

L'habitat intergénérationnel : opportunité ou mirage pour nos territoires?

Analyses sur la base de 9 retours d'expériences



Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

Juillet 2024



Source : adefpat.fr – élaboration d'un projet d'habitat intergénérationnel à Giroussens

- **Partie 1** : Ce qu'est (et n'est) pas un habitat intergénérationnel ?.....3
- **Partie 2** : Analyse de 9 opérations d'habitat intergénérationnel.....11
- **Partie 3** : L'habitat intergénérationnel : points clés et limites.....32
- **Conclusion**.....35

- L'habitat intergénérationnel désigne un **ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations** : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations **ne partagent pas le même toit** mais vivent dans un même ensemble résidentiel.
- L'habitat intergénérationnel est une manière de concevoir le **logement comme un lieu de vie partagé et inclusif, où chaque génération peut bénéficier de la présence de l'autre.**
- L'ensemble résidentiel dispose **d'espaces communs** comme des salles de réunion ou une laverie, qui **encouragent les interactions et les activités partagées.**
- Un **animateur/coordonateur a un rôle de moteur** et de « coagulant » pour permettre les interactions entre les différents publics. **Il est indispensable** dans ce type de projet.
- Ces programmes sont souvent **mis en œuvre par des bailleurs sociaux**
- Ces opérations ont des **taux d'occupation tendanciellement plus élevés en milieu urbain** ou périurbain
- **Une attention particulière est à observer sur les rythmes de vie** différents des profils de ménages concernés par ces projets (familles/jeunes et des seniors) afin de garantir la réussite de ces opérations.

Partie 1

CE Q'EST (ET N'EST PAS) UN HABITAT INTERGENERATIONNEL ?



Habitat intergénérationnel en Belgique
Source: wax-architecture.be

HABITAT INTERGENERATIONNEL : QU'EST CE QUE C'EST ?



- L'habitat intergénérationnel désigne un **ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées**. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel.
- L'habitat intergénérationnel vise à favoriser la solidarité, la convivialité et la qualité de vie entre les habitants. Les logements sont adaptés aux besoins de chaque génération et public. Des espaces communs sont également prévus pour faciliter les échanges et les activités.

Sources: pour-les-personnes-agees.gouv.fr et aide-sociale.fr

EN QUOI CONSISTE L'HABITAT INTERGENERATIONNEL ?

Diversité des générations

Ces habitats sont conçus pour accueillir étudiants, familles et personnes âgées, chacun ayant son propre espace de vie adapté à ses besoins.

Conception des logements

Les logements sont adaptés aux besoins spécifiques de chaque groupe d'âge, avec des équipements comme des volets électriques et des barres d'appui pour les personnes âgées.

Animation

Pour fonctionner et inciter les habitants à se rencontrer, des animateurs peuvent être employés à développer des synergies (événements, soirées, accueil...).

L'habitat intergénérationnel est une réponse aux défis sociétaux actuels, tels que l'isolement des personnes âgées et la crise du logement affectant les jeunes et les étudiants. C'est une manière de concevoir le logement comme un lieu de vie partagé et inclusif, où chaque génération peut bénéficier de la présence de l'autre.

Espaces communs

Ils disposent d'espaces communs comme des salles de réunion ou des laveries, qui encouragent les interactions et les activités partagées.

Solidarité et qualité de vie

L'objectif est de lutter contre l'isolement, en particulier celui des étudiants et des personnes âgées, et d'offrir une meilleure qualité de vie à tous les résidents.

Accessibilité financière

Lorsque ces projets sont initiés par des bailleurs sociaux, ils ont souvent une vocation sociale, avec des coûts adaptés aux petits budgets, notamment pour les retraités.

Aides disponibles

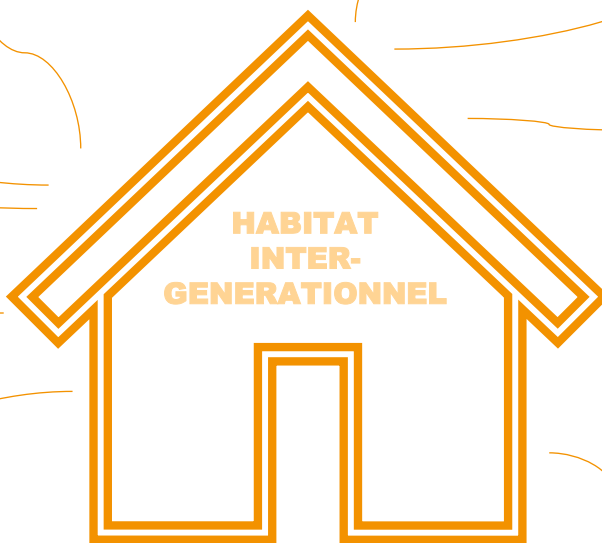
Les résidents, notamment les personnes âgées, peuvent bénéficier d'aides au logement et de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile.

Accessibilité géographique

Les logements intergénérationnels se trouvent aussi bien dans les centres urbains que dans les périphéries des grandes villes, pour favoriser l'accès au logement au plus grand nombre.

Répartition des logements

Un immeuble intergénérationnel peut être composé d'une répartition d'appartements pour étudiants, familles et personnes âgées, avec des surfaces adaptées à chaque catégorie. Celle-ci peut être à part égale, ou non.



