

Vieillesse : l'habitat partagé dans le logement social, un modèle qui séduit ?

3 TEMPS FORTS

Découverte du projet de l'habitat inclusif de la résidence basilique par ses habitants et les acteurs du projet : bailleur, ingénierie sociale, financeurs

- **Habitants** du projet d'habitat inclusifs de la résidence Basilique
- Hélène Gunerhan, directrice territoriale **Antin +**
- Alexandrine Amazan et Mathilde Maire, animatrices de vie sociale et partagée et Diane Lacouture, **association ALFI**
- Clémence Fontan Ducret, chargée de projets habitat inclusif et adapté, **Département de Seine-Saint-Denis**
- Maria Manuel Adalberto, chargée de projets lieux de vie collectifs, **assurance retraite Ile-de-France**

L'importance du réseau d'acteurs pour porter des projets de vie alternatifs dans le logement social

- Sonia Longuet, chargée d'étude, **association HAPI**
- Sébastien Dubuisson, chargé de mission Habitat inclusif et logement accompagné, **UNAF**
- Clémence Fontan Ducret, chargée de projets habitat inclusif et adapté, **Département de Seine-Saint-Denis**
- Adèle Berthier Vernet, chargée de projet bailleurs sociaux et Maria Manuel Adalberto, chargée de projets lieux de vie collectifs, **assurance retraite Ile-de-France**

Partage inter-bailleur sur les initiatives en faveur du maintien à domicile

- Leila Ben Boudaoud, responsable pôle développement, cohésion et innovation, **Antin+**
- Marie Parizot, chef de projet habitat inclusif et intergénérationnel, **Valophis**

Face au vieillissement des locataires et à leur aspiration à rester dans leur environnement de vie, les bailleurs sociaux sont amenés à repenser leurs modes d'accompagnement. Les témoignages des habitants de la résidence Basilique ont mis en lumière les bénéfices de l'habitat inclusif sur le lien social et l'autonomie. Les échanges ont souligné les défis économiques et partenariaux qui conditionnent leur développement. Au-delà de l'habitat inclusif, c'est plus largement la capacité des bailleurs et institutionnels à structurer une politique du bien-vieillir en complémentarité qui a été débattue.

1. LE VIEILLISSEMENT DU PARC SOCIAL IMPOSE DE DIVERSIFIER LES RÉPONSES POUR PERMETTRE AUX HABITANTS DE VIEILLIR CHEZ EUX

Le vieillissement des locataires soulève un enjeu croissant d'adaptation du parc existant. Le Département de la Seine-Saint-Denis a souligné la progression rapide des besoins et l'insuffisance de l'offre adaptée. L'attachement des habitants à leur logement, à leurs repères et à leur réseau de sociabilité invite à ne pas privilégier systématiquement la mutation. Les interventions de CDC Habitat et d'Emmaüs Habitat ont rappelé l'importance de combiner adaptation du logement, accompagnement des parcours résidentiels et solutions alternatives, dont l'habitat inclusif.

2. L'HABITAT INCLUSIF FAIT DU LIEN SOCIAL UNE DIMENSION À PART ENTIÈRE DE L'HABITER

Les témoignages des habitants de la résidence Basilique ont illustré les bénéfices concrets du projet : rencontres entre voisins, activités partagées et sorties que certains n'auraient pas réalisées seuls. Malgré des interrogations initiales, un collectif s'est progressivement constitué. Au-delà des aménagements, la création d'occasions de rencontre contribue à prévenir l'isolement. L'intervention de Sébastien Dubuisson (UNAF) a souligné les effets de l'habitat inclusif sur le lien social, l'autonomie, la participation et le pouvoir d'agir, que les démarches de mesure d'impact de HAPI cherchent à objectiver.

LES POINTS CLÉS

ÉVÉNEMENT / 5 octobre / 14h00 - 17h



Vieillessement : l'habitat partagé dans le logement social, un modèle qui séduit ?

3. LA RÉUSSITE DES PROJETS REPOSE SUR LEUR ANCRAGE TERRITORIAL ET LEUR CONSTRUCTION AVEC LES HABITANTS

Le choix d'Antin + de labelliser la résidence Basilique reposait sur plusieurs facteurs : une proportion importante de seniors, un local commun sous-utilisé ne bénéficiant qu'à une partie des résidents et la proximité des commerces et des transports. Le projet valorise ainsi les ressources de la résidence tout en répondant aux enjeux de vieillissement et d'isolement. La concertation menée avec ALFI a montré la nécessité de rendre le projet concret pour les habitants : la visite d'autres habitats inclusifs facilite sa compréhension et son appropriation. Il n'existe pas de modèle unique, mais des réponses adaptées aux besoins et aux usages locaux.

5. LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INCLUSIF EST FREINÉ PAR LA FRAGILITÉ DE SON MODÈLE ÉCONOMIQUE

L'intervention de l'UNAF a souligné les disparités territoriales de l'aide à la vie partagée (AVP), les difficultés de financement de l'ingénierie en amont et la nécessité de clarifier la répartition des coûts et des responsabilités entre bailleurs et gestionnaires. L'AVP ne couvre pas à elle seule l'ensemble du modèle économique : gestion locative, espaces communs, fonctions support et vacance doivent également être anticipés. Plusieurs bailleurs ont aussi pointé les contraintes de la gestion en flux lors des attributions en vue d'un habitat inclusif, qui compliquent l'équation entre règles d'attribution de droit commun des logements et projet collectif atypique.

4. FAIRE VIVRE UN HABITAT INCLUSIF, C'EST SOUTENIR LA PARTICIPATION ET LE POUVOIR D'AGIR DES HABITANTS

Dans la résidence Basilique, les animatrices ne se limitent pas à organiser des activités : elles accompagnent les initiatives des habitants, entretiennent les liens avec le bailleur et mobilisent les partenaires. Sébastien Dubuisson (UNAF) a rappelé que le projet de vie sociale et partagée doit rester une démarche vivante de coconstruction, et non un simple programme d'animations. Le choix de participer, ou non, doit être respecté. L'habitat inclusif demeure avant tout un domicile, fondé sur le libre choix et l'autonomie des personnes, sans reproduire le fonctionnement d'un établissement médico-social.

6. LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS SOUTIENNENT L'HABITAT INCLUSIF ET ACCOMPAGNENT PLUS LARGEMENT LE BIEN-VIEILLIR

Le Département de la Seine-Saint-Denis et la CNAV contribuent à la conférence des financeurs de l'habitat inclusif et interviennent à différentes étapes des projets, de leur accompagnement au financement. La CNAV a notamment soutenu l'aménagement du local commun de Basilique à hauteur de 68 000 €. Leur action dépasse cependant l'habitat inclusif : adaptation des logements, prévention de la perte d'autonomie, accès aux droits, soutien à l'innovation sociale et projets collectifs de proximité. Ces dispositifs constituent autant d'opportunités de coopération avec les bailleurs pour répondre aux besoins des seniors dans le parc ordinaire.

LES POINTS CLÉS

ÉVÉNEMENT / 5 octobre / 14h00 - 17h

Vieillessement : l'habitat partagé dans le logement social, un modèle qui séduit ?

7. L'HABITAT INCLUSIF EST UNE BRIQUE D'UNE STRATÉGIE PLUS GLOBALE D'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES ÂGÉS

Les échanges ont montré que la formalisation d'une « stratégie seniors » tend à devenir une pratique partagée parmi les bailleurs présents. Antin a présenté cinq leviers complémentaires : connaître les locataires et le patrimoine, adapter les logements avec l'appui de l'ergothérapie, renforcer l'accompagnement social, prévenir la perte d'autonomie et proposer d'autres formes d'habiter. Les expériences de Valophis, d'Emmaüs Habitat et de CDC Habitat illustrent également la diversité des actions possibles, des résidences intergénérationnelles à l'accompagnement des parcours résidentiels. L'habitat inclusif s'inscrit dans une politique plus large du bien-vieillir.

8. ACCOMPAGNER LE VIEILLESSEMENT SUPPOSE DE RENFORCER LE REPÉRAGE DES FRAGILITÉS ET DE FAIRE ÉVOLUER LES MÉTIERS DE PROXIMITÉ

Le Département de la Seine-Saint-Denis a présenté une coopération avec l'Action Tank, Seine-Saint-Denis Habitat, Plaine Commune Habitat et I3F pour mieux repérer les fragilités liées au vieillissement et construire des réponses de prévention et d'accès aux droits. Les équipes de proximité jouent un rôle décisif pour identifier les besoins et orienter les habitants. Les retours d'expérience ont illustré d'autres pistes : accompagnement du veuvage chez Est Ensemble Habitat, parcours résidentiels chez Emmaüs Habitat et CDC Habitat, formation des équipes de proximité à la détection et à la veille sociale chez Valophis. Ces initiatives inscrivent progressivement le vieillissement dans une « gestion locative adaptée » pour faire évoluer les pratiques quotidiennes des bailleurs.



Pour aller plus loin :

- HAPI : travaux de mesure d'impact social et territorial de l'habitat inclusif.
- UNAF : référentiel qualité et travaux sur le projet de vie sociale et partagée.
- Observatoire national de l'habitat inclusif : travaux sur le PVSP.
- Département de la Seine-Saint-Denis / Action Tank : coopération interbailleurs sur le repérage des fragilités