir-passe-par-l-habitat.html>