CE QUE N'EST PAS L'HABITAT INTERGENERATIONNEL

Ce n'est pas uniquement pour les personnes âgées

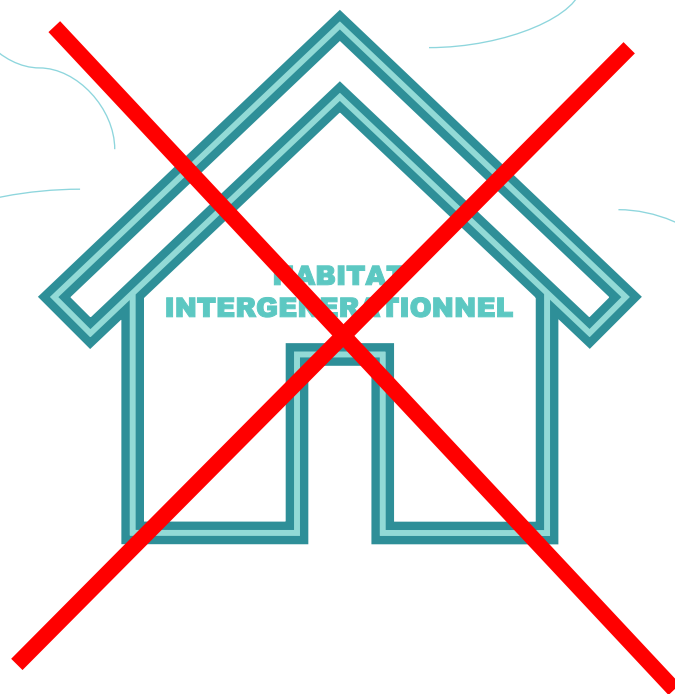
Bien que les personnes âgées puissent y trouver un environnement sécurisant, l'habitat intergénérationnel est destiné à tous les âges et vise à créer une communauté diversifiée

Ce n'est pas une solution uniquement sociale

Même si de nombreux projets sont initiés par des bailleurs sociaux avec une vocation sociale, il existe aussi des initiatives privées et des partenariats avec des associations

Ce n'est pas une colocation

Contrairement à la colocation intergénérationnelle, où des jeunes et des seniors partagent le même logement, l'habitat intergénérationnel implique de vivre dans des logements séparés au sein d'un même ensemble résidentiel



Ce n'est pas une maison de retraite ou assimilée

Les logements intergénérationnels ne sont pas des structures médicalisées et ne fournissent pas les mêmes niveaux de soins que ces établissements

Habitat inclusif (ou partagé)

L'habitat inclusif, ou habitat partagé, est un lieu de vie, librement choisi, permettant à des personnes en situation de fragilité (liée à l'âge, un handicap, une maladie ou un accident de la vie) de vivre en toute indépendance, tout en bénéficiant de services mutualisés (aide humaine, repas, animations, temps de socialisation).

Ces dispositifs d'habitat doivent favoriser l'accessibilité aux commodités, c'est-à-dire aux services de santé et de soins, de rééducation, aux lieux de culte, de culture, d'animations, aux transports, etc....

Dès lors que cette condition est établie, les habitats partagés peuvent être situés en zone urbaine, semi-rurale, ou rurale.

L'habitat inclusif peut être prévu dans un projet d'habitat intergénérationnel si les services de santé et de soins sont prévus. Dans le présent benchmark, seule une opération d'habitat intergénérationnel prévoit ce type d'habitat.



Cohabitation intergénérationnelle

La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une partie de leur logement à un jeune (moins de 30 ans), dans l'objectif de renforcer le lien social et de faciliter l'accès au logement à un jeune.

Habitat participatif

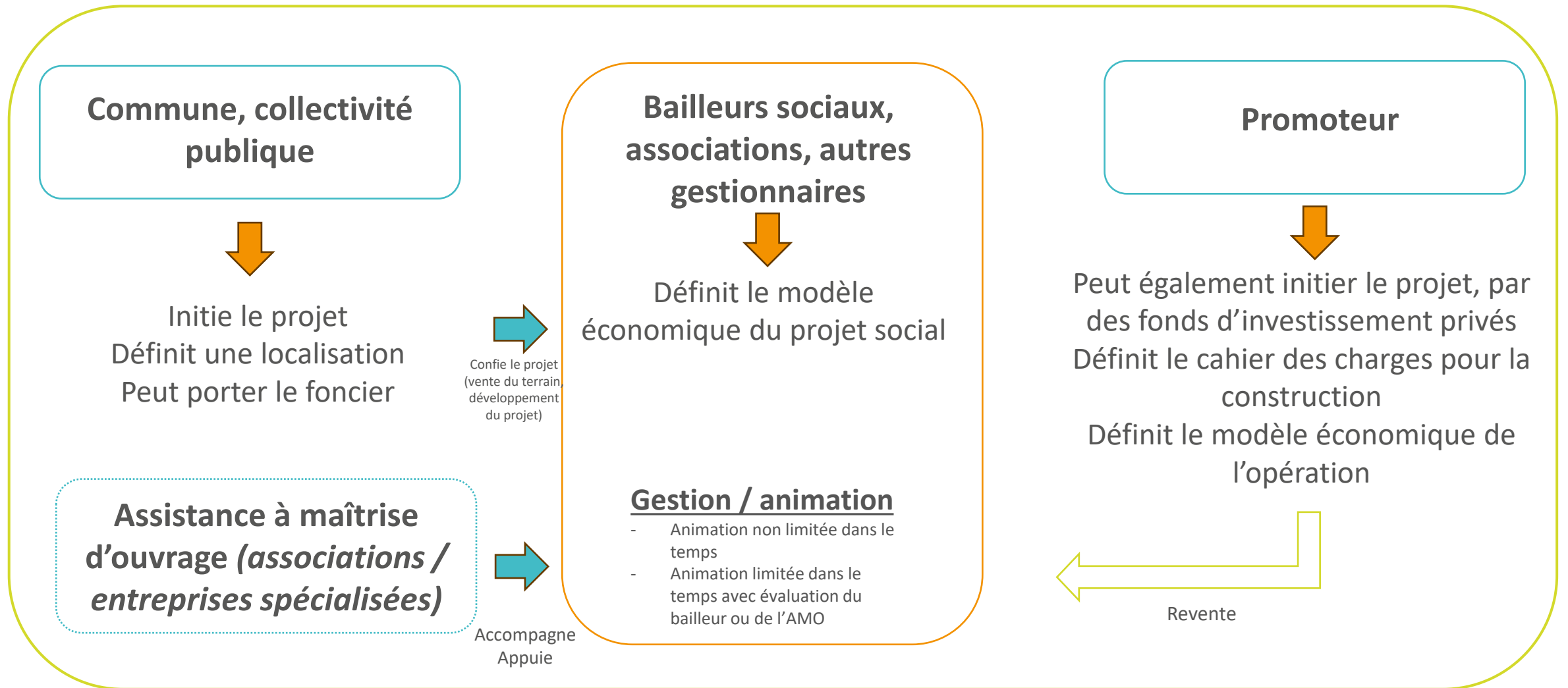
L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne : il permet à des groupes de personnes de construire leur logement et de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût. Il est encadré par la loi Alur.

L'habitat participatif : un mode de logement alternatif et « sur mesure »

Prendre part à un groupe d'habitat participatif, c'est se mettre à plusieurs pour trouver un terrain, concevoir des logements sur mesure en les adaptant aux besoins et au goût de chacun, et imaginer une manière de vivre autrement, plus écologique et plus communautaire.

L'habitat participatif peut inclure de l'intergénérationnel. Il n'y a pas d'exemple d'habitat participatif dans la présente publication.

COMMENT PEUT DEMARRER UN PROJET D'HABITAT INTERGENERATIONNEL ?



CONCRETEMENT COMMENT UNE ANIMATION PEUT-ELLE ETRE MISE EN PLACE DANS UN PROJET INTERGENERATIONNEL ?

Présentation d'un dispositif

Il ne suffit pas de réunir sur un même site des personnes de tous âges pour que les échanges se nouent comme par magie et que la vie collective se développe. Conscients des limites d'un certain nombre de projets dits « intergénérationnels » où tout repose sur le bâti, les bailleurs et gestionnaires cherchent à développer une animation pour faire vivre les espaces communs du bâtiment (tisanerie, laverie, salle commune...), et réfléchir à la manière dont les habitants peuvent s'approprier les lieux.

Un coordinateur pour entretenir la dynamique

Pour que la dynamique initiée prenne et perdure au-delà de la déclaration d'intention, le bailleur ou gestionnaire met à **disposition un coordinateur ou animateur**. Celui-ci a pour rôle à la fois de superviser les actions, de proposer des animations (apéro des voisins...), et de s'assurer que les outils et services mis en place (tableau de prêt de matériel, sèche-linge en libre-service...) soient bien adaptés aux besoins des occupants.

C'est un coût pris en charge par le bailleur, ou par une contribution financière des locataires.

CONCRETEMENT COMMENT UNE ANIMATION PEUT-ELLE ETRE MISE EN PLACE DANS UN PROJET INTERGENERATIONNEL ?

Présentation d'un dispositif

Comme évoqué précédemment, l'animation est au cœur d'un projet d'habitat intergénérationnel. Sans cette animation, le projet intergénérationnel ne peut pas fonctionner correctement.

L'animation est définie en amont de la construction. Puis, lors de la livraison de l'opération, l'animation est ajustée pour prendre en compte les besoins des habitants. Un des enjeux de l'animation est l'implication des habitants pour en faire des bénévoles actifs. La conséquence à l'implication des habitants est l'ajustement de l'intervention de l'animateur, pour potentiellement réduire les charges des habitants.



Exemple du produit « Cocoon'Agés » développé par l'AMO « Réciprocité »
Un coordinateur est dévoué au développement de l'animation pendant 2 ans, en lien étroit avec les habitants, afin de les impliquer davantage. Après cette période, l'animateur est en retrait, les habitants étant plus mobilisés

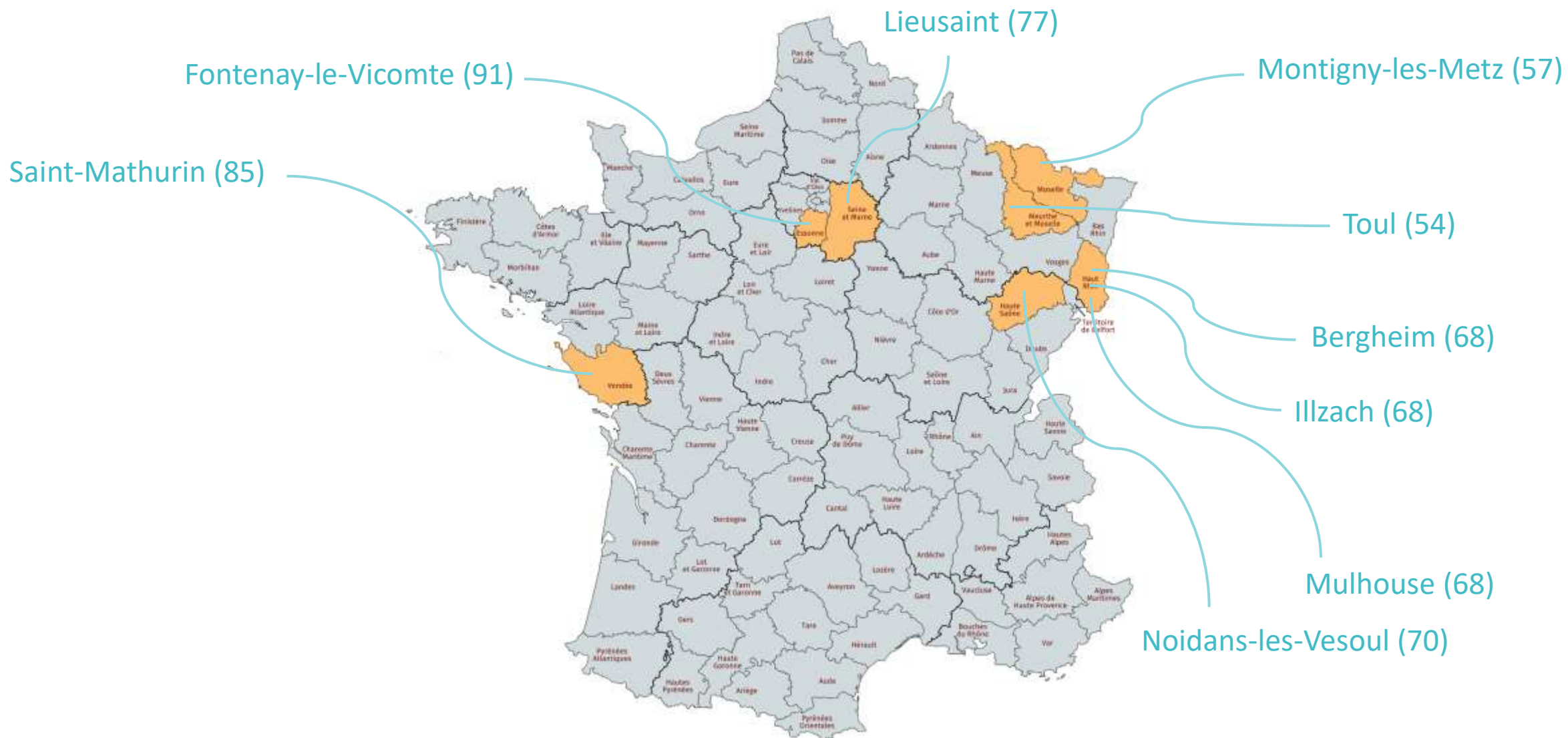
Partie 2

ANALYSE DE 9 OPERATIONS D'HABITAT INTERGENERATIONNEL



Projet d'habitat intergénérationnel à Paris
Source: CDC Habitat

LES OPERATIONS OBSERVEES



Présentation des éléments de parangonnage (légende commune)



Situation géographique (commune, département) et urbaine (rural, périurbain...)



Configuration de l'opération (réhabilitation, construction nouvelle, nombre et type de bâtiments)



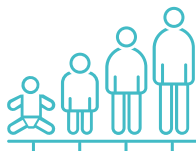
Échéances, durée, année de livraison



Réversibilité envisagée ou non



Promoteur et/ou bailleur



Type et configuration des occupants



Type et taille des logements



Éléments communs pour développer l'intergénérationnel (salle commune, jardin commun, etc...)

Toul - Résidence intergénérationnelle Habitat et Humanisme : une certaine expérience



Située dans l'hyper-centre de Toul, cette résidence intergénérationnelle est à proximité des commerces de détail, d'un supermarché et de services



Deux immeubles: l'un réhabilitation d'une ancienne friche militaire, l'autre construction d'un nouvel immeuble. Le nouveau bâtiment est entièrement accessible PMR, l'ancien a obtenu une dérogation, et est plus à destination des jeunes.



Chantier démarré en 2016

Livré en 2019



Promoteur: Habitat et Humanisme, société foncière

Bailleur: Habitat et Humanisme comme bailleur avec agence immobilière à vocation sociale, qui a délégué de gestion



29 logements, dont 7 PLS, 5 PLUS, 16 PLAI / PLAI adaptés

Soit:

15 logements pour personnes âgées (T2 entre 37 et 45 m²)

9 logements pour jeunes et étudiants (T1Bis entre 26 et 30 m²)

5 logements pour familles monoparentales (T2 et T3 entre 37 et 55 m²)

Pas d'habitat inclusif, pas de services associés pour intégrer l'habitat inclusif



Source: Google Maps

Toul - Résidence intergénérationnelle Habitat et Humanisme : une certaine expérience



La réversibilité n'est pas envisagée et n'est pas prévue dans le cahier des charges. Cependant la moitié des logements étant prévus en PMR laisse supposer une réversibilité possible si le bailleur venait à le décider.



Ensemble des occupants indépendants:

- Jeunes actifs et étudiants, tous suivis par la mission locale (contrat de bail de 3 ans)
- Séniors, personnes âgées
- Familles monoparentales

Lors de la commission d'attribution, sur dossier et motivation pour intégrer logements intergénérationnels



Salle commune
Jardin partagé

Un travailleur social pour animer les espaces communs et établir des animations



Source: Habitat et Humanisme

Illzach - Résidence intergénérationnelle Neolia : une expérience locale récente



Espace résidentiel au sein de la commune d'Illzach, mais à proximité des commerces de la commune voisine de Kingersheim



Un immeuble avec places de stationnement autour
Situé sur une ancienne friche textile (Friche SIPP rue Hoffet)



Promoteur Nexity, revente en 2018 à Neolia



Promoteur: Nexity puis Neolia

Bailleur: Neolia



Collectif neuf
60 logements dont
36 logements familiaux et 24 logements seniors
Coté appartements seniors, ce sont 13 T2 de 44 m² et 11 T3 de 60 m².
Coté appartements familiaux, ce sont 1 T2, 24 T3 11 T4 de 78 m²
même immeuble pour tous les logements

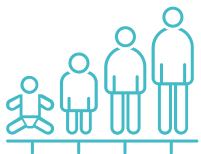


Source: Google Maps

Illzach - Résidence intergénérationnelle Neolia : une expérience locale récente



La réversibilité n'a pas été envisagée dans l'opération. Il s'agit d'une opération pour une résidence senior (« villagénération ») à laquelle ont été ajoutés des logements pour des familles



Ensemble des occupants indépendants:

- Séniors, personnes âgées autonomes
- Familles



activités multigénérationnelles en salle commune
un boulodrome
jardins partagés
Animateur défini par Neolia, moyennant un loyer plus important des locataires



Source: Neolia

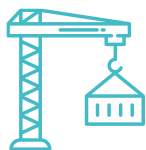
Bergheim - Résidence intergénérationnelle : une opération haut-rhinoise en cours de construction



En milieu rural
Dans le centre ancien du village



Réhabilitation d'une ancienne maison de retraite inoccupée depuis plusieurs années ainsi qu'une maison à colombage



Construction à partir de 2023
Livraison prévue en 2025



Collectif neuf de 23 logements (12 PLAI et 11 PLUS)
12 logements « seniors »
7 logements « familles »
4 logements « jeunes ou personnes isolées »



Promoteur et bailleur: Habitat et humanisme



Source: Habitat et Humanisme



Source: Habitat et Humanisme

Bergheim - Résidence intergénérationnelle : une opération haut-rhinoise en cours de construction



La réversibilité n'a pas été envisagée dans l'opération.



Ensemble des occupants indépendants:

- Séniors, personnes âgées non dépendantes
- Familles
- Jeunes ou personnes isolées



Pôle médical

Des espaces collectifs viennent compléter la résidence, dont une salle commune avec cuisine ou encore un jardin donnant sur une partie des remparts

Animateur défini par Habitat et Humanisme, modèle économique non défini à ce jour



Source: Google Maps

Montigny-les-Metz - Résidence intergénérationnelle : une opération au sein d'un écoquartier



En milieu urbain à Montigny-les-Metz (57)



La résidence fait partie du programme du nouvel écoquartier Lizé, développé dans le cadre de la réhabilitation du quartier de la Caserne.



Livraison en octobre 2023



La résidence intergénérationnelle est composée de 82 logements du T2 au T6.



Le projet a été développé par Eiffage immobilier en partenariat avec 3F Grand Est, la ville de Montigny-lès-Metz et Récipro-Cité.

Eiffage aménagement est l'aménageur de l'écoquartier.

La résidence intergénérationnelle a été acquise en VEFA par le bailleur social 3F Grand Est, qui en est le gestionnaire.

T1	T2	T3	T4	T5	T6	TOTAL
3	30	31	12	4	2	82



Source: Recipro-cité

Montigny-les-Metz - Résidence intergénérationnelle : une opération au sein d'un écoquartier



La réversibilité n'a pas été envisagée dans l'opération.



La mise en œuvre du projet intergénérationnel au sein de la résidence vient tout juste de démarrer. Pendant deux ans (2023-2026) Récipro-Cité a pour mission de :

- Recenser les besoins, les envies et les savoir-faire des usagers
- Organiser des clubs et des activités afin de faire vivre la mixité générationnelle et sociale
- Accompagner le vieillissement grâce à une veille solidaire, des services adaptés proposés par des partenaires locaux
- Animer la vie sociale au sein des espaces partagés de la résidence grâce à la participation active des habitants.
- Impulser des échanges et des formes de coopération entre les habitants afin d'améliorer leur pouvoir d'achat.
- Ouvrir le projet sur le territoire afin d'élargir le champ des bénéficiaires



Des animations variées sont organisées au sein de la « Maison des Projets » (espace de 124 m² au RDC) Elles sont proposées et mises en place par les habitants eux-mêmes avec l'aide du Gestionnaire-Animateur.
Terrasse comme « espace partagé extérieur »



Source: Google Maps



Source: Recipro-cité

Lieusaint : Résidence « Chers voisins » : une expérience en périurbain



La résidence Chers Voisins est située à Lieusaint en zone périurbaine.



La résidence a été construite dans le cadre du projet d'aménagement de l'Ecoquartier de l'Eau Vive.



Livraison en 2015



La résidence intergénérationnelle Chers Voisins est composée de 97 logements répartis dans 3 bâtiments :

- Un bâtiment de 40 logements
- Un bâtiment de 33 logements
- Un bâtiment de 24 logements



Le bailleur 1001 Vies Habitat est le gestionnaire des logements locatifs sociaux de la résidence.

T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
6	30	40	20	1	97



La réversibilité n'a pas été envisagée dans l'opération.



Source: Recipro-cité



Source: Recipro-cité

Lieusaint : Résidence « Chers voisins » : une expérience en périurbain

La typologie des occupants est étudiée par le Gestionnaire-Animateur dès le démarrage du projet au moment de l'enquête d'assistance à maîtrise d'usage.

En 2018, 26 ménages ont été enquêtés, représentant 69 habitants :

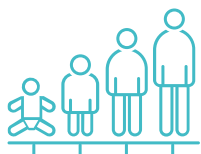
- La moitié de la population active (population en âge de travailler) a un emploi 22 des 40 individus qui composent cette catégorie sont en recherche d'emploi parmi lesquels plus de la moitié a moins de 30 ans ;
- La part des familles monoparentales est importante la moitié des enquêtés vit seule avec des enfants à charge Parmi ces 13 ménages, 10 concernent des femmes et 3 des hommes seuls avec enfant(s) ;
- Les personnes âgées de plus de 65 ans ne sont pas représentées parmi les 26 ménages enquêtés.

Analyse des personnes ayant fréquenté la salle commune en 2022 :

- Tranche d'âge qui fréquente le plus la salle commune : 40-59 ans
- Statut des personnes : familles
- Fragilités rencontrées pouvant justifier la grande fréquentation : isolement
- Type de sollicitations de la Gestionnaire-Animatrice : écoute active, vie de la salle commune, accompagnement à la mise en place de projets
- Nombre de bénévoles actifs (des habitants qui s'investissent particulièrement dans la vie de la Maison des Projets : 6
- 61 passages moyens mensuels dans la salle commune

Plusieurs actions mises en place qui permettent de réaliser des économies au quotidien :

- Repas partagés
- Club éco-friperie à prix solidaires compris entre 0,20 € et 5 € par article
- Covoiturage pour les courses
- Achats groupés
- Tarifs préférentiels pour les spectacles grâce à des partenariats avec les services culturels ou des salles de spectacle du territoire
- Redistribution des dons (vêtements, jouets, alimentaire...)



Source: Reciprocité

Saint-Mathurin – Une opération mixte entre seniors et crèche



Résidence en milieu rural



Initié en 2017

Livraison en octobre 2023



Vendée Habitat et ADMR comme gestionnaire des logements sociaux

Projet porté par l'ADMR



La réversibilité pour un autre public n'a pas été envisagée dans l'opération.



Centre du village sur un terrain communal



39 studios de 28 m² pour personnes âgées de +80 ans. chaque studio est équipé d'une kitchenette, d'un espace de vie et également d'une salle de bain privative. L'accès au studio sera possible de l'extérieur par la terrasse et un cheminement piétonnier.

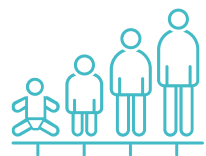
3 logements locatifs individuels T3 de plein-pied (68 m² environ), adaptés aux personnes seniors non dépendantes

Micro-crèche de 155 m² pour l'accueil de 12 enfants



Source: Vendée Habitat

Saint-Mathurin – Une opération mixte entre séniors et crèche



Personnes âgées de plus de 80 ans autonomes

Personnes séniors autonomes (moins de 80 ans)

Enfants dans le cadre de la crèche

- A noter une difficulté de remplissage des studios pour les personnes âgées de plus de 80 ans
- On notera également que la définition de la résidence intergénérationnelle est restreinte à un type de public, les personnes âgées. Cependant, le cahier des charges pour l'opération pointait deux publics différents: les personnes dites séniors et les personnes très âgées (80 ans et plus)



Proximité immédiate de la crèche et activités communes avec les personnes âgées

Personnel présent 24h/24

Une salle à manger

Un salon

Une salle de convivialité pour recevoir les proches

Un hall d'accueil

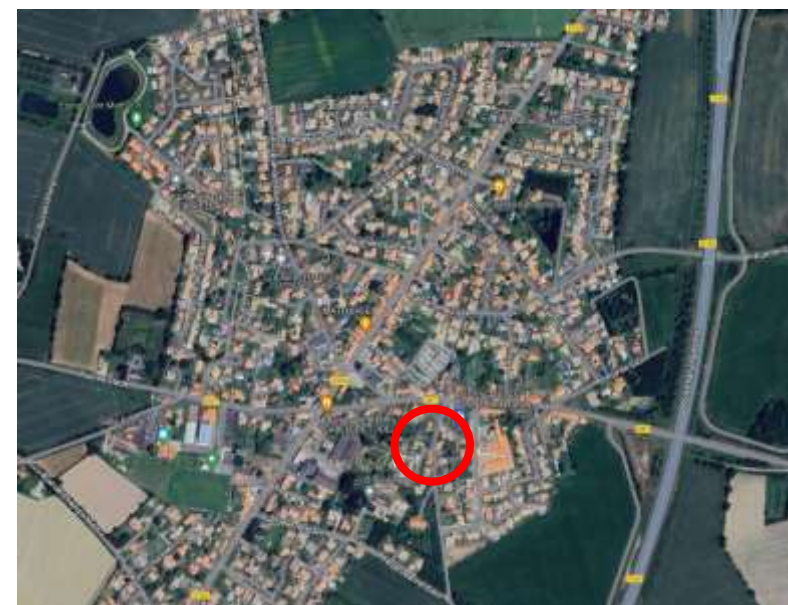
Un jardin

Service de blanchisserie

Personnel présent 24h/24



Source: Vendée Habitat



Source: Google Maps

Fontenay-le-Vicomte : une résidence intergénérationnelle typique



Résidence en milieu périurbain peu dense



Livraison en 2016



Opération réalisée par Nexity

Acquis en VEFA par EFIDIS (aujourd'hui CDC Habitat)

En partenariat avec l'ADMR (Aide à domicile en milieu rural) pour les services à la personne



La réversibilité n'a pas été envisagée dans l'opération.



Ensemble résidentiel de maisons en bande



Elle comprend 74 appartements locatifs sociaux, répartis comme suit :

- 13 studios pour les jeunes actifs.
- 28 appartements de deux ou trois pièces pour les familles.
- 33 appartements équipés pour accompagner l'avancée en âge des retraités.



Source: IGN BD Topo

Habitat intergénérationnel, Juillet 2024 - 26

Fontenay-le-Vicomte : une résidence intergénérationnelle typique



Jeunes actifs

Familles

Personnes âgées



Au quotidien, ce projet immobilier vise à remplir trois objectifs :

favoriser la rencontre par la configuration et l'aménagement des espaces communs ;

offrir des activités et des services adaptés aux attentes des différents publics ;

permettre l'émergence d'initiatives des habitants.

Pour cela, la résidence est dotée d'une salle commune de 100 m², d'une tisanerie et d'un jardin partagé, avec un animateur salarié par EFIDIS, moyennant un complément de loyer.



Source: EFIDIS



Source: Google Maps

Noidans-les-Vesoul - Maisons en bande pour séniors : une ouverture vers l'intergénérationnel



Résidence en milieu périurbain



Livraison en 2013



Opération réalisée par Neolia

Gestionnaire des logements sociaux: Neolia



La réversibilité n'a pas été envisagée dans l'opération.



Ensemble résidentiel de **petites maisons en bande**, en continuité du centre ancien, reliées par des chemins piétons au centre du village.



18 maisons locatives (6 T3 de 70 m² et 12 T2 de 60 m² de plein-pied), adaptées aux personnes âgées (douches à l'italienne, volets motorisés, robinetterie, sécurité...) avec un garage pour deux logements.

Les logements sont destinés à des **personnes autonomes tout en étant adaptés au vieillissement**. Les maisons disposent d'une terrasse, d'un jardin et d'un cellier.

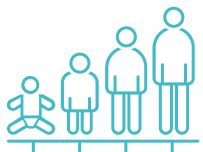
une « maison des aînés », avec une salle commune partagée par les résidents et le bureau d'une animatrice



Source: Google Maps

Habitat intergénérationnel, Juillet 2024 - 28

Noidans-les-Vesoul (70) - Maisons en bande pour séniors : une ouverture vers l'intergénérationnel



Personnes âgées de 60 à 90 ans, autonomes

Ce n'est pas un habitat intergénérationnel proprement dit, davantage une résidence-séniors, des animations sont organisés régulièrement entre les habitants et le périscolaire proche.



Une salle commune partagée par les résidents et le bureau de l'animatrice.

L'animatrice (ou hôtesse) salariée de l'UDAF (Union Départementale des Associations Familiales de Haute-Saône) a pour missions d'accompagner au quotidien les résidents du Villagénération, d'être à leur écoute, d'organiser les animations et moments de convivialité. L'hôtesse mobilise le réseau de partenaires mis en place avec la Commune, l'UDAF et Néolia pour faciliter l'accès à certains services en cas de besoin (repas à domicile, travaux ménagers et de jardinage, soins,...), aux résidents.

Animation "classique" de la résidence sénior en lien avec le périscolaire à proximité



Source: Néolia

Mulhouse - Résidence Domitys : de l'intergénérationnel exceptionnel



Résidence en milieu urbain



Ensemble résidentiel d'un collectif, à proximité du cinéma « Kinépolis » et d'une station de tram « Nouveau Bassin »



Livraison en 2021



120 logements du T1 au T3
T1 mis à disposition spécialement pour un étudiant



Opération réalisée par Domitys



La réversibilité peut être envisagée si l'engagement d'un étudiant ne donne pas satisfaction



Source: Google Maps

Mulhouse - Résidence Domitys : de l'intergénérationnel exceptionnel



Résidence pour personnes âgées dépendantes

Mise à disposition d'un T1 pour un étudiant



Une salle commune partagée par les résidents

Etudiant engagé comme animateur et salarié par Domitys. Il a pour missions d'accompagner au quotidien les résidents, d'être à leur écoute, d'organiser les animations et moments de convivialité, à raison de 15h par semaine.



Source: Domitys



Source: Domitys

Partie 3

L'HABITAT INTERGENERATIONNEL: POINTS CLES ET LIMITES



Opération d'habitat intergénérationnel à
Vaux-sur-Mer (17)
Source: AMC Archi

CE QUE LES OPERATIONS D'HABITAT INTERGENERATIONNEL ONT EN COMMUN

Aspects urbanistiques

- Les **opérations** sont relativement **récentes** (la plus ancienne date de 2013)
- Les opérations sont situées dans un **environnement proche de centre-ville ou de centre de village**.
- On retrouve davantage de projets intergénérationnels dans ou à proximité de **villes moyennes et « bourgs relais »** (+ de 2000 habitants)
- **Les éléments communs** à une résidence intergénérationnelle sont **une salle commune et des espaces d'agrément extérieur** (parc, jardin, potager)
- Le projet intergénérationnel, tel qu'il est conçu en amont de l'opération immobilière, **ne prévoit pas de réversibilité des logements**.
- Ces logements sont conçus en fonction du public: **T1 pour étudiant, T2-T3 pour séniors ou personnes âgées, T4 et plus pour les familles**.
- De manière générale, une attention à ce que **l'aménagement des lieux réponde aux besoins individuels des habitants**, selon leur âge, et leur situation de vie. Dans une des résidences, on parle d'habitat inclusif et certains logements sont accessibles PMR.

Aspects sociaux

- Le **public présent** dans chaque résidence intergénérationnelle est le public des **séniors et personnes âgées**. C'est d'ailleurs souvent la **base du projet** de l'opération immobilière.
- Les **personnes âgées et séniors** sont les premiers demandeurs du projet intergénérationnel, **souhaitant sortir de leur isolement** et souhaitant interagir avec d'autres publics.
- Un **animateur** a un rôle de **moteur** et de « coagulant » pour permettre les interactions entre les différents publics.
- **L'implication des habitants** (ou bénévoles) s'avère déterminante dans la réussite du projet intergénérationnel.
- **Une sélection rigoureuse des candidats** : compte-tenu du projet social spécifique de ces habitats, il est primordial de s'assurer qu'il y a adhésion au projet, voire appétit de vivre une expérience en collectivité.

ASPECTS CRITIQUES AUTOUR DES OPERATIONS D'HABITAT INTERGENERATIONNEL ANALYSEES

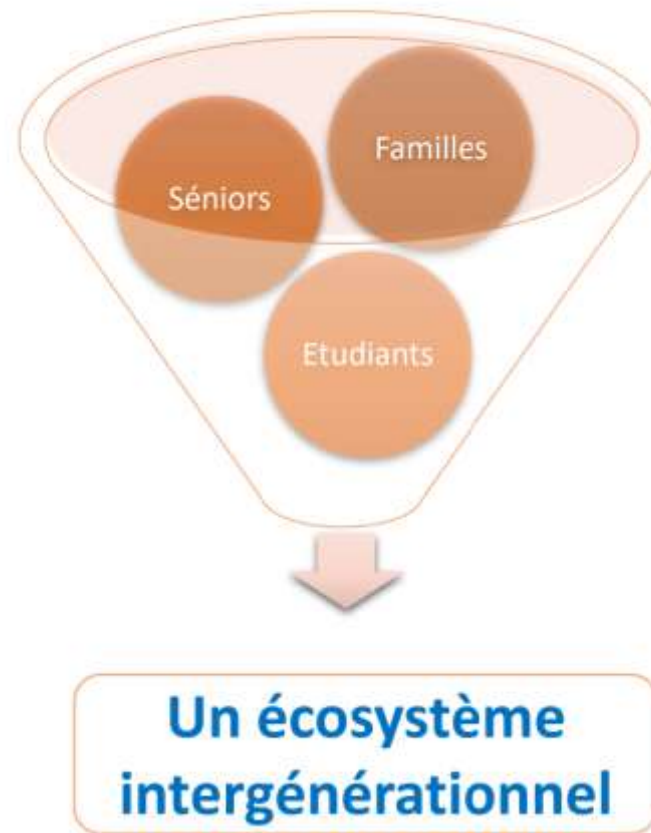
- **TYPOLOGIE** : Les projets d'habitat intergénérationnels les plus anciens **mixent davantage les différents types de logements** et donc les différents publics. Dans les nouveaux projets, les publics peuvent être répartis par étage, voire par immeuble.
- **MILIEU RURAL** : Les opérations d'habitat intergénérationnel situées en milieu rural attirent les personnes âgées des secteurs dans lesquelles les opérations sont implantées. En revanche, les familles et les jeunes actifs ne cherchent pas à s'y installer, préférant les milieux urbains et périurbains.
- **MILIEU URBAIN ET PERIURBAIN** : A l'inverse, les opérations d'habitat intergénérationnel situées en milieu urbain et périurbain attirent tous les publics et le taux de remplissage est de 100% dans toutes les opérations observées.
- **ANIMATION** : L'animation se doit être une partie intégrante du projet intergénérationnel. Sans cette animation, le lien entre les différents publics a du mal à fonctionner, et la résidence devient une résidence sociale banale.
- **SALLE COMMUNE** : Du fait de leur rythme de vie, les personnes âgées sont utilisatrices régulières de la salle commune. Les autres publics (familles, étudiants, jeunes actifs) utilisent moins la salle commune.
- **RYTHMES DE VIE** : Le projet intergénérationnel semble être subi par une partie des habitants au quotidien. Comme l'opération à Illzach ou à Toul, on constate des rythmes de vie différents entre les différents types d'habitants. (rythmes du coucher des personnes âgées, enfants dans les couloirs le soir, étudiants et jeunes actifs en soirée, volume de la télévision forte, etc...)
- **D'ABORD UNE RESIDENCE SENIOR** : Dans sa conception et son projet social, l'habitat intergénérationnel semble être une résidence senior agrémentée d'autres publics pour palier la solitude des personnes âgées. Tous les projets prospectés démarrent sur un constat d'un besoin en logements pour les personnes âgées au préalable (villagénération de Neolia par exemple).
- **L'INTERGENERATIONNEL – UN HABITAT SOCIAL COMME UN AUTRE**: Il existe un désintérêt des publics autres que seniors pour ce type d'habitat. Ce qui motive les autres publics sont avant tout un logement accessible et bien situé, avec ou sans seniors. Les étudiants et jeunes actifs peuvent plébisciter ce type d'habitat pour éviter la solitude, mais cela n'a jamais été évoqué par les interlocuteurs des projets observés.

CONCLUSION

Les résidences intergénérationnelles semblent propices à répondre aux difficultés de l'avancée en âge. En effet, la **localisation** de ces résidences permet une adaptation aux problèmes de mobilité et aux risques liés à l'isolement, mais également ces résidences permettent aux personnes âgées de continuer à **entretenir un lien social et de se sentir valorisées**. Plus largement, en favorisant les relations de voisinage et l'entraide, elles répondent à un besoin de rompre la solitude auprès d'un public plus jeune en attente de sociabilité.

Ces opérations sont souvent bien intégrées à la commune et très ouvertes sur leur environnement. **L'animation est cependant un enjeu fort** et est le cœur du projet de ces opérations. Même si l'objectif est de donner envie aux locataires de faire vivre la solidarité eux-mêmes, l'impulsion d'un gardien formé et motivé comme la visite régulière d'une coordinatrice semblent indispensables. La présence d'un petit nombre en journée dans la salle commune est garantie par la part des seniors.

Le succès des résidences intergénérationnelles repose en partie sur l'attitude des réservataires, mais leur sensibilité au sujet **peut être contrariée par la nécessité de loger un public prioritaire**. Face à ses difficultés et sans remettre en question les avantages de ces opérations, les bailleurs perdent un peu de leur enthousiasme à vouloir développer le concept.





Les partenaires de cette mission tiennent à remercier l'ensemble des personnes sollicitées et/ou contactées qui ont rendu possible la rédaction de la publication.

Mathilde Becquet (réciprocité), Jean-Michel Ruest (Habitat et Humanisme Lorraine), Chloé Finocchi (Habitat et Humanisme Alsace Sud), Elodie Durand (Vendée Habitat), Geoffroy Antonietti (Neolia), Isabelle Tuillon (Neolia), Madeleine Heitz (Domitys), Léontine Perrey (Neolia).

CONTACT

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar

68200 MULHOUSE

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction

Jennifer KEITH, référente

03 69 77 60 82 / jennifer.keith@afut-sudalsace.org

Alexandre MARGUERY

Juillet 2024

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte.