



Nathaël Torres

Mixité sociale et vieillissement de la population – quelles perspectives pour un habitat intergénérationnel durable ?

TORRES Nathaël. *Mixité sociale et vieillissement de la population – quelles perspectives pour un habitat intergénérationnel durable ?*, sous la direction de Céline BROGGIO, Université Jean Moulin (Lyon 3), 2020.

Disponible sur : <http://www.theses.fr/2020LYSE3057>



Document diffusé sous le contrat *Creative Commons* « **Attribution – Pas d'utilisation commerciale - Pas de modification** »
Vous êtes libre de le reproduire, de le distribuer et de le communiquer au public à condition d'en mentionner le nom de l'auteur et de ne pas le modifier, le transformer, l'adapter ni l'utiliser à des fins commerciales.



N°d'ordre NNT : 2020LYSE3057

THESE de DOCTORAT DE L'UNIVERSITE DE LYON

opérée au sein de
L'Université Jean Moulin Lyon 3

Ecole Doctorale N°483
ED Sciences Sociales

Discipline de doctorat : Géographie-Aménagement

Soutenue publiquement le 01/12/2020, par :

Nathaël TORRES

MIXITE SOCIALE ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION – QUELLES PERSPECTIVES POUR UN HABITAT INTERGENERATIONNEL DURABLE ?

Devant le jury composé de :

ZARDET Véronique, Professeur, Univ. Lyon 3 – Présidente
JAILLET Marie-Christine, Directrice de recherche CNRS, Univ. Toulouse 2 – Rapporteur
CHIGNIER-RIBOULON Franck, Professeur, Univ. Clermont Auvergne – Rapporteur
VIDAL Guy, Président honoraire du directoire, Sollar
LE BOUCLH Serge, Président directeur, Récipro-Cité
BONNET Jacques, Professeur honoraire, Univ. Jean Moulin Lyon 3
BROGGIO Céline, Professeur, Univ. Paris 13 – Directrice de thèse

Mes sincères remerciements à mes collègues de Récipro-Cité pour leur soutien, leur camaraderie, et leur professionnalisme qui est une source de progression personnelle.

Merci à Serge Le Boulch qui a accueilli avec un enthousiasme immédiat le projet de thèse CIFRE et lancé l'aventure passionnante de Récipro-Cité. Merci à Guy Vidal et aux collaborateurs de Sollar pour leur disponibilité et bienveillance.

Merci à Véronique Zardet et aux membres du groupe de recherche de l'ISEOR pour leur accueil franc et convivial, leurs conseils avisés et généreusement dispensés, sans rien attendre en retour.

Merci à la Fondation Palladio pour son soutien financier qui a autorisé des moyens confortables de recherche sans peser sur le budget familial.

Merci à Jacques Bonnet pour son patronage dès les balbutiements de mes velléités doctorantines.

Merci à Céline Broggio pour plus de cinq ans d'accompagnement, de conseils, de suivi, d'encouragement, d'enseignement et « d'aide à la navigation » dans le monde académique.

Merci à mon autre Céline et mes nanas pour les soirées, samedis et jours fériés confisqués... Et tout le reste...

SOMMAIRE

0. Introduction générale.....	7
0.1 _ L’habitat intergénérationnel	7
0.2 _ Convention CIFRE avec Récipro-Cité.	10
0.3 _ Problématique et hypothèse centrale	11
PARTIE 1 - Aux racines de l’habitat intergénérationnel : vieillissement de la population et habitat, intergénération et mixité.	15
1.1_ L’intergénérationnel, une valeur montante.....	17
1.1.1_ les « 3D » : « Diffusion », « déspecialisation » et « désinstitutionnalisation » de la problématique du vieillissement de la population.	18
1.1.2._ De l’intergénération à la mixité (inter)générationnelle	39
1.2 _ Quand l’habitat devient « un axe central et consensuel de la manière dont la société envisage de faire face au vieillissement de la population » (ARGOUD, 2011).	57
1.2.1_ Le rapprochement des cultures de l’habitat et de la gérontologie, dans un contexte de servicialisation de l’habitat (tertiarisation de l’habitat et de l’aménagement)	59
1.2.2_ Le rôle clé des collectivités locales : moteur de la demande.	70
1.2.3_ Une « politique de l’éventail de solutions » pour prendre en compte la diversité des expériences de vieillissement et répondre aux souhaits des nouvelles générations de séniors.	80
Conclusion intermédiaire : L’habitat intergénérationnel	82
1.3 _ L’habitat intergénérationnel, un champ de recherche en construction	85
1.3.1 / Etat des lieux de la recherche francophone	85
1.3.2 / Esquisse internationale de l’habitat intergénérationnel : les exemples allemands et belges. ...	96
Conclusion partie 1 : immaturité de l’habitat intergénérationnel plutôt qu’ « effet de mode » ?	103
PARTIE 2 – Diversité, profils territoriaux et évolution de l’habitat intergénérationnel	105
2.1 _ Panorama de l’habitat intergénérationnel.....	105
2.1.1_ Présentation de l’état des lieux : champ, méthodologie, limites.	106
2.1.2_ Panorama de l’habitat intergénérationnel	115
2.2 _ Inscriptions et traductions territoriales de l’habitat intergénérationnel	167
2.2.1 _ L’Habitat intergénérationnel dans ses territoires – Logique libérale, politiques locales, et développement en tâche d’huile... ..	168
2.2.2_ Caractérisation territoriale des programmes intergénérationnels.	207
2.2.3 _ Conclusion : une véritable influence du contexte territorial sur la nature et les ambitions des opérations résidentielles intergénérationnelles.	211
2.3 _ Analyse chronologique	213
2.3.1 _ Plusieurs générations d’habitat intergénérationnel ?	214
2.3.2 _ Vers une harmonisation de l’habitat intergénérationnel ?	223
2.3.3 _ Conclusion : une étape charnière.	228
Conclusion partie 2 : synthèse typologique.....	230

PARTIE 3 : De l'innovation à la pérennisation : évaluation et perspectives.....	239
3.1 _ De(s) utopie(s) à la réalité : écueils, obstacles et fragilités de l'habitat intergénérationnel	240
.....	
3.1.1_ Fragilités d'ordre social : heurs et malheurs du voisinage intergénérationnel _____	240
3.1.2_ Fragilités d'ordre juridique : vers une normalisation de la formule de l'habitat intergénérationnel	
_____	270
3.1.3_ Fragilités d'ordre déontologique : superficialité et controverses _____	285
3.1.4_ Fragilités d'ordre économique : l'enjeu du modèle économique _____	295
3.1.5_ Conclusion : des questions en suspens ? _____	297
3.2 _ Récipro-Cité, CHERS VOISINS, et l'ingénierie sociale : quelques pistes pour un habitat	
intergénérationnel durable ?	298
3.2.1_ Présentation de l'observation participante chez Récipro-Cité _____	298
3.2.2_ CHERS VOISINS : Concept d'Habitat Eco-Responsable à Système de VOISinage INtergénérationnel	
Solidaire _____	302
3.2.3_ CHERS VOISINS : de l'ingénierie sociale à l'ingénierie des « 3P » _____	306
3.2.4_ Conclusion : l'ingénierie sociale, un axe de professionnalisation de l'habitat intergénérationnel ?	
_____	323
3.3 _ Zoom sur le modèle économique : l'exemple de Chers Voisins.	323
3.3.1_ Un modèle économique « soutenable » _____	325
3.3.2_ Valeur ajoutée et performance socio-économique : l'exemple de CHERS VOISINS. _____	337
3.3.3_ Généralisation – de l'impact socio-économique à l'impact intergénérationnel. _____	356
Conclusion partie 3 : de l'impact socio-économique à l'impact intergénérationnel	361
4. Conclusion générale	363
Bibliographie	369
Liste des sigles et abréviations	387
Tale des figures.....	389
Liste des tableaux	391
Liste des encadrés	392
Table des matières.....	395
Annexes	401

0. Introduction générale

0.1 _ L'habitat intergénérationnel

En 2016, le promoteur immobilier Nexity a sponsorisé un programme court, diffusé tous les dimanches soir sur une grande chaîne nationale, qui aborde en 33 épisodes une variété de situations de la « vie immobilière ».¹ Un de ces épisodes, intitulé « les résidences intergénérationnelles », figure la vie idéale d'une résidence intergénérationnelle :

[Une femme âgée et une jeune fille jouent aux cartes dans un hall (esprit lobby d'hôtel). La maman de la jeune fille arrive avec des sacs de courses].

Maman : « *Ah, ça y est, j'ai fini les courses ! Merci d'avoir gardé Noémie. J'espère qu'elle vous a pas embêté.* »

Femme âgée : « *Oh mais pas du tout ! La coiffeuse de la résidence a un peu de retard pour ma coupe, alors elle m'a tenu compagnie. Et puis, à quoi ça sert de vivre dans une résidence intergénérationnelle si on ne se rend pas service !?* » Se tournant vers la jeune fille : « *Allez, à toi !* »

Maman : « *C'est quoi, la belote, la crapette, j'reconnais pas... ?* »

Fillette : « *On joue au mini monsters.* »

Maman : « *Noon, mais Noémie faut pas embêter Mme Valentin avec tes jeux compliqués.* »

Fillette : « *Elle a voulu que je lui explique les règles et là elle m'a déjà battue 3 fois.* »

Femme âgée : « *Haha, mais oui je te l'ai dit, tu joues tes démons trop tôt !* »

Maman : « *Oula ! Bon, euh chérie, tu ramasses tes cartes il faut qu'on aille à la dance ?* » Se tournant vers la femme âgée : « *Ça va Mme Valentin, on vous laisse pas toute seule ?* »

Fillette : « *Ben non elle attend son tour pour le coiffeur.* »

Femme âgée : « *Et après j'ai une séance de salsa dans la salle commune et une réunion avec les représentants de la résidence alors vous voyez, je suis loin de m'ennuyer.* »

Fillette : « *Mais on se retrouve quand même demain pour le goûter ?!* »

Femme âgée : « *Mais bien sûr. Et puis en attendant tu travailles tes sortilèges hein ?* »

Fillette : « *OK...* »

¹ Article lareclame.fr, "Campagne TV - Nexity - agence DREAM ON", publié le 26/04/2016. Consultable en ligne : <http://lareclame.fr/dreamon/realisations/le-monde-de-limmobilier-bouge-avec-nexity>

Figure 1_ Captures d'écran – épisode « les résidences intergénérationnelles » de la mini-série « À chacun sa ville » sponsorisée par Nexity.



Source : Capture d'écran – TF1-Nexity « À chacun sa ville » épisode « Les résidences intergénérationnelles »

La situation dépeinte est délibérément caricaturale. Mais elle fait ressortir plusieurs éléments clés, jugés caractéristiques de cette nouvelle offre résidentielle encore peu connue du grand public : la cohabitation délibérée et organisée au sein d'un même immeuble de générations différentes, l'entraide de voisinage, une offre de services et d'animations dans des locaux collectifs, une organisation collective habitante. Et en miroir de tous ces « avantages », une problématique est clairement énoncée : l'isolement des personnes âgées (« Ça va, on ne vous laisse pas toute seule ? »).

L'habitat intergénérationnel, tel que dépeint dans cet extrait, est une formule résidentielle émergente, qui « a le vent en poupe » (ARGOUD, 2012 ; AUDIAR, 2015 ; DAURE, 2015). D'une poignée de réalisations à plus de 200 aujourd'hui, le nombre de résidences intergénérationnelles a été multiplié par 15 en tout juste 10 ans. Et la tendance ne semble pas s'essouffler, pour les quelques années à venir tout du moins.²

Le gouvernement propose depuis 2015 ce qui se rapproche le plus d'une définition officielle de « l'habitat intergénérationnel » sur la plateforme d'information [www.pour-les-personnes-âgées.gouv.fr](http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr) :

« 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. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets. »³

On retrouve dans la suite de la description certaines des grandes caractéristiques introduites dans le clip vidéo de Nexity.

² Voir analyse chronologique partie 2.

³ <http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/choisir-un-hebergement/vivre-dans-un-logement-independant-et-beneficier-de-services/lhabitat-0>

« À qui s'adresse l'habitat intergénérationnel ? »

Par définition, l'habitat générationnel s'adresse à tout le monde et à tous les âges. Les personnes âgées peuvent y trouver un environnement plus sécurisant et vivant.

Les logements répondent aux besoins particuliers de ces différentes générations. Les logements destinés aux personnes âgées sont par exemple équipés de volets électriques, de barres d'appui installées dans la douche...

Des espaces communs utilisables par tous (lingerie, salle commune que l'on peut réserver pour une fête de famille...) permettent aux habitants de l'immeuble de se rencontrer.

Comment fonctionne l'habitat intergénérationnel ?

Un immeuble intergénérationnel peut, par exemple, être composé d'1/3 d'appartements conçus pour des étudiants, 1/3 pour des familles et 1/3 pour des personnes âgées.

Les surfaces des logements sont pensées en cohérence avec les besoins des différents habitants : plusieurs chambres pour les familles, studios pour les étudiants, 3 pièces pour les personnes âgées.

Au cœur des projets d'habitat intergénérationnel on trouve :

- *des valeurs de solidarité entre générations, entre voisins ;*
- *une volonté de lutte contre l'isolement des étudiants et des personnes âgées ;*
- *la volonté de proposer une meilleure qualité de vie aux habitants. »*

Dans les faits, si cette description correspond assez fidèlement à un « modèle-moyen » de l'habitat intergénérationnel, nous verrons que la réalité des réalisations s'avère nettement plus contrastée et diversifiée. Par ailleurs la locution « habitat intergénérationnel » peut faire référence à plusieurs concepts résidentiels, de nature différente :

- La *cohabitation*, ou la *colocation*, *intergénérationnelle*, parfois aussi désignée « *logement intergénérationnel* », qui consiste en la mise à disposition par une personne âgée d'une chambre et/ou d'une partie de son logement, à un étudiant ou jeune travailleur, moyennant loyer, services présents, ou une combinaison des deux. Cette formule, principalement proposée et encadrée par des associations dans les grandes villes étudiantes, existe en France depuis 2004, s'inspirant d'expériences espagnoles (NEMOZ, 2007).
- Les *quartiers intergénérationnels* qui résultent du choix de faire de la mixité (inter)générationnelle un principe directeur d'aménagement urbain et de vie sociale d'un quartier en jouant sur la combinaison d'offres variées à destination des différents publics générationnels. La ZAC des sables à Pulnoy en est un parfait exemple (cf. encadré 14).
- Et les *résidences intergénérationnelles*, plus rarement appelées *immeubles intergénérationnels*, qui correspondent à la configuration résidentielle décrite plus haut par Nexity et par le Ministère des Solidarités et de la Santé. Les résidences intergénérationnelles sont des ensembles résidentiels collectifs au sein desquels est délibérément organisée une cohabitation entre différentes générations (personnes âgées, familles, étudiants, jeunes actifs...) dont il est espéré qu'elle alimentera une solidarité de voisinage synonyme d'entraide et de convivialité. Sous cette forme, l'essor de la formule, porté en très grande majorité par le secteur du logement social,

est soutenu localement par une forte demande des collectivités, et encouragé à l'échelle nationale par les pouvoirs publics. Pour ceux-ci, l'habitat intergénérationnel est perçu comme une solution innovante, consensuelle et flexible pour répondre à la problématique du vieillissement de la population (ARGOUD, 2012 ; CHAILLOU et al., 2008), appréhendée principalement sous les angles du lien social, de la prévention, et du maintien à domicile (isolement, inclusion sociale, accessibilité, etc.).

C'est cette dernière formule en particulier qui nous intéresse dans ces travaux. Sauf mention du contraire, nous utiliserons indifféremment et de façon tout à fait interchangeable les termes *habitat intergénérationnel* et *résidence intergénérationnelle*.

0.2_ Convention CIFRE avec Récipro-Cité.

Les travaux de recherche ci-présentés ont été menés dans le cadre d'une convention CIFRE avec Récipro-Cité. Récipro-Cité est une jeune structure dédiée à l'innovation sociale dans l'habitat et les territoires dont le cœur de métier historique est le développement et l'accompagnement de résidences intergénérationnelles. Entre 2011 et 2013, l'activité de la société est concentrée sur le développement, en partenariat avec l'organisme de logement social Sollar, d'un dispositif d'habitat intergénérationnel solidaire qui prendra en 2012 le nom de *CHERS VOISINS* (voir partie 3.2 pour plus de détails sur Récipro-Cité et *CHERS VOISINS*). Ses champs d'intervention et son expertise se sont affirmés et étendus depuis.

Notre participation à l'activité professionnelle de Récipro-Cité nourrit et influence en profondeur l'intégralité de ces travaux. En tant que responsable de projet nous avons participé à, ou observé :

- Le développement de la formule d'habitat intergénérationnel solidaire *CHERS VOISINS* pour le logement social, son évolution et son fonctionnement sur plusieurs années, ainsi que son application à plusieurs contextes territoriaux et résidentiels différents.
- Le développement d'un second dispositif d'habitat intergénérationnel baptisé *COCOON'ÂGES*, en partenariat avec un acteur de la promotion immobilière – Eiffage immobilier – pour des programmes sociaux, mixtes, ou privés.
- L'étude, la programmation architecturale et sociale, le montage, de divers projets intergénérationnels en contextes ruraux ou urbains.
- Et plus largement, échangé avec une grande variété d'acteurs de l'habitat et de l'action publique urbaine sur leurs attentes, ambitions, réflexions, craintes, difficultés, vis-à-vis de l'habitat intergénérationnel, de ses principes, de sa mise en œuvre opérationnelle, de son modèle économique, juridique, architectural, etc.

Cette immersion au cœur du « micro-champ professionnel » de l'habitat intergénérationnel est la matrice évidente des principaux questionnements qui traversent notre démarche de recherche, ainsi qu'une source quasi-intarissable d'information... À tel point qu'il semble que beaucoup des conclusions et des résultats de ces travaux ne paraîtront peut-être aux yeux de nos collègues collaborateurs de Récipro-Cité qu'une formulation synthétisée de faits qui leur apparaissent des évidences (parfois perdues dans « l'invisibilité du quotidien »). Cette « connaissance empirique et

entrepreneuriale » n'avait toutefois jamais fait l'objet d'une problématisation scientifique.⁴ L'habitat intergénérationnel, *per se*, demeure un objet scientifique largement méconnu et un champ professionnel en construction et en évolution.

En synthèse, malgré que la différence considérable de rythme entre la recherche scientifique et l'activité d'une TPE innovante en compliqua l'intégration parfaite, l'influence et les attentes de Récipro-Cité sur la formulation de la problématique et des hypothèses de recherche se sont exprimées sur trois dimensions :

- Généralement, affirmer l'expertise de Récipro-Cité dans le domaine de l'habitat intergénérationnel et renforcer les liens tissés avec le monde académique et de la recherche ;
- Spécifiquement, évaluer, notamment sous l'angle socio-économique, les premières réalisations, alors balbutiantes, de *CHERS VOISINS* ;
- Et plus accessoirement, répondre à une aspiration plus personnelle à recontextualiser et prendre du recul sur nos pratiques professionnelles ;

0.3 _ Problématique et hypothèse centrale

L'immersion dans le monde de l'habitat intergénérationnel en révèle rapidement un paradoxe a priori curieux :

- tandis que d'un côté la formule suscite un vif intérêt, pour ne pas dire engouement, des élus municipaux, des acteurs de l'habitat, et de l'opinion publique (informée) en général ;
- et qu'elle connaît un formidable essor depuis le début de la décennie (2010) ;
- de l'autre côté, dès lors qu'on se rapproche des niveaux opérationnels, ou de la réalité des réalisations, on découvre – sous la surface – beaucoup plus d'incertitudes, de nuance, de questionnement, de tâtonnement, voire de suspicion... « On essaye, parce qu'il faut bien le faire... Ou parce que c'est ce que les élus demandent... ».

Est-ce « l'effet mode » qui génère la suspicion ? Ou l'apparence d'un consensus sans critique ? L'idée d'un « effet mode », fait écho à la rapidité avec laquelle les opérations d'habitat intergénérationnel semblent s'être multipliées, mais sous-entend aussi le soupçon d'un mouvement éphémère, de temporalité courte, voire de superficialité. Or c'est, pour les quelques observateurs (scientifiques ou professionnels) à s'être intéressés au sujet, une clé de lecture récurrente du « phénomène » de l'habitat intergénérationnel.

D. ARGOUD, le premier, dans un court article dédié à la formule en 2012, interroge « *l'engouement actuel pour l'habitat intergénérationnel...* ». Le constat que « *l'intergénération a le vent en poupe* » s'accompagne d'un questionnement sur la durabilité de l'habitat intergénérationnel :

⁴ « La nature même du travail scientifique consiste précisément à reformuler les questionnements pour produire des objets de connaissance ». (ASCHER, 1995 : 8)

« Néanmoins, on peut se demander s'il s'agit là d'un simple effet de mode ou d'une transformation à venir des façons de "vivre" les territoires ».

A. LABIT (2013) dans son analyse comparative de l'habitat intergénérationnel en France et en Allemagne, reste dans le champ lexical de la mode en évoquant le « *vocabulaire aujourd'hui très en vogue dans les deux pays, de "logement intergénérationnel"* ».

En 2015, N. D'ANDREA et F. ZERILLO, expriment sur un ton critique qui se durcit, leur crainte à l'égard de « *l'idée d'un nouveau standard, la résidence intergénérationnelle, qui ne serait qu'une coquille vide* », tandis que P-H. DAURE, directeur de la FEDOSAD, et pion majeur du succès de l'expérience du Village Générations de Saint-Apollinaire (21) (cf. encadré 49), écrit que « *l'intergénération a le vent en poupe aujourd'hui, mais les actions intergénérationnelles mises en place présentent parfois un caractère artificiel* ».

L'AUDIAR⁵ (2015 : 102) réintroduit ces idées dans des études destinés au monde de l'action publique : « *une idée qui a le vent en poupe* » ... « *Concept en vogue, l'intergénérationnel séduit car il est porteur de valeurs de solidarité et d'échange à tel point qu'il peut apparaître parfois comme une sorte de mode, offrant aux projets lancés une certaine visibilité.* »

Etc.

Un entretien avec M. VALLET, conseillère des politiques sociales de l'USH⁶ en charge de la question du vieillissement, et de ce fait en contact avec un très grand nombre d'organismes HLM et d'expériences, donne une expression très concrète à cette vision :

« Sur l'habitat spécifique pour les personnes âgées, il y a deux grandes options. Soit l'habitat groupé « tout séniors ». Soit l'habitat intergénérationnel. Et les bailleurs s'orientent de plus en plus vers ça. (...) L'habitat intergénérationnel a une place grandissante, c'est clair. Notre grande question c'est la pérennité des projets... (...) C'est peut-être se leurrer que de penser qu'on pourra faire de l'habitat intergénérationnel partout. (...) Il y a certainement des opérations qui vivront quelques années et puis redeviendront des résidences classiques ».⁷

Il faut dire que le logement social, comme d'autres, est un secteur qui a connu son lot d'expériences et d'innovations évanescents. Beaucoup de collaborateurs ont été témoins de « projets innovants » qui se sont évanouis dans les sables. Le plus souvent sans qu'on ne sache *a posteriori* plus vraiment pourquoi, ni comment... Et la courte histoire de l'habitat intergénérationnel comporte déjà son lot de casseroles...

Face à une telle unanimité, notre questionnement s'est rapidement orienté vers la durabilité de la formule de l'habitat intergénérationnel. Quelle part cet « effet de mode » tient-il dans le développement de l'habitat intergénérationnel ? Ou au contraire, quelles relations le développement de l'habitat intergénérationnel entretient-il avec la réalité des enjeux sociaux contemporains (ou leur perception publique) ? À quels besoins les programmes résidentiels intergénérationnels répondent-ils ? Et à quels intérêts ? Le font-ils d'une manière efficace ? Et efficiente ? Porteuse d'innovation sociale ? Quelle est la réalité de l'habitat intergénérationnel aujourd'hui ? Combien d'expériences ? Se ressemblent-elles ? Quelles sont leurs caractéristiques communes, ou au contraire leurs différences fondamentales ? Quel est le degré d'homogénéité de

⁵ Agence d'urbanisme de Rennes.

⁶ Union nationale des fédérations d'organismes HLM.

⁷ Entretien téléphonique avec M. VALLET, Conseillère politiques sociales USH – 29/08/2017.

cette formule « alternative » ? (Peut-on même appréhender l'habitat intergénérationnel comme un modèle en soi ?) Quels atouts et faiblesses ? Quels sont précisément les obstacles à la durabilité de l'habitat intergénérationnel ? Quelles réponses ont d'ores-et-déjà été apportées ? Comment l'habitat intergénérationnel a-t-il, et pourra-t-il, évoluer dans le temps pour améliorer sa capacité à répondre à des besoins sociétaux ? Etc.

Sur la base de ce questionnement s'est construite notre problématique :

Quels sont les ressorts de la durabilité de l'habitat intergénérationnel ? C'est-à-dire dans quelle mesure, et à quelles conditions, l'habitat intergénérationnel peut-il dépasser ou contredire les critiques d'un « effet de mode » : superficialité, irrégularité, éphémérité ? Et faire la preuve d'une solution résidentielle et sociale pertinente, pérenne, et efficiente ?

Considérant que le dynamisme de la formule de l'habitat intergénérationnel, et les prémisses de sa normalisation, ne suffisent pas à eux seuls à en faire un modèle durable (socialement, économiquement, temporellement...) notre hypothèse, est que l'avenir (contingent) de l'habitat intergénérationnel peut-être durable sous certaines conditions :

- Si la formule s'inscrit dans un « mouvement réformateur » des politiques sociales de la vieillesse et de l'habitat des personnes âgées plus profond que le seul phénomène de diffusion d'un modèle d'innovation sociale dans la filière professionnelle du logement social ;
- Si au-delà des dynamiques de standardisation et de normalisation en cours, est préservée et développée une flexibilité dans les modalités de réalisation de l'habitat intergénérationnel permettant l'existence non pas d'une, mais de plusieurs formules d'habitat intergénérationnel, notamment pour s'adapter à des contextes territoriaux variés ;
- Et sous réserve que soient surmontées un certain nombre de fragilités d'ordre social, juridique, déontologique et économique par un mouvement de maturation opérationnelle et de « professionnalisation », vers, pour les opérations le permettant, une ingénierie sociale équilibrée et efficiente d'un point de vue social et économique.

Chacune de ces trois conditions donnent corps à une partie de la présente thèse.

Dans la première partie, nous situons la montée en puissance de l'habitat intergénérationnel dans son contexte social et politique. Ce faisant, est mise en évidence, au-delà d'un « effet de mode », l'influence du contexte démographique et socio-politique derrière l'expansion de l'habitat intergénérationnel. La diffusion et la déspecialisation de la problématique du vieillissement ont contribué à faire de l'habitat un référentiel consensuel de gestion de cet enjeu sociétal (ARGOUD, 2011). Le courant de l'intergénération, assoupi au début des années 2000 après une dizaine d'années d'existence, a alors trouvé un second souffle dans le secteur de l'habitat et des politiques urbaines en s'hybridant à la notion de mixité qui structure fortement ces secteurs. L'union a donné naissance à la mixité (inter)générationnelle, et ses différentes déclinaisons scalaires et résidentielles. Relativement à ce qui peut être observé dans d'autres pays voisins, c'est probablement la puissance de ce mariage (entre intergénération et mixité) qui structure et influence le plus les incarnations françaises de l'habitat intergénérationnel. Les principes de la formule de l'habitat intergénérationnel apparaissant durablement ancrés dans le contexte socio-

politique actuel, nous concluons donc que c'est davantage l'immaturation opérationnelle (voire réflexive) constatée au niveau d'un certain nombre de réalisations, et les processus de mimétismes entre opérateurs, qui peuvent être assimilée à un « effet de mode », plutôt que la formule de façon intrinsèque.

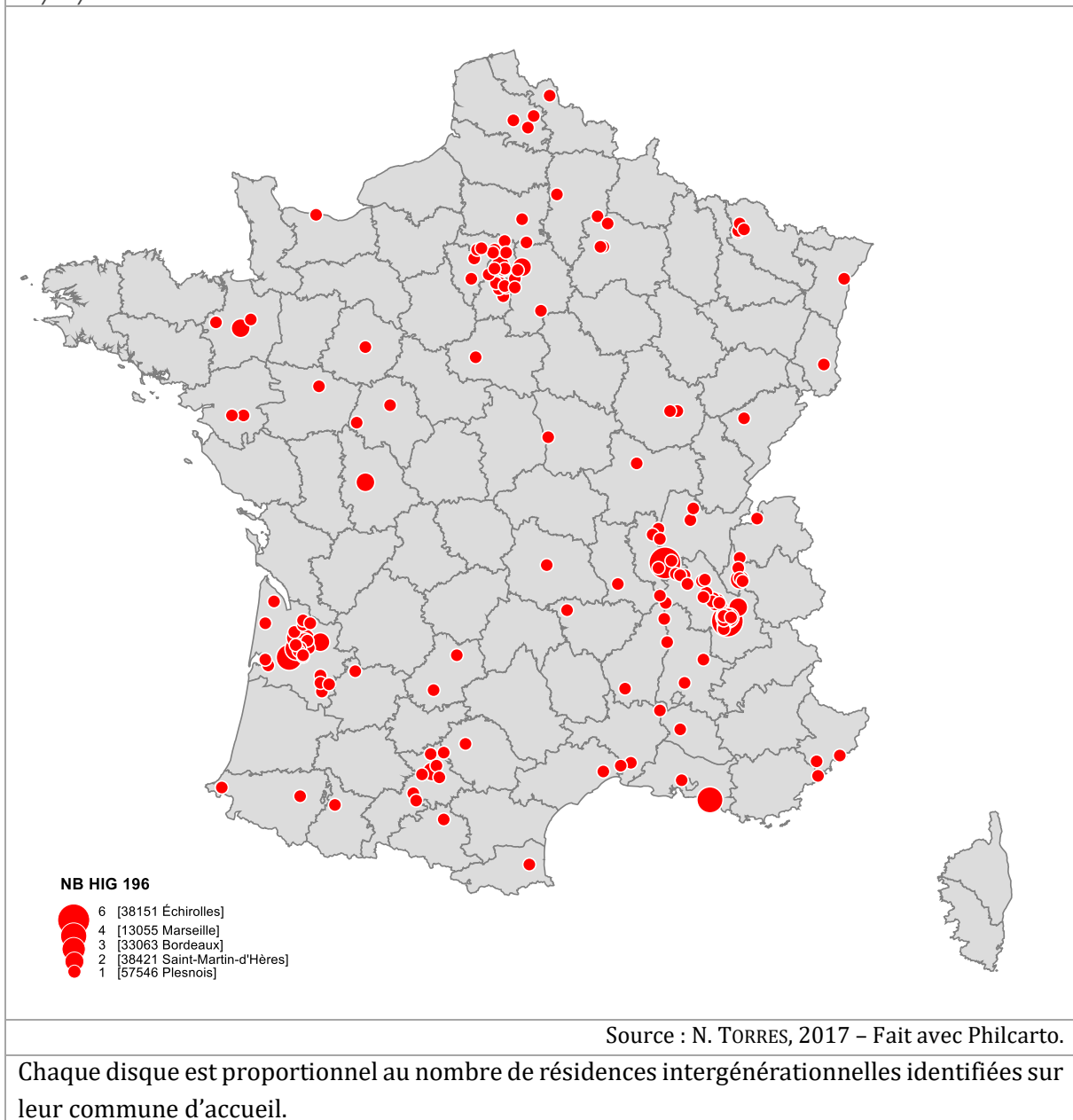
La seconde partie propose pour la première fois de rentrer à l'intérieur de la catégorie de l'habitat intergénérationnel pour en appréhender plus en détails à la fois la diversité, et les lignes de force communes. Principalement basée sur les résultats de l'analyse d'un recensement de près de 200 opérations en activité à la date du 31/12/2016, sont successivement mis en évidence l'évolution chronologique de la formule, et l'existence de « profils territoriaux » de l'habitat intergénérationnel. Autour d'un « modèle-moyen » de l'habitat intergénérationnel en progressive harmonisation et normalisation, les réalisations rurales ou au contraire situées dans des centres urbains métropolitains s'opposent sur un certain nombre de caractéristiques essentielles. Au-delà des caractéristiques des projets eux-mêmes, c'est donc bien les objectifs auxquels ils répondent et les intérêts locaux des parties prenantes qui diffèrent. Cette caractérisation inspire une typologie de l'habitat intergénérationnel. À l'heure d'une attention politique croissante sur le modèle de l'habitat intergénérationnel, ce n'est qu'à la condition d'une considération de ces contextualités territorialisées que peut être encouragé un habitat intergénérationnel durable.

Enfin, la dernière partie est consacrée à l'évaluation de l'habitat intergénérationnel. Des éléments de retour d'expérience sont rassemblés pour mettre en évidence quatre domaines de fragilité : des écueils ou des enjeux d'ordre social, juridique, déontologique, et économique. La plupart de ces difficultés dénotent un manque de recul, et un besoin de professionnalisation du montage et de l'accompagnement des projets résidentiels intergénérationnels. Selon une approche un peu plus prescriptive, et s'inspirant de l'expérience *CHERS VOISINS*, les apports d'une ingénierie sociale adaptées sont à ce titre mis en avant et vérifiés par une évaluation socio-économique du projet pilote de la démarche.

PARTIE 1 - Aux racines de l'habitat intergénérationnel : vieillesse de la population et habitat, intergénération et mixité.

Le nombre de résidences intergénérationnelles construites dans l'hexagone croît rapidement. Il suffit de dire, pour démontrer l'actualité du phénomène, qu'il y a une dizaine d'années seulement, les doigts d'une main suffisaient à dénombrer les quelques « objets résidentiels non-identifiés » répondant à l'intitulé « habitat intergénérationnel ». Aujourd'hui, plusieurs centaines de résidences sont en activité, implantées dans toutes les régions de France ou presque.

Figure 2_ Carte de localisation des 196 résidences intergénérationnelles identifiées, en service à la date du 31/12/2016.



Remarquons tout de même de concert avec A. LABIT (2013 : 247) que si les projets d'*habitat intergénérationnel* « sont nombreux et couvrent pratiquement l'ensemble du territoire en « communiquant beaucoup », les réalisations concrètes sont encore très réduites ». (Que représentent quelques centaines de résidences, totalisant une poignée de milliers de logement, face aux 35,7 millions de logements du pays⁸, ou aux 12,5 millions de personnes de 65 ans ou plus⁹ ?) Malgré tout, la tendance au développement des formules d'*habitat intergénérationnel* s'est poursuivie et affirmée ces toutes dernières années.

L'apparente rapidité et l'actualité du développement de l'*habitat intergénérationnel* incitent dans un premier temps à en chercher des causes conjoncturelles (effet de contexte, effet de mode... ?). Notre ambition générale étant de déterminer des perspectives et facteurs de durabilité de l'*habitat intergénérationnel*, s'arrêter un temps sur le contexte sous-jacent à son émergence et développement est en ce sens une première étape incontournable. Quelles sont les raisons de l'engouement pour cette nouvelle formule résidentielle ? Alors que les premières expérimentations des années 2000 deviennent pionnières d'un modèle qui s'affirme et semble se standardiser, de quoi se nourrit la tendance au développement de l'*habitat intergénérationnel* ? Qu'est-ce que la généalogie de l'*habitat intergénérationnel* nous apprend sur les moteurs de son développement actuel (et futur) ? Comment se combinent et se départagent effet de mode et effet de contexte dans cette tendance ? Y-a-t-il lieu d'évoquer un véritable mouvement réformateur ? Notre hypothèse est que le développement de l'*habitat intergénérationnel* est consubstantiel de la montée en puissance dans l'agenda public de la problématique du vieillissement de la population et de sa construction en problème public « global ». Il s'inscrit dans un contexte favorable au développement de projets d'*habitat(s)* faisant la part belle à l'inclusion sociale des personnes âgées, à l'autonomie, au choix, à la flexibilité, et l'activation des solidarités informelles et des ressources de la proximité, en complément (ou substitution) des solidarités publiques. Et dont la diffusion bénéficie par ailleurs de la force conceptuelle et politique de l'union entre les concepts de mixité et d'intergénération qui a donné naissance à la mixité (inter)générationnelle.

Ainsi, déconstruisant de la façon la plus élémentaire l'expression « *habitat intergénérationnel* » nous chercherons des réponses à ces questions en jetant nos filets successivement du côté de l'*habitat*, puis de l'*intergénérationnel*. La première partie sera consacrée à l'émergence de la notion d'*intergénération* et son extension aux sphères de l'action publique urbaine pour donner naissance à la *mixité intergénérationnelle*. Puis nous présenterons en seconde partie le développement des formules dites d'*habitat intermédiaire à destination des personnes âgées*. L'une et l'autre de ces tendances sont indissociables de l'apparent succès de l'*habitat intergénérationnel*.

⁸ Chiffre au 1/01/2017, INSEE, 2017 - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3269496> - consulté le 10/04/2018.

⁹ Chiffre au 1/01/2016, INSEE, 2016.

1.1_ L'intergénérationnel, une valeur montante.

L'emploi du mot *intergénérationnel* est récent. Les dernières éditions du dictionnaire le Petit Robert datent le terme de 1980. Il n'apparaît pas du tout dans les éditions plus anciennes des principaux grands dictionnaires. C. GUFFENS (2006) date sa (ré)apparition (en Belgique) de la fin des années 1970. Pourtant, dans sa courte histoire, le terme a connu un épaississement sémantique, correspondant à une diversification et une évolution de ses usages. La plus significative d'entre elles étant, à notre avis, son mariage avec le mot *mixité*. Ce faisant, une notion renvoyant prioritairement aux relations familiales, de la sphère privée, qui s'était progressivement ouverte à l'espace public, aux sphères de l'action sociale, voire culturelle et éducative, a pénétré conceptuellement le champ de l'action publique urbaine. Les expressions « solidarité intergénérationnelle », « contrat intergénérationnel » (HUGENTOBLER, 2014) ont pu être utilisées aussi pour évoquer le pacte de solidarité entre générations des systèmes nationaux de retraite par répartition ; le plus souvent pour déplorer leur affaiblissement ou dénoncer leur déséquilibre.

Chercher à comprendre l'émergence et le développement de la notion d'*intergénérationnel* suppose alors de s'insérer dans un contexte socio-historique, évolutif au cours des 30 à 40 dernières années, mais marqué par deux grandes évolutions sociétales majeures : le « vieillissement de la population » et la « crise de l'Etat-providence » associée au développement de nouvelles formes et outils de solidarité(s). Ces deux évolutions sont unanimement identifiées et citées en justification de l'opportunité des démarches intergénérationnelles.

L'objet de la partie suivante consistera à évaluer comment et pourquoi ces tendances sociétales, lourdes ou émergentes, seraient liées à la montée en puissance de l'*intergénérationnel*, et plus précisément encore de l'*habitat intergénérationnel*. À quoi correspondent ces évolutions ? Comment et pourquoi appellent-elles au succès de l'idée d'*intergénérationnel* ; ou comment le permettent-elles ? À travers qui et/ou quoi ? Nous verrons que la diffusion et la déspecialisation de la problématique du vieillissement de la population depuis le début des années 2000 a légitimé et encouragé de nouveaux acteurs à s'approprier la thématique du vieillissement, et ouvert la porte à de nouvelles approches pour traiter cet enjeu.

Dans un second temps nous distinguerons plusieurs séquences au sein même du « courant intergénérationnel ». Nous faisons l'hypothèse que la mixité intergénérationnelle correspond à la dernière séquence en date des évolutions des enjeux de l'intergénération, correspondant à une relecture par les acteurs de l'habitat et des « politiques urbaines » de cette problématique.

1.1.1_ les « 3D » : « Diffusion », « déspecialisation » et « désinstitutionnalisation » de la problématique du vieillissement de la population.

1.1.1.1 / « Diffusion » - Le vieillissement de la population : d'un alarmisme démographique au constat de profonds changements sociaux.

1.1.1.1.a / Un phénomène d'une impérieuse actualité.

Si le vieillissement de la population préoccupe tant, c'est qu'au cours des premières décennies de ce nouveau millénaire – c'est-à-dire aujourd'hui et demain – ces évolutions démographiques atteignent et atteindront un climax structurel. Jamais le processus de vieillissement de la population ne s'est manifesté plus intensément qu'aujourd'hui et dans les courtes décennies à venir. La projection de l'INSEE est en ce sens parlante : en 2005, 1 individu sur 5 était âgé de plus de 60 ans en France. Selon les projections de l'INSEE, cette proportion atteindra 1 sur 3 en 2050. Le facteur multiplicateur est encore plus élevé s'agissant des plus âgés (cf. Tableau 1). Les qualificatifs spectaculaires ne manquent pas pour évoquer l'importance de cette évolution : une « révolution silencieuse » (BOULMIER, 2009)¹⁰, une « rupture démographique » (GUERIN, 2008), un « tsunami » ou « une onde de chocs démographique » (PARANT, 2007).

AGES	AUJOURD'HUI* (en millions)	EN 2060 (en millions)	AUGMENTATION (facteur multiplicateur)
60 ans et +	15	23,6	x 1,6
75 ans et +	5,7	11,9	x 2,1
85 ans et +	1,4	5,4	x 3,9
Ensemble de la population (France métropolitaine)	63,7	73,6	x 1,2

Source : statistiques INSEE (projections de population à l'horizon 2060, scénario central).
* 2012. / 2013 pour les données relatives à l'ensemble de la population.

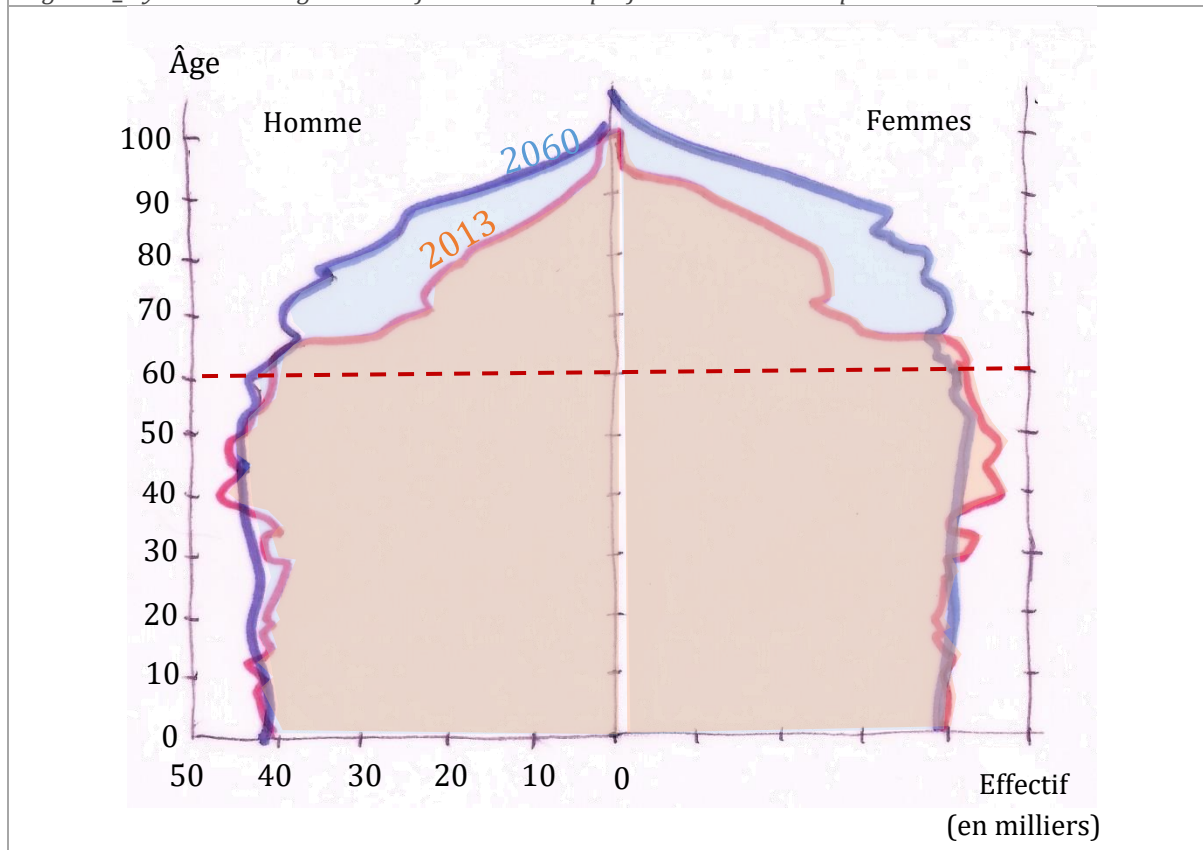
Entre aujourd'hui et 2060, l'accroissement de la population de France métropolitaine est estimé à 9,9 millions d'individus supplémentaires. Dans le même temps, l'accroissement de la population des plus de 60 ans est estimé à 8,6 millions d'individus. Ce sont donc les personnes âgées qui concentreront dans les décennies à venir l'immense majorité (env. 87 %) de l'accroissement de la population française.

Plus dans le détail on remarque que le rythme de cet accroissement est le plus élevé pour les populations les plus âgées (75 ans et + et plus encore 85 ans et +).

¹⁰ Expression utilisée par Muriel Boulmier dans son rapport ministériel sur l'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique. Rapport de Muriel Boulmier, 2009, L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir, Rapport remis à Monsieur Benoist APPARU Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme le 07/10/2009.

C'est à A. SAUVY que nous devons l'expression « vieillissement de la population », aujourd'hui souvent remplacée par « vieillissement démographique ». Le célèbre démographe français fait référence à deux tendances démographiques, qu'il observe dès 1928 (DION, 2015) : la diminution de la natalité, et l'allongement de la durée de vie, qui ont pour conséquence un accroissement en nombre et proportion de la population âgée. C'est-à-dire : plus de personnes âgées, et qui vivent plus longtemps. S'agissant de la longévité, les hommes ont gagné 8 ans d'espérance de vie depuis 1980, et les femmes ont elles gagné 7 années (INSEE 2012).

Figure 3_ Pyramide des âges au 1er janvier 2013 et projections de l'INSEE pour 2060.



Source : N. TORRES, à partir de INSEE.

La superposition de la pyramide des âges au 1er janvier 2013 avec les projections de l'INSEE pour 2060 permet de visualiser très nettement l'accroissement de la population des plus de 60 ans. Sur la figure se distingue bien la génération du baby-boom qui a aujourd'hui entre 40 et 65 ans et qui ira en 2060 grossir les rangs des classes d'âges les plus âgées. L'aspect grossier des deux pyramides reste relativement similaire jusqu'aux tranches d'âges au-dessus de 65 ans. C'est véritablement au-dessus de 65 ans que la pyramide de 2060 effectue un net décrochage et que les effectifs projetés sont très supérieurs à ceux d'aujourd'hui.

Il est toutefois maladroit de considérer la vieillesse en un bloc. Le seuil de 60 ans marque en France l'entrée dans le champ de la politique vieillesse (ouvre le droit à l'allocation personnalisée à l'autonomie par exemple), c'est donc celui retenu dans les statistiques présentées. Considérer comme « vieille » – question par ailleurs éminemment subjective – toute personne de plus de 60 ans relève d'une abstraction qui correspond peu, ni à la réalité, ni aux représentations les plus communes de la vieillesse. D'autant plus, que, comme le remarque S. GUERIN (2008), si la vie

s'allonge, la vieillesse, elle, recule. Et l'espérance de vie en bonne santé, malgré une récession observée de l'indicateur depuis la seconde moitié des années 2000, s'est rallongée de la même façon. Il est de coutume par exemple de « *séparer un troisième âge, regroupant les jeunes retraités, d'un quatrième dominé par l'entrée dans la dépendance* » (PIHET, 2012). C'est aussi ce que le sociologue V. CARADEC note, évoquant une polarisation des représentations de la vieillesse depuis les années 1960 : « *d'un côté l'image souriante des « séniors », de l'autre, la vision beaucoup plus sombre des « personnes âgées dépendantes* » » (CARADEC, 2012 : 36). Le terme « séniors », nous provenant du monde du marketing, remplace aujourd'hui « flatteusement » l'expression troisième âge. Certains se sont aussi prêtés au jeu de la typologie, scandant les années de la vieillesse en étapes ou états successifs. Certaines analyses distinguent ainsi plus finement 3 stades : la *performance* (retraités actifs et disponibles entre 60 et 75 ans), les « *poly-minihandicaps* » (entre 75 et 85 ans), et la *dépendance* (plus de 85 ans), selon l'approche très « médico-normée » de M. BOULMIER (2009). S. GUERIN (2008) propose, à travers une approche différente, un découpage analogue : les *Boobos* (pour boomers bohèmes) de la génération du baby-boom (1945-1964), les *SeTra* (pour séniors traditionnels) généralement âgés de plus de 60 ans, et les *SeFra* (pour séniors fragilisés) dont les âges sont généralement supérieurs à 75 ans. L'intérêt de cette dernière catégorisation réside selon nous dans le fait qu'elle laisse une part beaucoup plus importante aux parcours biographiques. D'autres typologies pourraient être citées. Plus que la pertinence des découpages, ce qu'il faut retenir, c'est qu'il est trompeur d'imaginer une catégorie homogène des « personnes âgées ». Et les représentations que se font les porteurs de projet de la vieillesse ressortent dans les objectifs et les publics des projets intergénérationnels.

Pour les pouvoirs publics toutefois, comme de plus en plus pour l'opinion générale, cette (r)évolution est souvent synonyme avant tout d'une évolution majeure de la demande sociale. Malgré les efforts pour dissocier vieillesse et fragilité ou dépendance ; malgré les efforts pour considérer le vieillissement de la population comme une « opportunité » pour l'emploi (dans le secteur des services à la personne), la *silver* économie, l'engagement bénévole des retraités, pour faire valoir que l'association « vieillesse-fragilité », et plus encore « vieillesse-dépendance », masque en vérité une réalité biologique et sociologique beaucoup plus « libre », complexe et nuancée, etc. ; reste en filigrane l'idée que le vieillissement démographique est une problématique sociétale croissante (d'où l'intérêt de la « transformer » en opportunité), notamment du fait de la multiplication des publics âgés fragiles et dépendants. « *Cette problématique s'est très largement nourrie d'une vision inquiète quant au phénomène de vieillissement démographique et ses conséquences supposées sur la dépendance* » (HERBERT, 2009 : 14).

Dans le même temps, le pacte de solidarité sociale, construit au lendemain de la seconde guerre mondiale sur les bases d'un équilibre socio-démographique alors inversé est aussi fragilisé, ébranlé dans ses mécanismes les plus élémentaires (cf. par ex. PAUGAM 2008).

1.1.1.1.b / Le poids du constat démographique.

Ces constats démographiques « pèsent », pour reprendre l'expression de I. MALLON, C. HUMMEL et V. CARADEC (2014 : 13) sur le débat public autour du vieillissement :

« En effet, le changement démographique inédit dans l'histoire et les défis tant collectifs qu'individuels qu'il pose a fortement déterminé les attentes posées à l'égard des recherches sur le vieillissement. À la suite de la conceptualisation, par Alfred Sauvy, de la notion de vieillissement de la population (remplacé aujourd'hui par le vieillissement démographique), le vieillissement est devenu un problème dont la science doit se saisir pour proposer des solutions. Comme l'écrit Patrice Bourdelais (1989), la rencontre entre les travaux gériatriques et démographiques au début du XXe siècle a fait des personnes âgées un poids d'abord accusé de plomber la vigueur industrielle et militaire des nations, puis de mettre en danger les systèmes de sécurité sociale. (...) Bien que des voix critiques s'élèvent régulièrement contre cet alarmisme démographique (ou ce que nos collègues anglo-saxons nomment apocalyptic demography ou demographic panic), on ne peut que s'interroger devant la régularité avec laquelle des ouvrages ou articles en sociologie de la vieillesse se réfèrent, dans les phrases introductives, aux mutations démographiques. Comme si le constat démographique était le nécessaire point de départ de toute réflexion sur la vieillesse, comme si le constat démographique servait de nécessaire légitimité à la recherche scientifique. »

L'observation, concernant le monde de la recherche scientifique, s'applique à l'identique au débat public en général sur le vieillissement. Le constat démographique pèse sur les débats, et pèse dans les esprits, contribuant à mettre sur le devant de la scène les problématiques liées au vieillissement. B. CHAUDET et P-M. CHAPON expliquent ainsi que le contexte démographique présent « oblige les acteurs du territoire à se préoccuper des défis imposés par cette évolution du nombre de retraités » (2014 : 9, soulignement ajouté). Les constats démographiques ont donc très largement contribué à la diffusion et la visibilité des démarches intergénérationnelles. Il n'est alors pas surprenant que les porteurs de projets justifient l'opportunité de leurs réalisations ou projets par la nécessité d'apporter des réponses aux défis posés par le vieillissement démographique en s'appuyant sur ces mêmes statistiques. La communication autour des opérations intergénérationnelles ne manque pas de citer en introduction les statistiques et projections que nous-mêmes avons présentés ci-dessus. Nous illustrerons ce fait avec deux extraits issus de documents de communication ou articles rédigés pour présenter deux projets de résidence intergénérationnelle :

En 2015, à l'occasion de l'inauguration d'une résidence intergénérationnelle, le magazine senioractu.com publie un article, ainsi introduit :

« À l'horizon 2050, l'Insee prévoit que le nombre de personnes âgées de 60 à 74 ans va doubler et celui des 75-84 ans va tripler. Quant aux seniors de plus de 85 ans, ils seront quatre fois plus nombreux. Dans ce contexte démographique sans précédent, SIPEA Habitat et le centre socioculturel des Trois Cités se sont associés dès 2010 pour anticiper ces mutations. »¹¹

¹¹ Article « Poitiers : inauguration d'une grande résidence intergénérationnelle », [www.senioractu.com](http://www.senioractu.com/Poitiers-inauguration-d-une-grande-residence-intergenerationnelle_a18014.html), publié le 29 Mai 2015. Consultable en ligne : http://www.senioractu.com/Poitiers-inauguration-d-une-grande-residence-intergenerationnelle_a18014.html

Il n'est pas ici fait mention de(s) statistiques locales. C'est sur la base de la situation nationale à venir qu'est légitimée cette opération. Comme si c'était une évidence. Or la suite de l'article laisse transparaitre que cette opération, qui a en fait consisté en la réhabilitation d'une barre de logements HLM de 10 étages, répondait à des objectifs beaucoup plus pragmatiques : besoins de réhabilitation, présence dans la résidence d'un nombre élevé de personnes âgées, opération exemplaire et changement d'image dans un quartier en renouvellement urbain. Des enjeux très locaux et immédiats, sur lesquels le contexte de vieillissement démographique ne semble avoir que peu d'impact, si ce n'est qu'il a tout de même peut-être contribué à braquer les projecteurs sur la refonte de l'accessibilité de la résidence occupée par une proportion importante de personnes âgées.

Dans un esprit similaire, dans son cahier des charges pour la réalisation d'une opération exemplaire d'habitat intergénérationnel, le bailleur « Immobilière Podeliha » ne manque pas de présenter en diagnostic des données relative à la proportion de ses locataires âgés, le contraignant à reconnaître la faiblesse de la problématique sur son patrimoine, et à justifier l'opportunité du projet par le recours aux statistiques prospectives à l'échelle nationale :

« Bien que les données sociologiques, présentées dans la partie « A- Les Données », révèlent que les personnes âgées (> 70ans) représentent aujourd'hui seulement 8% des locataires d'Immobilière Podeliha, la population française est vieillissante. Les personnes âgées souhaitent rester à leur domicile le plus tard possible. De ce fait, le présent programme a pour objectif d'anticiper une demande accrue à venir. »¹²

Ces exemples, tout en montrant le rôle que le vieillissement démographique joue pour légitimer les projets d'habitat intergénérationnel, révèle aussi la spéciosité d'une association trop exclusive ou superficielle entre vieillissement démographique (exprimé statistiquement¹³) et habitat intergénérationnel. Ce manque de profondeur, certes excusable, peut cependant masquer d'autres enjeux qui mériteraient aussi d'être reconnus et analysés. Nous les mentionnerons succinctement. L'accroissement en nombre et proportion des personnes âgées dans notre société n'est en effet pas la seule évolution (socio-)démographique susceptible d'expliquer une redéfinition des rapports entre générations, propice à la visibilité de la problématique de l'intergénérationnel. Pour A. QUENIART et R. URTUBISE (2009 : 8), « les transformations de la famille, l'allongement de l'espérance de vie, la diminution du nombre d'enfants par famille, la montée de l'autonomie individuelle, sont autant de changements socio-démographiques entraînant une redéfinition des relations entre plusieurs générations qui deviennent plus longues, plus intimes, et aussi plus égalitaires. ». Paradoxalement, ces évolutions sont (plutôt) moins souvent citées par les parties-prenantes de projets intergénérationnels. Elles sont pourtant au cœur de « la transformation socio-historique des relations intergénérationnelles dans nos familles contemporaines » et de l'émergence de la problématique de l'intergénérationnel. Au-delà des constats démographiques, ces processus doivent être interprétés dans le contexte de « changements socio-historiques » et de « forces socio-économiques changeantes » (S. MCDANIEL, 2009 : 46, 49).

¹² Cahier des charges d'Immobilière Podeliha pour un habitat intergénérationnel à Angers.

¹³ Le pouvoir « positiviste » des statistiques démographiques explique très naturellement leur emploi fréquent, surtout dans le cadre d'une médiatisation grand public. Il explique probablement en partie le succès du discours du vieillissement démographique et sa diffusion/réception large dans la société.

1.1.1.1.c / De nouvelles générations de personnes âgées.

Les séniors d'aujourd'hui ne sont plus les séniors d'hier. Les relations entre les différentes générations ont évolué et évoluent. Pour A. QUENIART et R. URTUBISE que nous venons de citer, comme pour C. ATTIAS-DONFUT, référence d'une sociologie des générations, l'affirmation de relations plus égalitaires est une composante majeure de ces évolutions, qui permet(tent) à la fois plus de *solidarité*, et plus de compétition (ATTIAS-DONFUT, 1988). Nous verrons à quel point la valeur de « solidarité » joue un rôle important dans le « courant intergénérationnel ».

Les « séniors » sont en meilleure santé plus longtemps, actifs pour nombre d'entre eux et représentent aussi une force économique majeure... Par ailleurs, en 2000, plus d'une personne retraitée sur deux est membre d'au moins une association (MICHAUDON, 2000, cité par GUILLEMARD, 2002). A.-M. GUILLEMARD signale en 2002 l'émergence d'une « *nouvelle figure du retraité solidaire* ». Mise à l'écart précocement du monde du travail, avec une espérance de vie de 25 ans au moins, une « *minorité significative* » des retraités de cette « *génération dans la force de l'âge (...)* [*s'est senti sommée*] *d'inventer de nouvelles pratiques et de tenter de se forger une nouvelle identité sociale* ». La sociologue rapporte, chiffres à l'appui, à la fois la nette progression de l'engagement associatif bénévole des personnes âgées depuis les années 1980, et, tout aussi significatif, le changement de nature de cet engagement : « *Désormais, les retraités s'investissent dans les associations d'utilité sociale et économique. Ces dix dernières années, un nombre important d'associations de ce type ont été créées et animées par les retraités. Elles fonctionnent à l'échelle locale, nationale, européenne, voire internationale* ». Ces « retraités solidaires » deviennent d'ardents défenseurs de la citoyenneté à tous les âges, et des démarches intergénérationnelles :

« Cette nouvelle figure du « retraité solidaire » remet en question elle aussi une distribution ternaire des temps sociaux sur le parcours des âges. Elle revendique une forte articulation entre formation, travail (libre) et loisirs et milite contre toute ségrégation des âges et pour leur déspecialisation, ce qui s'exprime souvent chez eux par le souci des activités intergénérationnelles. Ces dernières reflètent la distance qui sépare ces retraités solidaires de ceux du « troisième âge », lesquels affectionnaient les clubs et les équipements ségrégatifs du même nom. » (A.-M. GUILLEMARD, 2002 : 65).

Ce sont des processus tout à fait comparables que M. PETIT (2016) analyse plus finement, presque 15 ans plus tard, en construisant une typologie des retraités en fonction de la façon dont leurs engagements traduisent leurs rapports au vieillissement. En parallèle, l'OMS et un cortège de nombreuses autres institutions promeuvent l'idéal de « vieillissement actif », qui repose entre autres sur une participation et une implication des personnes âgées dans la société. Au risque, pointé par plusieurs observateurs attentifs, que l'injonction à *bien vieillir* (PUIJALON, TRINCAZ, 2014) ne devienne tyrannique (BILLE, MARTZ, 2010) ou « élitiste » (AQUINO, 2007 : 27).

Peut-être un des « paradoxes des démarches intergénérationnelles » réside-t-il dans une conception duale des « personnes âgées », déjà évoquée : d'un côté les « (nouveaux) séniors », jeunes retraités dynamiques, économiquement mieux dotés que jamais dans l'histoire, impliqués et disponibles pour transmettre, participer et donner dans le cadre de relations intergénérationnelles familiales ou extra-familiales, de l'autre les personnes âgées fragiles,

isolées, vulnérables, ou dépendantes (selon les principaux termes usités), qui sont bien souvent, elles, les publics cibles officiels ou officieux des démarches intergénérationnelles.

En conclusion, la conjoncture du vieillissement démographique, par la puissance évocatrice des projections statistiques et de l'argumentation quantitative notamment, a contribué à créer, *et surtout à diffuser*, un consensus sur une évolution majeure de la demande sociale dans une société de plus en plus âgée, et sur le fait que notre société doive « s'adapter au vieillissement »¹⁴ en trouvant notamment de nouvelles solutions. La **visibilité** de ce qui s'est imposé comme enjeu de société et sa **diffusion** sont aussi soutenues par le sentiment de grande **actualité**, voire d'urgence pour les plus alarmistes, que les projections statistiques (et leur répétition systématique en introduction de...) mettent en évidence ou entretiennent. Le débat sur le « pacte intergénérationnel » à la base de notre système de protection sociale repose en grande partie (mais pas exclusivement !) sur une problématique démographique « quantitative » et a contribué à mettre en exergue la problématique des solidarités entre générations, en lien avec les évolutions démographiques. La promotion d'une solidarité intergénérationnelle fait écho toutefois à des évolutions sociales, économiques, historiques, de nature largement qualitative (PIHET, 2012 : 131), remodelant les relations intergénérationnelles et les enjeux associés. Ces évolutions qualitatives, minimisées lorsque les discours restent superficiels, ne doivent pourtant pas être ignorées pour comprendre le contexte dans lequel s'inscrit la montée en puissance du discours, mais surtout des actions menées autour du « *courant intergénérationnel* ». Depuis une dizaine d'années, la solidarité entre générations, le lien intergénérationnel, et plus récemment l'habitat intergénérationnel apparaissent en effet comme des axes choisis, parmi d'autres, de cette adaptation.

En effet, la diffusion « médiatique » de la problématique du vieillissement de la population que nous venons d'évoquer s'est accompagnée de sa diffusion à un nombre élargi d'acteurs et de secteurs. La tendance est à l'adoption d'une approche plus transversale, et plus « **déspécialisée** », du traitement des problématiques liées au vieillissement (ARGOUD, 2014) : lien social et isolement, habitat, transports/urbanisme/voirie, inclusion sociale, etc. En d'autres mots, une « **environnementalisation** » de la problématique du vieillissement, qui s'est affirmée au cours de la dernière décennie, et dont nous montrerons le rôle fondateur dans le développement de l'habitat intergénérationnel.

¹⁴ Nous reprenons ici le titre de la « Loi d'adaptation de la société au vieillissement » du XX12/2015.

1.1.1.2 / « Bien vieillir – Vivre ensemble » : dé-spécialisation et environnementalisation de la vieillesse.

"On devrait jamais rester seul quand on est vieux, pensa-t-il. Mais c'est inévitable."

Le vieil Homme et la mer

Ernest HEMINGWAY

1.1.1.2.a / L'isolement des personnes âgées. De l'émergence à la construction d'un problème public (ARGOUD, 2016).

En 2016, la revue scientifique *Gérontologie et Société*, éditée par la CNAV, consacre un numéro entier aux thématiques de l'isolement et de la solitude des personnes âgées¹⁵, justifiant que « *l'isolement et la solitude sont, depuis une dizaine d'années, deux notions au cœur des préoccupations sociales et de santé publique en France, comme en témoigne, par exemple, la reconnaissance de la solitude comme grande cause nationale en 2011.* »¹⁶. A. CAMPEON (2016 : 16-17) y évoque en effet en introduction la « *visibilité sociale sans précédent [qu'a rencontré] la thématique de l'isolement et de la solitude ces dernières années* », tout en observant au passage la comparative faiblesse des travaux scientifiques sur le sujet¹⁷.

La contribution intéressante de D. ARGOUD (2016) retrace en deux étapes essentielles l'histoire très récente de l'émergence, puis de la construction d'un problème public autour de la question de l'isolement et du lien social des personnes âgées. Il en place d'abord le point de départ au moment de la canicule d'août 2003, puis observe une accentuation tardive de l'attention portée à cette problématique depuis les toutes dernières années. Avant 2003, « *le problème de l'isolement et la solitude des personnes âgées ne sont (...) pas objectivés en tant que tels. Ils n'apparaissent que comme une conséquence secondaire de ce qui a focalisé l'action sociale vieillesse durant une bonne partie de la seconde moitié du vingtième siècle : la lutte contre la pauvreté et l'exclusion des vieillards.* » C'est la canicule d'août 2003, la surmortalité évaluée à 15 000 décès, des épisodes médiatiques marquants tels que « *l'inhumation dans le cimetière de Thiais de 57 corps non réclamés par les familles* » en présence du Président de la République, de responsables politiques, et de nombreux journalistes, qui propulsent la problématique de l'isolement des personnes âgées sur le devant de la scène, dans les arènes médiatiques et politiques. La question du lien social, des solidarités familiales, de voisinage, de la responsabilité de la société et de chacun vis-à-vis des personnes âgées sont mises en exergue par les commentateurs de l'époque. Pourtant, la réponse institutionnelle et politique à cet épisode (réforme législative présentée en 2003 aboutissant au vote de la Loi du 30 juin 2004 relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées), se voulant ambitieuse, échoue à agir sur ces plans précis et les écarte du débat, en se cantonnant à une réforme de la protection sociale pour les personnes dépendantes.

¹⁵ 2016/1 (vol. 38 / n° 149).

¹⁶ Texte de présentation du numéro. <https://www.cairn.info/revue-gerontologie-et-societe-2016-1.htm>

¹⁷ Selon A. CAMPEON (2016 : 17), seulement deux ouvrages de recherche en sciences sociales s'intéressent véritablement à la thématique de l'isolement et de la solitude des personnes âgées : l'ouvrage dirigé par D. ARGOUD (2004) « Prévenir l'isolement des personnes âgées. Voisiner au grand âge », et celui dirigé la même par P. PITAUD et publié la même année « Solitude et isolement des personnes âgées. L'environnement solidaire ».

D. ARGOUD (2016 : 35) explique :

« En réalité, le processus politico-administratif de traitement des problèmes sociaux aboutit à transformer le problème en des catégories d'action compatibles avec la structuration du dispositif existant, moyennant éventuellement quelques aménagements comme on le voit ici avec le rapprochement entre les secteurs du handicap et de la vieillesse. En l'occurrence, dans le cas présent, on peut affirmer que les pouvoirs publics sont mal outillés pour agir dans le domaine du lien social et de l'isolement, d'autant que la politique vieillesse a clairement pris un tournant biomédical à partir des années 1990 (ARGOUD, 2014). »

Le sociologue, observateur depuis plus d'une dizaine d'années des politiques de la vieillesse regrettait déjà en 2004 (au lendemain de l'épisode de la canicule) l'incapacité de la puissance publique à déployer une politique de prévention :

« Les politiques publiques de la vieillesse ont permis d'apporter des réponses pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées. À partir du milieu des années 80, ces réponses se sont centrées sur « la dépendance » des personnes âgées. Il s'agit de mettre en place des services professionnels et des prestations financières pour aider les personnes à vivre chez elles malgré leurs handicaps.

Dans cette optique, le lien social est secondaire (...). Il est vrai qu'agir pour lutter contre l'isolement revient à promouvoir un politique de prévention Or, chacun sait que la prévention occupe souvent la portion congrue dans le système sanitaire et social plus volontiers orienté vers des actions curatives. » (ARGOUD, 2004 : 3).

Or aujourd'hui, l'anachronisme de cette dernière déclaration est indéniable. La donne a changé, puisque « dans un contexte de maîtrise des dépenses sociales » et de « prise en compte des facteurs environnementaux », la prévention « acquiert [aujourd'hui] droit de cité et ouvre des perspectives d'actions en termes de maintien du lien social et de lutte contre l'isolement (...) » (ARGOUD 2016 : 38). La problématique de l'isolement et du lien social des personnes âgées, qui avait été pendant une grande partie des années 2000, l'apanage d'associations caritatives (Croix-Rouge française, Petits frères des pauvres, Secours catholique, Société Saint Vincent-de-Paul, etc.), d'initiatives de la société civile, resurgit progressivement à la fin de la décennie, dans le sillon d'approches plus globales rassemblées sous l'étendard du « bien vieillir », du « vieillissement actif », ou plus généralement de « nombreuses initiatives [locales] visant à apporter des réponses plus territorialisées et intersectorielles au vieillissement en matière d'accès aux services, d'aide à la mobilité, de développement de nouvelles formes d'habitat, de promotion d'un lien social plus intergénérationnel... » (ARGOUD 2016 : 38). Les initiatives des acteurs issus de la société civile ont contribué à un « renouvellement partiel des fondements des politiques gérontologiques locales », puis nationales. Les pouvoirs publics ont adopté ce « changement de paradigme, jugé plus positif » (ARGOUD, 2014 : 57) : une approche plus transversale et préventive des problématiques du vieillissement.

Encadré 1_ MOBilisation NATionale contre L'ISolement des Âgés (MONALISA)

En 2015, la loi d'adaptation de la société au vieillissement se penche sans surprises sur la lutte contre l'isolement, notamment pour prévenir la perte d'autonomie. Elle mentionne et soutien notamment la démarche MONALISA, et lui donne une feuille de route. La démarche MONALISA (MOBilisation NATionale contre L'ISolement des Âgés) est lancée en 2012 par M. Delaunay,

alors ministre déléguée chargée des personnes âgées et de l'autonomie, et structurée à partir de 2013. Elle « rend compte d'une volonté interpartenariale [institutions à tous les échelons politico-administratifs] et interassociative [grandes associations « caritatives » nationales] de faire cause commune de manière durable autour de la lutte contre la solitude des personnes âgées ». Les finalités très opérationnelles du mouvement sont résumées dans la charte MONALISA en 3 points :

- « Déployer le bénévolat de type associatif, favoriser l'initiative et faire de la lutte contre l'isolement relationnel des personnes âgées un axe majeur d'implication citoyenne, [au travers d'« équipes citoyennes » bénévoles]
- Mettre en cohérence et en convergence les actions menées sur le terrain par les différentes parties prenantes, afin de permettre l'échange de bonnes pratiques et d'assurer un meilleur maillage territorial, [grâce à la création progressive sur chaque département d'une « coopération départementale »].
- *Contribuer à la visibilité et à la promotion des actions par la démarche d'adhésion et de reconnaissance MONALISA.* »¹⁸

1.1.1.2.b / « Vieillesse active », « Bien vieillir », « vivre-ensemble » : une « environnementalisation » des approches de la gestion du vieillissement

Articulée autour des deux pôles consacrés de l'hébergement institutionnel et du maintien à domicile la « gestion du vieillissement » est longtemps restée la chasse gardée du secteur médico-social, dans la tradition de l'intervention sectorielle de l'Etat-moderne. Les processus généraux de décentralisation et de territorialisation de l'action publique, entamés il y a plusieurs décennies, témoignent d'un déplacement de la légitimité d'action vers les niveaux locaux (principe de subsidiarité, modèles de développement local...). Ils soulignent les limites d'une approche sectorielle centralisée face à la « *diversification et la complexification des domaines d'action publique* » (BERTHET, 2007) en promouvant l'adoption d'un positionnement territorial, plus volontairement transversal et partenarial, et source théorique d'une efficacité managériale renouvelée.

S'agissant du secteur gérontologique, ce sont aux départements, placés en chefs de file, ainsi qu'aux communes, qui sont « *le point d'entrée incontournable dans le domaine de l'action sociale locale* »¹⁹, qu'ont été dévolues les responsabilités de piloter l'action publique à destination des personnes âgées. Depuis 2000, les CLIC (Centres Locaux d'Information et de Coordination)²⁰, définis à l'échelle de bassins de vie, coordonnent l'action gérontologique sur des territoires qui ne peuvent coïncider exactement avec les frontières du département. Si l'affiliation de ces structures au secteur gérontologique est sans équivoque, les missions de coordination, d'animation de réseau territorial, voire de planification (selon le niveau du CLIC) qui leur sont dévolues

¹⁸ <http://www.monalisa-asso.fr/>, consulté le 19/1/2016

¹⁹ Rapport PUCA - HERBERT B., ANIL, 2009, p. 42

²⁰ Les CLIC succèdent en 2000 à d'autres dispositifs de pilotage territorialisés de l'action à destination des personnes âgées.

démontrent la volonté des décideurs publics d'évoluer vers une approche territoriale, plus volontiers transversale, de l'action à destination des personnes âgées sur un territoire donné. Le succès des notions de « bien-vieillir », de « vivre-ensemble », de « vieillissement actif », et l'idée d'un besoin d'« adaptation de la société au vieillissement » marquent le franchissement d'une étape supplémentaire. Le positionnement transversal ou global, jusqu'alors esquissé dans les processus de territorialisation, se poursuit par une « diffusion du gérontologique » à un nombre élargi de secteurs et d'acteurs : transports, urbanisme, habitat, insertion sociale... C'est ce que nous appelons l'« *environnementalisation* » de la gestion du vieillissement, dont la *baseline* pourrait être « bien vieillir chez soi et dans la cité »²¹. Cette posture guide, dans les principes, une part importante des évolutions des politiques vieillesse des toutes dernières années²² (VIRIOT-DURANDAL et MOULAERT, 2014). La deuxième Assemblée mondiale sur le vieillissement de Madrid en 2002, qui a donné lieu à l'adoption du Plan international d'action sur le vieillissement est souvent présentée comme un *jalón* clé. S'y est consolidé un accord unanime (ZELENEV, 2006) autour des notions de « vieillissement actif » et de « société pour tous les âges »²³, en affirmant que « *le vieillissement ne relève pas seulement de politiques à destination des personnes âgées (...) mais constitue un défi politique transversal qui touche à l'intégration sociale, aux droits et au bien-être à tous les âges. Santé, retraites, logement, transport, emploi, citoyenneté : dans tous ces champs, le vieillissement induit le changement, et pourtant aucun ne se réduit à un 'problème de vieux'* » (CROWLEY, 2006).

En 2014, D. ARGOUD encore, scinde en trois séquences les « politiques vieillesse » (en fonction de leur « centre de gravité ») : les *politiques du troisième âge*, les *politiques de la dépendance*, les *politiques du vieillissement* (toutes se recoupent et chevauchent naturellement...). Les *politiques du vieillissement*, dernière évolution analysée par le sociologue, sont marquées par un déplacement du centre de gravité, du « *grand âge* » vers « *les questions d'isolement des personnes âgées, de mobilité et de transport, de lien social, de services publics, etc.* » (ARGOUD, 2014 : 55). « Bien vivre et vieillir ensemble... ».

Ce « débordement du cadre sectoriel » (MERIAUX, 2005) est intéressant à plusieurs titres. En effet, alors que le propre de toute politique sectorielle est de s'adresser à des publics cibles, s'en émanciper permet de s'intéresser à de nouvelles catégories de personnes et de besoins et à « *des problématiques jusque-là ignorées par l'agenda public* » (ARGOUD, 2014 : 55). Le secteur gérontologique a créé la catégorie des personnes âgées dépendantes²⁴, par opposition aux seniors autonomes. Les nouvelles approches du « bien vieillir » se préoccupent de nouveaux publics, moins restrictivement normés, mais dont l'une des nouvelles figures majeure est celle des « personnes âgées isolées ». Elles valorisent la mixité des générations et s'intéressent davantage aux parcours de vie et de vieillissement (processus).

²¹ Le prix « Bien vieillir chez soi et dans la cité » est remis annuellement par les acteurs de la Silver Economie à l'un de leurs confrères dans le cadre des « Trophées du grand âge ».

²² Cf. les rapports remis ces dernières années sur le sujet : Rapport Boulmier, Rapport Broussy,... et les Plan national et label « Bien-vieillir - vivre-ensemble », le soutien national au programme « Villes amies des aînés », le projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, etc.

²³ Cf. Dossier thématique « Le vieillissement actif », in *Revue internationale des sciences sociales*, n°190/4, décembre 2006, Toulouse, Unesco/Erès.

²⁴ Et l'outil associé qui permet de la mesurer : la grille AGGIR qui permet de situer toute personne âgée sur une échelle allant de l'autonomie à la dépendance.

Un processus de rétroaction se met en marche (dont nous ne tenterons pas de postuler rigoureusement le point de départ) :

- la problématique du vieillissement se diffuse dans la société (devient un enjeu collectif, de société),
- un nombre d'acteurs professionnels et institutionnels dont la vieillesse ne constitue pas le cœur de métier intègrent la question à leurs préoccupations (dans le champ de l'habitat, des politiques urbaines en général, du développement économique, etc.),
- les manières d'envisager le vieillissement et la vieillesse, et d'y faire face collectivement, évoluent sous l'influence notamment, de la réflexion de ces acteurs, et d'autres,
- facilitant en retour, en « appel d'air » (ARGOUD, 2014), l'implication de plus en plus d'intervenants autour d'une problématique du vieillissement « désenclavée » (ARGOUD, 2014),
- et affirme la déspecialisation (« dé-gérontologisation ») de la problématique du vieillissement et le développement parallèle des approches centrées autour des questions de lien et d'inclusion sociale.

1.1.1.1.c / Lien social et lien intergénérationnel

Ce contexte est tout à fait favorable au développement quantitatif de l'habitat intergénérationnel. Les premières expérimentations des années 2000 (voire 1990's) n'avaient pour beaucoup pas encore coupé le cordon avec le secteur médico-social. L'exemple incontournable du village Générations de Saint-Apollinaire (21), qui sert toujours de point de référence, repose sur une implication très forte du secteur gérontologique (aide à domicile, accueil de jour, domicile collectif [EHPAD]) au travers de la FEDOSAD. Plus tard, de nombreux projets, y compris faisant référence à l'expérience fondatrice Côte-d'Orient, en feront de moins en moins cas (cf. analyse chronologique en Partie 2). Au-fur-et-à-mesure que les bailleurs sociaux, etc. font leurs armes, et que la problématique de l'isolement des personnes âgées gagne en visibilité, leur légitimité et leur autonomie se consolide. Il est évidemment beaucoup plus facile aux acteurs de l'habitat de s'approprier la problématique du vieillissement de la population, et de s'y impliquer, sous l'angle du lien social, que sous un angle médical. Or l'habitat est de plus en plus considéré comme étant « au cœur de ces problématiques que sont la solitude, l'isolement et la précarité économique, qui à leur tour sont intimement liés à la perte d'autonomie » (LABIT, 2016 : 142). Dès lors, les « vocations » sont facilitées, libérées du devoir de contourner maladroitement ou s'associer inévitablement à un secteur médico-social contraignant. Les projets résidentiels intergénérationnels se recentrent plus exclusivement sur le secteur de l'habitat (moyennant quelques partenariats avec des collectivités ou associations), permettant une accélération du développement des projets et une dose accrue de pragmatisme et de flexibilité en collaboration avec les élus locaux. Et même, nous le verrons, la transposition de certains principes propres à leur secteur, tel que celui de la mixité, à la question du vieillissement et des liens entre générations. Sur le plan qualitatif en revanche, la situation fait néanmoins craindre à certains observateurs un déficit de prise en compte des problématiques d'ordre médico-social, qui ne peuvent malgré tout être ignorées simplement (ARGOUD, 2012).

Aujourd'hui, le courant intergénérationnel est un champion de la lutte contre l'isolement des personnes âgées. La mise en rapport de deux citations du même auteur, à quelques années

d'intervalle, illustre bien l'inscription du courant intergénérationnel et de l'habitat intergénérationnel en particulier dans la « politique du vieillissement » telle que nous venons de la décrire :

- D'un côté, D. ARGOUD explique que dans le cadre de la politique du vieillissement, « *ce n'est pas tant le grand âge qui est au cœur de cette réflexion que la question de l'âge et du lien social.* » (ARGOUD 2014_F18_13)
- De l'autre il expose que dans les projets d'habitat intergénérationnel, « *l'intergénération est (...) beaucoup moins axée sur la question de l'âge que sur la problématique du lien social* » (ARGOUD 2008).

En encourageant tout particulièrement les sociabilités et les solidarités de voisinage, l'inclusion sociale des personnes âgées, l'animation et les « *services de soutien à la convivialité* » (LEENHARDT, 2017), etc. une majorité des projets d'habitat intergénérationnel espèrent tout particulièrement répondre à la problématique de l'isolement des personnes âgées. C'est d'ailleurs peut-être là l'une des principales réussites de la formule de l'habitat intergénérationnel. Beaucoup de réalisations pouvant se targuer, apparaît-il, de leur propre *success story*, dont les grandes lignes, communes entre toutes, exposent l'histoire de telle personne âgée qui a retrouvé la joie de vivre et dont l'état de moral, voire de santé, s'est métamorphosé en retrouvant un environnement social chaleureux en intégrant la résidence intergénérationnelle...

Parallèlement à la diffusion et à la déspecialisation de la problématique du vieillissement, les pressions exercées sur les solidarités publiques depuis les années 1980 contribuent progressivement à déplacer le regard, et sinon les attentes, au moins les espérances, vers d'autres sources ou modèles de solidarités. Parmi celles-ci, les solidarités familiales entre générations (qui n'ont pourtant pas cessées) ont été redécouvertes à partir des années 1980. Plus récemment, et particulièrement mobilisées dans les projets résidentiels intergénérationnels, les solidarités de proximité ou de voisinage ont fait l'objet de plusieurs études à partir du début des années 2000.

1.1.1.3 / « Désinstitutionnalisation » - « recul de l'Etat-providence » et nouvelles formes de solidarité(s)

1.1.1.3.a / « Vieillesse démographique » et solidarité publique « sous pression » [VIRIOT-DURANDAL, 2007] : l'effet de ciseau.

La confrontation du « vieillissement démographique » et d'une « crise de l'Etat-providence » (regroupant indifféremment : dette sociale, crise des finances publiques, essoufflement du système de protection sociale, maîtrise des dépenses publiques, désengagement, etc.) fait craindre un effet de ciseau : un accroissement important de la demande sociale de personnes vieillissantes et nombreuses, opposé à une capacité de redistribution et d'intervention publique toujours plus contrainte.

« Aujourd'hui, les trois crises de l'Etat-providence (financement, efficacité, légitimité) identifiées par P. ROSANVALLON comme les défis de l'évolution de la demande sociale (persistance de la pauvreté, vieillissement de la population) interrogent la capacité du pays à maintenir un haut niveau de protection sociale. » (PENVEN, 2010 : 34).

Mettant tout spécifiquement en avant la solidarité intergénérationnelle au carrefour de ces enjeux, le titre du rapport publié par AGE, la plateforme européenne des personnes âgées, à l'occasion de la 1^{ère} Journée européenne de la Solidarité entre les Générations le 29 avril 2009, résume la préoccupation des institutions européennes : « *Comment répondre au défi du vieillissement démographique dans le contexte de la crise actuelle ? Plaidoyer pour une plus grande solidarité entre les générations.* ». Cette crainte et le rôle dévolu à la solidarité intergénérationnelle était déjà exprimée dès 1993, année européenne des personnes âgées et de la solidarité entre les générations. B. PUIJALON et J. TRINCAZ l'analysent ainsi en 1994 :

« (...) quelle est la justification du lien entre les deux termes « personnes âgées » et « solidarité ». Peut-on imaginer une année européenne de l'enfance et de la solidarité entre les générations ? Si les personnes âgées sont actuellement en première ligne, c'est parce qu'elles font, aux yeux de certains, tout autant figure d'accusés que de classe d'âge à soutenir.

La Commission de Bruxelles craint en effet que la crise des systèmes de solidarité formels et informels aujourd'hui ne vienne renforcer le conflit entre les générations. Il est d'usage de dire que notre époque est celle d'une désolidarisation galopante qui brise les acquis des conquêtes anciennes et ébranle les fondements de toute vie en société. La situation se résume ainsi : d'une part, il y a une machine destinée à la solidarité sociale, mais son caractère administratif s'applique à des catégories sociales ou professionnelles selon des critères quantitatifs et des règles impersonnelles... Par ailleurs, les individus isolés au sein de la civilisation urbaine, rencontrent des difficultés et des souffrances qui ne trouvent pas de remèdes au travers de ces solidarités trop techniques. » (PUIJALON et TRINCAZ, 1994 : 17).

Pour les grandes institutions internationales de culture libérale que sont l'UE, mais aussi l'OCDE par exemple, cette conjoncture est l'occasion de rappeler les limites des systèmes nationaux de protection sociale et d'en appeler à une implication accrue de la société civile et du marché. L'OCDE, dans un rapport prônant l'implication des citoyens et de la société civile dans l'exercice du service public, reprend en introduction le discours sur l'effet de ciseau en mettant en avant tout particulièrement le vieillissement de la population : « *Governments delivering public services are currently facing fiscal pressures, as well as new demands and political priorities in the context of ageing and more diversified societies. Tight budgetary environments are placing unprecedented constraints on governments' capacity to maintain current models of service delivery. **Complex societal problems (e.g. ageing populations, climate change, and spread of chronic illnesses) create new challenges, and require public servants to do more with less. [gras ajouté].** The quest for efficient, effective and sustainable ways to organise and deliver public services offers the opportunity to re-think traditional models of service delivery, re-defining the boundaries of state and market, and of state and society.* »

Constatons au passage le poids du « vieillissement démographique » que nous avons évoqué plus haut dans les cartes mentales/imaginaires collectifs. Dans ce passage du rapport de l'OCDE, comme dans la citation d'A. PENVEN rapportée plus haut, qui ne sont pas extraits de travaux centrés sur le vieillissement de la population ou le courant intergénérationnel, le vieillissement de la population est cité spontanément comme un des grands défis de l'évolution de la demande sociale.

Encadré 2_ Les dépenses sociales et le risque « vieillissement-survie » - synthèse d'études de la DREES :

Plusieurs études récentes de la DREES renseignent sur l'état des dépenses dévolues à la problématique sociale du vieillissement.

Les risques santé et vieillesse-survie totalisent 80% du total des prestations sociales dont 45 % pour le seul risque vieillesse-survie, ce qui en fait le principal poste de dépense (les 20% restants étant répartis entre les autres catégories de risques ou de prestations : famille, emploi, logement et pauvreté-exclusion sociale).

« Les prestations vieillesse-survie s'élèvent à 313 milliards d'euros [en 2014], dont la grande majorité correspond au versement des pensions de retraites ou de réversion, loin devant les dépenses de prise en charge de la perte d'autonomie des personnes âgées. » « Les dépenses de prise en charge des personnes âgées dépendantes (...) s'établissent en 2011, à 28,3 millions d'euros, dont 25% ne sont pas financés par les allocations ou aides publiques. »²⁵ « En France, les prestations sociales augmentent moins vite depuis la crise que par le passé, mais à un rythme plus rapide que le PIB (...) [en raison des] mesures de maîtrise des dépenses. » Ces mesures ont surtout porté sur les dépenses de santé et de vieillesse, de sorte que la croissance des dépenses sociales a été ralentie entre 1981 et 2014.

DREES – *Etudes et Résultats* – « Les prestations sociale de 1981 à 2014 : trois décennies de maîtrise des dépenses de santé et de vieillesse » – Février 2016 – Numéro 0949

DREES – *Etudes et Résultats* – « Prestations sociales : depuis la crise, une croissance modérée en France et en Europe » – Juin 2016 – Numéro 0962

DREES – *Dossier DREES* – « Dépendance des personnes âgées, qui paie quoi ? » – Mars 2016 – Numéro 1

Les prestations vieillissement-survie représentent le principal poste de dépenses sociales publiques et font en conséquence tout particulièrement l'objet de mesures de maîtrise des dépenses depuis plusieurs décennies. Au sein des prestations vieillesse cependant, les dépenses de prise en charge de la perte d'autonomie ne représentent aujourd'hui qu'une dizaine de %. L'Etat et tous les échelons de collectivités locales ou territoriales ne sont pas identiquement mobilisés vis-à-vis des publics âgés. Les prestations d'autonomie, et d'autres aides complémentaires ou extra-légales, sont délivrées en priorité par les départements, et dans un second temps les communes. Précisons aussi que la situation nationale ne présage pas d'une déclinaison analogue à chaque échelon territorial.

²⁵ « Dans le cadre des travaux du débat national sur la dépendance de 2011, les dépenses liées à la perte d'autonomie étaient estimées en 2010 à près de 34 milliards d'euros, avec un taux de couverture publique évalué à 69%. » - Rapport du groupe de travail modéré par Jean-Michel Charpin, « Perspectives démographiques et financières de la dépendance - Débat national sur la dépendance », in Rapport Anah et Cnav, *Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées*, décembre 2013, p. 4.

1.1.1.3.b / De nouveaux acteurs... De la redécouverte des solidarités familiales à la mise en marche de la société civile (et de marché)

Pour plusieurs auteurs, les ombres qui planent sur le système national de protection sociale contribuent à déplacer le regard et les attentes vers de nouveaux acteurs dans l'exercice de la solidarité envers les personnes âgées (MARTIN, 1995) et plus largement la gestion du vieillissement :

« Les premiers travaux sur les solidarités informelles en direction des personnes âgées remontent au milieu des années 1980. Dans un contexte de « crise » de l'Etat-Providence, ils cherchaient à montrer que les mécanismes de solidarité publique, notamment en direction des personnes âgées, n'étaient pas exclusifs d'autres types de solidarité. En particulier, la famille a été « redécouverte » comme une instance pourvoyeuse d'aide et de soins envers ses membres les plus fragilisés par l'âge ou par l'emploi (PITROU, 1992 ; ATTIAS-DONFUT, 1995 ; etc.). » (ARGOUD, 2004 : 132)

C. MARTIN (1995) parle d'une « *sensibilité publique pour les solidarités familiales et intergénérationnelles (...) qui s'est manifestée de façon progressive* ». Quelques années plus tard, J-P. VIRIOT-DURANDAL (2007) évoque, dans le contexte de politiques de la vieillesse et de solidarités (publiques) « sous pression », l'élargissement du spectre des acteurs potentiellement impliqués dans la prise en charge des personnes âgées aux professionnels, aux ONG, aux bénévoles, au voisinage et aux individus âgés eux-mêmes.

En 2006, P. LE BAS, alors Ministre délégué à la Sécurité sociale, aux Personnes âgées, aux Personnes handicapées et à la Famille dans le gouvernement VILLEPIN, missionne R. BRIET et M. DE MONTALEMBERT pour « *identifier des pratiques qui favorisent les solidarités entre générations* » et proposer un ensemble d'action pour les encourager et les soutenir. Il s'explique dans sa lettre de mission : « *Alors que nous voulons conforter et pérenniser notre système de protection sociale, le moment est venu de réfléchir et de travailler sur les solidarités intra-familiales et inter-générationnelles au quotidien. C'est la raison pour laquelle le Premier Ministre a décidé que la Conférence de la famille 2006 serait consacrée aux « solidarités entre les générations, au sein et en faveur des familles »* » (BRIET et DE MONTALEMBERT, 2006 : 140).

Au Royaume-Uni, ou en Allemagne ces idées se sont concrétisées, avec une ampleur inconnue en France, dans les doctrines politiques de la « *big society* » au Royaume-Uni, ou de l'auto-assistance (*selbsthilfe*) (« activation » dans les lois Hartz²⁶). L'auto-assistance par exemple « *s'accompagne d'une nouvelle prise en compte du voisinage et de la 'communauté'* » et s'incarne entre autres dans le programme des « Maisons des générations », un « *type d'établissement, regroupant plusieurs générations, qui contribue à la construction d'un nouveau voisinage avec des possibilités de contact et des lieux de rencontres entre les jeunes et les personnes âgées* » (ECKARDT, 2006 : 33).

En France, l'implication et la responsabilisation de la société civile, du marché, l'activation des solidarités informelles, etc. jouissent d'une attention croissante dans le débat autour des réponses

²⁶ Cf. I. BOURGEOIS, « Les réformes Hartz, remise en cause de l'Etat social ? », *Regards sur l'économie allemande* [En ligne], 108 | 2013, mis en ligne le 01 March 2015, consulté le 16 April 2013. URL : <http://rea.revues.org/4526>

de société à apporter au vieillissement de la population. Mais cet intérêt ne se traduit pas dans une mise en cohérence politique et institutionnelle comme c'est le cas des pays voisins que nous venons de citer. Ainsi, dans la grande loi d'Adaptation de la société au vieillissement, « *la solidarité est envisagée dans ses déclinaisons classiques de solidarité nationale (revalorisation de l'APA) ou familiale (soutien aux aidants naturels). Les nouvelles formes de solidarité de proximité, ou réciprocaires, proposées par les formules d'habitat [solidaire et citoyen pour les personnes âgées], ne sont pas évoquées dans la loi elle-même.* » (LABIT, 2016 : 152). Le mouvement est pourtant en marche, faisant aussi écho à une « diffusion du social » et de la préoccupation pour le vieillissement, dans une grande variété de secteurs. Nulle surprise à constater la mobilisation autour des différents enjeux du vieillissement de la population d'acteurs tels que la grande famille du logement social, les acteurs économique à travers la filière « spécialisée » de la Silver Economie²⁷ et celle des services à la personne, une variété d'associations et/ou d'entreprises du secteur de l'ESS (Economie Sociale et Solidaire)²⁸, les aidants familiaux (dont la loi d'adaptation de la société au vieillissement a essayé de prendre cas), les voisins, qui gagnent leurs lettres de noblesse dans les projets d'habitat intergénérationnel, etc.

1.1.1.3.c / La solidarité de proximité, et le voisinage solidaire

On observe bien la récente focalisation sur le rôle des voisins vis-à-vis des personnes âgées. Elle nous intéresse particulièrement parce que les solidarités informelles de voisinage sont au cœur des projets d'habitat intergénérationnel. Dans beaucoup de résidences intergénérationnelles, les habitants sont invités à signer une charte à l'entrée dans les lieux qui les engage moralement à exercer une solidarité de voisinage (se soucier de ses voisins, veiller sur les plus fragiles, être prêts à se rendre service, etc.) qui devient alors presque une attente résidentielle plutôt qu'un procédé ou une attitude informelle. Comme une tentative de formaliser et garantir ce qui relève habituellement de l'informel...

L'intérêt pour les solidarités et les relations de voisinage vis-à-vis des personnes âgées s'est progressivement éveillé au tournant du siècle. Cet intérêt exprime « *les préoccupations des pouvoirs publics autour de la question de l'isolement des personnes âgées, de la crainte de voir s'effondrer les solidarités familiales et, dans le contexte dominant du choix du maintien à domicile, des potentialités de relais que pourraient représenter les liens de proximité* » (MEMBRADO et MANTOVANI, 2014 : 306). Les deux principales sources de travaux de recherche sur le sujet datent du début des années 2000 et n'ont que peu été complétées depuis : les programmes de recherche sur le voisinage des personnes âgées menés sur commande de la Fondation de France et dont les résultats sont rassemblés dans un ouvrage dirigé par D. ARGOUD, publié en 2004, et les contributions des participants à un séminaire « Solitude des personnes âgées et dépendance : l'environnement solidaire », publiées sous la direction de P. PITAUD la même année. Ces travaux fondateurs exploraient un champ jusqu'alors largement méconnu (PITAUD, 2004), négligé (CLEMENT, MANTOVANI, et MEMBRADO, 2004), lacunaire à combler (ARGOUD in PITAUD, 2004).

²⁷ Largement soutenue et encouragée par la puissance publique – à diverses échelles – en tant que filière stratégique de développement économique.

²⁸ La Fonda et Futuribles International, « Vieillesse démographique : défis et opportunités pour l'économie sociale et solidaire – Rapport final », février 2016, disponible en ligne : http://www.fonda.asso.fr/IMG/pdf/rapport_silver_def_web.pdf

Bien que concomitants avec l'épisode de la canicule de 2003, ils n'en sont pas une conséquence puisque les programmes de recherche avaient été lancés avant l'évènement dramatique. La canicule leur a pourtant conféré un caractère prémonitoire. Le 21 août 2003 le Président de la République s'exprime publiquement au sujet de la canicule. Son intervention, qui « *vise à définir le responsable* », pointe du doigt la société dans son ensemble et « *la dissolution des solidarités de proximité (locales, familiales, intergénérationnelles, de voisinage, etc.)* » (ARGOUD, 2016 : 31) :

« De nombreuses personnes fragiles sont mortes seules à leur domicile. Ces drames ont de nouveau mis en lumière la solitude de beaucoup de nos citoyens âgés ou handicapés. La solidarité familiale bien sûr, le respect dû aux personnes âgées ou handicapées, les relations de voisinage, l'action des communes, à cet égard, sont indispensables à la vie en société. Individuellement et collectivement, c'est tous ensemble, chacun à sa place, que nous devons redonner leur sens et leur force à ces liens et à ces valeurs. Les personnes âgées et handicapées ou handicapées doivent pouvoir compter sur la solidarité des Français. »²⁹

C'est donc sans surprise que nous retrouverons l'injonction à la solidarité de voisinage et entre générations dans toutes les chartes d'habitat intergénérationnel (cf. partie 3.1).

Le succès de la « Fête des Voisins », créée en 2000 (de 500 000 en l'an 2000 à 8 millions de participants en 2015) est emblématique d'un désir de renouveler avec un voisinage convivial, faisant écho à des pratiques de voisinage idéalisées du « passé », ou de « la communauté villageoise ». Fort de ce succès, ses fondateurs ont aussi créé les mouvements associatifs « Les Voisins Solidaires » pour « aller plus loin » en encourageant les solidarités de proximité et de voisinage toute l'année, et plus récemment les « Elus solidaires ». À chaque fois le diagnostic et les objectifs sont identiques : l'institution « ne pourra pas faire face seule » à l'évolution de la demande sociale, notamment la dilution du lien social, accentuée par le « vieillissement de la population » et l'« éclatement des familles ». Il est nécessaire d'innover et d'accompagner les solidarités de proximité. « *La solidarité doit reposer sur 3 piliers complémentaires : les institutions, la famille, et le voisinage. »³⁰*

Les Petits Frères des Pauvres ont lancé depuis 2007 le dispositif « Voisin'Âge »³¹ qui met en relation des « *voisins bénévoles* » avec des personnes âgées de leur quartier pour « *tisser des liens de voisinage et d'amitié* ». Le dispositif « les voisins ont du cœur », mis en place par le bailleur social ICF Habitat en partenariat avec le PariSolidaire a permis de faire accompagner des locataires âgées pendant la réhabilitation de leur résidence par des jeunes vivant sur place. Les réseaux numériques de voisinage ou de quartier se sont développés à grande vitesse durant ces toutes dernières années : le plus gros d'entre eux, « Mon p'tit voisinage » (rebaptisé « Smiile » en 2017), lancé en 2014 recense, à l'automne 2016, 150 000 utilisateurs et 50 000 objets ou services

²⁹ Déclaration de M. Jacques Chirac, Président de la République, sur la révision du système de prévention, de vigilance et d'alerte sanitaire à la suite des conséquences de la canicule et sur la solidarité et le respect à l'égard des personnes âgées ou handicapées, 21 août 2003 (<http://www.discours-vie-publique.fr/notices/037000283.html>).

³⁰ Editorial d'Atanase PERIFAN, Fondateur de « La Fête des Voisins » et « Voisins solidaires » sur le site du réseau des Elus solidaires_ <https://www.elussolidaires.fr/>

³¹ <https://www.voisin-age.fr/>

partagés. Alors même que les modèles économiques des plus gros et/ou plus anciens ne sont pas pérennisés, nombreux sont ceux qui se bousculent aujourd'hui sur ce créneau : CityLity, Voisinéo, Ma résidence.fr, ShareVoisins, Yakasaider, etc. Le développement de ces réseaux numériques de voisinage constitue un des volets à vocation solidaire de l'économie collaborative qui consacre la valeur et l'intérêt de la mise en relations d'individus dans une relation d'échange (marchand ou non), souvent dans la proximité.

Mentionnons enfin la multiplication des SELs – Systèmes d'Echanges Locaux -, accorderie, et autres réseaux d'échange et de partage basés sur la proximité géographique et la solidarité.

Il nous restera à faire la part de ce qui, dans ce rôle dévolu aux voisins, relève d'un vœu pieu, prononcé sur les bases d'une vision idéalisée du voisinage d'antan "où tout le monde se connaissait et s'entraidait", et ce qui est effectivement mis en place ou peut réellement être attendu de voisins dans des relations de solidarité de proximité (cf. 3.1.1.a).

Avec un sens de la formule qui lui a valu d'être maintes fois repris, J-H. LORENZI, président du cercle des économistes annonçait à la fin des années 2000 que "*le vieillissement est le phénomène qui structurera le monde dans les années à venir*". Pour l'Etat-providence, c'est un défi majeur, à un moment où ses capacités, et donc sa légitimité, à assurer une solidarité sociale soutenable dans un contexte démographique défavorable aux mécanismes qui le soutiennent sont questionnées régulièrement. Dans le détail, il est indispensable de distinguer deux enjeux :

- Le premier concerne le système de versement des pensions de retraite et l'enjeu des conditions économiques de vie des retraités et/ou personnes âgées. C'est économiquement de loin le plus gros enjeu, qui pèse pour presque 90 % des dépenses sociales au sein du risque vieillesse-survie, et dont les mécanismes de base seraient lourdement fragilisés. Nous avons cependant fait le choix de ne faire que mentionner ce point pour la simple et bonne raison que le débat sur la solidarité intergénérationnelle dans le cadre de cet enjeu spécifique est assez nettement déconnecté de ceux relatifs à la solidarité intergénérationnelle dans les projets résidentiels ainsi nommés. Ces préoccupations économiques et sociétales ne sont pourtant pas étrangères à la mise sur agenda et la montée en puissance du « courant intergénérationnel ». Les institutions européennes craignant sur cette base une « guerre des générations » si souvent annoncée (« génération sacrifiée », « choc des générations », « papy-krach », etc.) choisirent ainsi en 1993, et régulièrement par la suite d'encourager et promouvoir toutes les démarches de solidarité entre générations (PUIJALON et TRINCAZ, 1994). C'est à notre sens de la diffusion de la culture de l'intergénération qui se construit dès lors que découlera la réalisation des projets d'habitat intergénérationnel.
- Le second enjeu nous semble lui plus directement lié au développement d'actions intergénérationnelles et de l'habitat intergénérationnel. Il s'agit des enjeux d'autonomie des personnes âgées, et de « gestion environnementalisée » de la problématique du vieillissement (santé, hébergement/habitat, transport, lien social, etc.) et leur croissance prévue du fait de l'augmentation en nombre et proportion des personnes âgées.

L'un comme l'autre de ces deux enjeux contribuent à une ouverture et un transfert (partiel) de responsabilité à de nouveaux acteurs de la société civile ou du marché, en commençant par les individus eux-mêmes. Les petites et grandes innovations sociales, les expérimentations locales, la

“solidarité de proximité”, le voisinage, la prévention, le lien social, les aidants, le vieillissement actif, les logements adaptés, le pouvoir d’achat, les services dédiés, etc., sont des ingrédients de ces projets portés par de nouveaux acteurs, pour agir ou proposer une offre là où les besoins ne sont pas comblés.

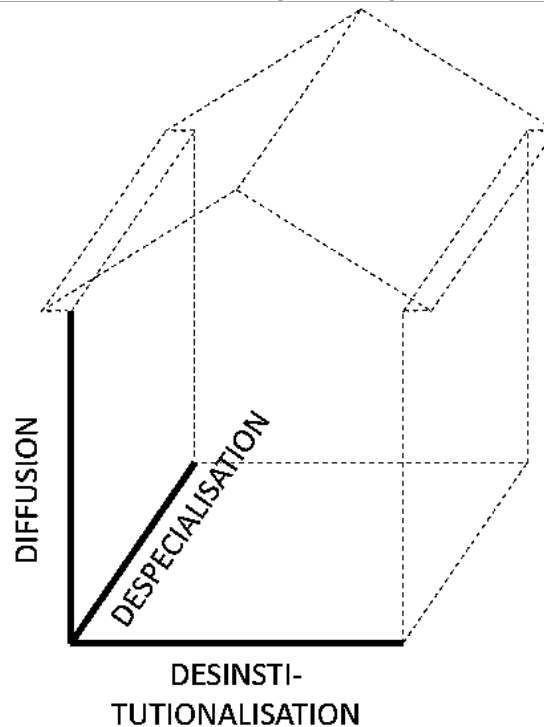
1.1.1.4 / Conclusion : les « 3D », un contexte favorable au développement de l’habitat intergénérationnel.

Le phénomène du vieillissement de la population a progressivement été érigé depuis quelques années en problème majeur dans les arènes publiques médiatiques et institutionnelles, notamment sous l’effet de son intensité dramatique (“révolution démographique”), sa légitimité scientifique (un phénomène identifié et nommé depuis presque un siècle, l’usage récurrent de statistiques, impressionnantes par ailleurs), et une large réceptivité de l’opinion publique (le vieillissement est une condition universelle, peu sujet à controverses...) (cf. HASSENTEUFEL, 2008). Le « poids du constat démographique » a lourdement contribué à une **diffusion** large de la problématique du vieillissement de la population, et dans le même temps à une « **déspecialisation** de la vieillesse ». Le vieillissement devient un enjeu global de société et de développement. *Il n’est plus une problématique gérontologique, mais sociétale* : autonomie, mais aussi inclusion sociale, habitat, environnement, lien social, santé, développement économique, solidarité entre générations... Les grands acteurs de la ville et de l’habitat intègrent la préoccupation à leurs « agendas ». Pour couronner le tout l’heure est à la **désinstitutionalisation**. Dans le contexte d’une légitimité et d’une capacité amoindrie de l’État-providence à apporter des réponses par la solidarité nationale, deux choses se produisent :

- La mise en avant des démarches de prévention (tournées vers les questions de lien social et d’isolement des personnes âgées) ;
- La valorisation des « solidarités informelles » : solidarités familiales d’abord à partir des années 1980, puis solidarités « de proximité », « de voisinage » plus récemment.

Dans ce contexte d’ouverture teintée d’urgence démographique sont mises en jeu de nouvelles lectures de la problématique du vieillissement de la population et mis en selle de nouveaux acteurs. La construction du problème public du vieillissement de la population est ainsi tout à fait favorable au développement de *l’habitat intergénérationnel*. Lorsque les acteurs publics, voire l’opinion publique, sont sensibilisés, ou prédisposés, à se préoccuper du vieillissement par le prisme du lien social, que les acteurs de l’habitat et des politiques urbaines se sentent responsables et légitimes vis-à-vis de la question, et que les solidarités de voisinage et de proximité sont valorisées, alors tous les ingrédients de base de l’habitat intergénérationnel sont réunis.

Figure 4_ Les « 3D » : processus de la construction en problème public du vieillissement de la population



N. TORRES, 2016

S'agissant de la visibilité et de la montée en puissance de la problématique de l'« intergénérationnel » spécifiquement, qui compte pour beaucoup dans le développement des formules d'habitat intergénérationnel, un certain nombre d'autres processus peuvent être avancés parallèlement à nos conclusions précédentes. C. HUMMEL et V. HUGENTOBLER (2007) ont étudié « la construction sociale du 'problème' intergénérationnel » et les arguments lui venant en soutien :

« Un premier examen des arguments avancés dans le champ politique pour légitimer l'enjeu intergénérationnel permet d'identifier quatre catégories de mutations affectant les relations entre générations :

– les mutations démographiques : allongement de l'espérance de vie, vieillissement de la population ;

– les mutations sociales : mobilité géographique, affaiblissement des liens communautaires, individualisation, transformation de la famille ;

– les mutations économiques et politiques : croissance ralentie, recul de l'Etat social, problèmes de financement des systèmes de retraite, difficulté d'insertion des jeunes (travail, logement), changements dans le monde du travail, baisse de la participation citoyenne et de la vie associative ;

– les mutations de styles de vie : fracture technologique, fracture de style de vie.

On notera que ces arguments sont à la fois englobants (la société toute entière est lue en termes de changements) et sélectifs (le vieillissement de la population, par exemple, est associé à l'allongement de l'espérance de vie, mais il n'est pas fait mention de la baisse de la natalité). » (HUMMEL et HUGENTOBLER, 2007 : 77).

Sans se placer sur le champ politique, l'analyse d'A. QUENIART et R. HURTUBISE (2009 : 7) corrobore les conclusions des deux chercheuses suisses :

« La visibilité de la problématique de l'intergénérationnel découle certainement des changements démographiques qui ont marqué les quarante dernières années, et dont l'un des effets les plus visibles est la coexistence, tant au sein des familles que dans certaines organisations publiques ou privées, de 4, voire 5 générations. Elle tient aussi au fait que les aînés sont à la fois en meilleure santé, et actifs pour une grande part d'entre eux, et économiquement indépendants pour beaucoup. Elle vient aussi de la reconfiguration des structures sociales et de la redéfinition du rôle des services publics et des politiques sociales, découlant de la crise de l'Etat-providence, et dont l'un des effets a été le développement de nouvelles formes d'entraide et de soutien entre les personnes. Plus généralement, les transformations de la famille, la montée de l'autonomie individuelle, sont autant de changements socio-démographiques entraînant une redéfinition des relations entre plusieurs générations qui deviennent plus longues, plus intimes, et aussi plus égalitaires. »

Dans l'une comme dans l'autre de ces énumérations, les mutations démographiques sont citées en tête de liste pour expliquer la visibilité et la construction publique de la problématique de l'« intergénérationnel ». Mais l'une comme l'autre se font écho pour préciser que la construction de la problématique publique, sa visibilité, répondent à un ensemble complexe de facteurs socio-démographiques et socio-économiques variés, au premier rang desquels se trouvent la transformation des structures familiales, et le recul de l'Etat-providence.

La problématique de l'intergénérationnel, et sa traduction en actions concrètes, a néanmoins évoluée au cours des 25 dernières années, en suivant une trajectoire parallèle, mais distincte, à la diffusion, déspecialisation, et désinstitutionalisation de la problématique du vieillissement. Nous faisons l'hypothèse qu'il est possible de distinguer plusieurs séquences, voire postures, ou mouvances, au sein d'un « grand courant intergénérationnel » qui s'est épaissi de plusieurs lectures successives des enjeux de l'intergénération par des acteurs aux cultures, objectifs, et pratiques différentes. La mixité intergénérationnelle correspondrait ainsi à une relecture par les acteurs de l'habitat et des politiques urbaines de la rhétorique de l'intergénération au prisme de la mixité - c'est-à-dire un élément central de la culture du secteur.

1.1.2._ De l'intergénération à la mixité (inter)générationnelle

1.1.2.1 / « Ouvertures intergénérationnelles » du secteur gérontologique

Dès avant la décennie 1990, les premiers « projets intergénérationnels » émanent essentiellement d'initiatives du secteur gérontologique (ARGOUD, 2008) : ouverture des maisons de retraite et partenariats institutionnels avec des écoles ou crèches pour faire se rencontrer les plus jeunes et les plus âgés (voire les « vieillards »). Dans un secteur tel que l'hébergement institutionnel, qui pâtit d'une image « ségrégative », il est attendu des démarches intergénérationnelles un mouvement inverse d'ouverture vers les autres générations, et notamment les plus jeunes. Pour

ces derniers tout particulièrement, les « démarches intergénérationnelles » font aussi écho à un objectif pédagogique : lutter contre les préjugés entre les âges. Excepté pour certaines expériences de « pôles intergénérationnels », relativement rares, qui regroupent dans un même lieu plusieurs structures, réunies par un projet intergénérationnel global, les activités intergénérationnelles provenant des institutions gérontologiques s'insèrent le plus souvent comme un élément supplémentaire au sein des programmes d'animation des établissements. Ce qui fait rétrospectivement regretter à la fin des années 1990 et au début des années 2000 à plusieurs observateurs (scientifiques et associatifs), que posées en ces termes, les démarches intergénérationnelles relèvent du « gadget d'animation sociale » (VERCAUTEREN, PREDAZZI, LORIAUX, 2001 ; GUFFENS, 2006). Se précise en effet à partir du milieu de la décennie 1990 une nouvelle vision et une nouvelle ambition pour ce que R. VERCAUTEREN (1993) appellera « la nouvelle intergénération » : « *créer du lien social afin de préserver – ou plutôt renforcer – la cohésion sociale* » dans un contexte de « *société de la longévité* » (HUGENTOBLER, HUMMEL, 2007 : 80). « *L'intergénérationnel est une transposition dans le domaine des générations de la demande de cohésion sociale* » (S. GUERIN, 2011 : 117). Sous l'impulsion de grandes associations, belges notamment, et avec le soutien de quelques chercheurs, l'intergénération fait l'objet d'un travail de conceptualisation. Elle s'affirme en projet de société, par opposition à la multitude de « micro-projets », faisant réclamer à ses promoteurs la création d'« *un cadre global structuré et programmé qui assure une réelle permanence et une bonne intégration [aux actions intergénérationnelles]* » et « *[une articulation] des pratiques privées et des politiques officielles* » (GUFFENS 2006 : 25, citant M. LORIAUX, démographe à l'Université Catholique de Louvain et président de l'asbl Générations, et C. DUPONT, coordinatrice de l'asbl Atoutage). Ce qui n'empêche pas que les actions d'ouverture des établissements pour personnes âgées se poursuivent – et évoluent.

1.1.2.2 / *L'intergénération : pour la cohésion sociale dans une « société de la longévité ».*

L'année 1993, année européenne des personnes âgées et de la solidarité entre les générations a joué un rôle charnière pour la généralisation du substantif « intergénération », « *regroupant un ensemble de pratiques et de discours* » (HUGENTOBLER, HUMMEL, 2007 : 80), et contribué largement à la visibilité et au développement des actions intergénérationnelles (PUIJALON et TRINCAZ, 1994 ; ARGOUD, 2008). La Commission européenne cherche à cette occasion à promouvoir des actions visant la solidarité, la transmission entre générations, en la sortant du champ familial, et valorisant l'utilité sociale des retraités. En 1993 justement, P. PITAUD et R. VERCAUTEREN définissent la « *nouvelle intergénération* » comme « *le lien qui unit dans la solidarité, des retraités porteurs d'une série de savoirs et de temps libre à d'autres personnes en attente d'aide, voire parfois de prise en charge plus lourde. C'est encore des entreprises en difficulté, heureuses de trouver une aide de la part de cadres en retraite. (...) On ne transmet plus désormais un savoir « moral » chargé de valeurs culturelles ou familiales, mais un savoir professionnel, un savoir social, un savoir scolaire...* ». Les mêmes auteurs, deux ans plus tard, estiment, bien que le nombre de retraités s'inscrivant dans l'intergénération ait triplé en cinq ans, qu'un des principaux mouvements de fond de l'intergénération consisterait en une « *inversion du système : ce ne serait plus exclusivement le retraité qui chercherait à être utile, mais la société aussi rechercherait son utilité* » (PITAUD et VERCAUTEREN, 1995). Les actions intergénérationnelles alors décrites concernent le plus souvent

des retraités impliqués pour l'insertion de publics jeunes en difficultés, ou de personnes handicapées, l'animation des quartiers, des activités à vocation économique ou sociale, ou même en direction des plus âgés, etc. Quoi qu'il en soit les retraités et/ou personnes âgées en sont les acteurs centraux. Le plus souvent, les actions intergénérationnelles associent deux générations opposées : les jeunes et les personnes âgées (PUIJALON et TRINCAZ, 1994 ; PITAUD et VERCAUTEREN, 1995 ; LORIAUX et REMY, 2013), ignorant le « tiers-manquant » (CARADEC, 2008) de la période d'activité ou de l'âge adulte.

B. PUIJALON et J. TRINCAZ, en analysant les projets intergénérationnels soutenus par la Fondation de France en 1993 décrivent le même type de posture et d'actions intergénérationnelles. Ce volet de la « nouvelle intergénération », c'est-à-dire s'exerçant hors du cadre familial, tout en reprenant certains principes de solidarité, s'exerce largement dans le cadre d'activités et d'animation(s) ; moins souvent dans la réalisation de services (LORIAUX et REMY, 2012). Les projets « *affichent comme objectif commun des actions de solidarité entre les générations, tout en redonnant une place à la personne âgée* » (HUGENTOBLE, HUMMEL, 2007 : 79). M. MALKI (2008), auteur d'un petit guide méthodologique sur l'intergénération réalisé en 2005 pour le ministère de la santé français, en propose une typologie :

- la rencontre conviviale ;
- la transmission d'expériences, de savoir-faire et de mémoire ;
- les réalisations communes (artistiques, culturelles, ou autres) ;
- la solidarité active en direction des publics en difficulté ;
- le « vivre ensemble ».

C'est chronologiquement d'abord dans ce type d'initiatives, souvent privées (VERCAUTEREN, PREDAZZI, LORIAUX, 2001), mais encouragées comme nous l'avons vu par les institutions européennes, avec le relai des institutions publiques nationales jusqu'aux échelons locaux, que le terme « intergénération » a acquis ses lettres de noblesse au cours de la décennie 1990. À cette époque, « *les projets et leurs porteurs s'organisent en réseaux, mettent sur pied des rencontres thématiques (Académie d'été, conférences, etc.) et se dotent de textes fédérateurs sous forme de charte ou de pacte* ». Les grandes associations pour la promotion de l'intergénération se multiplient, « *par exemple Accord'ages (F), Mix'âges (F), Relais intergénération (CH), Intergeneration.ch (CH), Entr'Age (B), Assembl'âges (B), Projektbüro Dialog der Generationen (D)* » (HUGENTOBLE, HUMMEL, 2007 : 79).

En 1999, l'Année internationale de la personne âgée (ONU) est encore largement orientée sur les relations entre générations et constitue selon V. HUGENTOBLE et C. HUMMEL « *un puissant amplificateur* » pour le développement et la structuration de ces initiatives. À tel point que les deux chercheuses suisses, respectivement politologue et sociologue, émettent l'hypothèse en 2007 que l'intergénération donnerait naissance « *à une forme inédite d'intervention sociale* » :

« *La place prise, dans l'espace public, par la résolution du problème intergénérationnel laisse également entrevoir la constitution d'une nouvelle catégorie professionnelle : les professionnels de l'intergénérationnel, issus de la rencontre entre options politiques et initiatives de terrain, légitimés et encouragés par les pouvoirs publics.*

Nous suggérons que nous assistons actuellement à un phénomène de professionnalisation de l'intergénération (apparition d'« agents de l'intergénération » (...)). » (HUGENTOBLER et HUMMEL, 2007 : 82).

Dix ans plus tard pourtant, force est de constater un infléchissement de cette tendance, et la réalisation que très partielle de cette hypothèse. Certes, les actions intergénérationnelles se poursuivent aujourd'hui. M. LORIAUX et D. REMY ont analysé en 2012 306 dossiers soumis à la Fondation du Roi Baudouin en réponse à deux appels à projets successifs en 2006 et 2007 pour soutenir financièrement des actions visant à « *développer les relations intergénérationnelles* » en Belgique. Ceux-ci se situent dans la continuité des actions étudiées une dizaine d'années plus tôt par B. PUIJALON et J. TRINCAZ, et P. PITAUD et R. VERCAUTEREN. Les deux auteurs concluent tout de même en remarquant l'ouverture et la généralisation des démarches intergénérationnelles à des publics de plus en plus variés (moins restreints à la configuration « les plus âgés mis en relations avec les plus jeunes »), et à des domaines de la vie sociale de plus en plus diverses.³² Mais, en France notamment, l'intergénération n'a jamais vraiment atteint l'ampleur de ce qui serait un nouveau secteur structuré d'intervention sociale, appuyé par les pouvoirs publics, offrant une réponse globale à la demande de cohésion sociale dans une société de la longévité. Ainsi en 2015, le plaidoyer de M. MALKI pour qui l'enjeu actuel pour le courant intergénérationnel « *est de renforcer [les] initiatives, de passer de l'action locale ou du site pilote à une stratégie d'action globale, et de créer une synergie entre les politiques publiques, l'action des acteurs publics et privés, le rôle des familles, ainsi que celui des réseaux de proximité.* » (MALKI, 2015 : 282) semble presque anachronique. En effet, la seule association française de promotion des « démarches intergénérationnelles », Accord'âges, qu'il avait lui-même créée n'existe plus³³. Si des plateformes et réseaux de l'intergénération existent en Belgique³⁴, et en Suisse, il n'est nul équivalent en France. Le rapport « *La société intergénérationnelle au service de la famille* » rédigé en préparation de la conférence de la famille 2006 pour le ministre des affaires sociales de l'époque Philippe Le Bas le suggérait pourtant, en première de huit propositions. Les ambitions du Plan National « Bien Vieillir – Vivre Ensemble » (2007-2009) sont restées extrêmement faibles sur le sujet. Pour « *Promouvoir la solidarité entre les générations : l'intergénération et le "vivre ensemble", creuset du "bien vieillir"* », un des neuf axes d'intervention du Plan, le Plan National s'est reposé sur deux actions, somme toute modestes. La première s'agissait de communiquer sur la Semaine bleue (une initiative existante depuis 1977...) et la seconde de favoriser la colocation intergénérationnelle en diffusant la charte réalisée par la FNG. L'évaluation du plan par le HCSP (Haut Conseil de la santé publique) en tire un bilan sévère.³⁵ S'agissant de la mesure visant à favoriser le développement des colocations intergénérationnelles, les résultats sont mitigés : si la charte est diffusée, les obstacles juridico-administratifs restent, et la portée de l'action demeure limitée (HCSP, 2011). La cohabitation intergénérationnelle occupera d'ailleurs jusqu'à récemment tout l'attention institutionnelle dédiée aux démarches intergénérationnelles. Ainsi, au-delà d'actions non coordonnées, et d'une conceptualisation par quelques figures académiques ou professionnelles

³² Une diversification aussi rapportée en 2005 par M. MALKI (Manuel pour le ministère santé...)

³³ Ou ne donne plus signe d'activité depuis des années, et plus de site internet.

³⁴ <http://www.intergeneration.ch/fr> plateforme portée par la Société Suisse d'Utilité Publique (équivalent de la Fondation de France), <http://www.intergeneration.be/> porté par le très actif réseau Courant d'Âges.

³⁵ Le HCSP émet un bilan critique sur le déficit de gouvernance, de structuration, et de moyens du plan national (HCSP, 2011).

dans la seconde moitié des années 1990 et la première moitié des années 2000, l'intergénération ne décolle que très peu de notre côté des frontières.

Pourtant cet état de fait ne signifie pas la fin du courant intergénérationnel en France. Les projets dans, ou avec, le secteur gérontologique continuent à voir le jour, les initiatives intergénérationnelles pour renforcer la cohésion sociale, les liens entre générations, et redonner une place dans la société aux âgés, se poursuivent diligemment, même orphelines d'un cadre global effectif. Plus encore, la valeur toujours montante de l'intergénération se diffuse à partir du début des années 2000 vers d'autres secteurs et prend de nouvelles formes. Dans ces nouveaux projets, « *l'intergénération est (...) beaucoup moins axée sur la question de l'âge que sur la problématique du lien social* » (ARGOUD, 2008). Elle suit en cela les évolutions de la politique vieillesse telles que mentionnées en première partie (cf. les 3D).

Encadré 3_ L'« intergénérationnel » dans les politiques publiques nationales françaises

- « Programme national Bien Vieillir » (2003-2005) : le ministère des affaires sociales commande un « guide de l'intergénération » à M. MALKI.
- Conférence de la famille et Rapports préparatoires en 2006 : La conférence et les rapports sont centrés sur les solidarités entre générations. Les préconisations rapportées s'intéressent encore largement aux démarches intergénérationnelles en général (pas à la colocation intergénérationnelle exclusivement). Mais elles ne sont pas suivies de grand-chose dans les faits... Peut-être ont-elles été préparatoires au « Plan national Bien Vieillir »...
- « Plan national Bien Vieillir » (2007-2009) : Avec ce nouveau plan, qui se veut une étape plus ambitieuse par rapport au programme précédent, c'est la colocation intergénérationnelle (exclusivement) qui prend la place de l'intergénération.
- Ensuite règne le statu quo le plus complet s'agissant de « l'Intergénération » jusqu'au grand projet de loi d'Adaptation de la société au vieillissement (promulguée fin 2015).

Encadré 4_1990 – 2007 : comment les projets intergénérationnels en Belgique ont-ils évolués ? Grands éléments de conclusion d'une analyse de 306 projets intergénérationnels.

« D'une part, les projets sont sortis du cadre étriqué qui caractérisait les actions à l'origine de la mise en œuvre de ce nouveau paradigme, en l'occurrence les rencontres conviviales entre les enfants des écoles et les pensionnaires des maisons de repos. Dorénavant, ce ne sont plus seulement les groupes situés aux deux extrémités de l'échelle des âges qui sont impliqués dans les projets, mais l'ensemble des âges, même s'il existe toujours une dominance du couple enfant-vieillard. (...)

D'autre part, le principe de généralité est aussi en cours de développement puisque les actions se propagent dans tous les domaines de l'activité sociétale, bien au-delà des seules écoles et des homes. Dorénavant, des centres d'éducation permanente, des organismes de formation, des services d'insertion sociale, mais aussi des mutualités et des services de santé mentale ont pris conscience que les problématiques qui les animent ne seront pas prises correctement en compte si elles n'intègrent pas une dimension de rapprochement des générations. (...)

(...) Il est évident que le réflexe intergénérationnel a été activé dans l'ensemble du monde associatif, ainsi d'ailleurs que dans celui des institutions publiques (communes, CPAS, conseils consultatifs des aînés).

Une autre preuve de la force du courant intergénérationnel est sans doute aussi l'hétérogénéité des projets proposés. Si beaucoup d'entre eux se réfèrent à la culture, d'autres touchent à des activités récréatives, mais aussi des activités de bricolage, de jardinage ou d'art culinaire, qui ont manifestement la cote.

Depuis la chorale ou la ludothèque intergénérationnelle, jusqu'à l'apprentissage de l'outil informatique ou la pratique de la philosophie, les prétextes à rencontres intergénérationnelles sont multiples, mais, pour une majorité de projets, la mise en relations des générations est complétée par un souci de transfert de connaissances, de mémoires ou d'expériences, souvent dans le sens d'un échange réciproque (des vieux vers les jeunes, mais aussi des jeunes vers les vieux, par exemple lorsqu'il s'agit d'apprentissage des techniques informatiques).

Ce n'est sans doute pas non plus par hasard que les projets dont la finalité est la réalisation d'une production commune (un journal, une exposition, un jardin public, une pièce de théâtre) sont les premiers au classement des activités intergénérationnelles.

Peut-être pourrait-on espérer que, dans le futur, les projets dont la finalité est plus sociale et qui sont orientés vers une solidarité active à l'adresse de publics fragilisés (handicapés, femmes battues, enfants abandonnés) connaissent un plus grand développement, mais il faut quand même rappeler qu'ils interviennent déjà à concurrence d'un dixième des projets soumis à la FRB. »

M. LORIAUX et D. REMY, « Rapprocher les âges de la vie : une analyse de projets intergénérationnels en Belgique », *Retraite et société*, 2013/1 n° 64, p. 21-52.

Encadré 5_ L'intergénération et l'école

Il est un champ particulier que nous avons volontairement mis de côté où l'intergénération a connu un mouvement de structuration (formation, mise en réseau) : celui des projets scolaires. De façon générale, à une échelle internationale, l'éducation et les projets impliquant des scolaires constitue l'un des principaux contextes pour les pratiques intergénérationnelles institutionnalisées (HATTON-YEO et OHSAKO, 2000).

En France, c'est surtout à l'action dynamique de C. GADET, que nous devons la promotion et l'intégration de la thématique au sein de l'Education nationale et la structuration d'une méthodologie de projet associée. C. GADET est chargée mission « approche intergénérationnelle » auprès de l'Académie de Paris, et auprès du Ministère de l'Education nationale. À travers l'association « Ensemble demain » qu'elle a créée, elle valorise et promeut son expérience et les projets qu'elle a accompagnés, jusqu'à une échelle internationale, et a publié une petite série d'ouvrages de sensibilisation à la thématique de l'intergénération, dans différents domaines de société.

Ci-dessous un extrait des propos de C. GADET aux 4èmes rencontres du Réseau Francophone de Villes Amies des Aînés, décrivant son action :

« Je suis chargée de mission approche intergénérationnelle pour l'Éducation Nationale et également fondatrice de l'association « Ensemble Demain », qui est une association experte en intergénérationnel. Elle accompagne sur le plan national la mise en place de projets. (...)

En parallèle, je suis enseignante. Et l'intergénérationnel c'est un sujet qui me passionne depuis un grand nombre d'années. J'ai démarré en 1999 un projet dans une maison de retraite avec mes élèves. Il ne s'agissait pas d'aller voir des personnes âgées juste pour aller voir des

personnes âgées, mais il s'agissait de travailler sur la transmission de partages, de savoirs, de valeurs. Sur le plan scolaire, pour que ce soit validé, il est nécessaire que les projets soient intégrés dans un programme avec des ateliers pédagogiques. Les ateliers avaient lieu une fois toutes les trois semaines dans une maison de retraite. J'étais en zone d'éducation prioritaire dans le 20ème arrondissement. Une des pires privations pour mes élèves c'était « tu n'iras pas en maison de retraite ». Pour les élèves, ce fut une véritable révélation. Par exemple, j'avais des élèves décrocheurs, qui, grâce à ces projets intergénérationnels se sont mis à lire, à écrire des choses assez extraordinaires. Suite à ça, j'y ai cru, j'ai commencé à développer des actions à plus grande échelle. J'ai monté cette association pour sensibiliser un large public, monter des conférences, des formations, créer des films, et aussi des expositions grand public. (...)

En pratique comment ça se passe ? On arrive sur un secteur et d'un côté, avec mon statut « Éducation Nationale », je forme des enseignants au montage de projets intergénérationnels. En parallèle, avec l'association (qui a un partenariat avec la MGEN), nous avons tout un réseau dans les départements qui va permettre de sensibiliser les futurs acteurs qui pourraient s'impliquer dans des projets avec les établissements scolaires. Et en même temps on sensibilise aussi le grand public via les événements grand public. »³⁶

(Cf. collections ouvrages d'Ensemble demain, et entretien avec C. BERGERET-AMSELEK (*Vivre ensemble jeunes et vieux*, 2015))

1.1.2.3 / Intergénérationnel, habitat et politiques urbaines : la mixité (inter)générationnelle...

En 2001, P. KREMER, journaliste pour le monde, tente dans un petit billet de faire un bilan de l'application des principes de l'intergénération dans des projets concrets.³⁷ Après avoir évoqué l'« effet accélérateur » de l'année européenne du vieillissement et de la solidarité entre les générations de 1993, puis de l'année internationale de la personne âgée en 1999 (ONU), le rapport « Vieillir en France », la même année, de P. GUINCHARD-KUNSTLER, députée (PS) du Doubs, qui recommandait alors de « renforcer le lien intergénérationnel par des initiatives autour de l'éducation, de la participation des plus âgés à la vie des quartiers, des cités », l'implication des retraités dans des actions de soutien scolaire, de lecture, d'insertion professionnelle, les gouters, sorties et événements intergénérationnels en tous genres, puis les espaces ou activités mutualisées entre crèches, écoles et maisons de retraites, la journaliste note avec intérêt l'ouverture prochaine de deux projets d'une nouvelle nature : huit logements HLM « intergénérationnels » à Mulhouse (cf. description en partie 2.4), et le « Village intergénération » de Saint-Apollinaire (cf. encadré 49). À Mulhouse, « sur le même palier sont prévus deux appartements, un grand et un plus petit, dont les portes peuvent s'ouvrir sur un espace commun ». À Saint-Apollinaire, les locataires de 76 logements HLM, pour moitié des retraités et pour l'autre des jeunes couples, seront invités à signer une « charte intergénération (...) sans portée juridique mais valant engagement moral à pratiquer l'entraide, l'échange gracieux de services : courses contre baby-sitting, etc. ». Par ailleurs « dans le même ensemble seront implantés une structure multi-accueil pour la petite enfance, une ludothèque pour toutes les générations, un restaurant, un

³⁶ RFVAA, L'intergénération, un défi pour la cohésion sociale – Acte des 4èmes rencontres, Jeudi 10 novembre 2016, p. 77 à 78.

³⁷ P. KREMER, « L'intergénérationnel, du discours à la réalité », *Le Monde*, Jeudi 25 janvier 2001.

restaurant scolaire, une petite unité de vie pour quatorze personnes dépendantes, un domicile protégé pour six personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, une association d'aide à domicile. Un « animateur intergénération » sera même recruté, qui favorisera les contacts entre jeunes et moins jeunes. » Ces projets sont alors d'un tout nouveau genre en France. Et si à l'époque la journaliste et les spécialistes interviewés émettent des réserves sur leur avenir, nous connaissons aujourd'hui leur rôle précurseur vis-à-vis du développement des formules d'« habitat intergénérationnel », développement qui se poursuit toujours – avec des évolutions – aujourd'hui.

Le début des années 2000 voit en effet le courant intergénérationnel s'émanciper des seules sphères de l'animation (dans, ou hors du cadre des institutions gérontologiques), et de la participation des aînés dans des activités « d'utilité sociale », pour progressivement « infiltrer » le champ de l'habitat et plus largement dans un second temps celui des « politiques urbaines »³⁸, donnant naissance à la notion de « mixité intergénérationnelle » ou « mixité générationnelle ». La cohabitation intergénérationnelle³⁹ se développe en France à partir du milieu de la décennie 2000 (NEMOZ, 2007). Les premières grandes associations de cohabitation intergénérationnelle, telles que le PariSolidaire à Paris ou Lyon sont créées en 2004. Le nombre de résidences intergénérationnelles livrées, encore faible dans la première moitié des années 2000, croît rapidement à partir du tournant de la décennie (2009-2010). Aujourd'hui, la « mixité intergénérationnelle » s'invite petit à petit au côté de la mixité sociale dans le référentiel de l'action publique urbaine (politique de la ville, habitat, aménagement, planification...).

Encadré 6_ intergénération, intergénérationnel, intergénérationnalité, mixité générationnelle et mixité intergénérationnelle...

Entre intergénération, intergénérationnel, intergénérationnalité, mixité générationnelle et mixité intergénérationnelle, le vocabulaire du champ intergénérationnel n'est pas bien stabilisé. Et les contres-usages apparents sont fréquents. L'intergénérationnel, sous sa forme substantivée, tend à remplacer, ou au moins à concurrencer la locution intergénération, plus typique des années 1990. L'intergénérationnalité, que l'on voit écrite de temps en temps, est un barbarisme toutefois peu commun.

³⁸ Nous faisons à cet égard nôtre la définition large de P. LE GALES (2011) :

« Les politiques urbaines sont des politiques qui visent à transformer certains types de territoires, à savoir les mondes urbains. (...) La comparaison des politiques urbaines fait apparaître sept domaines d'intervention qui recourent en gros l'essentiel des politiques urbaines, à savoir :

1/ tout ce qui concerne la fabrique urbaine, comment différents groupes sociaux ou ethniques vivent ensemble dans des villes, la création d'un intérêt général urbain, les politiques d'intégration de différents groupes, les politiques sociales urbaines et les politiques d'ordre public, de sécurité, de contrôle, la gestion des émeutes et des conflits ;

2/ la construction, le logement, la rénovation urbaine, l'aménagement, l'urbanisme, qui évolue compte-tenu de la financiarisation des promoteurs ;

3/ le développement économique, l'innovation, la concurrence ;

4/ les politiques culturelles, le marketing urbain ;

5/ les réseaux, les infrastructures, les transports ;

6/ les politiques environnementales, de développement durable ; et enfin,

7/ les politiques visant à promouvoir la démocratie, la transparence, et contre la corruption. »

³⁹ La cohabitation intergénérationnelle, aussi appelée colocation intergénérationnelle, consiste en la mise à disposition par une personne âgée d'une chambre et d'espaces partagés au sein de son logement à un « jeune » (le plus souvent un étudiant ou un jeune travailleur) en contrepartie d'un faible loyer et/ou d'une présence régulière.

La cohabitation des locutions mixité générationnelle et mixité intergénérationnelle soulève quant à elle un débat intéressant et recèle des enseignements cachés sur les conceptions que se font les acteurs de cette « nouvelle déclinaison de la mixité »...

Le radical inter- du mot intergénérationnel supposant l'interaction, la relation, son association à la mixité doit-elle être considérée comme redondante ? Si la mixité fonctionnelle, ou la mixité culturelle⁴⁰, consistent à « mélanger » dans un cadre donné (le plus souvent spatial) différentes fonctions (bureaux, commerces, logements...) ou cultures, alors réciproquement, « mélanger » différentes générations dans un même espace devrait être décrit le mieux par la locution mixité générationnelle. L'usage de la locution mixité intergénérationnelle est pourtant au moins aussi fréquent. Notre hypothèse est que l'expression mixité intergénérationnelle témoigne justement du mariage entre le concept de mixité, et celui d'intergénération(nel). Probablement moins rigoureuse d'un point de vue lexical, elle rappelle toutefois l'héritage idéologique et la trace de l'intergénération dans la construction du principe de mixité intergénérationnelle. A contrario, la locution mixité générationnelle se montre potentiellement plus neutre relativement à cet héritage idéologique. Malgré tout, si chaque expression recèle ses propres nuances, ces dernières sont rarement consciemment exploitées ; il n'est donc pas rare que l'une soit utilisée comme substitut d'une autre.

En conséquence, pour manifester cette imprécision lexicale, qui traduit elle-même un flou conceptuel, nous utiliserons l'orthographe : mixité (inter)générationnelle. C'est cette orthographe qui sera utilisé par défaut, à moins qu'une des deux locutions originales ne s'applique spécifiquement.

1.1.2.4 / Mixité sociale et mixité (inter)générationnelle

À partir de ce moment, deux conditions au moins permettent l'union des deux valeurs de mixité et de solidarité intergénérationnelle. La première est l'affirmation d'une approche de la problématique du vieillissement en termes d'exclusion/inclusion sociale, et d'âgisme. Dès lors que l'on considère les personnes âgées, ou certaines d'entre elles, comme un groupe social confronté, pour diverses raisons, à des phénomènes de ségrégation et/ou d'exclusion, il n'y a plus qu'un pas à franchir avant d'analyser la situation comme un enjeu de mixité. La mixité « (...) est censée répondre à un problème social (un "défaut d'intégration") et sociétal (un accroissement de la fragmentation sociale qui viendrait remettre en question le "vivre-ensemble") » (JAILLET, 2014c : 165). Ensuite, la diffusion de la problématique du vieillissement à « tous les domaines de la société » (« adaptation de la société au vieillissement ») a rapproché des cultures sectorielles auparavant plus compartimentées. Le rapprochement (ARGOUD, 2008) et/ou la convergence (HERBERT, 2008) des politiques publiques du vieillissement et des politiques de l'habitat a été mis en avant par deux rapports de recherche⁴¹ réalisés pour le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) dans le cadre du programme de recherche prospectif lancé en 2007 « Vieillesse de la population et habitat » (CHAUDET et CHAPON, 2014). Dans les logiciels de pensée et de

⁴⁰ Nous évacuons volontairement la mixité sociale, qui susciterait de plus larges/longs débats.

⁴¹ HERBERT B., 2008, *La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat, réalités et perspectives*, rapport de recherche PUCA, Paris, 123 p. et ARGOUD D., 2008, *L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement*, rapport de recherche PUCA, 137 p.

fonctionnement des acteurs de l'habitat et de l'urbain, cette nouvelle problématique du vieillissement s'est facilement retrouvée associée à l'objectif de mixité, qui structure fortement l'action de ces secteurs (SALA PALA, 2011 ; LE GALES, 2011 ; JAILLET, 2014a).

Ce mariage de la mixité à la solidarité intergénérationnelle est lourd de sens et de conséquences. Notre hypothèse est qu'il a largement participé au succès de la diffusion de l'intergénération dans le secteur de l'habitat et des politiques urbaines en général, et qu'il explique en grande partie l'originalité française du courant de l'habitat intergénérationnel. Qu'est-ce que sous-tend la notion de mixité ? En quoi peut-elle s'étendre aux relations intergénérationnelles ?

1.1.2.4.a / La mixité sociale, impératif républicain face à la ségrégation sociale

En contrepoint du statut consensuel, aussi bien politique que médiatique, dont jouit la notion de mixité sociale, nombreux sont les chercheurs qui en ont révélé, le plus souvent questionné, la plasticité (EPSTEIN, 2004 ; JAILLET, 2011 ; CHARMES et BACQUE, 2016) : « *un concept mou aux contours flous* » pour reprendre l'expression de J. DONZELOT au sujet de la cohésion sociale (DONZELOT, 2007 : 91), « *suffisamment abstrait pour trouver des formes concrètes d'application nombreuses et contradictoires* » (SIMON et LEVY, 2005). Il est en effet délicat de définir la mixité sociale en tant que concept global. M-C. JAILLET (2011) en retrace l'histoire à travers quatre grandes lois :

- La Circulaire Guichard de 1973 qui met fin au régime des ZUP et à l'ère de la construction des grands-ensembles ;
- La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) – que T. KIRSZBAUM (2008) qualifie de « *texte fondateur* » – qui avance le principe de mixité sociale en 1991 ;
- La Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) en 2000 qui le réaffirme vigoureusement ;
- Et la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation, dite Loi Borloo de 2003 qui enclenche une nouvelle étape de la rénovation urbaine (avec notamment la création de l'ANRU).

Cette chronologie laisse transparaître deux versants de la mixité (JAILLET, 2011) : un versant « généraliste » centré sur la diversification du parc de logement, les quotas de logements sociaux dans chaque commune, etc. et un second versant « déghettoïsation » qui se concentre sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les actions de « rééquilibrage » et diversification de l'offre par la démolition, la rénovation urbaine... Dans l'une comme dans l'autre option, la mixité sociale, en tant qu'idéal républicain, est opposée à la ségrégation sociale. Elle doit remédier à une « fracture sociale », qui peut revêtir une expression critique dans les « banlieues », ou demeurer plus latente dans la société « en général », fragilisée par la crise du salariat et de l'Etat-providence (CASTEL, 1995). La mixité sociale « *contribuerait ainsi à « retisser un lien social » que l'évolution des villes et des sociétés distendrait et fragiliserait* » (JAILLET, 2011 : 348).

1.1.2.4.b / La mixité générationnelle contre une « ségrégation générationnelle » ?

De la même façon, parler de mixité générationnelle invite à analyser les relations intergénérationnelles du point de vue de la ségrégation et de l'exclusion. B. PUIJALON et J. TRINCAZ, dans leur ouvrage « Le droit de vieillir », publié en 2000, mettent en évidence les manifestations

de l'âgisme (construit autour de la racine de « racisme ») dans notre société. Elles y évoquent une ségrégation des âges « *inscrite au cœur de la société* », et une citoyenneté parfois niée aux personnes âgées, mais remarquent néanmoins que « *le refus de l'exclusion, le souci de sortir les personnes de leurs structures « ghetto » ou de leur isolement semblent plus affirmés qu'en 1993* » (PUIJALON et TRINCAZ, 2000 : 260). Les réflexions et débats sur l'exclusion des personnes âgées (et au contraire leur demande d'inclusion sociale)⁴², la ségrégation par l'âge, l'isolement des personnes âgées⁴³, leur environnement de vie (P-M. CHAPON, C. PIHET...), plus largement la place des personnes âgées dans notre société ont été relancés à l'aube du nouveau millénaire sous la pression du contexte démographique (vieillesse de la population) et des processus de diffusion de cette problématique que nous avons maintenant plusieurs fois décrits ou évoqués.

Dans ce contexte, les deux auteures, bien familières des actions intergénérationnelles, espèrent que l'intergénération contribue « *à modifier le regard des uns sur les autres* » (p. 258), et à « *raccrocher les personnes âgées au peloton de leurs concitoyens* » (p. 216). Si comme l'a formulé S. GUERIN (2011 : 117), « *l'intergénérationnel est une transposition dans le domaine des générations de la demande de cohésion sociale* », la mixité (inter)générationnelle est-elle elle-même une transposition dans le domaine des générations de la demande (ou de la volonté) de mixité sociale ? D'intergénérationnel à mixité (inter)générationnelle, et de cohésion sociale à mixité sociale, c'est en fait la dimension spatiale qui est ré-introduite avec vigueur.

D. VOLLET et al. (2013) s'inquiètent, eux, de la spécialisation territoriale par âges de certains territoires, notamment ruraux. C'est aussi une inquiétude exprimée par C. BERGOUIGNAN et Y. DELMEIRE (in DUMONT, 2006 : 135) qui (se) posent la question des conséquences du renforcement de la ségrégation démographique – autrement dit le « *renforcement de l'hétérogénéité territoriale des compositions par âge* » - sur la cohésion sociale et la solidarité intergénérationnelle. Citant les travaux de L. CHAUVEL⁴⁴ les premiers soutiennent que « *le "problème" des générations se pose assez classiquement comme problématique de la rencontre mais aussi de la concurrence entre générations* » :

« La spécialisation de fonctions sociales sur certains territoires – aux retraités la détention du pouvoir économique ; aux plus jeunes la fonction de production – est de nature à modifier d'une part les représentations sociales des âges – l'image de « vieux nantis » serait de nature à exacerber les conflits –, mais aussi les liens d'interdépendance entre générations. La distance sociale ainsi posée entre les classes d'âge se superposerait et se confondrait avec la distance sociale liée à des appartenances de classes différentes. De même la spécialisation de certains territoires plutôt dévolus à certaines classes d'âge viendrait renforcer un mouvement de ghettoïsation, déjà amorcé dans la société française contemporaine. La question de la répartition des pouvoirs – pouvoirs économiques mais aussi par extension pouvoir politique – se poserait alors sous des formes exacerbées. Dans les deux cas, c'est un mouvement séparatiste qui s'opérerait ainsi, augurant mal d'un possible aménagement des différents temps de la vie et de la définition d'un vivre ensemble pacifié. » (D. VOLLET et al., 2013 : 52).

⁴² Cf. par ex. : Dossier thématique « Modes de vie, modes d'habiter des aînés entre inclusion et exclusion », revue *Norois* 2014/3 - n° 232.

⁴³ Cf. par ex. : Dossier thématique revue *Gérontologie et société* 2016/1 - n° 149.

⁴⁴ Voir Chauvel L., 1998, *Le destin des générations*, Paris : PUF.

De quelle façon la mixité (inter)générationnelle pourrait-elle adresser ces enjeux, pluri-génériques et pluri-scalaires, d'inclusion sociale des personnes âgées ? Rogner sur la « ségrégation générationnelle » ?

1.1.2.5 / La mixité (inter)générationnelle à différentes échelles : enjeux pour une boîte à outils de la mixité (inter)générationnelle

S'il est encore loin d'être généralisé, l'enjeu, ou l'objectif, de mixité (inter)générationnelle se propage avec une extraordinaire malléabilité. Tout comme la mixité sociale, il peut être fait appel à la « mixité générationnelle » dans une multitude de contextes : d'une simple annexe « cosmétique » à la mixité sociale, à des applications locales très concrètes, dans lesquelles la mixité générationnelle devient un véritable objectif structurant. Face à ces ambivalences, ancrer la mixité (inter)générationnelle dans l'action, tout comme le fut dès ses premiers jours la culture de l'intergénération⁴⁵, nous semble un enjeu de taille et une source de plus-value considérable.

Encadré 7_ La diffusion de l'intergénérationnel et de la mixité générationnelle dans les politiques urbaines et de l'habitat.

1. Analyse critique de quelques marchés publics.

- Appel d'offre pour une « Mission prospective de conseil portant sur les impacts des modes de vie sur le territoire et les politiques publiques à Besançon » :

« *La Ville et l'Agglomération de Besançon ambitionnent de régénérer les populations, d'atteindre un bon niveau de mixité sociale, générationnelle et culturelle (...)* »

> On retrouve l'idéal d'équilibre parfait représenté par un « *bon niveau de mixité sociale, générationnelle et culturelle* ».

- Appel d'offre : Maîtrise d'œuvre relative à la requalification urbaine du secteur Mairie/René Gillet à Aix-Sur-Vienne :

« *La phase études devra dépasser le strict niveau de l'aménagement et intégrer une réflexion urbanistique. (...) Elle devra tenir compte de la volonté de développer certains usages :*

- *l'activité économique et touristique (...)*

- *le lien intergénérationnel, au travers de l'aménagement d'espaces de jeux, de détente et de rencontre. »*

⁴⁵ Dès le départ, la culture de l'intergénération est avant toute chose ancrée dans l'action. Les travaux de conceptualisation et de « scientification » de l'intergénérationnel ont appuyés dans un second temps un courant en marche. V. HUGENTOBLER et C. HUMMEL l'expriment ainsi :

« *Le repérage, au niveau politique, d'un enjeu intergénérationnel est couplé avec la reconnaissance d'une nécessité d'action. Cette nécessité d'agir est formulée avec vigueur et enthousiasme par les professionnels du champ de l'action sociale. La rencontre entre la rhétorique des générations et l'action de terrain prônée par les professionnels issus des milieux gérontologiques donne alors naissance à une forme inédite d'intervention sociale : l'intergénération.* » (HUGENTOBLER, HUMMEL, 2007 : 77)

> Le marché exprime deux objectifs relatifs à la requalification d'un secteur de centre-ville : l'activité économique, et le lien intergénérationnel...

- Consultation d'opérateurs pour la réalisation d'un programme de construction – Eco-quartier Joly Jean (secteur ouest de la ZAC – îlot 1)

Dans un document de 20 pages présentant les grandes lignes du cahier des charges et du projet d'aménagement du futur éco-quartier, une simple référence à la mixité intergénérationnelle est glissée, en un seul endroit, et sans plus d'explications... :

« Une mixité intergénérationnelle sera également développée avec la mise en place de programmes de logements spécifiques et adaptés aux personnes âgées. »

> Le reste des 20 pages ne fait pourtant jamais allusion à un enjeu particulier s'agissant des personnes âgées, ou du vieillissement. Aucune stratégie ou réflexion n'est développée derrière cette unique évocation de la mixité intergénérationnelle.

De tels exemples de saupoudrage de la mixité intergénérationnelle dans des projets d'aménagement, sans qu'ils ne semblent accompagnés d'une réelle réflexion stratégique ou intégrés avec cohérence au projet ne sont malheureusement pas rares. C'est la « mixité intergénérationnelle – tarte à la crème » : idéologique et/ou cosmétique.

2. Solidarité intergénérationnelle dans la Politique de la Ville

La circulaire du 30 juillet 2014, relative à l'élaboration des contrats de ville de nouvelle génération, introduit ainsi le pilier « cohésion sociale », premier des trois piliers qui doit présider à l'élaboration des dits contrats : « Les actions relevant du pilier « cohésion sociale » visent à réduire la pauvreté, à tisser le lien social et à renforcer la solidarité entre les générations. Elles s'attachent à répondre tout particulièrement aux besoins des familles monoparentales, des jeunes et des personnes âgées, catégories surreprésentées dans la plupart des quartiers en politiques de la ville. »

Cette relecture intergénérationnelle, ou générationnelle au moins, des questions de cohésion sociale est intéressante et montre à quel point la rhétorique de la solidarité intergénérationnelle a pénétré les sphères de l'action publique urbaine. Pourtant, parmi tous les axes détaillés dans la suite de la circulaire, aucun ne mentionnent de domaines d'actions relatifs à la solidarité entre générations.

1.1.2.5.a / « De loin », la mixité générationnelle est une annexe ou un relooking de la mixité sociale.

Lorsque la mixité générationnelle est évoquée à petite ou moyenne échelle, en tant que concept général, hors sol, ou que son application n'est pas spécifiée, elle perd beaucoup de son épaisseur et de sa clarté. Ce qui n'est pas forcément le cas de la mixité sociale qui certes est un « mot-valise » (JAILLET 2011 : 348), mais est soutenue par un échafaudage de lois, d'institutions et de principes opérationnels, y compris, et surtout, émanant de l'échelon national (la loi SRU, l'ANRU, etc.). T. KIRSZBAUM (2008 : 14) évoque un « arsenal législatif et réglementaire sophistiqué (...) constitué, principalement depuis le début des années 1990, articulant des dispositions sur les attributions de

logements sociaux (diversification du peuplement), leur construction (rééquilibrage du parc HLM entre les communes) et le renouvellement urbain (diversification des produits « logement » et des fonctions urbaines dans les quartiers spécialisés) ». En revanche, aucun document, aucune loi ne précise à quels principes correspond la mixité (inter)générationnelle. Comment doit-elle s'appliquer ? À quoi correspond la mixité intergénérationnelle quand le président de la fédération des HLM explique en 2015 que l'action des bailleurs sociaux « acteurs de la transformation [des territoires répond à] un objectif de qualité et de mixité sociale et intergénérationnelle »⁴⁶ ? Comment interpréter l'objectif de « mixité intergénérationnelle » quand la grille du label EcoQuartiers propose comme libellé pour l'engagement n°7 : « de mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien vivre-ensemble et de la solidarité » ?

Remarquons que dans les deux exemples cités, comme souvent par ailleurs, la mixité (inter)générationnelle se trouve accolée, voire annexée, à la mixité sociale. Dans certains cas, la mixité (inter)générationnelle est même encadrée par ses cousines sociale et culturelle dans une « grande mixité sociale, générationnelle, et culturelle »⁴⁷ ou encore « fonctionnelle, sociale et générationnelle »⁴⁸, qui traduit le rêve, mythique (KIRSZBAUM, 2008) ou totalitaire (SIMON et LEVY, 2005), d'un parfait équilibre social et urbain... Un urbaniste de renom évoquait en conférence en 2013 l'intérêt de travailler à présent sur une « mixité raffinée » telle que la mixité générationnelle.⁴⁹ Ainsi, à cette échelle, la mixité (inter)générationnelle s'en trouve presque inmanquablement réduite à renouveler et remettre au goût du jour (relooker) le discours sur la mixité, en introduisant de la nouveauté et un élément de consensus : la souhaitable solidarité entre les générations.

1.1.2.5.b / « De près », sur le terrain, la mixité (inter)générationnelle pourrait être un relais à la mixité sociale.

La mixité sociale est un concept républicain qui vient d'en haut, structuré et soutenu par un appareillage institutionnel, juridique et politique. Elle donne un cadre aux politiques urbaines. En France plus qu'ailleurs, l'Etat, garant de l'équité territoriale et des « solidarités spatiales », tient fermement les manettes de la politique de mixité sociale. Prenant l'exemple de la rénovation urbaine, T. KIRSZBAUM (2008 : 25) constate : « De fait, alors même que l'adhésion des élus locaux à la stratégie nationale de mixité sociale apparaît très variable selon leur couleur politique et, plus encore, selon le contexte politico-urbain de leur ville, ces écarts vis-à-vis de la doctrine nationale ne se reflètent nullement dans les projets locaux de rénovation urbaine qu'ils mettent en œuvre ». Evidence de ce que R. EPSTEIN (2006) appelle le « gouvernement à distance ». La mixité (inter)générationnelle quant à elle est issue du « terrain » : les « démarches intergénérationnelles », la cohabitation et l'habitat intergénérationnel, les expérimentations sociales dans les quartiers ou pôles intergénérationnels. Son recyclage, et sa propulsion au côté de la mixité sociale ne sont intervenus que dans un second temps, sans pour autant (pour l'instant) que ce changement de dimension ne s'accompagne de la constitution d'un cadre opérationnel et juridique propre.

⁴⁶ Article *Business Immo.fr*, « L'USH et SNCF Immobilier signent un protocole d'engagement pour une nouvelle offre de logements » - 23.09.2015

⁴⁷ Voir par exemple description marché public de Besançon

⁴⁸ OAP Villefranche dans doc boîte à outils PLU...

⁴⁹ J. FREBAULT, Président du Conseil de développement du Grand Lyon – Propos recueillis à l'occasion des « Rencontre du Vivre-Ensemble » organisées par Habitat et Humanisme les 16 et 17 décembre 2013.

Réduisant par la même occasion la mixité (inter)générationnelle à une annexe de la mixité sociale. Ou à s'appuyer sur la mixité sociale comme un tuteur...

Pour illustrer cette sensation de « creux », l'exemple suivant est parlant : un service du Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité a publié en avril 2015 une série de huit fiches techniques pour aider les collectivités à élaborer leur PLU ou PLUi (Plan Local d'Urbanisme ou Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). La fiche n°3 est intitulée « *Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat* ». Mais au-delà de son évocation en titre de la note, ainsi qu'à une ou deux reprises dans le document (de même qu'une reprise du constat du vieillissement démographique parmi quelques autres enjeux en introduction) l'intégralité de la fiche reprend des outils, des articles, et des dispositions réglementaires destinées exclusivement à la mixité sociale. Probablement pas par mauvaise volonté. Mais tout simplement parce qu'aucun outil dédié n'existe dans le champ de l'urbanisme réglementaire ou de la planification urbaine pour favoriser la mixité générationnelle. Pourtant la fiche est bel et bien intitulée « *Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat* »... C'est en fait la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) qui a récemment entrouvert la porte pour la création d'une boîte à outils « autonome », spécifique à la mixité (inter)générationnelle. La mesure phare de cette grande loi étant à cet effet l'autorisation de flécher l'attributions de logements sociaux à des personnes âgées (sous certaines conditions, cf. partie 3.1.2.2).

Il semble pour l'instant que l'essentiel de l'institutionnalisation et de la constitution d'une boîte à outils opérationnelle pour la mixité (inter)générationnelle se fasse en horizontal : entre des praticiens et acteurs des territoires, qui échangent et partagent autour d'expérimentations concrètes, de retours d'expériences, organisent des visites, etc. Prenons pour exemple les ateliers HSV (Habitat Social pour la Ville) organisés par plusieurs bailleurs sociaux qui ont constitué depuis quelques années un groupe de travail thématique sur l'habitat intergénérationnel. La thématique rencontre un franc succès à chacune des réunions du groupe. Ou un autre atelier organisé par exemple par le CR-DSU (Centre de Ressources et d'échanges pour le Développement Social Urbain) en 2013 sur le thème du renforcement du lien intergénérationnel dans les quartiers. Ou encore l'atelier « Quoi de neuf chercheur » du réseau local des acteurs de l'habitat en Auvergne Rhône-Alpes organisé en juin 2017 sur la thématique du vieillissement, au sein duquel il nous fut demandé d'intervenir pour présenter nos travaux sur l'habitat intergénérationnel. M. MARANTZ, chargée de mission de l'ARRA HLM qui organise ces ateliers explique : « *pour nous, ces séquences, c'est aussi l'occasion de faire passer un message aux élus* ». ⁵⁰ Le thème a été suggéré par les organismes HLM et partenaires adhérents au réseau.

C'est du coup lorsqu'on se rapproche du terrain que le concept de mixité (inter)générationnelle se densifie, alors que celui de mixité sociale perd au contraire en consistance en « zoomant », apparaissant alors souvent « *bien peu opératoire* » (JAILLET, 2014 : 166). Comme « bloqué » dans ses résultats concrets au stade de ce qui est parfois appelé la « mixité urbaine ». Une partie de l'explication tient à la priorisation par les décisionnaires des interventions sur le « hard » (aménagement urbains, immobilier...), qui peuvent être considérées comme des investissements par rapport à des interventions « sur le soft » (les dynamiques et conditions sociales) considérées

⁵⁰ Entretien téléphonique avec M. MARANTZ, chargée de mission régionale ARRA HLM, 31/05/2017.

exclusivement comme des charges. Une autre à la nature des acteurs (leur échelle d'intervention) sur lesquels repose l'injonction à la mixité sociale. En définitive, on pourrait dire *en caricaturant* qu'en terme d'action publique, les échelles de la mixité sociale et de la mixité (inter)générationnelle sont complémentaires. L'influence des dispositifs de mixité sociale s'arrêterait là où commence celle des dispositifs de mixité (inter)générationnelle : au seuil de la résidence, et jusqu'aux individus.⁵¹

D'autant plus que, contrairement à la mixité sociale, dès ses premières heures les porte-paroles du courant intergénérationnel ont construit le champ autour de l'idée que les relations solidaires intergénérationnelles ne pouvaient pas se décréter *ex nihilo*, et qu'elles devaient être accompagnées, encouragées et reposer sur des expériences partagées. L'affirmation, presque incantatoire parce que si souvent reprise et écrite, de P-H. DAURE, directeur de la FEDOSAD, un des porteurs de projet du Village Générations de Saint-Apollinaire (qui a opéré un tournant et créé un standard et un modèle pour le futur développement de l'habitat intergénérationnel) en est un exemple parfait : « *l'intergénération ne se décrète pas, elle se crée, elle se vit* ». Or l'empreinte de l'intergénération transpire à travers la mixité (inter)générationnelle dans l'habitat. Ainsi alors que le discours sur la mixité sociale repose sur l'idée à la peau dure d'un parallélisme entre proximité sociale et proximité spatiale et d'un effet « spatial » vertueux de la mixité⁵² (ELEB et VIOLEAU, 2000 ; JAILLET, 2011) dès le départ, le discours sur les relations entre générations a considéré que la co-présence artificielle de générations seule ne présageait en rien d'effets vertueux. « L'effet spatial » d'emblée disqualifié, c'est bien davantage alors à travers des actions intergénérationnelles, des activités, des projets, des animations, « faire-ensemble », se rencontrer, etc., que les partisans de l'intergénération espèrent produire un « changement de regard » (PUIJALON et TRINCAZ, 1994), créer du lien, ou exprimé selon l'expression bien à la mode, du « vivre-ensemble ». B. PUJJALON et J. TRINCAZ (2000 : 234) mettent en gardent :

« Mais la lutte contre la ségrégation des âges risque fort d'être un leurre si elle se réduit à mélanger les âges afin d'éduquer artificiellement chaque génération à supporter l'autre. Les échanges ne peuvent devenir fructueux que si ce sont bien des personnes qui se rencontrent, chacune ayant son identité propre, son histoire. »

La mixité intergénérationnelle se met en œuvre à l'échelle des individus. Et il faut la soutenir. Par rapport aux préoccupations de la mixité sociale, c'est un basculement d'une approche « *place* » à une approche « *people* » (KIRSZBAUM, 2008). Le « faire-ensemble », le « construire-ensemble », sont des préalables au « vivre-ensemble ».

Reconnaissons malgré tout que ces conclusions se rapportent particulièrement à l'application de la mixité (inter)générationnelle à des contextes résidentiels. À l'échelle plus large de l'aménagement urbain, ou de la ville, l'invocation de la mixité générationnelle est encore peu généralisée, bien que de plus en plus fréquente. Elle se rapporte alors essentiellement à l'organisation volontaire d'une diversité générationnelle dans un cadre spatial, et repose principalement sur des manipulations à coup « d'équipements générationnels ». Ses outils, tels

⁵¹ À l'exception près peut-être des politiques d'attribution des bailleurs...

⁵² Malgré les nombreux démentis scientifiques de ce postulat, dont l'article de CHAMBOREDON et LEMAIRE (1973) est souvent cité en précurseur.

des pions sur un échiquier sont les écoles, crèches, centres de loisirs ou sportifs, établissements pour personnes âgées, jardins publics, etc. :

"Un terrain de centre-ville d'environ 8 000 mètres carrés a été identifié pour créer un nouveau complexe scolaire à la place d'une école maternelle et de l'ancienne cuisine centrale qui tendent à se dégrader et occupent un foncier très important. La volonté des élus est de profiter de ce programme pour engager une restructuration urbaine et programmatique plus ambitieuse sur cette parcelle à destination des habitants du quartier et dans un objectif d'usage mixte et intergénérationnel des espaces."⁵³

C'est toutefois du côté de pratiques relatives à une « ingénierie sociale » (concept sur lequel nous nous attarderons plus en détail dans la dernière partie), associées à la culture de « l'intergénération », que se situe à nos yeux un formidable potentiel pour donner vie à la mixité (inter)générationnelle, et peut-être, pourquoi pas, se transposer en retour à une « mixité sociale accompagnée ». Au-delà de la « mixité urbaine », donner ainsi des moyens, à des échelles humaines (une résidence, un quartier, une petite commune...), de favoriser et construire une mixité sociale qui réponde de façon pragmatique aux objectifs qui lui sont assignés.

Nous développerons en dernière partie les raisons pour lesquelles ces mécanismes d'ingénierie sociale nous semblent un point fort de l'habitat intergénérationnel.

1.1.2.6 / Conclusion : l'épaississement du « courant intergénérationnel »

Le « courant intergénérationnel » a beaucoup évolué depuis sa sortie de l'ombre au début des années 1990, jusqu'au relatif succès qu'il connaît aujourd'hui. Il s'est tout à la fois métamorphosé, et épaissit par sédimentation en rencontrant de nouvelles « cultures sectorielles » (cf. figure 5). Il a suivi en cela les évolutions affectant la prise en compte de la problématique du vieillissement de la population et les référentiels de la politique vieillesse⁵⁴ : en délaissant quelque peu la question de l'âge au profit du lien social (ARGOUD, 2008), en se distillant dans le secteur de l'habitat et des politiques urbaines, en valorisant les solidarités de proximité et de voisinage... Le succès particulier de l'approche intergénérationnelle dans l'habitat tient à notre sens notamment à sa résonance avec le concept de mixité. Le mariage des deux notions donnant naissance à une *mixité générationnelle* ou *mixité intergénérationnelle* aux usages ambivalents, de l'instrumentalisation à l'action. Un des enjeux de la mixité (inter)générationnelle consiste alors à en consolider la « boîte à outils », pour que, tout comme l'intergénération, celle-ci reste enracinée dans l'action. Cette « boîte à outils » repose au moins sur trois pieds :

- Les **outils de l'intergénération**, au premier rang desquels les démarches d'animation (EVERARTS, 1995), la rencontre entre des *individus* (PUIJALON et TRINCAZ, 2000) ;
- Un **arsenal juridico-administratif** pour sécuriser le développement de projets ou institutionnaliser certaines pratiques, par exemple l'autorisation pour les bailleurs

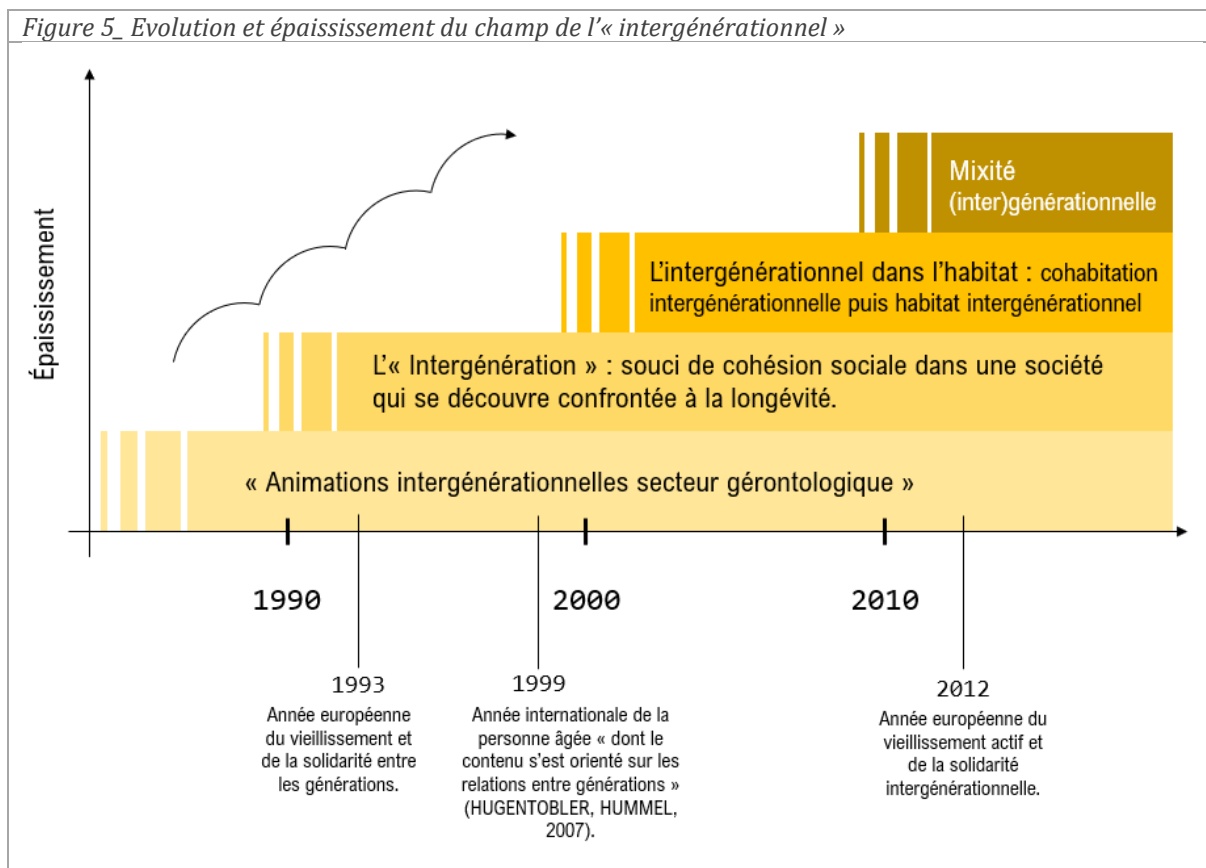
⁵³ Avis d'appel public à la concurrence - Commune de Bondy - Groupe scolaire Camille Claudel : Mission de programmation et d'assistance à maîtrise d'ouvrage qualité environnementale pour la création d'un ensemble d'équipements éducatifs - procédure restreinte - publié le 6 septembre 2017.

⁵⁴ Cf. conclusions de la partie 1.1.1.1

sociaux d'attribuer, sous certaines conditions, des logements spécifiquement à des personnes âgées (Article 20 loi ASV et son décret, cf. p. 3.1.2.2) ;

- Une **ingénierie sociale** qui repose sur la collaboration de plusieurs acteurs et l'implication des usagers/habitants eux-mêmes pour constituer un environnement de services gravitant autour de la résidence.

Figure 5_ Evolution et épaissement du champ de l'« intergénérationnel »



N. TORRES, 2016

- Les premières démarches dites « intergénérationnelles » émanent essentiellement du secteur gérontologique. Elles ont pour objectif principal de contrer les effets ségrégatifs de la vie en institution pour les personnes âgées. Elles concernent en majorité la rencontre d'enfants et de personnes âgées. Ces démarches sont rétrospectivement qualifiées de « gadget d'animation sociale pour directeurs d'institutions gérontologiques » (VERCAUTEREN, PREDAZZI, LORIAUX, 2001 ; GUFFENS, 2006) par des acteurs du champ social qui veulent promouvoir l'intergénération comme une nouvelle forme d'intervention sociale.

- L'année européenne du vieillissement et de la solidarité entre les générations en 1993 marque le départ de cette nouvelle culture de l'intergénération, dont l'objectif est le changement de regard, la solidarité, la réciprocité entre générations (PUIJALON et TRINCAZ, 1994) et exprime un souci de cohésion sociale dans une société qui se découvre confrontée au vieillissement de la population (HUGENTOBLER et HUMMEL, 2007 ; GUERIN, 2007). Plusieurs associations et réseaux spécialisés sont créés entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000, mais sans toutefois atteindre en France l'institutionnalisation et la structuration du courant intergénérationnel espérées par ses protagonistes.

- À partir du milieu des années 2000, c'est la cohabitation intergénérationnelle qui accapare l'attention institutionnelle sur les démarches intergénérationnelles. Puis, alors que la cohabitation intergénérationnelle stagne, les projets de résidences intergénérationnelles se multiplient à partir de la toute fin des années 2000.

- Depuis quelques années, il semble que la mixité (inter)générationnelle se diffuse comme une valeur en soi. La notion a acquis un certain degré d'« auto-portance » qui lui permet d'être citée indépendamment de projets concrets, comme une condition et un idéal urbain au même rang que la mixité sociale, culturelle, fonctionnelle...

Chacune de ces séquences ne signifie pas la fin de la précédente, mais procède d'un épaissement de la « culture » ou du « courant » intergénérationnel. Les anciens principes ne disparaissent pas systématiquement, mais s'agrègent à de nouvelles pratiques...

1.2 _ Quand l'habitat devient « un axe central et consensuel de la manière dont la société envisage de faire face au vieillissement de la population » (ARGOUD, 2011).

La démonstration a été faite dans la partie précédente de la montée en puissance dans l'agenda public de la problématique du vieillissement de la population et de sa diffusion dans un nombre élargi de secteurs d'action. La vieillesse est devenue un enjeu public (au sens large) « global » (déspecialisé). Ce « débordement du cadre sectoriel » (MERIAUX, 2005) de la gérontologie et ce que nous appelons l'« environnementalisation de la gestion du vieillissement » (transport, urbanisme, habitat, insertion sociale, culture, numérique...) s'expriment tout particulièrement dans le secteur de l'habitat. « *L'habitat peut accroître la dépendance et l'isolement, ou il peut, au contraire, en être le premier facteur de prévention* » (Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, 2012 : 5). Nous rejoignons en ce sens D. ARGOUD (2011) qui fait de l'habitat un nouveau référentiel de l'action publique à destination du vieillissement :

« L'habitat semble aujourd'hui devenir un axe central et consensuel de la manière dont la société envisage de faire face au vieillissement de la population. L'habitat tend en effet à devenir un référentiel structurant pour l'action publique [...]. La force d'un référentiel se mesure à l'aune du nombre d'acteurs susceptibles d'adhérer à une certaine vision de la question à traiter. Or dans le cas présent, tout semble se passer comme s'il y avait un consensus rassemblant aussi bien personnes âgées, élus, et promoteurs autour d'une même approche de la réponse à apporter au vieillissement. » (ARGOUD, 2011 : 22).

Le terme « référentiel » fait écho au « référentiel de politique publique » théorisé par B. JOBERT et P. MUELLER (MUELLER, 2000) : « *une vision du monde partagée, en référence à laquelle les acteurs de politiques publiques conçoivent les problèmes et élaborent les solutions* » (HASSENTEUFEL, 2008). Dans le champ du vieillissement comme dans celui du handicap, l'habitat est notamment perçu comme un outil d'inclusion sociale. Un rapport de l'Association des paralysés de France explique à ce sujet :

« D'une part, il s'agit d'une notion [l'habitat] qui ne se réfère pas au secteur médico-social et à ses filières spécialisées. Et d'autre part, l'habitat lie indissociablement le logement (individuel ou collectif) à son environnement. La notion d'habitat est donc de plus en plus utilisée pour appréhender les changements en train de s'opérer aussi bien dans le champ du handicap que du vieillissement. (...)

En effet, dans le domaine gérontologique, où il existe également un héritage médico-social important d'établissements et de services, les années 2000 ont été les témoins d'une nouvelle approche plus décloisonnée privilégiant "une société pour tous les âges". Dans cette perspective et à l'occasion de l'Année Internationale des Personnes Âgées (1999), l'habitat est explicitement apparu comme le point d'intersection situé à égale distance de l'hébergement et du domicile. »⁵⁵

⁵⁵ Rapport « Habitat dans une société inclusive » - Association des paralysés de France - Appel à projets de la Fondation Internationale de Recherche Appliquée sur le Handicap - Avril 2014 (p. 57)

Les acteurs du secteur de l'habitat, publics et privés, ont acquis une légitimité inédite pour proposer, construire et gérer de nouvelles formules d'habitat à destination des personnes âgées. Les collectivités ont aujourd'hui à leur disposition un panel de partenaires et de dispositifs qui s'étend bien au-delà des solutions usuelles d'hébergement institutionnel, et n'hésitent elles-mêmes pas à se mouiller pour faire émerger des projets correspondant à leurs attentes. Un grand nombre de projets naissent aujourd'hui à une échelle très locale, déclenchés par des collectivités territoriales, des bailleurs sociaux, mutuelles, ou des sociétés commerciales privées ayant développé une offre spécifique. Certains projets, plus rares, mais de plus en plus nombreux, sont aussi portés par une nouvelle génération de seniors qui souhaitent préparer eux-mêmes, à plusieurs, l'habitat de leur vieillesse (LABIT, 2015).

À l'influence du contexte, telle que présentée en partie 1.1.1 qui contribue à faire de l'habitat un axe incontournable de traitement de la question du vieillissement de la population, se conjuguent ainsi des effets de mode qui influencent les acteurs du secteur (élus, promoteurs, bailleurs...) dans leurs choix vis-à-vis de telle ou telle formes, telles ou telles caractéristiques. *La culture du vieillissement se diffuse dans l'habitat autour de modèles, d'expérimentations « remarquables » ou remarquées, de valeurs dominantes et de standards* (la mixité intergénérationnelle, les services, la localisation sélective, les espaces collectifs, etc.). Les expérimentations ou les projets les plus emblématiques deviennent des références visitées par des délégations d'élus et de professionnels, présentées dans des conférences, récompensées par des prix (USH, 2016), etc. Ces évolutions challengent les opérateurs de l'habitat, publics et privés, qui pour « rester dans la course » doivent savoir répondre à ces nouvelles attentes des collectivités ou de la demande sociale en général.

Nous distinguerons ci-après, en conjonction avec l'« environnementalisation de la problématique du vieillissement » préalablement décrite, trois phénomènes qui nourrissent la montée en puissance de l'habitat, par opposition à l'hébergement, comme référentiel de l'action et en oriente les modalités :

- Le rapprochement des cultures de l'habitat et de la gérontologie, dans un contexte de servicialisation de l'habitat (tertiarisation de l'habitat et l'aménagement) ;
- Le rôle-clé des collectivités locales, à la recherche de solutions pragmatiques, flexibles, et « maîtrisées » pour répondre à l'enjeu du vieillissement de leur population ;
- La promotion d'une diversification de l'offre pour prendre en compte la diversité des expériences de vieillissement et répondre aux souhaits des nouvelles générations de seniors.

1.2.1_ Le rapprochement des cultures de l'habitat et de la gérontologie, dans un contexte de servicialisation de l'habitat (tertiarisation de l'habitat et de l'aménagement)

1.2.1.1 / L'habitat en passe de devenir un produit résidentiel serviciel... ?

Au début des années 2000, J. CARASSUS met en avant une mutation essentielle du *système sectoriel du bâtiment* : un passage « *de l'ouvrage au service* » (2003). Le même homme, dans un rapport pour le PUCA co-écrit avec F. BOUGRAIN en 2004, explique :

« *Ce que l'économie attend de la construction, ce n'est plus un accroissement massif du stock des bâtiments et des infrastructures (comme durant la phase d'expansion des « 30 glorieuses »), mais une optimisation du service rendu par les ouvrages, existants ou à construire, fondée sur une large utilisation des nouvelles technologies d'information et de communication et satisfaisant les exigences du développement durable.* » (CARASSUS et BOUGRAIN, 2004 : 4).

Cette analyse était à l'époque particulièrement focalisée sur l'immobilier tertiaire, bien que ses auteurs reconnaissent les prémices d'une tendance similaire s'agissant de l'immobilier résidentiel, et se concentrait sur les services de gestion et d'usage des bâtiments. Mais elle annonce la couleur d'une tendance qui se poursuivra et s'élargira alors selon nous au cours des 10-15 années à venir : une « servicialisation » de l'immobilier...

Les secteurs du bâtiment, de l'habitat, et de l'aménagement, s'ouvrent de plus en plus largement sur les services : qu'il s'agisse de *smart city* et de *smart buildings*, de bâtiments et logements connectés, de démarches d'accompagnement des habitants (pour l'usage de leur logements éco-performants, pour faciliter le maintien à domicile, etc.), de domotique, de services clientèle, de conciergeries de quartier, conciergerie 2.0 ou de réseaux sociaux numériques de voisinage (de type marésidence.fr ou autre), d'Assistance à Maîtrise d'Usages, de foisonnement du stationnement, de services de co-mobilité, ou même plus classiquement de *facility management*, etc.

Dans le logement social, les *usagers* d'antan sont devenus les *clients* d'aujourd'hui. Nombreux sont les organismes HLM à s'être dotés d'un service de relation clientèle. Les LCR (locaux communs résidentiels), un temps obligatoires, puis tombés en désuétude parce que trop souvent inutilisés, reviennent timidement au goût du jour (ELEB et BENDIMERAD, 2016). La « *montée en responsabilité sociale des organismes HLM* » – poussée davantage encore par notre dernier gouvernement – s'est accompagnée d'un renforcement de la gestion sociale (travail social « individuel » et développement social urbain « collectif ») et de l'offre d'accompagnement et de services proposée par les bailleurs sociaux :

« *Les accompagnements et services développés pour ces ménages sont appelés à se développer et à se renforcer pour répondre à de nouveaux besoins : montée de l'ingénierie sociale au sein des organismes Hlm, intégration de compétences différentes de celles des métiers classiques de la conception et de la gestion de logements, montage de conventions de partenariats avec des acteurs associatifs spécialisés dans la prise en charge de publics en exclusion...* » (USH, 2014 : 17).

Bourses de logements, formations, ressourceries et recycleries, cartes clubs et proto-conciergeries, systèmes d'échanges locaux, etc. : souvent regroupés sous l'étiquette de l'innovation sociale, les acteurs du logement social proposent une panoplie foisonnante de prestations de services allant bien au-delà de leurs fonctions traditionnelles de maîtres d'ouvrages et de gestionnaires.

Dans le secteur privé, les cahiers des charges des ZAC ou consultations d'opérateurs de presque tous les projets d'envergure incluent des exigences en termes de services aux habitants ou à la population et énoncent, en plus de critères immobiliers standards, des ambitions en termes de création de lien social, de vivre-ensemble, de mobilité durable, de domotisation, d'économies d'énergie, etc. La fourniture de services supplémentaires, mis à disposition des futurs acquéreurs est aussi un argument de vente.

À Palaiseau, les promoteurs de l'éco-quartier Claudel financent sept ans d'un service de conciergerie de quartier, offert à leurs habitants. À Annecy, l'aménageur (TERACTEM) d'un éco-quartier de 200 logements souhaite accompagner son projet d'une conciergerie de quartier pour « *la création de lien social et intergénérationnel et la vie partagée du quartier* »⁵⁶. À Marseille, le promoteur Eiffage immobilier réalise un îlot démonstrateur (baptisé « Smartseille ») des innovations de son laboratoire de prospective (Phosphore) : logements connectés (bouquet NTIC, applications, suivi consommations, plateforme intranet), e-conciergerie de quartier, stations vélos et voitures électriques en libre-service, animations et lien intergénérationnel dans des espaces collectifs partagés, jardins partagés... À Castelnau-le-Lez (34), la SEM d'aménagement locale, responsable de l'aménagement d'une ZAC mixte (tertiaire – logement), a imaginé un dispositif de conciergerie 2.0 sur le quartier en lien avec tous les bureaux et les logements connectés du quartier. Les candidats promoteurs participent au financement de ce projet et en définissent les modalités d'applications opérationnelles sur les îlots dont ils assurent la promotion. À Lyon, Bouygues immobilier propose à ses futurs acquéreurs, en plus d'un logement sur plans, un ensemble de services résidentiels dédiés : un jardin partagé en pied de résidence, et l'accompagnement d'un jardinier-animateur mis à disposition des résidents gratuitement pendant trois ans, une boîte à outils partagés, une station vélo, une chambre d'hôtes mutualisée... Le promoteur Nexity propose en Ile-de-France une gamme de résidences « Villanova » qui sont livrées avec une salle de sport, une chambre d'hôtes partagée, des jardins, et un régisseur de résidence. À La Madeleine (59), dans la métropole Lilloise, vient d'être livrée une résidence innovante et connectée (comme il y en a tant d'autres aujourd'hui) de 200 logements qui propose à ses nouveaux habitants une large panoplie de services, dont la particularité est d'avoir été « pensée par les habitants, au cours d'ateliers de co-création initiés et pilotés par [le promoteur] » :

« (...) les équipements (volets roulants, chauffage, lumière) de chaque appartement peuvent être pilotés via une application mobile sur place ou à distance : visualisation de la consommation énergétique en temps réel et optimisation de la consommation, régulation de la température pièce par pièce, extinction et démarrage du chauffage à distance, alerte via smartphone en cas de fuites ou d'intrusion dans le domicile, etc. Pour développer le lien social au sein de la résidence et faciliter le quotidien, l'application est également connectée avec les services de conciergerie présents au sein

⁵⁶ Document de travail Teractem.

de la résidence (réception de colis, pressing, services à la personne, ...). Cette application propose également une rubrique afin de partager des petites annonces et une messagerie et un forum pour communiquer en direct, proposer des idées. Une salle à disposition des résidences peut également être réservée gratuitement pour l'organisation d'évènements ou pour recevoir des amis ou de la famille. Toujours afin d'optimiser le confort des résidents, une offre de véhicules en autopartage en partenariat avec [un opérateur spécialisé] a été mise en place au sein de la résidence. »⁵⁷

De tels exemples sont légion. Il suffirait par exemple d'égrener une à une toutes les candidatures et tous les projets lauréats des récents « appels à projets innovants »⁵⁸ qui se sont multipliés ces toutes dernières années. Une des caractéristiques de ce nouveau « modèle de production urbaine » (BEHAR, BELLANGER et DELPIROU, 2018) est précisément la place prépondérante qu'y occupe la dimension programmatique, centrée sur les services et les usages innovants (GRECO, JOSSO et RIO, 2018).

Les acteurs de l'habitat, aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux, se sont familiarisés, ou se familiarisent maintenant, avec des montages plus complexes, ajoutant à leur offre « classique » de maîtres d'ouvrages un écosystème, ou un portefeuille, plus ou moins étoffé de services résidentiels qui se nourrissent des dernières innovations technologiques et sociales. Ainsi, le promoteur Nexity investit-il régulièrement dans des start-ups pour proposer à ses clients une innovation permanente. Se considérant « trop gros » pour conserver une souplesse d'innovation concurrentielle, le promoteur est en recherche continue de partenariats avec de plus petites entreprises innovantes pour proposer à ses clients et prospects de nouveaux services.⁵⁹ Altarea Cogédim propose depuis 2017 sa propre application de réseau social de voisinage. Bouygues Immobilier finance le CentSept pôle d'excellence pour l'entrepreneuriat social. Etc. Les propos de P. PLAZA, Directeur d'Eiffage Immobilier France et IDF témoignent aussi de la diffusion dans la profession d'une telle vision (alors que l'ADN du groupe Eiffage, constructeur avant d'être promoteur, est tout-à-fait tourné vers l'« ouvrage ») : « *Aujourd'hui, on n'achète plus un habitat, on achète un service. Finalement, l'habitat c'est un service* ».⁶⁰

1.2.1.2 / À partir des années 2000 : la prise en compte croissante de la thématique du vieillissement par les acteurs de l'habitat

1.2.1.2.a / Une culture qui se diffuse...

Pour tous ces acteurs de l'habitat, le vieillissement de la population est un axe important de développement de nouveaux services, ou de nouveaux produits résidentiels, incluant des services. Parce que c'est un sujet de demande sociale et politique de plus en plus incontournable.

⁵⁷ *BusinessImmo.fr*, Article « La Madeleine : inauguration de la résidence connectée et innovante "5e Avenue" », publié le 17/05/2017.

⁵⁸ « Réinventer Paris », « Inventons la Métropole du Grand Paris », « Imagine Angers », « Dessine-moi Toulouse », etc.

⁵⁹ Entretien avec un chargé de projet RSE au sein de la direction du développement durable et du marketing stratégique de Nexity, 26/10/2016.

⁶⁰ Verbatim recueilli lors d'une réunion à Lyon le 23/10/2015.

Le vieillissement de la population, et des locataires, présents ou futurs, est par exemple un enjeu social et un axe de service que s'est largement approprié aujourd'hui le secteur du logement social (USH, 2014 ; USH, 2016). La préoccupation semblant s'être particulièrement diffusée dans la profession à partir de la seconde moitié de la décennie 2000. Le vieillissement démographique est un des cinq enjeux identifiés par L. GHEKIERE, économiste, représentant de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) auprès de l'UE, pour la modernisation du logement social du XXI^e siècle. Cette nouvelle donne « *témoigne de la nécessité d'adaptation du patrimoine de logements sociaux en termes d'accessibilité physique, d'équipements, d'espaces collectifs et de développement de nouveaux services permettant le maintien à domicile, les soins à domicile, et l'accompagnement des ménages dont la durée de vie s'allonge* » (GHEKIERE, 2010 : 237). L'USH toujours, a lancé en 2005 et 2006 un appel à projets en lien avec la Fondation de France, sur le thème « *Accompagner le vieillissement : des projets dans le parc social au service des habitants* » (ARGOUD, 2008). D'autres prix et appels à projets ont été lancés depuis.⁶¹ Ils contribuent à affirmer au sein de la profession une culture du vieillissement et de l'habitat pour personnes âgées. Les directions de l'innovation, de la recherche, des plus gros organismes de logement social comptent dans leurs rangs ou parmi leurs thèmes de prédilection l'habitat des séniors, etc. Le label Habitat Séniors Services (HSS) de Delphis⁶² a été développé par et pour le logement social en 2005. Ce label sanctionne la mise en place chez les bailleurs adhérents d'une démarche d'adaptation de logements au vieillissement, de renforcement de l'offre de services à destination des locataires âgés des appartements adaptés, et d'un pilotage opérationnel et stratégique de cette nouvelle offre adaptée au sein de l'entreprise de logement social. Le label a été testé pour la première fois en 2007 par 4 bailleurs sociaux. Début 2017, 39 bailleurs sociaux sont licenciés HSS, 9 sont labellisés, et plus de 4 000 logements HSS sont en service.⁶³ En septembre 2016, l'USH et la CNAV ont signé une convention visant à encourager la « *mobilisation des bailleurs sociaux en faveur des locataires retraités* », qui doit faciliter le recours par les bailleurs aux aides des caisses de retraites pour le financement de logements adaptés et de lieux de vie collectifs notamment et contribuer à l'adaptation d'un plus grand nombre de logements, mais aussi à développer les « *formules d'habitat comme les logements foyers, les habitats regroupés, ou l'habitat intergénérationnel* ». ⁶⁴

Toujours au milieu des années 2000, le PUCA⁶⁵ (Plan Urbanisme Construction Architecture) constatant le manque de connaissance et de travaux sur les conséquences du vieillissement de la population dans le domaine du logement (BONVALET, OGG, DROSSO, BENGUIGUI, HUYNH, 2007) a lancé une série de programmes de recherche sur le sujet : le séminaire « Patrimoine immobilier et retraite » en 2004 et 2005 qui a permis de se saisir de la problématique et de dégager un certain nombre de pistes de recherches, d'interrogations et de débats pour la suite, puis le programme de recherche « Vieillesse de la population et habitat » mené entre 2006 et 2010.

⁶¹ 2 éditions du prix « Organismes HLM partenaires des âgées », en 2014 et 2015, en partenariat avec la CNAV et la Caisse des Dépôts et des Consignations.

⁶² Delphis est une association de mutualisation de R&D par des organismes de logement social adhérents.

⁶³ <http://www.delphis-asso.org/nos-solutions/habitat-senior-services>

⁶⁴ Communiqué de presse du 29/09/2016 et préambule de la Convention.

<http://www.union-habitat.org/espace-presse/communiqu%C3%A9s-de-presse/la-cnav-et-l-union-mobilisent-les-bailleurs-sociaux-en-faveur>

⁶⁵ Le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca) est une agence interministérielle créée en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Le Puca initie des programmes de recherche incitative, de recherche-action, d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'urbanisme, de l'habitat, de l'architecture et de la construction. - <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/>

Même « la voie » (re-)émergente de l'habitat participatif se préoccupe du sujet. « Vieillir et habiter » était en effet en 2016 une des thématiques de travail du plus gros réseau de promotion et soutien à l'habitat participatif (la coordin'ation nationale de l'habitat participatif, qui regroupe 14 associations, en lien avec plus de 150 projets ou réalisations). L'association Hal'âge (financièrement soutenue par des caisses de retraite) œuvre pour « *[promouvoir] en France, dans une dynamique citoyenne, l'habitat participatif et solidaire comme un choix d'habitat viable pour les personnes vieillissantes* ». ⁶⁶

Tous ces exemples, et bien d'autres, témoignent de la diffusion croissante au cours de la décennie 2000 et jusqu'à maintenant de la thématique du vieillissement dans la culture des acteurs de l'habitat (ARGOUD, 2008), et notamment du logement social. Cette préoccupation s'est cristallisée autour de l'enjeu du maintien à domicile et de l'inclusion sociale des personnes âgées, et traduite opérationnellement sur deux principaux pieds :

- par la structuration de démarches pour l'adaptation des logements au vieillissement,
- et le développement de formules dites d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées, qui incluent des services.

« *Ainsi, (...) la prise en charge du vieillissement est devenue une préoccupation grandissante des acteurs de l'habitat. Ils doivent en effet se pencher sur l'adaptation des logements comme sur le développement de formes d'habitat intermédiaire et de services dédiés, entre le domicile strictement privatif et la structure institutionnelle.* » (METTETAL, MANDON, 2016).

1.2.1.2.b / ... jusqu'à devenir incontournable ?

Cette propagation au secteur de l'habitat d'une culture du vieillissement s'accompagne, *a minima* d'un regard majoritairement bienveillant porté sur les opérations à destination des « séniors », et de plus en plus souvent d'attentes exprimées par les collectivités. Ainsi un collaborateur d'un organisme HLM confie-t-il au sujet de formules d'habitat intermédiaire : « *C'est une façon de faire du logement social qui motive les élus, c'est très vendeur* » (ARGOUD, 2010 : 55). Ceci suppose en revanche aussi l'apparition de nouvelles exigences concurrentielles. Pour « rester dans la course », mieux vaut savoir proposer une offre en face de cette demande croissante et au milieu d'un environnement concurrentiel. Dans d'autres circonstances au contraire, savoir proposer une offre innovante et « maîtrisée » pourra permettre à un opérateur de se démarquer de sa concurrence. Nombres de bailleurs sociaux ont ainsi « *développé plusieurs concepts de façon empirique, expérimentale ou reproductible* » (ARGOUD, 2010 : 55). Ou, dit avec les mots d'un responsable de relation clientèle d'un bailleur rhônalpin : « *De toute façon, la résidence intergénérationnelle on y va aussi. C'est obligé. Dans les années à venir c'est un objectif* ». ⁶⁷

Les opérateurs privés ne sont évidemment pas à la traîne, et même les plus réticents se tournent vers les formules de résidences séniors (cf. 1.1.2.1.c.2 pour un développement sur la question), ou développent pour les plus ambitieux leur propre offre de « pack d'adaptation des logements » pour les acquéreurs séniors (Bouygues Immobilier, Kaufman-Broad...), de résidence

⁶⁶ Site web de l'association Hal'Âge : <http://halage.info/>, consulté le 09/02/2017.

⁶⁷ Responsable relation clientèle Dynacité, 2016.

intergénérationnelle vendues en VEFA à des bailleurs (Résidences intergénérationnelles de Bouygues Immobilier, Résidences Cocoon'Âges pour Eiffage immobilier, plus récemment Complicity pour Nexity...), ou même d'aide au déménagement pour les personnes âgées souhaitant acquérir un logement dans un programme immobilier neuf.

Ce qui représentait il y a quelques années encore un avantage comparatif, une offre distinctive de quelques opérateurs innovants ou « spécialisés », pourrait être de plus en plus considéré comme une faiblesse pour ceux qui n'auraient « pas pris le train en marche ».

Encadré 8 _ Le bailleur LMH communique sur son action : le vieillissement, un des quatre engagements de l'office public métropolitain.

Campagne de communication affichée dans le métro au début de l'année 2016.



« Une campagne grand public destinée à faire connaître le 1er Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon, né en janvier 2016. Une campagne qui a également pour objectif de mettre en avant la mission de service public des bailleurs sociaux et leurs engagements. [...] Cette campagne se décline en 4 visuels qui représentent chacun un point fort de Lyon Métropole Habitat :

1. LMH propose des logements de qualité à un prix abordable
2. A LMH, 43% des familles avec enfants sont monoparentales
3. LMH accompagne ses locataires dans leur parcours de vie en leur proposant des logements plus grands ou plus petits en fonction de l'évolution de leur famille.
4. LMH accompagne ses locataires vieillissants. LMH a d'ores-et-déjà aménagé plus de 1000 logements dans son parc immobilier.

[...] Lyon Métropole Habitat, qui compte 25 % de signataires de bail de plus de 65 ans, anticipe ainsi un phénomène de société qui va s'accroître dans les décennies à venir. En 2035, 30 % des Français auront plus de 60 ans (Insee 2015). »

<https://www.lmhhabitat.fr/cms/lyon-metropole-habitat/Notre-campagne-de-communication/La-campagne-de-Lyon-Metropole-Habitat-se-decline-4>

1.2.1.3 / Les formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées

1.2.1.3.a / Entre domicile et institution.

L'expression « habitat intermédiaire à destination des personnes âgées » traduit un positionnement dit « *intermédiaire* » entre les deux pôles opposés du domicile et de l'hébergement institutionnel qui résument l'essentiel de l'offre (médico-sociale) de logement pour les publics âgés. Sous cette appellation se cache une grande variété de formules et dispositifs qui ont pour caractéristiques communes d'essayer de combiner les avantages de chacun des deux modèles. Du domicile elles retiennent la liberté et l'indépendance, l'attachement au « chez soi », à son quartier ; de l'institution, l'insertion dans un collectif pourvoyeur de lien social, de services collectifs, d'activités ou animations, de sécurité. Le rapprochement se fait dans les deux sens : « *l'hébergement en institution se rapproche de la vie au domicile* » (MALLON, 2005 : 34) d'un côté, et de nouvelles formules se développent dans le secteur de l'habitat en intégrant des services collectifs, de l'autre (ROSENFELDER 2018). Les habitats intermédiaires s'adressent prioritairement à des personnes âgées en situation « d'autonomie maîtrisée » (ROSENFELDER, 2018 : 119). Certains opérateurs ont pour habitude de les présenter comme le « chaînon manquant » entre le domicile et l'établissement spécialisé/médicalisé (EHPAD). Ceci dit, bien que les termes et le positionnement de l'offre soit parfois ambigu, c'est bien comme *une alternative à part entière, et non pas comme une étape sur un parcours résidentiel des personnes âgées* qui partirait du domicile et finirait à l'EHPAD, que doivent être comprises ces formules.⁶⁸

D. ARGOUD (2008) distingue schématiquement deux générations dans le développement de l'habitat intermédiaire. La première génération d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées émanait encore majoritairement du secteur gérontologique : les domiciles collectifs et différents modèles regroupés sous l'étiquette des petites unités de vie, les accueils temporaires ou accueils de jour. Avec un statut hybride, les logements-foyers créés en 1957 et rattachés au secteur social en 1975 sont aussi une forme ancienne d'habitat intermédiaire entre l'institution et le domicile « classique ». Puis, se concentrant essentiellement sur des réalisations concrètes à partir des années 2000, il identifie une seconde génération d'habitats intermédiaires, somme d'expérimentations menées hors du cadre médico-social dont il propose une typologie : l'habitat adapté, l'habitat-services, l'habitat intergénérationnel, l'habitat familial partagé, l'habitat autogéré. La mixité générationnelle est une caractéristique commune à un grand nombre de ces initiatives (ARGOUD, 2008 ; NOWIK, 2013), souvent expérimentales. Parmi les autres traits communs à ces opérations figurent le plus souvent :

- la recherche d'une localisation à proximité des commerces et services (en centre-ville, centre-bourg...);
- la fourniture de services obligatoires ou optionnels ;
- l'animation d'une vie sociale collective ;
- des exigences d'accessibilité et d'adaptation de la résidence et des logements.

⁶⁸ Ce qui conduit A. LABIT à rejeter la locution habitat intermédiaire pour lui préférer « offre d'habitat alternative au maintien à domicile » en général, ou d'autres locutions plus précises en fonction des ensembles considérés (LABIT, 2016).

1.2.1.3.b / Quelques exemples.

Dans le nord de la France, plusieurs bailleurs sociaux ont remis au goût du jour la formule des **béguinages**.⁶⁹ Cette formule d'habitat groupé hébergeait depuis le moyen-âge des communautés de femmes. Aujourd'hui, ces ensembles pavillonnaires regroupés autour de cours, espaces et salles communes, accueillent des personnes âgées à revenus modestes, et proposent des services et une vie collective autour des espaces communs. La formule revisitée pour les seniors s'institutionnalise petit à petit : le département du Pas-de-Calais a créé en 2014 un label « béguinage » pour « *harmoniser une offre de logements adaptés sur la base d'un socle commun : accessibilité, adaptation, sécurisation, lien social et développement durable* »⁷⁰. Aujourd'hui, en plus des béguinages historiques rénovés, les bailleurs sociaux en construisent aussi de nouveaux, reprenant les codes architecturaux et urbanistiques de la formule (Figure 6). Et ce parfois bien au-delà de l'aire géographique historique de la formule. Le groupe Arcade développe ainsi par exemple en 2018 un projet de béguinage à Communay dans le Rhône. La SA du Hainaut a de son côté entrepris de réinventer le béguinage du futur avec son concept *Begin'Agés* :

« Objectif : construire de manière industrialisée et à coûts maîtrisés des ensembles de logements intergénérationnels, notamment pour seniors, mixant individuels et collectifs en R + 1 et R + 2.

Le bailleur valenciennois, qui compte 30 000 logements, s'est inspiré du principe architectural du XIIe siècle des béguinages - des rangées de maisons, reliées par des coursives, réunies autour d'une cour accueillant un jardin commun. Il y a ajouté de nombreuses exigences : conception, réalisation, maintenance sur vingt ans, l'utilisation du BIM en construction et en exploitation, construction industrielle, équipements partagés, adaptabilité et modularité des logements et niveau de performance énergétique élevé, le tout avec options multiples et prix fixés en amont. »⁷¹

Les **résidences-services seniors** connaissent aussi un essor marqué. Deux grandes générations de résidences-services, aux statuts différents coexistent aujourd'hui :

- *« Les résidences de première génération (ou premier type) sont apparues à partir des années 1970. Elles se sont développées dans le cadre du droit commun de la copropriété (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965), avant que la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL) ne crée un statut spécifique. Dans ce modèle, les résidents sont généralement propriétaires de leur logement et participent, via le conseil syndical, à la gestion des services offerts par la résidence.*
- *Dans les résidences de deuxième génération (ou deuxième type), qui se sont développées à partir des années 2000, la part des propriétaires résidents est minime (moins de 5 %). On y distingue clairement trois acteurs : le propriétaire du logement, qui est souvent un investisseur souhaitant bénéficier de dispositifs fiscaux avantageux, le résident locataire et l'exploitant de la résidence qui gère les services offerts aux résidents, possède ou loue les locaux affectés aux services et assume le risque de*

⁶⁹ SA du Hainaut, Groupe Arcade, Habitat Saint-Quentinois, etc.

⁷⁰ <http://www.pasdecalsais.fr/Actualites/Solidarite-et-sante/Le-label-beguinage>

⁷¹ Article « Begin'Agés : le béguinage toutes options », in *Le Moniteur*, publié le 02/02/2018 par E. LESQUEL. Disponible en ligne : <https://www.lemoniteur.fr/article/begin-ages-le-beguinage-toutes-options.1946659>

vacance des logements. Ces résidences pourraient même évoluer vers un modèle de mono-propriété, dans lequel l'ensemble des lots appartient au même investisseur institutionnel. Elles se sont jusqu'à présent développées dans le cadre du droit commun de la copropriété qui ne prend pas en compte leur spécificité. »⁷²

Figure 6_ Plaquette du concept de béguinages d'Arcade : les Arcanciennes



L'essor de cette formule, est particulièrement récent. En 2010 encore, J. PELLUARD, Directeur de Marignan Bowfonds, expliquait dans une table-ronde d'un colloque du PUCA (4 février 2010) que le marché des résidence seniors n'était « *pas encore mature* », justifiant qu'en 40 ans, les deux opérateurs historiquement positionnés sur ce créneau, les Hespérides (COGEDIM) et les Jardins d'Arcadie n'ont construit que 40 résidences. Une par an en moyenne. En 2010, ce serait cinq à dix résidences qui sont construites annuellement (HUYNH, 2010 : 80). Or un basculement s'est opéré précisément à cette période. Le nombre de projets a augmenté exponentiellement à partir du

⁷² Rapport préparatoire du Sénat au projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV)
Disponible en ligne à : <http://www.senat.fr/rap/114-322-1/114-322-111.html>

début des années 2010. Tous les gros opérateurs de la promotion privée ont progressivement développé leur propre structure ou noué des alliances avec des sociétés gestionnaires historiques (la première résidence séniors de Cogedim club, filiale dédiée de Cogédim est livrée en 2013, la même année, Vinci Immobilier prend une participation majoritaire chez Ovélia, opérateur de résidences séniors ; Résid'Etudes et le groupe immobilier Pichet, tous deux opérateurs spécialisés dans les résidences étudiantes ou hôtelières ont successivement investi le marché des résidences séniors et livré leur première résidence respectivement en 2013 et 2015 ; Réalités lance sa structure de conception et exploitation de résidences séniors Heurus en 2014, et la même année, Kaufmann-Broad lance son « Silver concept » et ses « Résidences Silver » ; Financière Duval lance sa filiale « Vie Jeune » et la résidence « Happy Séniors » en 2015 ; Nexity monte au capital de Domitys en 2016, Eiffage Immobilier s'associe avec Sergic pour développer son propre concept en 2018, etc.). Les investisseurs institutionnels ont aussi progressivement réinvesti le marché, de sorte que de plus en plus de résidences sont vendues en bloc à des institutionnels, plutôt qu'à des investisseurs particuliers (Crédit Agricole Assurances prend une part dans Cogedim Club en 2014 et annonce un objectif d'investissement dans 4 à 5 résidences par an ; Caryatid AM a réuni en 2016 le groupe SMA et la Caisse des Dépôts et Consignations au sein de "Priam Patrimoine" pour investir dans des résidences séniors ; la MACSF investit dans sa première résidence services séniors en 2015 et ambitionne de poursuivre ses investissements sur ce types de projets, etc.). Cerencimo (2013) rapporte les résultats d'une étude prospective de Xerfi-Precepta sur le marché des résidences séniors (Figure 7) :

*« (...) après des débuts douloureux et laborieux pour nombre de promoteurs et d'exploitants, le marché trouve progressivement sa place dans le paysage résidentiel des séniors. Ainsi plus de 200 résidences séniors devraient entrer en exploitation d'ici fin 2015 (pour un total de 64 000 personnes accueillies environ), et bien plus encore à l'horizon 2020 ».*⁷³

Mais si « le marché de la résidence sénior connaît un développement fulgurant depuis quelques années », il soulève lui aussi « de nombreuses interrogations sur la pérennité et la qualité de ce type d'établissements ». ⁷⁴ Certains écueils juridiques ont été résolus par les articles 14 et 15 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement qui clarifie le statut des copropriétés avec services (résidences de 1^{ère} génération) et crée un statut adapté pour les résidences services (dites de « 2^{nde} génération »), encourageant le développement de cette formule qui est « de loin l'habitat intermédiaire le plus dynamique »⁷⁵. La force de frappe des grands promoteurs et le réinvestissement de ce marché par les investisseurs en bloc y contribuent aussi grandement. Se pose toutefois toujours la question du vieillissement sur place des résidents âgés notamment, entrés alors qu'ils étaient autonomes, et du devenir de ces formules. Eiffage Immobilier s'est par exemple longtemps tenu à distance de ce produit immobilier, à la suite d'une expérience malencontreuse de requalification d'une résidence-séniors en EHPAD du fait de la dégradation de l'état d'autonomie de ses occupants. Suite à la requalification, la chaîne des responsabilités juridique est remontée jusqu'à Eiffage en tant que promoteur-constructeur, qui a dû financer les travaux d'adaptation. Et si le promoteur a aujourd'hui surmonté ses réticences du fait de l'essor

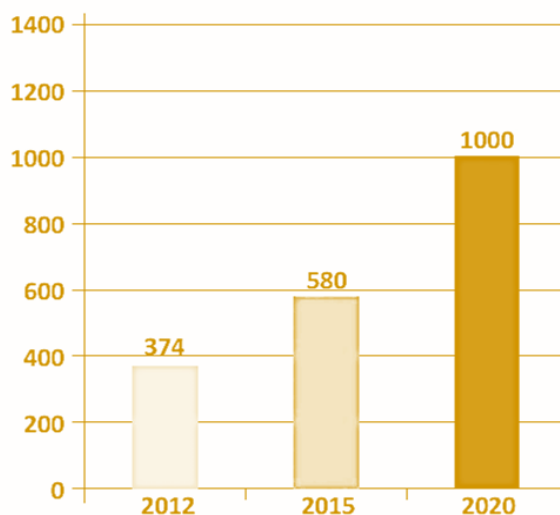
⁷³ Cerencimo, « Le marché des séniors », in *CerineWS*, N°13, Nov/Déc 2013

⁷⁴ Idem

⁷⁵ Business Immo.com, Precepta analyse le marché des résidences seniors, article du 08.01.2015.
<http://www.businessimmo.com/contents/preceptaanalyselemarchedesresidencesseniors/>

important de ce marché immobilier, le sentiment de « bombe à retardement » n'a pas totalement quitté les esprits.⁷⁶

Figure 7_Nombre de résidences seniors exploitées à fin 2012, 2015 et 2020 (prévisionnel)



Source : Estimations Xerfi-Precepta d'après données opérateurs, in Cerencimo, « Le marché des seniors », in Cerinews, N°13, Nov/Déc 2013

En synthèse, les acteurs de l'habitat se sont saisis de la problématique du vieillissement de la population selon deux principaux axes d'intervention :

- L'adaptation technique des logements (des simples barres de soutien aux dispositifs domotiques les plus poussés) ;
- Le développement de formules d'habitat dédiées au public des personnes âgées, qui combinent le plus souvent adaptations techniques et services résidentiels.

L. NOWIK, partie prenante de la principale démarche de recherche sur les formules d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées dresse en 2014 un tableau de la situation en ces termes :

« Aujourd'hui les logements-foyers restent les formules d'habitats intermédiaires les plus répandues et les plus économiques, mais leur développement s'est interrompu. Les autres formules en développement sont essentiellement proposées par des acteurs privés, dont certains ont installé des marques commerciales en forte croissance. Il reste que les résidences services du secteur privé, plutôt élitistes il y a quelques décennies, évoluent à présent vers des concepts « meilleur marché » qui laissent la possibilité à des catégories sociales plus modestes d'accéder à cette offre résidentielle. Depuis peu, des bailleurs sociaux sont aussi à l'initiative de projets, plus modestes économiquement, mais répondant globalement aux critères évoqués. Ces formules élargissent encore le recrutement social des personnes qui vivent en habitats intermédiaires. » (NOWIK et THALINEAU (dir.), 2014 : 45).

⁷⁶ Propos tenus sur la base d'échanges réguliers entre collaborateurs de Récipro-Cité et collaborateurs d'Eiffage Immobilier.

1.2.2_ Le rôle clé des collectivités locales : moteur de la demande.

1.2.2.1 / À défaut d'une synthèse politico-administrative entre politiques gérontologiques et de l'habitat, des initiatives locales foisonnantes en phase de normalisation.

1.2.2.1.a/ Les collectivités qui s'imprègnent d'une vision transversale de la gestion de la problématique du vieillissement témoignent d'un intérêt croissant pour la question de l'habitat des personnes âgées.

Le sujet du vieillissement de la population est aussi devenu un sujet incontournable pour les pilotes de l'action publique locale. Bien sûr, les départements, chefs de file de l'aide sociale aux personnes âgées, et les communes et leurs CCAS (ou lorsque c'est le cas les EPCI et leurs CIAS) aux manettes de l'action sociale de proximité ne découvrent pas la problématique du vieillissement. Les personnes âgées font parties de leurs responsabilités tutélaires. Au-delà même de l'aide légale, mais très largement pratiquées parmi les collectivités, les aides au maintien à domicile constituent « *un des fondements de l'action sociale en direction des personnes âgées* » (DRESS, 2015) et le cœur de métier des CCAS (FRINAULT, 2011). Parmi les actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées du territoire, l'adaptation des logements et la création de programmes d'habitat dédiés prend une place grandissante (MARQUIER – DREES, 2015). Les canaux politico-administratifs des politiques publiques de l'habitat et du vieillissement restent pourtant encore relativement figés ; et les compétences gérontologiques et de l'habitat partagées entre des échelons et des secteurs différents. Les quelques orientations programmatiques existantes à ce sujet dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) restent de fait généralement très vagues (CHAILLOU et al., 2008). En fait, comme l'explique B. HERBERT (2009) « *la convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat est déjà une réalité en termes de débat, de réflexion, de programmes et d'expériences éclatés. Mais elle est aussi, et surtout, une perspective en devenir* ». C'est donc dans un cadre d'expérimentations et d'initiatives locales que « *lesancements de programmes et les expérimentations locales se multiplient* » (PUCA, 2010). De nombreuses collectivités se montrent ainsi « créatives » ou ouvertes à l'innovation sociale. A. THALINEAU, L. NOWIK et L. HERPIN (2012), au terme d'une étude sur les dispositifs d'habitats intermédiaires pour personnes âgées dans la région Centre, insistent sur l'implication importante des élus locaux dans la genèse et le développement de ces projets et sur les approches empiriques et pragmatiques qui conduisent, « *par tâtonnement* » à leur définition puis mise en œuvre partenariale. « *Cette offre d'habitat alternative au maintien à domicile (...) comme toute innovation sociale, émerge en se heurtant aux cadres législatifs et normes en vigueur, qu'elle doit parfois contourner pour exister : le « bricolage » institutionnel, l'invention de dispositifs ad hoc, les arrangements locaux... sont de mise, de même que les obstacles pour réaliser concrètement ces projets innovants ou encore les menaces susceptibles de les remettre en cause du jour au lendemain.* » (LABIT, 2016 : 143).

Le souhait prospectif, exprimé en 2004 par B. DUFOURCQ, président de la Fondation de France (de 2000 à 2007) avance toutefois aujourd'hui (10 ans plus tard) sur la voie de sa réalisation :

« *Aujourd'hui, l'enjeu est bien de repenser les seules réponses gérontologiques au profit d'une culture de projet à l'échelle du quartier, du village, de l'agglomération, du pays.* »

Ce forum doit également encourager et ouvrir un dialogue entre élus, collectivités territoriales, professionnels et associations qui ont apporté des réponses novatrices dans les domaines de l'habitat, des transports, de l'accès aux services, de la vie sociale et des relations de voisinage...

Les 43 associations et collectivités locales présentes, soutenues par la Fondation de France, illustrent totalement cette démarche prospective, où l'innovation concernant le vieillissement serait davantage à rechercher dans une logique de "développement territorial et de croisement des politiques territoriales et sociales" que dans une logique de création de "produits purement gérontologiques". La Fondation de France a conduit cette analyse prospective avec des partenaires très divers, afin de susciter un véritable élargissement des regards. Les changements auxquels nous avons à faire face nécessitent une vision à plus long terme et des politiques ambitieuses. »⁷⁷

Le réseau francophone des Villes amies des aînés, a continué à porter ce message. De 14 collectivités fondatrices (dont 6 françaises⁷⁸) en 2011, à 74 fin 2016, le réseau porte la parole de l'OMS pour une intégration transversale de la prise en compte de la problématique du vieillissement dans tous les domaines de la vie publique et sociale : « Espaces extérieurs et bâtiments », « Transports et mobilité », « Habitat », « Information et communication », « Lien social et solidarité », « Culture et loisirs », « Participation citoyenne et emploi », « Autonomie, services et soins »⁷⁹.

1.2.2.1.b/ Des expérimentations à la normalisation.

Au point que petit à petit, les initiatives locales d'habitat intergénérationnel, ou de béguinages, ou d'autres formes d'habitat groupé, adapté, avec services, etc. se normalisent :

- Pour les élus, dorénavant habitués à voir ou entendre parler de tels projets, qui fonctionnent depuis plusieurs années pour certains. « (...) ces expérimentations en matière d'habitat sont de plus en plus connues des élus locaux, qui sont parfois à leur initiative » (LABIT, 2016 : 152) ;
- Et vis-à-vis de la norme juridique, avec la publication de la loi d'adaptation de la société au vieillissement, qui réforme les statuts des foyers-logements devenant résidences-autonomies, qui sécurise le cadre des résidences seniors, et débloque un des principaux verrous juridiques au développement des résidences intergénérationnelles en introduisant une option de fléchage de logements adaptés à des personnes âgées pour les attributions de logement du secteur HLM (cf. partie 3.1.2).
- « Ces expérimentations ont aussi été vantées par de multiples rapports, dont ceux qui ont présidé à la préparation de la loi [d'adaptation de la société au vieillissement], comme une vraie solution à ce grand problème public qu'est devenu l'isolement des personnes âgées » (LABIT, 2016 : 152).

⁷⁷ B. DUFOURCQ - Président de la Fondation de France / Préambule - Vieillir dans son quartier, dans son village - Des aménagements à inventer ensemble - FONDATION DE FRANCE - EDITION PRÉPARÉE PAR M-F. SEMENOU _ Forum national - Paris Salon de l'Aveyron - 12-13 octobre 2004

⁷⁸ Angers, Besançon, Dijon, Limonest, Lyon, Rennes.

⁷⁹ Ces 8 catégories correspondent aux têtes de menu sur le site du réseau : <http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/>

Les quelques exemples ci-dessous témoignent de cette normalisation en cours et en dévoilent quelques mécanismes :

- Le portail gouvernemental www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr, « *portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches* » réalise un service d'information aux particuliers qui présente même depuis 2015 plusieurs de ces formules dans la catégorie « *Vivre dans un logement indépendant et bénéficiaire de services* » : les résidences-autonomie, les résidences-services, l'habitat intergénérationnel, l'habitat regroupé, les béguinages.⁸⁰
- C. GRIZAUD, responsable de l'habitat spécifique de la SDH (une ESH Iséroise) note une nette évolution en quelques années dans la réceptivité des élus communaux du département à une offre d'habitat intergénérationnel développée par le bailleur : « *Quand je suis partie « évangéliser » dans les communes en 2008, à l'époque, c'était le cadet de leurs soucis. Aujourd'hui ils sont beaucoup plus réceptifs.* »⁸¹
- A. BRUNEL, maire de Saint-Romain-Le-Puy (42), petite commune de 4 000 habitants dans le canton de Montbrison, explique que le projet de résidence intergénérationnelle de sa commune, « Les Amandiers du Pic », livrée entre 2010 et 2011, a au départ été « boudé » par le Conseil Départemental : ni habitat classique, ni institution non plus... Tandis qu'aujourd'hui, la résidence est citée en exemple par le département. Séduit par les résultats de l'expérience, le Conseil départemental encourage même la réalisation d'opérations similaires et communique sur le modèle⁸². La commune accueille régulièrement des délégations d'autres communes, pour visiter la résidence et présenter le projet.⁸³

Encadré 9_ Les aides sociales légales à destination des personnes âgées dépendantes

« L'aide sociale peut être définie comme un ensemble d'aides légales auxquelles les personnes ont droit lorsqu'elles se trouvent dans l'impossibilité de faire face à un état de besoin, et dont la délivrance revêt un caractère obligatoire pour les instances publiques. L'aide sociale est individuelle, et elle repose toujours sur des collectivités publiques. Plusieurs articles du Code de l'action sociale et des familles (CASF) détaillent les aides que les collectivités sont tenues d'instruire pour les administrés qui en font la demande.

Les obligations du département

L'aide sociale principale, financée par le département et dont l'instruction peut être déléguée aux communes, est l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), définie aux articles L 232-1 et suivants du CASF. Le département est également chargé, au titre de l'aide sociale et sous conditions, du financement des frais occasionnés par l'intervention d'une aide-ménagère nécessaire au maintien à domicile, de la prise en charge des frais de repas en foyer-restaurant, des frais d'accueil de jour, de l'aide sociale à l'hébergement. Ces différentes aides se réfèrent

⁸⁰ <http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/choisir-un-hebergement/vivre-dans-un-logement-independant-et-beneficiaire-de-services>

⁸¹ Entretien avec C. GRIZAUD, Responsable habitat spécifique SDH, 16/07/2015.

⁸² Loire supplément, SPECIAL Semaine Bleue, n° 95 septembre - Octobre 2012, p. 3

⁸³ Entretien avec A. BRUNEL, maire de Saint-Romain-le-Puy, M. RODRIGUEZ, adjointe au social et aux personnes âgées, et M. FAYOLLE, conseiller municipal en charge du social et des personnes âgées, 13/10/2015.

à l'article L 113- 1 du CASF et peuvent donner lieu à récupérations sur succession ou auprès des obligés alimentaires (articles L 132-6 et L 132-8 du CASF).

L'obligation des communes et leur CCAS

Outre leur mission générale de lutte contre les exclusions, les communes, via leur centre communal d'action sociale (CCAS), ont l'obligation légale (articles L 121-6-1 et L 121-6-2 du CASF) de tenir un registre des personnes âgées et handicapées qui en font la demande, afin de faciliter l'intervention des services sociaux (dans le cadre des plans canicule notamment). »

Extrait de « L'action sociale des collectivités locales envers les personnes âgées - Une observation qualitative au-delà de l'aide sociale légale » - *Dossier Solidarité et Santé de la DREES* – n°71 – déc. 2015.

1.2.2.2 / Des collectivités en demande : le rôle des départements et des communes

1.2.2.2.a _ Action des départements.

Plusieurs Conseils Départementaux choisissent de stimuler les initiatives innovantes sur leur territoire en mettant en place des chartes ou des appels à projets pour encourager le développement de logements adaptés et/ou de services au sein de programmes résidentiels, d'immeubles intergénérationnels, de formules d'habitat alternatives pour les séniors, etc.

Le département du Rhône a élaboré en 2010 la Charte Rhône +, Vivre chez soi, lui valant d'obtenir le premier prix du concours national « Vivre ensemble aujourd'hui et demain », d'être cité en exemple dans le Rapport de L. BROUSSY (2013) préparatoire à la loi d'adaptation de la société au vieillissement, et d'avoir été ainsi souvent montré en modèle. La démarche a pour objectif « *de produire un vaste programme de logements adaptés pour que tous ceux qui participent à l'acte de construire créent, dans des immeubles d'habitation, un nombre significatif de logements adaptés à la dépendance. Cette démarche concerne le logement neuf mais aussi la réhabilitation de logements anciens, dans le parc privé et public* »⁸⁴. En 2014, la vingtaine de signataires partenaires était responsable de 70 programmes immobiliers en cours de construction, pour environ 500 logements, dans 41 communes du département.⁸⁵

Le département de l'Ain a initié en 2013 la démarche HAISSOR (HABitat Intégré Service SOLidaire Regroupé), accompagnée d'un appel à expérimentations. L'objectif est de « *construire, en centre-ville, ou en centre village, à proximité des activités de services de la commune, des petits appartements, réservés aux seniors, intégrés dans un ensemble immobilier plus large. En fonction de leur état de santé et de leur choix de vie, les résidents pourront bénéficier d'espaces communs, de services d'aides à domicile et participer, s'ils le souhaitent, à des activités partagées* ». Chaque projet « HAISSOR » repose sur « *un partenariat entre une commune (ou une communauté de communes), un bailleur social et une association d'aide à domicile. Le foncier est gracieusement mis à disposition par la commune au bailleur qui a en charge la construction des logements.*

⁸⁴ www.habitat-adapte-rhone.fr/demarche.html

⁸⁵ Site web Rhône. Il semble que la création de la Métropole de Lyon et la division du département ait sonné le glas de la démarche... ? Aucune nouvelle après fin 2014.

*L'association d'aide à domicile se charge de l'entretien des parties communes, des éventuelles aides individuelles et du projet socio-gérontologique (animations collectives) ».*⁸⁶ Neuf programmes « HAISSOR » ont été financés dans le département.

Le Département du Bas-Rhin a lancé entre 2013 et 2015 l'appel à projet « J'habite et je vis l'intergénérationnel » dont « *l'objectif est d'amener les communes et tout autre porteur de projet d'habitat destiné à un public spécifique, à concevoir une offre innovante d'habitat adapté avec une dimension intergénérationnelle, permettant la rencontre des différentes générations dans un même lieu ou sur un même territoire* »⁸⁷, en contrepartie de dotations de financements sur les projets correspondant aux critères énoncés.⁸⁸ Le Conseil Général de la Loire a lancé en 2013 un appel à candidatures « Habitat Loire Autonomie + » à destination des communes, groupements intercommunaux, CCAS, et/ou des bailleurs sociaux pour financer trois projets proposant « *une offre de prise en charge adaptée et alternative entre le domicile et les établissements, sous la forme de logements adaptés avec services* »⁸⁹. Le Conseil Général d'Indre-et-Loire, lui, a lancé entre 2012 et 2014 l'appel à projets « L'habitat du bien vivre à domicile » pour « *promouvoir une forme d'habitat qui permette, sur le long terme, quel que soit l'âge ou le handicap des personnes, de conjuguer l'intimité de chacun dans son logement, le développement du lien social et collectif [en favorisant la dynamique intergénérationnelle], et surtout la préservation de l'autonomie, dans un environnement adapté* »⁹⁰.

Ces nombreux appels à projets départementaux ont tous pour point commun de manifester concrètement la volonté des collectivités territoriales en question à lancer ou renforcer la constitution d'une offre d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées en encourageant les communes et EPCI et les acteurs de la production immobilière résidentielle à s'engager, en contrepartie d'aides financières, dans la réalisation de projets correspondant à leurs attentes. Selon les appels à projets, les cahiers des charges peuvent octroyer une large marge de manœuvre aux candidats, ou au contraire s'avérer très spécifiques dans leurs exigences. De façon intéressante, les appels sont essentiellement dirigés vers des formules innovantes au sein du logement social, et se détournent au contraire des produits de type résidence seniors-services, correspondant pourtant à une offre moins expérimentale et en fort développement. Il existe plusieurs raisons évidentes à cela :

- Le choix d'une offre dans le logement social correspond à la préoccupation de proposer une offre abordable pour les personnes âgées aux revenus modestes ;
- La dichotomie public/privé exerce toujours une influence dans les schémas de pensée et d'action des acteurs publics. Le secteur HLM évolue dans le giron des pouvoirs publics locaux et nationaux, et est largement soumis à des exigences d'utilité sociale. Et les départements administrent d'ailleurs leurs propres Offices publics de l'habitat.
- L'octroi de financements publics à des sociétés commerciales privées (promoteurs) est plus difficilement justifiable.

⁸⁶ Plaquette Conférence de presse mardi 17 juin 2014

⁸⁷ Plaquette de présentation de l'appel à projet

⁸⁸ Le département du Bas-Rhin a la particularité d'avoir depuis 2006 délégation de l'Etat sur les aides à la pierre et donc un rôle de pilotage renforcé sur les politiques de l'habitat par rapport à d'autres départements.

⁸⁹ Plaquette de présentation de l'appel à projet

⁹⁰ Plaquette de présentation de l'appel à projet

D'autres départements se posent des questions : le conseil départemental des Bouches-du-Rhône a commandé en 2013 un rapport sur l'habitat intergénérationnel (*L'habitat intergénérationnel, pour une adaptation des territoires au vieillissement de la population*, rapporteur Mme L. ALLEGRI), le département des Yvelines a missionné sa SEM d'aménagement (Yvelines Aménagement) « en vue d'identifier l'ensemble des acteurs, et des bonnes pratiques, qui existent autour du thème de l'intergénérationnel et de sa traduction en programmes d'habitat notamment »⁹¹. Etc.

Cette liste d'exemples concomitants n'est pas exhaustive, et n'est pas le résultat d'une recherche systématique des démarches ou appels à projets départementaux. Elle est la résultante périphérique d'une veille générale sur l'habitat intergénérationnel et les projets en cours ou réalisés que nous présenterons en seconde partie. Elle montre une nette tendance dans l'implication des départements pour soutenir le développement de l'offre d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées, notamment les formules intergénérationnelles, et la généralisation du médium de l'appel à projet.

1.2.2.2.b _ Le bloc communal.

À l'échelon du bloc communal, on retrouve parfois les mêmes outils (chartes, appels à projets) sur les plus grandes agglomérations. Mais apparaissent aussi évidemment à cet échelle une multitude d'initiatives tout à fait pragmatiques, « opportunistes », ou comme le dit D. ARGOU (2014) « empiriques », portés par des élus locaux, encouragés par des conseils des aînés (ex. Couëron), parfois à contre-courant de leur environnement politico-administratif local (ex. St-Romain-Le-Puy).

La ville de Rennes fait figure de tête de proue depuis quelques années sur la mise en œuvre d'une véritable stratégie communale et d'un plan d'action pour « un habitat favorable au vieillissement ».⁹² Des représentants de l'agglomération bretonne ont plus d'une fois été invités à présenter la démarche communale dans des conférences intercommunales, séminaires, au sein du réseau « Villes amies des aînés », etc. La ville de Rennes a en effet innové en intégrant de façon extensive la problématique du vieillissement dans sa planification urbaine et de l'habitat : diagnostics, intégration de la prise en compte du vieillissement dans chaque document de planification urbaine (PLH, PLU, PDU, PAVE, ZAC), rédaction d'un guide de référence pour sensibiliser et outiller les acteurs de l'habitat et de l'aménagement urbain, cartographie de la ville pour identifier des secteurs « favorables au vieillissement » et planification stratégique sur ces secteurs.⁹³

⁹¹ E-mail adressé à contact@recipro-cite.fr le 03 février 2016 par S. LE ROY CORTYL, Secrétariat Général, Stratégie & Etudes de Yvelines Aménagement.

⁹² Premier axe d'une stratégie à 3 axes de la ville de Rennes, dans le cadre de sa démarche « Ville amie des aînés » :

Axe 1 : préconiser un habitat favorable au vieillissement,

Axe 2 : agir pour prévenir l'isolement,

Axe 3 : améliorer l'information et la communication en direction des aînés.

<http://metropole.rennes.fr/politiques-publiques/culture-education-vie-sociale/les-personnes-agees/> -page consultée le 15/12/2016

⁹³ <http://www.villes-sante.com/actions-des-villes/rennes-accompagner-le-vieillessement-dans-une-ville-mieux-adaptee-aux-aines/>

Sur un de ces secteurs identifiés, la résidence intergénérationnelle « La Cour des Arts », dont la première pierre a été posée fin 2016 en présence d'Emmanuelle Cosse, ministre du logement, résulte d'un appel à projet lancé par la ville et la (future) métropole en 2012 pour la construction « *d'une résidence intergénérationnelle [pour] promouvoir l'inclusion sociale des aînés* »⁹⁴.

La ville de Lyon après un processus d'études, de concertation et la réunion de groupes de travail avec les bailleurs sociaux de son territoire au cours de l'année 2013 a soumis à leur signature au début de l'année 2014 une Charte « Vieillesse, Solidarité et Habitats sociaux ». Cette charte a pour objectif d'harmoniser par le haut et de systématiser sur tout le territoire communal (trois quartiers pilotes dans un premier temps) les bonnes pratiques des bailleurs sociaux pour la prise en compte du vieillissement de leurs locataires (en termes d'adaptation des logements, de gestion rapprochée, et d'offre de services).

L'analyse présentée en partie 2 de 196 projets intergénérationnels réalisés au 31/12/2016 montre qu'au moins 22 % des projets émanent d'une initiative publique (essentiellement communale). Dans nombre de communes plus petites des élus se rapprochent, en fonction d'opportunités, d'opérateurs de l'habitat, dans la volonté de construire, sur le sol communal, une offre d'habitat adapté, intergénérationnel, groupé, etc. pour permettre aux personnes âgées de vivre et vieillir sur leur commune. Il n'est pas rare que la maîtrise des attributions des logements devienne un enjeu de négociation pour la commune, qui veut loger « ses personnes âgées » en priorité (c'est par exemple le cas à Meythet (73), à Magenta (51), à Changé (72), à Vendoeuvres (36), à Laroin (64), ...). Parfois des questionnaires sont envoyés (Saint-Romain-le-Puy (42), Liffré (35), Ger (64), Auzeville Tolosane (31) ...) ou des consultations menées auprès des personnes âgées de la commune (Magenta (51), Torcy (71), ...) pour déterminer très pragmatiquement la nature et le volume de la demande.

De façon plus anecdotique, quelques intercommunalités se sont aussi impliquées en faveur de l'habitat intergénérationnel. La communauté de communes Rives de Moselle (57) soutient le développement de petites opérations résidentielles pour personnes âgées en milieu rural. Certaines d'entre elles sont intergénérationnelles. Les logements seniors sont gérés par l'intercommunalité. Les autres logements, destinés à des jeunes couples ou familles sont gérés par la commune. Trois communes de l'EPCI se sont ainsi équipées de petits collectifs intergénérationnels en centre-bourg (Argancy, Norroy-le-Veneur et Plesnoy).

La Communauté de communes Portes Drôme-Ardèche a mandaté une chargée de mission pour étudier la formule de l'habitat intergénérationnel et ses possibles applications sur le territoire intercommunal.

Etc.

⁹⁴ « Rennes. Une résidence intergénérationnelle va sortir de terre », article Ouest-France.fr, publié le 5 avril 2016. <http://www.ouest-france.fr/bretagne/rennes-35000/rennes-une-residence-intergenerationnelle-va-sortir-de-terre-4143924> - page consultée le 15/12/2016

Encadré 10_ « La commune de Torcy consulte ses personnes âgées pour définir le cahier des charges d'une opération d'habitat sénior »

« [La municipalité de Torcy a confié à la MSA Services Bourgogne-Franche-Comté la réalisation d'une enquête par] questionnaires envoyés aux habitants de 60 à 85 ans, étoffée d'entretiens en groupes et avec des professionnels de santé et autres afin d'identifier les attentes [des personnes âgées de la commune vis-à-vis d'un projet d'habitat qui leur serait dédié].

232 questionnaires ont été remplis, soit un tiers de réponses par rapport aux sollicitations de départ. Sur les 232 personnes réceptives, 144 (60% de femmes, 40% d'hommes) se sont dites intéressées par le projet. 144 personnes dont 73% sont en couple, 43% participent à des activités dans des clubs ou associations et 28% se sentent isolées. « Nous sommes quand même ici dans l'intérêt et un vrai besoin de recréer du lien », a souligné Florence Guais-Lerat.

(...) 37% des personnes intéressées par le projet aimeraient une résidence agrémentée de services, 36% des logements adaptés aux seniors mais indépendants, et 18% pensent seulement à une petite unité de vie. Appartements ou maisons ? Une large majorité, de 75%, s'est prononcée pour des appartements : 55% pour une chambre et 38% pour deux chambres. Le souhait de studios est en dessous des 10%.

En concertation avec les seniors, et pour les seniors avant tout, s'est tout de même posée la question d'un habitat intergénérationnel... La réponse globale est non à 58%, contre oui à 42%. Le risque d'un environnement bruyant ainsi que des habitudes à changer ont été avancés pour justifier cette tendance. Avec un oui à plus de 40%, la tendance est à relativiser et les dynamiques de lien social et de convivialité qu'implique la notion d'intergénérationnel sont retenues.

Quant aux services demandés, les retours des questionnaires ont traduit l'envie d'avoir tout un panel... Pour un suivi médical : 57%. Pour un entretien du logement : 55%. Pour une surveillance de nuit : 53%. Pour un entretien du linge : 50%. Pour des animations : 49%.

Sur les tarifs locatifs et ceux des prestations - autrement dit loyers, charges et services compris - les résultats sont évidemment plus mesurés. 26% sont pour des loyers de moins de 500 euros par mois, 36% pour une fourchette entre 500 et 750 euros par mois, 19% pour des loyers entre 750 et 1 000 euros par mois et 16% dans une fourchette entre 1 000 et 1 500 euros par mois. Notons aussi que 44% des personnes intéressées n'ont pas répondu à cette partie du questionnaire. Si ces données sont donc de fait à traiter avec du recul, le constat du « raisonnable » dans le montant des loyers reste certain au vu des pourcentages. »

A. BERTHIER, article « TORCY : Un projet d'habitat pour les seniors étudié et présenté » - *Creusot-infos.com* - mis en ligne le 17/10/2016, consulté le 13/01/2017 – disponible à <http://www.creusot-infos.com/news/vie-locale/torcy/torcy-un-projet-d-habitat-pour-les-seniors-etudie-et-presente.html>

Encadré 11_ Témoignage d'un maire ayant accueilli dans sa commune une résidence services.

Témoignage d'un maire ayant accueilli dans sa commune une résidence du groupe La Girandière

Saint-Berthevin est une commune française, située dans le département de la Mayenne en région Pays de la Loire. La Girandière y a ouvert une résidence il y a peu. Le témoignage du maire Yannick Borde illustre ici la capacité qu'ont les résidences-seniors à proposer, au-delà du caractère adapté du logement, un nouveau domicile proche des lieux de vie et de l'environnement de la personne âgée.

Depuis quand votre commune accueille-t-elle une résidence La Girandière ?

Yannick Borde : Nous avons la satisfaction de compter sur Saint-Berthevin depuis mi-2013 une résidence la Girandière, de 80 logements. L'offre de logements et de services ainsi proposée est venue compléter l'habitat traditionnel de notre commune.

Quel était le point de départ de cette installation ?

YB : Ville de 7500 habitants, Saint-Berthevin a connu un fort développement de son urbanisa-

tion entre 1965 et 1980. Attachées à Saint-Berthevin, les personnes qui s'y sont installées durant cette période nous ont fait part de leur volonté, il y a quelques années, non seulement de rester dans notre ville, mais de pouvoir bénéficier d'un habitat en adéquation avec leurs nouvelles attentes : l'appartement et la notion de services à la personne sont apparus comme les critères dominants. C'est dans ce contexte que nous avons rencontré Pascal Cadeau et l'offre La Girandière.

Quel regard portez-vous aujourd'hui sur l'intégration dans la ville de cette résidence ?

YB : La résidence La Girandière de Saint-Berthevin est venue s'intégrer dans un nouveau quartier de notre ville qui comprendra outre les 80 logements de la Girandière, 30 logements sociaux et 75 logements en accession à la propriété ou à destination d'investisseurs, permettant ainsi d'accueillir sur notre ville de nouvelles familles et y voir demeurer celles et ceux qui, quel que soit leur âge, souhaitent y demeurer.

Rapport EHPA Conseil, « Bien vieillir chez soi grâce aux résidences séniors », décembre 2014, disponible en ligne : http://ehpa.fr/medias/rapports/Rapport_residences_seniors.pdf

1.2.2.3 / Des collectivités à la recherche de solutions flexibles, légères et peu onéreuses pour leurs territoires.

Plusieurs facteurs alimentent l'intérêt des élus et acteurs publics pour les formules d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées. Ils peuvent différer selon l'échelon ou la situation territoriale de la collectivité en question. « *Les réalisations (...) sont nombreuses et couvrent une grande partie du territoire ; on les trouve aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain.* » (LABIT, 2016 : 144).

Tout d'abord, dans le contexte de budgets publics globalement de plus en plus contraints, les solutions les plus souples et les moins onéreuses deviennent de plus en plus nécessaires :

« Par ailleurs, [les promoteurs de cette nouvelle offre d'hébergement] sont également soutenus par les élus locaux à la recherche de solutions peu stigmatisantes pour leur population âgée et, surtout, moins onéreuse pour les budgets publics. » (ARGOUD, 2012 : 104).

C'est peut-être particulièrement vrai pour les départements, en charge de dispenser l'aide sociale aux personnes âgées (notamment l'APA – allocation personnalisée d'autonomie, mais surtout l'ASH – aide sociale à l'hébergement, pour les personnes âgées en établissement) et qui subventionnent les établissements institutionnels. Développer une offre d'habitat intermédiaire peut permettre de développer une démarche de prévention (retarder la perte d'autonomie et le recours à l'aide sociale), éviter de remplir des établissements médicalisés avec des personnes dont l'état de santé leur permettrait de vivre ailleurs, sans toutefois que leur domicile ne soit adapté, faute d'offre correspondante, mailler plus finement le territoire, notamment en zones rurales, etc. :

« L'engagement des pouvoirs publics en faveur des nouvelles formes d'habitat est indéniablement lié à la raréfaction des ressources budgétaires. Dans un contexte où le vieillissement démographique est inéluctable, les élus redoutent que les dépenses sociales explosent. Par conséquent, ils sont particulièrement attentifs à toutes les alternatives permettant de soulager les budgets publics. Toutes proportions gardées, ce raisonnement est assez similaire du côté des personnes âgées et de leur famille qui savent que, pour une majorité d'entre elles, leurs ressources ne seront pas suffisantes pour couvrir le prix de journée d'un hébergement collectif.

Or beaucoup des nouvelles formes d'habitat s'avèrent a priori peu coûteuses. D'une part, se situant sur le registre du logement ordinaire, elles n'incluent pas – ou peu – les coûts liés aux aides à la vie quotidienne, les renvoyant sur des décisions individuelles. Et d'autre part, une fraction sans doute non négligeable d'entre elles sont de purs produits immobiliers. Autrement dit, le financement des biens repose sur des logiques d'investissement privé, qu'encourage la puissance publique à travers des « niches fiscales », mais qui ne grèvent pas le budget de la collectivité territoriale. Par conséquent, beaucoup d'élus locaux, notamment ruraux, voient dans ces nouvelles formules des alternatives « légères » et peu onéreuses permettant d'apporter une réponse à moindre frais pour une partie de la population vieillissante. » (ARGOUD, in NOWIK et THALINEAU (dir.), 2014 : 58).

Rajoutons à cela que les canaux administratifs du secteur médico-social, relativement lourds et contraignants (ARGOUD, 2011) imposent des structures souvent plus rigides et imposantes, surtout pour des petites communes, et nous comprenons la conclusion des rapporteurs d'Agévie, du Cleirppa et d'Oareil, dans leur analyse des politiques locales de l'habitat en rapport avec la thématique du vieillissement : « le logement adapté est assimilé à un produit miracle par les élus pour garder une partie de la population âgée sur son territoire d'origine, et par ailleurs moins « compliqué » à mettre en œuvre qu'un établissement »⁹⁵. L'ouverture d'un établissement institutionnel nécessite l'obtention d'autorisations administratives (ARS, Département), et est numériquement limitée. Le modèle de ces établissements repose aussi sur une taille critique (nombre de lits) inatteignable pour des petites communes, de sorte que l'offre institutionnelle est une « offre de chefs-lieux de canton » (AUDIAR, 2015). Or dans un esprit de clocher, dicté par un souci sincère pour les aînés de la commune, ou par bon sens électoral, nombreux élus souhaitent répondre à la volonté de « leurs personnes âgées » de vieillir sur leur commune.

⁹⁵ Rapport PUCA, CHAILLOU F., SEMARD A., EYNARD C., PIOU O., AMIOT J.-J., BARRE C. - AGEVIE Conseil, CLEIRPPA, OAREIL, 2008, p. 47.

Tout à fait au contraire, les projets d'habitat intergénérationnel, et/ou d'habitat intermédiaire, sont le plus souvent des produits immobiliers classiques, dont le financement est autonome⁹⁶ et dont les circuits de décision sont directement maîtrisés par les élus communaux : ordinairement, un simple permis de construire est nécessaire. Les formules d'habitats intermédiaires représentent ainsi pour certains élus locaux une véritable opportunité de prendre en main leur propre stratégie vis-à-vis du vieillissement de leurs administrés.

Notons enfin que l'attractivité de ces formules tient aussi à l'image « socialement attractive » qu'elles véhiculent : innovation sociale, vivre-ensemble, autonomie, inclusion sociale, audace, nouveauté...

1.2.3_ Une « politique de l'éventail de solutions » pour prendre en compte la diversité des expériences de vieillissement et répondre aux souhaits des nouvelles générations de séniors.

La sociologie du vieillissement (entre autres) s'est appliquée depuis plusieurs années à déconstruire la vision statique de la vieillesse véhiculée par l'usage de catégories pré-établies et la définition de publics cibles circonscrits en appréhendant au contraire le vieillissement comme un processus et une expérience (CARADEC, 2008). Cette conception fait petit à petit son bout de chemin et commence à imprégner les politiques publiques (ARGOUD, 2012). Or, considérer le vieillissement comme un processus, individuel qui plus est, appelle au développement d'une offre diversifiée, évolutive et flexible. S'est ainsi construit ces dernières années un plaidoyer pour la diversification de l'offre d'accueil des personnes âgées, ou la constitution d'un « éventail de solutions », de même qu'un « *phénomène lent de désinstitutionalisation qui passe par la création de structures légères et inclusives permettant l'autodétermination de l'usager des politiques sociales* » (PENVEN, 2013 : 133). Cette préoccupation est d'ailleurs l'une des quatre orientations principales et récurrentes à destination des Personnes Âgées recensées par B. HERBERT (2009) de l'Anil dans son analyse de huit Plans Locaux de l'Habitat (PLH).

Cette « politique de l'éventail » est parfaitement décrite et argumentée par R. VERCAUTEREN, M. PREDAZZI, et M. LORIAUX (2001) :

« (...) l'heure n'est plus à privilégier l'une ou l'autre orientation (le domicile ou l'institution), mais bien de proposer aux personnes vieillissantes la gamme de choix la plus large possible ; chacun en effet doit pouvoir construire sa vieillesse comme il le souhaite, selon son propre « projet de vie » et non plus selon un quelconque projet de mort qui aurait été décidé par d'autres acteurs, sans référence à l'usager final, uniquement en fonction de normes administratives ou de contraintes budgétaires. (...) En matière d'habitat il n'existe pas de solution idéale, de proposition meilleure ou pire que d'autres : chaque offre doit être proportionnée aux variables humaines, sociales, sanitaires, culturelles et économiques de ses destinataires.

⁹⁶ Ou aidé dans le cadre du logement social, mais de façon modérée et maîtrisée par les collectivités qui sont habituées à garantir les emprunts des bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations.

L'éventail de choix doit pouvoir garantir, pour chacune de ces variables, des solutions différenciées, respectueuses des conditions objectives et des choix subjectifs d'usagers aux exigences et aux modes de vie diversifiés. »

Alors que l'autonomie et le maintien à domicile sont très largement plébiscités et valorisés dans notre société, l'hébergement institutionnel est associé à la dépendance et l'« entre vieux »⁹⁷. Les différents sondages placent toujours la préférence pour le maintien à domicile face à la « maison de retraite » à plus de 80 % des opinions exprimées. Le modèle de la « maison de retraite » fait office de repoussoir. Les nouvelles générations de séniors, dont le capital social s'est accru (LABIT et CHALAND, 2010 ; ARGOUUD 2011) refusent la ségrégation et souhaitent continuer à participer à la vie sociale. Les solutions d'habitat, non-stigmatisées par l'étiquette médico-sociale, sont plus attractives pour ces « nouveaux séniors ». Comme l'explique D. ARGOUUD (2011 : 23), elles jouent sur une « *représentation positive du vieillissement* » et « *une vision dichotomique opposant l'hébergement, comme lieu d'enfermement spécialisé et ségréatif, à l'habitat, entendu comme lieu ouvert et intégré à la vie sociale ordinaire.* ». C'est tout particulièrement vrai pour l'habitat intergénérationnel qui a fait du « vivre-ensemble » sa bannière. La CFDT des retraités de Moselle, par exemple, portant la voix de ses adhérents déclare ainsi en 2014 : « *L'habitat doit également répondre à des préoccupations de mixité sociale et intergénérationnelle. Le logement des personnes âgées ne doit pas conduire à l'isolement et à la création de ghettos. Il en va du respect des personnes* »⁹⁸.

Selon cette conception, l'institution (tirée à son paroxysme sous les traits de l'institution totale conceptualisée par E. GOFFMAN) s'oppose frontalement à l'« individu contemporain » (CORCUFF, ION, DE SINGLY, 2005), un individu « individualisé », qui « *peut être caractérisé par l'adjectif 'singulier'. (...) Idéalement, cet individu estime qu'il doit être estimé, au sens d'avoir une valeur, en fonction de ses qualités personnelles et non d'abord de son appartenance à tel ou tel groupe* » (DE SINGLY, 2007 : 35). C. ROSENFLEDER (2018) met explicitement en évidence les « *liens d'affinités entre les habitats alternatifs [à l'offre institutionnelle] et les vieillesse contemporaines* » :

« On peut présager que les nouvelles cohortes de personnes âgées, spectatrices ou actrices des profonds bouleversements culturels, sociaux, démographiques et politiques de la seconde moitié du XXe siècle s'opposeront plus radicalement à l'entrée en institution collective. Institution collective qui porte encore les stigmates du modèle hospicial de prise en charge, en dépit des politiques d'humanisation et de modernisation dont elle a fait l'objet depuis la publication du rapport Laroque. Dans cette perspective le mouvement, aujourd'hui balbutiant, de l'alternative gérontologique pourrait s'intensifier, voire se généraliser dans les années à venir, au détriment de l'institution collective, dans sa forme classique. On pourrait voir se développer et se normaliser de nouveaux concepts résidentiels ainsi que de nouvelles formules institutionnelles et domiciliaires, plus diversifiées, plus personnalisées et moins hermétiques, en adéquation avec les désirs d'autonomie, d'invention de soi et d'expérimentation d'une partie des protagonistes des vieillesse contemporaines. » (ROSENFELDER, 2018 : 122).

⁹⁷ « L'entrée en institution en 2011 est de plus en plus tardive, en moyenne à 84 ans et 5 mois. »

> S. VOLANT, « 693 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2011 », *Etudes et résultats*, DREES, n° 899 - décembre 2014

⁹⁸ Bulletin n°165, 02/02/2014 - « L'interpro, retraités Moselle » - par CFDT retraités de Moselle - p. 7

Pour autant, B. ENNUYER (2007) rappelle que si « *une vision individualiste de la société fait du libre choix de son mode de vie une affaire individuelle [pour autant] les choix de chaque individu, surtout s'il n'a pas d'argent et une santé fragile, sont fonction des choix collectifs qui sont faits et dépendent essentiellement des aides dont il peut disposer* ». Ainsi les réalisations d'habitat pour les personnes âgées ou d'habitat intergénérationnel dans le logement social sont-elles particulièrement plébiscitées pour leur accessibilité financière par exemple (cf. rapport annexé à la loi ASV).

Conclusion intermédiaire : L'habitat intergénérationnel

La problématique du vieillissement se propage et s'affirme en enjeu sociétal majeur pour ce début de XXI^{ème} siècle. Un enjeu qui ne mobilise pas seulement les acteurs des politiques gérontologiques, mais la société dans son ensemble autour d'une reconnaissance de la nécessité de permettre à toutes les personnes âgées de « bien vieillir », selon leurs aspirations propres et sans subir de mise au ban de la société. À l'âgisme sont opposées les idées de « vieillissement actif », d'inclusion sociale, d'intergénération... À l'institution le public préfère le maintien à domicile, et les nouvelles formules d'habitats intermédiaires (quoiqu'encore peu connues du grand public) suscitent un intérêt général. Les enjeux sanitaires du vieillissement subissent la « concurrence » d'une nouvelle attention sur ses enjeux sociaux. La dépendance partage l'attention publique avec l'isolement des personnes âgées.

Ainsi tout concourt à ce que l'habitat, l'intergénération, et les projets d'habitats intergénérationnels *a fortiori*, recueillent un large consensus, politique et social.

- Les opérateurs de l'habitat se sont approprié l'enjeu, qu'il soit interprété comme une opportunité commerciale ou un avantage concurrentiel pour des promoteurs ou bailleurs, comme l'occasion de faire valoir la mission sociale du secteur HLM – au-delà du seul logement des plus précaires –, ou simplement comme la marque du professionnalisme d'opérateurs soucieux de répondre aux besoins de leurs locataires-clients... Ils ont adopté la culture de l'intergénération qu'ils ont converti en mixité (inter)générationnelle. Et ceci d'autant plus facilement que se préoccuper du vieillissement à travers le prisme du lien social et de l'isolement leur soit plus facile que de traiter de problématiques sanitaires avec des acteurs du secteur médico-social. Il faut d'ailleurs se demander si en élargissant la problématique du vieillissement aux domaines de l'isolement et du lien social, on n'élargit pas (dramatiquement) par la même occasion la « demande » (entre guillemets parce que pas forcément formulée par les personnes âgées elles-mêmes). Tout d'un coup, apparaît un énorme besoin, qui n'était juste pas reconnu auparavant, et qui peut justifier un développement exponentiel de l'offre.
- Les collectivités apprécient la flexibilité des dispositifs en question, qui représentent parfois une option de choix pour permettre aux personnes âgées de la commune de vivre et vieillir sur le territoire communal : pas de régimes d'autorisations, des opérations qui peuvent être de taille très réduite, une gestion en régie ou potentiellement très légère, etc. La contraction générale des budgets publics conforte aussi l'intérêt public pour ces

solutions moins avares en financements et auxquels on associe des vertus préventives sur la perte d'autonomie⁹⁹.

- Les nouvelles générations de personnes âgées et le grand public, marqués par la montée de l'individualisme contemporain, la valorisation de l'autonomie et de la participation sociale (GUILLEMARD, 2002 ; ROSENFELDER, 2018) peuvent idéalement voire dans la formule quasi utopique de l'habitat intergénérationnel, l'« anti-institution » par excellence : liberté, domicile, inclusion et non-ségrégation des publics, implication et utilité sociale, et la perspective rassurante d'une communauté de voisinage bienveillante et animée.

Profondément ancré dans ce contexte social, démographique, économique, et politique, le succès de l'habitat intergénérationnel auprès des acteurs que nous venons d'évoquer répond aussi à des effets de mode. La décision de réaliser un projet d'habitat intergénérationnel est loin d'être le résultat d'un parfait rationalisme contextuel. Le mimétisme, les influences croisées, les inspirations, la communication, entre opérateurs, et entre territoires, rythment le développement de la formule. Plusieurs acteurs et expériences donnent le ton (nous le détaillerons en partie 2). L'habitat intergénérationnel se diffuse autour d'opérations modèles, au sein de réseaux professionnels, est promu dans des concours, présenté dans la documentation institutionnelle, etc. Significativement (nous le verrons dans la partie suivante), les projets d'habitat intergénérationnel ne se ressemblent pas parfaitement d'un pays à l'autre.

⁹⁹ Or c'est évidemment le coût de la dépendance qu'on redoute...

1.3 _ L'habitat intergénérationnel, un champ de recherche en construction

1.3.1 / Etat des lieux de la recherche francophone

À ce jour, le champ spécifique de l'habitat intergénérationnel constitue encore largement une zone blanche de la recherche. A. LABIT et al. constatent au sujet des formules d'habitat solidaire à destination des personnes âgées « *qu'en France, peu de travaux de chercheurs ont jusqu'alors été consacrés à ce type d'habitat, on explore donc ici un champ nouveau, constitué quasi essentiellement de « littérature grise* » (NOWIK, LABIT, THALINEAU, HERPIN, GROSSMAN, et al., 2011 : 54). Le constat s'applique à l'identique à l'habitat intergénérationnel, à ceci près que le volume de littérature grise est peut-être plus réduit encore. Les quelques rares travaux de recherche s'intéressant à l'habitat intergénérationnel, le font comme un objet périphérique ou inclus dans l'ensemble plus vaste des formes d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées. À deux exceptions près, nous n'avons relevé aucuns travaux traitant de l'habitat intergénérationnel en tant qu'objet de recherche « propre ». Et en aucune occasion les résultats présentés, malgré leur intérêt certain, n'en délivrent une vision compréhensive.

Cette relative pauvreté peut s'expliquer de différentes façons :

- Le développement « rapide » et la multiplication des projets d'habitat intergénérationnel est un phénomène encore très récent (toute fin des années 2000) ;
- Comme L. NOWIK (2014) le relève au sujet des formules d'habitats intermédiaires, la méconnaissance de l'habitat intergénérationnel est aussi liée à la difficulté du repérage des opérations (non-référencées puisque « hors cadre ») ;
- Dans la même veine, aucun suivi global ni aucune statistique publique (ni même privée d'ailleurs) n'est produite sur le sujet, contrairement aux formules institutionnelles ou rentrant dans le cadre de politiques publiques ;
- Et, la faiblesse, ou davantage encore l'inorganisation, du courant intergénérationnel en France, comparativement à d'autres pays voisins se reflète dans l'absence de programmes ou démarches de recherche sur le sujet.

Les travaux plus nombreux sur les formules d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées¹⁰⁰ plus généralement asseyent un socle solide de connaissance sur la base duquel nos propres recherches bâtissent.

1.3.1.1_ L'intergénérationnel en sciences sociales

1.3.1.1.a / Sciences humaines et sociales

Schématiquement, la thématique des relations intergénérationnelles est principalement étudiée en sciences sociales autour de deux axes principaux :

- Les relations intra-familiales (solidarités familiales, transmission, héritages, conflits...)

¹⁰⁰ Aussi désignées selon les auteurs et leurs perspectives « habitat spécifique », « habitat groupé », « habitat alternatif »... à destination des personnes âgées, ou tout simplement parfois « habitat séniors ».

- Les solidarités publiques (pacte intergénérationnel, financement des retraites et protection sociale, « *hold-up* générationnel »...).

L'ouvrage franco-québécois de A. QUENIART et R. HURTUBISE (2009), se voulant ouvrage de synthèse pluridisciplinaire sur l'« intergénérationnel », ambitionne aussi de mettre en valeur une approche démographique tournée vers les relations entre cohortes de naissances ou entre groupes socio-historiques. Une approche beaucoup plus répandue outre-Atlantique qu'en France (CHAUFFAUT, 2009). En sus de la **démographie**, parmi les disciplines s'étant le plus intéressé à la problématique des liens intergénérationnels, dans l'un ou l'autre de ces axes de réflexion (intra-familial, ou solidarités publiques...) figurent en particulier la **sociologie**, – citons à cet effet C. ATTIAS-DONFUT sur les liens entre générations dans un contexte familial, A-M. GUILLEMARD sur les solidarités intergénérationnelles dans les systèmes nationaux de protection sociale, et l'emploi dans nos sociétés occidentales confronté(e)s au vieillissement démographique, et de façon plus singulière L. CHAUVEL sur les inégalités de générations – l'**économie** – A. MASSON et L. ARRONDEL sur les transferts économiques intergénérationnels – et d'autres disciplines telles que la **psychologie**, l'**anthropologie**, etc. que nous ne ferons que mentionner parce que très périphériques à nos travaux. La perspective intergénérationnelle ne s'est pas diffusée en **géographie**, malgré le succès croissant de la mixité (inter)générationnelle dans le champ de l'aménagement. Tout juste quelques chercheurs se sont-ils interrogés sur les conséquences en termes de cohésion sociale et solidarité intergénérationnelle de la spécialisation générationnelle de certains territoires : en milieu rural (VOLLET et al., 2013), dans les villages seniors (VUAILLAT et MADORE, 2010), en résultat d'une « ségrégation démographique » et de la « concentration des parcours migratoires » (BERGOUIGNAN et DELMEIRE, in DUMONT, 2006).

1.3.1.1.b / Le « courant intergénérationnel » : légitimation scientifique d'un champ d'action sociale

De façon beaucoup plus restreinte, quelques travaux ont aussi gravité autour du « courant intergénérationnel », ou du « phénomène » de l'« intergénération », tel que nous l'avons présenté plus haut (cf. partie 1.1.2). Ces travaux sont souvent liés aux grands réseaux associatifs de promotion des démarches intergénérationnelles de sorte que certaines publications relèvent plus de l'ordre du manifeste que de démarches de recherches à proprement parler.

En France, R. VERCAUTEREN et P. PITAUD, sociologues gérontologues, directeurs des collections « pratiques gérontologiques » et « pratiques du champ social – gérontologie » aux éditions Érès, ont tenté de lier leur approche de gérontologie sociale au courant intergénérationnel émergent au milieu des années 1990. Ces travaux, donnant aussi la parole aux acteurs de l'intergénération, sont un plaidoyer pour le développement et la structuration d'une culture de l'intergénération, et de l'« arc de vie »... Parmi ceux-ci, plusieurs ouvrages furent co-écrits avec M. LORIAUX, démographe belge (Université Catholique de Louvain), spécialiste du vieillissement de la population, aussi président de l'aisbl¹⁰¹ Générations. L'aisbl Générations créée en 1997 « *poursuit essentiellement des objectifs de sensibilisation aux questions intergénérationnelles* »¹⁰². L'association a poursuivi la collaboration de plusieurs associations européennes qui s'étaient rassemblées au début des années 1990 pour éditer (en français, anglais, portugais et danois) une

¹⁰¹ association internationale sans but lucratif

¹⁰² <https://www.uclouvain.be/6607.html>

revue intitulée « Générations », dont huit numéros sont parus entre 1994 et 1997. La revue rassemblait « *des dossiers à thème et des articles de réflexion sur la solidarité entre générations, ainsi que des témoignages et des comptes rendus d'initiatives intergénérationnelles* »¹⁰³. Parmi les initiatives présentées dans la revue ou par les auteurs précités, quelques rares projets résidentiels intergénérationnels furent présentés. Mais toujours de façon succincte, et comme exemples ou initiatives à encourager plutôt que comme sujets propres de réflexions.

Encadré 12_ L'aisbl Générations



« GENERATIONS est une Association Internationale Sans But Lucratif officiellement créée en 1997 sur base d'une collaboration initiale entre l'Angleterre, la Belgique, la France et le Portugal. Le professeur Michel Loriaux (Belgique) en est le président.

L'association poursuit essentiellement des objectifs de sensibilisation aux questions intergénérationnelles. Elle est localisée au sein du Centre de Recherche en Démographie (DEMO) de l'Institut d'Analyse du Changement dans l'Histoire et les Sociétés Contemporaines (IACCHOS) à l'Université Catholique de Louvain (UCL).

Principaux objectifs :

- Promouvoir les études et recherches dans le secteur intergénérationnel en vue de l'amélioration des rapports humains, en visant plus particulièrement les catégories de personnes à risque.
- Recréer un tissu social et culturel favorisant la solidarité entre les générations en encourageant la création de réseaux au sein de pays partenaires et entre eux, mais aussi avec des pays en voie de développement.
- Favoriser l'organisation d'événements, colloques, sessions d'études ou campagnes de sensibilisation en ce sens.
- Promouvoir les valeurs telles que l'échange, le respect des modes de vie et de pensée différents, la tolérance, la fraternité et l'ouverture sur le monde.
- Combattre les exclusions sous quelques formes qu'elles se manifestent, liées à l'âge, à la race, à la culture ou à l'appartenance sociale. »

L'association est toujours active, et tient à jour une bibliographie essentiellement francophone sur la thématique de l'intergénérationnel.

Source : Présentation de l'aisbl sur le site de l'Université Catholique de Louvain (<https://www.uclouvain.be/6607.html>)

En Suisse, on observe une situation comparable, quoique que chronologiquement plus récente, avec la plateforme vivreensemblelongtemps.ch. Le site « vivreensemblelongtemps.ch » « *propose [depuis 2012] de l'information, des indications sur les réflexions et les initiatives en cours, publiques*

¹⁰³ <https://www.uclouvain.be/10384.html>

et privées. Il invite à participer à la promotion des solidarités entre les générations »¹⁰⁴. Cette plateforme est animée par J-P. FRAGNIERE, professeur de « politique sociale », auteur prolifique depuis la fin des années 2000 sur les relations entre générations. Elle « fédère » un réseau de recherche et d'action sur les solidarités entre générations. Rappelons que tant en Suisse qu'en Belgique se sont structurés des réseaux de soutien aux démarches intergénérationnelles, ce qui n'est pas le cas en France. Et que la culture de l'intergénération s'y est développée et institutionnalisée plus favorablement que de notre côté des frontières.

En Suisse toujours, le programme national de recherche (PNR) 52 intitulé « *L'enfance, la jeunesse et les relations entre générations dans une société en mutation* » a rassemblé 29 sous-projets de recherches, répartis selon plusieurs axes thématiques. Le rapport « *Génération en Suisse* » (PERRIG-CHIELLO, HÖPFLINGER, SUTER, 2008) en synthétise les résultats. Notons que les formules d'habitat intergénérationnel n'y sont pas étudiées. Tout juste un projet est-il mentionné à la volée parmi d'autres projets et initiatives intergénérationnels.

Plus encore, si les recherches autour de l'intergénération (c'est-à-dire des démarches de solidarité intergénérationnelle dans le cadre d'activités, de rencontres, de transmissions, organisées, etc.) se renouvellent timidement en Belgique, ou en Suisse, l'activité de la recherche sur le sujet est au point mort en France depuis le début des années 2000. Pour cause : la faiblesse du courant en France, et son inorganisation totale, contrairement aux territoires voisins cités, où l'« intergénération » a trouvé à s'institutionnaliser davantage. B. PUIJALON et J. TRINCAZ, puis R. VERCAUTEREN et d'autres autour de lui ont écrits leurs manifestes ou publié leurs résultats de recherche au moment de « l'apogée de l'intergénération » à partir de 1993, et jusqu'au début des années 2000. En 2005, M. MALKI rédige pour le ministère des affaires sociales un guide de l'intergénération. V. HUGENTOBLER et C. HUMMEL qui publieront deux articles ou communication en 2007 affirment que « *les ouvrages de VERCAUTEREN (2001) et MALKI (2005) marquent une étape significative dans le développement de l'intergénération dans le sens d'une reconnaissance par le champ scientifique d'un ensemble de pratiques et discours plongeant leurs racines dans le champ de l'action sociale* » (HUGENTOBLER, HUMMEL, 2007 : 81). Aucune publication majeure n'est à signaler depuis. Ainsi, que ce soit en France, en Belgique ou en Suisse, l'habitat intergénérationnel n'a pas fait l'objet de l'attention des chercheurs et auteurs intéressés par la conceptualisation, la promotion, l'institutionnalisation du courant de l'intergénérationnel, la quasi intégralité desquels viennent du champ de la gérontologie, du vieillissement, des personnes âgées. À plusieurs reprises des expériences sont citées par les uns et les autres. Malgré tout cela, l'habitat intergénérationnel, en tant que formule, solution, ou « catégorie », n'a jamais fait l'objet d'études approfondies par ces auteurs. Une situation que nous expliquons en grande partie par le décalage temporel entre les travaux publiés, et le développement plus tardif de l'habitat intergénérationnel. Bien que quelques expérimentations existassent déjà au tout début des années 2000, elles étaient très loin de représenter le « phénomène », ou la « tendance » que l'habitat intergénérationnel représente aujourd'hui. Ainsi, au tout début des années 2000, lorsque R. VERCAUTEREN, M. LORIAUX, et M. PREDAZZI¹⁰⁵ écrivent leur ouvrage « *Une architecture nouvelle pour l'habitat des personnes âgées* », en même temps que « *L'intergénération, une culture pour rompre avec les inégalités*

¹⁰⁴ <http://www.vivreensemblelongtemps.ch/>

¹⁰⁵ « Marco PREDAZZI est médecin. Il préside en Italie la Fondation " Il Melo ", centre d'accueil innovant pour les personnes âgées, et centre intergénérationnel. » - <http://www.editions-eres.com/ouvrage/820/une-architecture-nouvelle-pour-l-habitat-des-personnes-agees>

sociales » (publiés tous les deux en avril 2001 aux éditions Erès, des trois même auteurs), ces derniers appellent de leurs vœux la création de résidences « pluri-âges », et citent des expériences institutionnelles permettant « aux différents âges de cohabiter ». Mais ils ne font aucun cas de ce que nous appelons aujourd'hui l'habitat intergénérationnel. Si quelques très rares expérimentations existent, l'étiquette « habitat intergénérationnel » est encore à paraître. Et la tendance encore à naître. Par ailleurs, la culture gérontologique, ancrée dans le monde de l'institution, des auteurs ne les prédispose peut-être pas (ou pas encore) à identifier, étudier, ni promouvoir des réalisations et projets relevant du secteur de l'habitat plutôt que du secteur médico-social.

1.3.1.2_ *L'habitat intergénérationnel : habitats intermédiaires et cohabitation intergénérationnelle...*

C'est au sein d'études plus récentes centrées sur l'habitat des personnes âgées que nous trouvons le plus riche matériau de recherche disponible sur *l'habitat intergénérationnel*. Trois grandes catégories peuvent être ici mentionnées :

- Le champ des formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées, au sein duquel l'habitat intergénérationnel est une des options mentionnées ;
- Quelques travaux monographiques d'études de cas ;
- Des travaux sur la formule de la cohabitation intergénérationnelle ;

1.3.1.2.a / *Le champ des formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées et l'habitat intergénérationnel.*

Nous renvoyons à la partie 1.1.2.1 pour une présentation de la notion d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées et la façon dont *l'habitat intergénérationnel* peut s'en rapporter à une déclinaison spécifique. Dans ce domaine, ce sont les équipes gravitant autour du programme de recherche « Habitat et Retraite » de l'UMR CITERES et de l'EA CEDETE (L. NOWIK, A. LABIT, A. THALINEAU, L. HERPIN, F. GROSSMAN, N. MARTIN, B. CHAUDET, S. DINE, N. DUBOST) et ceux de D. ARGOUD, (notamment pour le PUCA et le Cleirppa) qui identifient la tendance au développement des expériences d'habitat intergénérationnel, comme une des composantes du développement de nouvelles formes d'habitats à destination des personnes âgées. L'essentiel des résultats de recherche se rapportant généralement au champ de l'habitat intermédiaire, ou alternatif, à destination des personnes âgées, s'appliquent aussi plus spécifiquement à l'habitat intergénérationnel. D'obédience sociologique principalement, ils constituent à ce jour la principale source de connaissance scientifique sur les formules résidentielles intergénérationnelles qui nous intéressent, notamment sur son insertion dans un cadre de pratiques et politiques sociales (voire médico-sociales) en évolution.

Le programme de recherche « Habitat et Retraite », coordonné par L. NOWIK et financé par la Région Centre et les Universités de Tours et d'Orléans, s'est déroulé la première moitié de notre décennie. Son objectif général fut de « *repérer et comprendre l'émergence de projets nouveaux [d'habitats intermédiaires], en appréciant justement leur degré d'originalité à l'égard des structures les plus anciennes [et institutionnelles]* » à travers l'étude de « *deux formes d'habitats intermédiaires, qui, au point de départ des projets, répondent à des philosophies différentes. (...) Dans*

un cas, des habitats intermédiaires pensés « POUR les retraités », par divers acteurs publics ou privés. Ces habitats ont évidemment la prétention d'apporter un cadre de vie adapté aux retraités plus ou moins âgés, et de supprimer autant que possible les obstacles au maintien à domicile. Dans l'autre cas, il s'agit d'habitats pensés « PAR les retraités eux-mêmes », qui définissent ainsi le mode de vie qu'ils souhaitent donner à leur vieillissement, sans dépendre pour ce choix d'une autorité agissant à leur place. Ces habitats pensés PAR les retraités sont peu nombreux en France, contrairement à ce qu'on observe dans quelques pays européens » (NOWIK, LABIT, THALINEAU, HERPIN, GROSSMAN, et al., 2011 : 12). Si les chercheurs du CITERES essentiellement concentrés sur les formes POUR les personnes âgées relèvent la montée en puissance du courant intergénérationnel qui influence plusieurs opérations, ils n'en sélectionnent aucune dans leur panel d'étude et ne s'y attardent pas. En fait, ils choisissent même délibérément d'écarter l'habitat intergénérationnel de leur champ d'étude :

« Les habitats dits « intergénérationnels » sont aussi d'une grande diversité. Il ne s'agit pas d'un type d'habitat intermédiaire mais d'une modalité permettant de mettre en œuvre des relations interpersonnelles pouvant convenir à plusieurs formules. Difficile d'en faire systématiquement des habitats intermédiaires pour personnes âgées. » (NOWIK, 2013 : 30).

C'est particulièrement A. LABIT et l'équipe du CEDETE, intéressés par les formules d'habitat PAR les personnes âgées, qui se confronteront de près à l'habitat intergénérationnel. Le parti-pris de l'équipe, s'intéressant aux formules collectives et participatives (*co-housing*) les conduit naturellement à se tourner vers d'autres expériences européennes, allemandes et suédoises notamment. La culture de l'habitat partagé, groupé, participatif est en effet beaucoup plus ancienne et développée dans ces pays. Plusieurs expériences allemandes d'habitat participatif intergénérationnel sont ainsi étudiées. Mais s'agissant d'habitat intergénérationnel en France, ce sont essentiellement les colocations intergénérationnelles qui retiennent l'attention de l'équipe. Nous devons tout de même à A. LABIT l'un des deux seuls articles francophones consacrés à l'habitat intergénérationnel. Dans « *L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne* »¹⁰⁶, la sociologue déroule une étude comparative de l'habitat intergénérationnel de part et d'autre du Rhin. Elle note que tandis qu'en France la solidarité intergénérationnelle s'oriente « sur un axe seniors-étudiants », en Allemagne elle « s'oriente davantage sur un axe seniors-familles ». Reconnaisant la diversité des expériences résidentielles intergénérationnelles en France (« *colocation étudiant-sénior, (...) habitat kangourou, attribution de logements HLM en binômes, résidence et quartier intergénérationnels* », p. 249) elle en retient surtout la formule de la colocation étudiant-sénior, seule alors stabilisée et « généralisée » selon elle, et qu'elle oppose en symétrie à la domination des résidences intergénérationnelles en Allemagne. Ses travaux sur les formules d'« habitat solidaire et citoyen pour la vieillesse » (LABIT 2015, LABIT, 2016) accordent aussi une importance non-négligeable aux formules d'habitat communautaire intergénérationnel en Europe (LABIT, 2015) et situent, par rapport à d'autres, la formule de la « résidence intergénérationnelle » sur deux axes de solidarité et citoyenneté (LABIT, 2016). Les résultats de ces travaux à portée souvent plus générale s'avèrent ainsi riches d'enseignement et peuvent être transposés en grande partie à l'habitat intergénérationnel en particulier :

¹⁰⁶ A. LABIT, « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in M. MEMBRADO, A. ROUYER (dir.), 2013, *Habiter et vieillir – Vers de nouvelles demeures*, Ed. Erès, Toulouse.

- Analyse des obstacles sociaux, juridiques, et politiques au développement de l'habitat intergénérationnel ;
- Affirmation d'un principe d'impact social et économique (économies de dépenses publiques) des projets ;
- Etude des relations interindividuelles et intergénérationnelles dans les projets d'habitat en question : conflits, médiation, participation et implication personnelle, ... : « *intergenerational solidarity does not come 'naturally': it is something that has to be given thought to and organised by the people in the project* » (LABIT, 2015 : 43).

Dans la lignée des travaux du programme de recherche « Habitat et Retraite », et toujours au sein de l'UMR CITERES de l'Université de Tours, H. LEENHARDT, doctorante en sociologie¹⁰⁷ s'intéresse aux formes « *d'habitats alternatifs* » pour les personnes âgées. Ses travaux pour le collectif « Habiter autrement »¹⁰⁸ se basent sur l'étude de dix opérations, dont trois sont des réalisations intergénérationnelles identifiées dans notre recensement, et deux autres, sans s'être approprié l'étiquette « intergénérationnel », s'insèrent dans un contexte résidentiel de mixité générationnelle. Le rapport met notamment en évidence la focalisation la plus forte sur « *le soutien à la convivialité* » et aux relations de voisinage dans les résidences intergénérationnelles en particulier.

D. ARGOUD¹⁰⁹ quant à lui, s'intéresse aux politiques vieillesse depuis les années 2000. Il rédige en 2008 un rapport de recherche pour le PUCA sur le rapprochement des cultures de la gérontologie et de l'habitat, dans lequel, sur la base d'un recensement de projets, il propose une typologie des « nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées » : l'habitat adapté, l'habitat services, l'habitat partagé, l'habitat autogéré et l'*habitat intergénérationnel*. C'est à D. ARGOUD que nous devons le second des deux articles spécifiquement consacrés à l'habitat intergénérationnel.¹¹⁰ Il s'y interroge tout comme A. LABIT sur l'engouement récent pour l'habitat intergénérationnel et sur les obstacles à un réel développement d'un habitat intergénérationnel qui tienne ses promesses :

- Détournement du discours intergénérationnel par des opérateurs à des fins de marketing, et sans fondation ;
- Importance du « facteur humain » dans les relations intergénérationnelles et d'un travail d'accompagnement ;
- Nécessaire décroisement des politiques médico-sociales et de l'habitat pour un développement des opérations, aujourd'hui seulement un « vœu pieu ».

Il classe les expériences d'habitat intergénérationnel selon leur morphologie : les « quartiers intergénérationnels », les « immeubles intergénérationnels », et les « cohabitations retraités-étudiants ». Ces résultats, bien que tout à fait intéressants, sont pourtant périphériques à des recherches menées plus généralement sur les évolutions récentes de la politique vieillesse et sur les nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées. Ils demeurent par conséquent de nature très générale et synthétique.

¹⁰⁷ Thèse en préparation sous la direction de A. THALINEAU : « Le rôle des acteurs du médico-social dans le développement de projets d'habitats alternatifs pour les personnes âgées : de l'assistance à la personne à l'accompagnement de projets citoyens et solidaires. »

¹⁰⁸ H. LEENHARDT, Etude réalisée pour le collectif " Habiter Autrement", Mars 2017, "L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement", financé par la Fondation des petits frères des pauvres.

¹⁰⁹ LIRTES (EA 7313) – Université Paris Est-Créteil.

¹¹⁰ D. ARGOUD, « L'habitat intergénérationnel : vers une nouvelle forme de mixité ? », in *Pouvoirs Locaux*, n°94 III/2012

D'autres doctorants et jeunes chercheurs, en sociologie principalement, s'inscrivent dans la lignée des travaux préalablement cités, s'intéressant aux nouvelles formules d'habitat pour les personnes âgées. Le réseau des jeunes chercheurs en sciences sociales « Vieillesse et société »¹¹¹, qui rassemble plusieurs dizaines de doctorants et post-doctorants intéressés par les questions de vieillissement, a organisé en 2015 et 2016 plusieurs journées d'études sur « *la perte d'autonomie en habitat intermédiaire* » et les formules d'habitats intermédiaires en général. Parmi les intervenants citons : A-B. SIMAZAC¹¹² (politiste) ainsi que S. AOUICI¹¹³ et R. GALLOU¹¹⁴ (sociologues) sur la formule des logements-foyers, A. GERARD (sociologue) sur les résidences services seniors, C. ROSENFELDER¹¹⁵, qui a soutenu en juin dernier sa thèse de sociologie à l'Université de Strasbourg sur "*Les habitats alternatifs aux dispositifs gérontologiques institués. Des laboratoires d'expérimentations à l'épreuve de la "fragilité" et de la "dépendance" des personnes âgées*". L'habitat intergénérationnel n'y a toutefois pas fait à notre connaissance l'objet d'une attention spécifique.

Dans un cadre para-scientifique, mais néanmoins incontournable s'agissant d'intergénération, les publications de S. GUERIN fourmillent d'exemples et de suggestions pour l'habitat des seniors et l'habitat intergénérationnel en particulier. Ses fonctions à la tête du Fonds d'Innovation Sociale (FIS) de la Fédération des ESH de 2010 à 2015, ses interventions en tant que consultant auprès de collectivités et organismes publics sur la question des seniors, et sa participation à diverses instances consultatives, associatives ou professionnelles en font un observateur et commentateur éclairé de la tendance de l'habitat intergénérationnel entre-autres. Un rapport remis en 2016 par le sociologue pour la CNAV analyse 43 réalisations « d'habitat regroupé » à destination de personnes âgées, financées par les directions régionales de la caisse de retraite, et en propose une typologie. L'analyse pose un regard critique sur les expériences intergénérationnelles et sur les ressorts d'une intergénération sincère et utile (GUERIN, 2016).

1.3.1.2.b / Quelques rares travaux monographiques

De façon beaucoup plus précise, les dimensions innovante, expérimentale, voire exemplaire de certains projets intergénérationnels ont aussi attiré quelques travaux de recherche « monographiques ».

L'îlot Bon Secours à Arras (62) est un immeuble intergénérationnel de 70 logements, construit¹¹⁶ et géré par l'organisme de logement social Pas-de-Calais Habitat. Le bailleur social a noué deux partenariats de recherche autour de ce projet. Un premier partenariat avec la Chaire de recherche Marcelle-Mallet sur la culture philanthropique de l'Université de Laval (Québec) qui a permis à un doctorant-chercheur de s'installer pendant trois mois sur site et de réaliser une monographie

¹¹¹ <https://vieillessetsetsociete.com/>

¹¹² Arènes (UMR 6051), Université Rennes 1. Thèse « Le dispositif des logements-foyers : entre politiques publiques et trajectoires individuelles » soutenue le 12/12/2016.

¹¹³ Ex. CERPOS, Université Paris 10.

¹¹⁴ Chargé de recherche à la CNAV

¹¹⁵ Laboratoire Cultures et Sociétés en Europe (UMR 7236. Université de Strasbourg).

¹¹⁶ Il s'agit en fait de la réhabilitation d'un ancien hôpital.

détaillée sur le projet.¹¹⁷ Un second partenariat plus local a aussi été conclu avec le laboratoire EA 2468 DYRT/Discontinuités de l'Université d'Artois autour d'un programme de recherche « *Création d'un îlot résidentiel intergénérationnel à Arras - Réhabilitation de l'ancienne clinique « Bon Secours » et dynamique territoriale* » de 2010 à 2012. Il s'est ensuite prolongé et étendu à travers la création d'un GIS (Groupement d'Intérêt Scientifique) signé en 2012 entre le bailleur Pas-de-Calais Habitat, les Laboratoires Génie Civil et de Géo-Environnement (LGCgE) et DYRT de l'université d'Artois, et le Laboratoire régional d'Economie et du Management (LEM, UMR 8179) de l'université de Lille 1. « *L'objectif du GIS est d'associer chercheurs et bailleur social afin de structurer les collaborations en matière de recherche à finalité opérationnelle. En mai 2013, la mise en place d'un comité directeur, suivie des premières rencontres, a permis de dresser une liste d'entrées envisageables pour l'observation des pratiques pour le programme de réhabilitation de l'îlot Bon Secours (Arras) et d'identifier les thématiques pour lesquelles des groupes de recherche appliquée seront formés.* »¹¹⁸

En revanche, alors que la monographie réalisée par L. MARTIN-CARON de l'Université de Laval retranscrit avec précision la construction et le fonctionnement du projet de résidence intergénérationnelle, identifie les parties prenantes, révèle l'importance du rôle joué par certains individus dans ce processus, et analyse l'appropriation du projet par les habitants, les travaux des équipes de recherches de l'Artois ne se sont pas intéressés au projet social et intergénérationnel de l'immeuble en tant que tel. Les chercheurs ont au contraire (et étonnement compte-tenu du poids de la dimension intergénérationnelle du projet qui fait sa renommée partout en France dans le monde du logement social) consacré leurs travaux à d'autres préoccupations : les enjeux d'images et d'intégration urbaine d'une réhabilitation, les modes d'habiter et la mobilité dans le contexte particulier du vieillissement en centre-ville et en logement social...¹¹⁹

Le Village Générations à Saint-Apollinaire a aussi été abondamment cité, présenté, et visité. P-H. DAURE, directeur de la FEDOSAD et pilote du projet a écrit ou co-écrit presque une dizaine d'articles publiés dans des revues scientifiques ou « para-scientifiques », ou contribué à des ouvrages collectifs. Le corps de ces contributions est essentiellement limité cependant à une présentation descriptive du projet d'habitat et de quartier intergénérationnel dont l'homme a partiellement la charge, et la vision de l'intergénérationnel mise en œuvre sur le site.

S'agissant de la résidence intergénérationnelle de St-Cyprien à Poitiers, c'est la dynamique participative et citoyenne, en partie portée par et pour des personnes âgées, dans un cadre de réhabilitation et de démarche Eco-Quartier, qui a intéressé N. D'ANDREA et F. ZERILLO.¹²⁰ À travers

¹¹⁷ L. MARTIN-CARON, sous la direction d'Y. COMEAU, « Monographie de la résidence intergénérationnelle Îlot Bon Secours », in Cahiers de la Chaire de recherche Marcelle-Mallet sur la culture philanthropique, 2014.

¹¹⁸ <http://discontinuites.univ-artois.fr/Groupements-Programmes-et-partenariats-Programs-and-Partnerships/GIS/GIS-HSD>

¹¹⁹ - COUPLEUX S. (dir.), LEBRUN N., LETNIEWSKA-SWIAT Sylvie, RENARD Jean-Pierre, 2012, *Bon Secours (ancienne clinique d'Arras) : images et représentations. De l'îlot résidentiel la ville*, rapport de recherche pour Pas-de-Calais Habitat, 39 p.

- COUPLEUX S. (dir.), LEBRUN N., LETNIEWSKA-SWIAT Sylvie, RENARD Jean- Pierre, 2012, *Intégration urbaine de l'îlot Bon Secours à Arras*, rapport de recherche pour Pas-de-Calais Habitat, 50 p.

- COUPLEUX S. (dir.), RENARD J.-P., DUHAMEL S., LETNIEWSKA-SWIAT S., 2009, *Analyse des attentes des personnes âgées en matière de logement dans le cadre d'une offre à caractère social*. Pas-de-Calais Habitat – EA 2468 DYRT, Rapport, 2009, 54 p.

¹²⁰ N. D'ANDREA et F. ZERILLO, « La prise en compte du vieillissement dans les écoquartiers : l'exemple de la participation autour de la résidence intergénérationnelle de Saint-Cyprien (Poitiers) », *Développement durable et territoires* [En

leur enquête de terrain, ils proposent « *un éclairage sur ce modèle d'habitat intermédiaire et citoyen que peut être la résidence intergénérationnelle en saisissant certains aspects de la technicité et des difficultés de la co-construction du projet, avec les habitants âgés d'un quartier d'habitat social* » (D'ANDREA, ZERILLO, 2015 : 7). Les deux chercheurs (aménagement-urbanisme et psychologie) concluent en reconnaissant la valeur ajoutée du projet social intergénérationnel dans les processus de participation citoyenne autour de la réhabilitation d'une résidence sociale, tout en reconnaissant la « *difficile mais envisageable* » répliquabilité de la démarche, « *dès lors que l'on place l'animation au cœur de la démarche* ».

Le témoignage de V. DIVOUX, directeur du CSC des Trois-Cités (partie-prenante du projet, à l'interface entre collectif(s) d'habitants et institutionnels), au 6^{ème} colloque international du Réseau International de l'Animation (RIA), organisé par l'Association des Départements Carrières Sociales de France (ADCS) en octobre 2013 a aussi été retranscrit dans une publication collective subséquente. Il retrace, d'un point de vue subjectif assumé, mais avec beaucoup de détails, l'évolution et l'institutionnalisation de la mobilisation habitante autour du projet intergénérationnel et social.¹²¹

Tous ces travaux apportent des éclairages complémentaires, mais fragmentés sur l'habitat intergénérationnel. Leur intérêt est de présenter plus en détails certains aspects du montage et du fonctionnement de quelques projets phares.

1.3.1.2.c / Des travaux sur la formule de la cohabitation intergénérationnelle

Enfin, la cohabitation, ou colocation, intergénérationnelle, mieux identifiée et plus précocement « institutionnalisée »¹²² que les résidences intergénérationnelles est aussi mieux documentée. Le Rapport « Un toit, deux générations » est rédigé suite à la demande en 2004 du Secrétariat d'Etat aux Personnes Agées à feu la Fondation Nationale de Gérontologie (FNG) de mettre en place une « *réflexion sur l'habitat intergénérationnel entre personnes âgées et étudiant(e)s* »¹²³. Il présente, deux ans après la création des premières associations, les résultats d'une évaluation par questionnaires et entretiens auprès des 17 associations recensées à l'époque. Ainsi, très tôt dans sa courte existence, une vision générale et précise de la colocation intergénérationnelle a pu en être construite.

Dans la foulée, l'ouvrage et les articles de S. NEMOZ¹²⁴ nous font plonger au cœur du quotidien des binômes seniors-étudiants ou jeunes actifs, retranscrit selon trois idéaux-types, ou « *réseaux d'interdépendance* » :

ligne], Vol. 6, n°2 | Septembre 2015, mis en ligne le 30 septembre 2015, consulté le 03 janvier 2017. URL : <http://developpementdurable.revues.org/10942>

¹²¹ Vincent DIVOUX, "La résidence intergénérationnelle de Saint Cyprien, premiers apports et questions sur une dynamique participative militante, in Pascal Tozz (dir.), 2017, L'animation socioculturelle, quelle place dans le projet urbain ? Carrières sociales éditions, Bordeaux, p. 133-151.

¹²² Nous entendons par là que la formule est officiellement soutenue par les pouvoirs publics (cf. par ex. le « Plan national Bien Vieillir ») bien que les statuts des colocations présentent toujours des fragilités juridiques non-résolues.

¹²³ G. ARFEUX-VAUCHER, M. DORANGE, J. GAUSSENS, I. BESSON, Rapport « Un toit, deux générations », Fondation nationale de gérontologie, juil-sep 2006.

¹²⁴ - NEMOZ S., L'étudiant et la personne âgée sous un même toit, L'Harmattan, coll. « Logiques sociales », Paris, 2007.
- NEMOZ Sophie, « chap. 18. Entre logement solidaire et mariage d'intérêts, comment étudiants et personnes âgées parviennent-ils à cohabiter sous un même toit ? Une comparaison de maisonnées intergénérationnelles parisiennes et madrilènes », in Thierry PAQUOT, Habiter, le propre de l'humain, La Découverte « Armillaire », 2007 p. 313-331.

- « 1. l'auberge étudiante : la vie domestique de l'étudiant est largement prise en charge par la personne âgée et ce, sans contrepartie significative ;
 2. la demeure gériatrique : la personne âgée dépend de l'assistance quotidienne de l'étudiant ;
 3. le gîte néofamilial : un espace relationnel où la logique du don/contre-don tisse une familiarité entre l'étudiant et la personne âgée. »

La sociologue retrace aussi l'aventure créatrice des premières associations parisiennes de colocations intergénérationnelle.

Suivant une toute autre approche, une équipe du Cresge de l'Université catholique de Lille s'est penchée à la demande de la Cnaf sur une étude strictement quantitative de l'offre et de la demande potentielle pour la cohabitation intergénérationnelle.¹²⁵ L'étude conclut sur un écart important entre l'offre potentielle des personnes âgées de plus de 50 ans, vivant seules en situation de sous occupation prononcée ou très prononcée et ne souhaitant pas déménager, quatre fois plus élevée que la demande potentielle de jeunes de 18 à 30 ans, souhaitant ou contraints de déménager, et dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 30 % (SALINGUE, 2012).

D'autres études et rapports ont aussi été réalisés à l'initiative d'associations¹²⁶, de sorte qu'aujourd'hui nous disposons d'une connaissance assez précise de la genèse, de l'offre, des conditions, du fonctionnement de la colocation intergénérationnelle.

1.3.1.2.d / L'habitat intergénérationnel des architectes

Par souci d'exhaustivité, mentionnons aussi l'ouvrage de P. DEHAN (2007), « *L'habitat des personnes âgées – du logement adapté au Ephad, USLD et unités Alzheimer* », qui consacre un chapitre aux « intergénérationnalités ». L'architecte, enseignant-chercheur, y présente successivement plusieurs projets sous l'angle architectural.

1.3.1.3_ L'habitat intergénérationnel en tant qu'objet de connaissance scientifique propre : les prémisses de la recherche.

La concision de cette revue de la littérature fait ressortir la rareté et l'hétérogénéité des travaux de recherches menés autour de la thématique de l'habitat intergénérationnel spécifiquement. Malgré tout, les travaux récents menés sur la catégorie plus large des nouvelles formes alternatives, ou intermédiaires, d'habitat pour les personnes âgées constituent un socle solide de connaissance, de définition des objets, de contextualisation socio-politique, et de

- NEMOZ Sophie, « De la « co-âgitation » urbaine aux « maisonnées » intergénérationnelles », *Agora débats/jeunesses*, 2008/3 N° 49, p. 30-39.

¹²⁵ - Dossier d'études CNAF n° 132 (août 2010) rédigé par Hervé BARRY, Agathe DOUCHET, Ingrid FOURNY, Anne LESCHIEUX et Julien SALINGUE (Cresge), *Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle. Rôle des politiques publiques.*

- SALINGUE Julien, « Le logement intergénérationnel : offre et demande potentielle », *Retraite et société*, 2012/1 n° 62, p. 155-165.

¹²⁶ - DANIEL B., *Rapport de mission « Étude sur les réticences des seniors vis-à-vis du logement partagé en vue de réaliser un plan de communication »*, association Générations solidaires, Lille, mai 2009

- L. FORZY, V. MICOUT, ASDO Etudes, *Le logement intergénérationnel – ensemble 2générationes. Rapport d'évaluation*. 31 mars 2012. Rapport financé par le Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse, Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et de la Vie associative.

questionnements, à partir duquel nos propres questionnements et hypothèses ont été bâties. C'est avant tout en périphérie de ce champ d'études que la production sur l'habitat intergénérationnel se fait la plus dense. En additionnant tous ces travaux se distinguent des problématiques et des réflexions communes, et se dessine une vision facettée de *l'habitat intergénérationnel*. Parmi les problématiques qui traversent tous ces travaux nous relevons premièrement les réflexions posées sur l'avenir des formules et/ou projets étudiés. Presque tous associent l'habitat intergénérationnel à une tendance « en vogue », égrènent les blocages ou écueils auquel la formule fait face pour tenir ses promesses de solidarité entre générations, de maintien à domicile, et de véritable alternative, et s'interrogent sur son devenir : l'institutionnalisation d'une innovation sociale et un développement consolidé de l'habitat intergénérationnel, une condamnation à rester dans les mondes de l'expérimentation, ou pire encore un détournement de l'engouement pour l'habitat intergénérationnel qui répondrait à des enjeux d'aubaine et de marketing au détriment du fond et du succès de la posture initialement défendue à travers l'habitat intergénérationnel. En ce sens, nous suivons la ligne tracée par ces travaux, tout en considérant que les fondations d'une connaissance fine et compréhensive de l'habitat intergénérationnel restent clairement à poser pour savoir apporter de véritables réponses aux questions qu'ils continuent à poser.

1.3.2 / Esquisse internationale de l'habitat intergénérationnel : les exemples allemands et belges.

Considérant la portée limitée des travaux français sur l'habitat intergénérationnel, peut-être un élargissement aux expériences et aux travaux étrangers permettrait-il alors de combler certaines lacunes et d'étoffer notre connaissance du sujet ? Faute de pouvoir tout approfondir, nous n'en proposerons toutefois qu'une esquisse très rapide et partielle, cantonnée à la littérature francophone. Sélectionnés parce que parmi les mieux documentés en langue française, les exemples allemands et belges sont éclairants dans une perspective comparatiste, d'inspiration et de retour d'expériences. Le développement de formules résidentielles intergénérationnelles suit une (ou des) voie(s) distincte(s) dans chacun des deux pays, et révèle par contraste les spécificités des réalisations françaises. Puisque la nature des travaux de recherche est indissociable de celle des projets intergénérationnels mis en œuvre dans chaque pays, nous présenterons conjointement les modèles observés, et les références de travaux de recherche associées au modèle lorsque disponibles ou identifiées.

1.3.2.1_ Le programme « Maisons des générations » et l'habitat communautaire intergénérationnel en Allemagne

On distingue en Allemagne au moins deux principales formules d'habitat intergénérationnel : les « maisons des générations » et les habitats communautaires, ou résidences intergénérationnelles autogérées.

Les « maisons des générations » sont « *développées sur l'ensemble du territoire dans le cadre d'un programme fédéral* » (LABIT, 2013 : 252) lancé en 2006 et renouvelé en 2011. Plus de 500 maisons fonctionnaient en 2011 en Allemagne, et 450 de plus étaient programmées. « *Les maisons des*

générations sont des lieux où se rencontrent et s'entraident toutes les générations, au sein d'espaces communs entourés d'espaces verts et offrant divers services et activités : crèche, aide aux devoirs, thérapie familiale, promotion de la santé, services aux personnes âgées, « services de grands-parents d'adoption », animations culturelles ou sportives, éventuellement commerces, etc. Certaines maisons comportent aussi des logements pour personnes âgées. Les acteurs qui initient les maisons sont des communes, des associations, des structures sociales (enfance, santé, éducation) ou des églises, le plus souvent en partenariat » (NOWIK, LABIT, THALINEAU, HERPIN, GROSSMAN, et al., 2011 : 121). Ainsi ce concept ne répond pas exactement à notre définition de l'habitat intergénérationnel puisque ne mettant pas en œuvre la co-résidence de plusieurs générations.

En français, les travaux d'A. LABIT (2011, 2013) et un article traduit de F. ECKARDT (2006) présentent bien ces dispositifs, et en dressent un bilan mitigé. P. DEHAN (2007) présente aussi en quelques pages les premiers projets de « maisons des générations » construits à Stuttgart.

L'habitat communautaire représente en Allemagne un « véritable modèle », avec des expériences dans presque toutes les grandes villes¹²⁷ (LABIT, 2011 ; LABIT, 2013 ; LEENHARDT, 2017). Ce modèle concerne « pour une large part des projets de personnes vieillissantes ou des projets intergénérationnels ». Deux tiers des projets allemands existants sont en fait intergénérationnels (LABIT, 2015 : 37).

« Ce modèle comporte plusieurs caractéristiques :

- il est né de la rencontre d'un groupe de personnes souhaitant cohabiter et d'un bailleur (public ou privé) de logements locatifs (dont une partie peut être subventionnée) ;

- il comprend des studios ou appartements bien équipés (cuisine, salle de bain, souvent balcon, etc.) et de nombreux espaces communs (salle, salon, cuisine, appartement pour invités, jardin, buanderie, etc.) ;

- d'autres partenaires ont pu contribuer à la naissance du projet (ville qui a proposé un terrain, association qui a aidé le groupe d'habitants a monté son projet et qui intervient encore pour d'éventuelles médiations).

- La thématique du logement groupé autogéré (ou communautaire) a d'abord été portée par des militants (associatifs, religieux) et a longtemps peiné à se concrétiser. Les premiers projets, nés dans les années 1980, ont mis plus de 15 ans à voir le jour. L'intérêt des constructeurs de logement locatif pour cette initiative citoyenne a été déterminant pour faire avancer les projets. » (NOWIK, LABIT, THALINEAU, HERPIN, GROSSMAN, et al., 2011 : 128).

Parmi les expériences étudiées (HAL'AGE, 2015 ; LABIT, 2011 ; LABIT, 2013), citons le projet *Wohnen mit Alt und Jung* à Cologne¹²⁸, *Offensiv Altern – Offensiv Leben* à Berlin qui a la particularité d'avoir été « élaboré au sein du mouvement féministe dès la fin des années 1970 et a été pensé pour mettre en œuvre une solidarité entre les femmes, en particulier les jeunes mères élevant seules leur enfant et les femmes âgées » (LABIT, 2013 : 256), *Beginenhof e.V.* à Essen¹²⁹. L'intérêt de ces travaux est de présenter un retour d'expérience de parfois plus d'une dizaine d'années sur l'organisation de la vie et les relations intergénérationnelles dans ces résidences. Ils mettent en exergue à la fois les

¹²⁷ Les estimations parlaient d'environ 250 projets au début des années 2000, et environ 900 aujourd'hui (U. KREMER-PREIS, T. MEHNERT, 2014)

¹²⁸ <http://waj.koeln/>

¹²⁹ <http://www.beginnenhof-essen.de/einblick.html>

réussites au niveau des relations conviviales et solidaires de voisinage, et les difficultés parfois aussi engendrées par un tel degré d'interaction : conflits, besoins de médiation... Ces projets se distinguent par leur dimension résolument participative et communautaire, reposant sur une auto-gestion et coopération habitante très forte, qui inspire d'autres collectifs d'habitants et associations de notre côté du Rhin. Mais le nombre d'opérations intergénérationnelles développées selon les principes de l'habitat participatif, ou communautaire, reste aujourd'hui en France incomparablement marginal par rapport à la situation allemande, ou même par rapport à aux réalisations intergénérationnelles développées dans un cadre moins militant, et plus classique du logement social.

Ce sont aussi des expériences germaniques qui ont servi de premières références à la jeune société Récipro-Cité, alors en réflexion sur un modèle d'éco-résidence intergénérationnelle, qui donnera par la suite naissance à *CHERS VOISINS*. Parmi ces références, citons le projet *SchammatDorf* à Trèves initié dès 1979 et qui comporte aujourd'hui 144 logements¹³⁰ ainsi que les résidences *Lebensräume für Jung und Alt* de la *Stiftung Liebenau*, autour du Lac de Constance. La *Stiftung Liebenau* est une fondation caritative chrétienne dont la vocation est l'assistance aux personnes handicapées et aux personnes âgées. Depuis le milieu des années 1990 et jusqu'aujourd'hui elle a développé et gère plus d'une vingtaine de résidences « habitats pour jeunes et vieux » [*Lebensräume für Jung und Alt*], qui accueillent en centre-ville, à proximité de toutes commodités (notamment d'équipements de soin) des habitants de toutes générations en promouvant un esprit d'entraide de voisinage [auto-assistance] et de convivialité. Des « employés communautaires » et des bénévoles soutiennent la vie sociale, les activités et encouragent les relations solidaires et intergénérationnelles. Ils sont également chargés de tisser un lien étroit et vivant avec le quartier, et d'encadrer la réalisation de services professionnels sur la résidence. Ils sont une inspiration majeure du métier de Gestionnaire-Animateur conçu par Récipro-Cité pour ses propres résidences intergénérationnelles. Chaque résidence dispose par ailleurs d'une salle commune, ouverte sur le quartier.¹³¹

1.3.2.2_ *L'habitat kangourou aux côtés d'une grande variété d'initiatives ponctuelles en Belgique*

La culture de l'intergénération est largement relayée par les institutions Belges. Il semble pourtant que l'habitat intergénérationnel soit resté l'apanage des sphères associatives et sociales : asbl (associations sans but lucratif), AIS (agences immobilières sociales), etc. Les CPAS (Centres publics d'action sociale) sont aussi à l'initiative de plusieurs réalisations. Ainsi les projets intergénérationnels, soutenus et encouragés par les pouvoirs publics (cf. appel à projet du ministère bruxellois du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement, de l'Énergie, de l'Aide aux personnes et des Personnes Handicapées en août 2015 pour inviter « *les associations d'insertion par le logement et des agences immobilières sociales (AIS) (...) à introduire un projet*

¹³⁰ <http://schammatdorf.de/wp/>

¹³¹ <https://www.stiftung-liebenau.de/pflege-und-lebensraeume/angebot/meckenbeuren/lebensraeume-fuer-jung-und-alt-lebensraeume-fuer-jung-und-alt-13/>

relatif au logement intergénérationnel »¹³²) sont-ils forts variés et mettent-ils souvent en relation des personnes en difficulté sociale ou économique.

L'habitat intergénérationnel prend en Belgique majoritairement la forme de l'habitat bi-familial intergénérationnel, aussi appelé *habitat kangourou* : une famille et une personne âgée partagent deux logements contigus et reliés entre eux. Les habitats kangourou réalisés par l'asbl Dar Al Amar en constituent un modèle fondateur, régulièrement cité en exemple (voir encadré ci-après). Mais l'usage de l'expression « habitat kangourou » s'étend parfois même au-delà de cette stricte définition : la locution correspond maintenant à une expression « chapeau » à laquelle sont associées tout un ensemble d'opérations résidentielles intergénérationnelles dans l'habitat. Ainsi la colocation intergénérationnelle est-elle parfois associée à l'habitat kangourou, ou tout au moins un cousinage entre les deux formules est-il relevé. Plusieurs associations (Le Pari Solidaire Belgium, 1toit2ages) proposent en effet aussi en Belgique, sur un modèle globalement similaire à celui que nous connaissons en France, aux personnes âgées d'accueillir un jeune (souvent étudiant) chez eux. L'asbl Question Santé qui a procédé en 2007 à un état des lieux de la formule de l'habitat kangourou en Belgique constate, bien que le modèle soit bien implanté dans les esprits, qu'il demeure toutefois « sous-développé » et que le nombre de réalisations est très limité (asbl Question Santé, 2007). L'asbl Dar Al Amar ne gère par exemple que deux maisons et l'asbl *A toi mon toit* qu'une seule, pour le compte d'un(e) propriétaire privé(e).

Quelques projets d'habitat groupé intergénérationnel ont aussi vu le jour à l'initiative de communes et leurs CPAS, essentiellement sur des territoires à caractère plutôt rural (extension de village¹³³ ou réhabilitation de friche¹³⁴). Ce qui a d'ailleurs conduit la Fédération rurale de Wallonie à éditer une petite fiche de capitalisation sur le logement intergénérationnel, largement centrée sur l'expérience d'Incourt, distinguant l'habitat kangourou, formule plutôt urbaine, d'expériences de résidences ou d'habitat groupé intergénérationnel plus spécifiques aux secteurs ruraux.¹³⁵

Existent enfin aussi quelques projets d'habitat groupé autogéré intergénérationnel, portés par des collectifs d'habitants¹³⁶, mais contrairement à la situation allemande, nos observations nous laissent penser que le phénomène n'est que très marginal, plus comparable à la situation française.

C. GUFFENS, gérontologue, administratrice de l'asbl Le Bien Vieillir (association pour la formation et la sensibilisation aux pratiques d'accompagnement respectueuses des personnes âgées), a mené une étude pour la Fondation Roi Baudouin (équivalent de la Fondation de France) sur « *l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées* ». Elle y présente six initiatives

¹³² Article « Etterbeek : autonome sans souffrir de la solitude », V. LHUILLIER, quotidien *Le Soir*, Mis en ligne mercredi 6 avril 2016.

¹³³ Projet d'extension de village à Dion-Valmont, avec 22 logements dont 5 bi-générationnels. www.lavenir.net/article/printarticle.aspx?articleid=DMF20150206_00598302

¹³⁴ Réhabilitation d'une friche industrielle à proximité du cœur de village à Incourt, et livraison en 2004 d'un « *programme d'habitat à loyers modérés basé sur un fonctionnement intergénérationnel. Au total, 22 logements ont été bâtis dont 10 destinés aux seniors et situés en rez-de-chaussée.* »

<http://cpl.asso.fr/experience/rehabilitation-d-une-friche-en-espaces-intergenerationnels>

Rénovation de l'ancien hospice de Chièvres par l'asbl *À toi mon toit* pour le transformer en « *habitat groupé intergénérationnel avec jardin solidaire* ». <http://www.atoimontoit.be/chievres.htm>

¹³⁵ Les Cahiers de la Fondation rurale de Wallonie, « Le logement intergénérationnel », Novembre 2006.

¹³⁶ Par exemple projet de 14 logements groupés à Stoumont, basé sur « *une vie conviviale dans un habitat intergénérationnel et solidaire, en soutenant des activités communes, qui entendent aussi apaiser l'isolement dû à l'âge, le départ des enfants, une séparation, un deuil ou d'autres circonstances.* » <http://ericfurnemont.be/?p=1101>

wallones et bruxelloises, décrites séparément puis comparées entre elles sur leur fonctionnement, les difficultés rencontrées, l'intergénérationnel au quotidien, les publics cibles, etc. Des six projets sélectionnés (l'auteur ne renseigne pas sur ses critères de sélections, si ce n'est la recherche de diversité, sans souci d'exhaustivité), deux seulement relèvent du secteur de l'habitat (dont l'habitat kangourou Dar Al Amal). Les quatre autres consistent en la combinaison, plus ou moins fusionnelle, de structures (médico-sociales) dédiées aux personnes âgées (maison de repos, ou résidence-service), aux enfants (institutions accueil enfants placés, crèche), aux personnes handicapées, ou à des jeunes femmes/mères isolées (centre de réinsertion sociale).

Influent dans les représentations et les réalisations d'habitat intergénérationnel en Belgique, le modèle de l'habitat kangourou ne connaît finalement une diffusion que très modérée. Cet état de fait est très probablement lié à la nature même du modèle et des porteurs de projets. L'habitat kangourou est en effet principalement porté par une série d'associations locales, plutôt en secteurs urbains, qui œuvrent sur divers plans en faveur de l'insertion sociale. Suivent une flopée de réalisations ponctuelles, habitats groupés en secteur plus rural, ou en lien avec des structures médico-sociales, dont ne semble pas se dégager à ce jour, et dans la limite de nos recherches succinctes, de tendance lourde. L'absence, quasi-totale du secteur du logement social (nettement plus faible et résiduel qu'en France) explique vraisemblablement en partie ce décalage avec la situation française par exemple.

Encadré 13 _ Les habitats kangourous de Dar Al Amal à Bruxelles

« Dar Al Amal (la Maison de l'Espoir) est une asbl qui, à Bruxelles, développe depuis 35 ans des activités dont le but principal est l'intégration des migrants, principalement la population féminine allochtone de Bruxelles, et la création de liens sociaux de proximité. Depuis une dizaine d'années, cette asbl gère deux projets d'habitat encadré appelés maisons kangourous.

Plusieurs constats sont à la base de la création du projet d'habitat kangourou par cette asbl :

- la perte de repères et l'isolement des personnes âgées dans un quartier qui s'était métamorphosé (60% de personnes immigrées, notamment des familles marocaines et turques),
- l'entrée en maison de repos des personnes âgées qui se vit bien souvent de manière contrainte, impliquant une déchirure et une rupture de repères,
- des femmes migrantes au foyer qui peinaient à s'intégrer dans un pays et une culture qui leur restaient étrangers,
- des populations qui se côtoient sans se connaître et se craignent, faisant le lit du racisme,
- la place d'honneur réservée aux personnes âgées dans les cultures méditerranéennes.

Au vu de ces constats, le projet a d'emblée été axé vers deux publics :

- d'une part, les personnes âgées du quartier afin de remédier à leur isolement et de favoriser leur maintien dans un domicile sécurisé et, ce faisant, de retarder ou d'éviter l'entrée en maison de repos,
- d'autre part, les personnes étrangères afin de leur permettre une meilleure intégration dans le quartier.

L'asbl est propriétaire de deux maisons unifamiliales qu'elle met en location via cette formule pour un loyer modéré (dimension sociale de l'expérience). Chaque maison est divisée en deux appartements qui abritent une personne âgée au rez-de-chaussée et une famille immigrée avec enfants aux étages. Les candidats au projet doivent être préalablement membres de l'asbl Dar Al Amal : la personne âgée doit, quant à elle, être originaire du quartier. Une relation triangulaire se crée (personne âgée, famille immigrée et Dar Al Amal) au sein de laquelle chacun apporte et reçoit : temps et expérience de la part de la personne âgée contre sécurité (la famille étant tenue d'assurer une surveillance passive de la personne âgée et donc d'aider en cas de danger) et affection apportées par la jeune famille ; supervision et garantie sont apportées par Dar Al Amal. Le terme "kangourou" se réfère à la poche du kangourou, dans laquelle le jeune marsupial se sent en sécurité, à l'abri. Cette formule d'habitat simple et efficace permet aux personnes âgées de vivre mieux et plus longtemps dans leur quartier de vie habituel grâce à un voisinage bienveillant. L'habitat kangourou apporte un aspect sécuritaire pour la personne âgée parce qu'elle n'habite pas seule et parce qu'elle sait qu'elle peut toujours faire appel à la famille en cas de besoin. La famille sait que la maison est toujours habitée si elle s'absente. Elle peut également bénéficier d'une foule de petites aides non réglementées comme la garde des enfants, l'aide aux devoirs, etc. Le système permet aussi aux personnes immigrées d'être aidées par les plus âgés à s'intégrer dans ce quartier qui devient le leur. Chacun est à la fois "aidé" et "aidant". Ce projet se conçoit d'autant mieux que culturellement, dans les populations immigrées, la personne âgée occupe une place importante dans le foyer. »

Extraits de : C. GUFFENS - pour Fondation Roi Baudouin, 2006, "Où vivre ensemble ? Etude de l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées", p. 33

Le développement de formules résidentielles intergénérationnelles n'est pas propre à la France. Au contraire il a lieu – à différents degrés, et sous différentes formes – dans la plupart des pays d'Europe, et du « monde occidental vieillissant » semble-t-il ! Les « pays nordiques » sont décrits comme précurseurs, en lien avec le modèle du co-housing (LABIT, 2015 ; CHOI and PAULSSON, 2011 ; FORBES, 2002). Les expériences espagnoles (madrilènes et barcelonaises) sont les influences principales de la formule de la cohabitation intergénérationnelle en France. Quelques projets phares sont aussi reconnus et décrits à l'échelle européenne, comme l'expérience du « programme municipal pour l'habitat intergénérationnel et les services communautaires » d'Alicante (UrbaLyon, 2012 : 44). De nouvelles réalisations continuent régulièrement à voir le jour en Suisse. Au Canada, l'habiter intergénérationnel se développe autour de la formule des « maisons intergénérationnelles » qui sont conçues pour accueillir un ou des parent(s) âgés dans un second logement distinct, intégré à la maison principale. Et nous avons présenté un peu plus en détail de nombreuses réalisations allemandes fondées sur « l'auto-assistance » et/ou la vie communautaire, ainsi que l'influence du concept d'habitat kangourou sur les projets belges. Etc.

Ainsi si la tendance de fond à la multiplication des projets résidentiels intergénérationnels semble commune à de nombreux pays « occidentaux » confrontés au vieillissement démographique, elle se traduit toutefois avec de franches spécificités régionales ou nationales. Comparativement, le rôle central joué par les organismes HLM dans la diffusion du modèle et l'union entre les notions

de mixité et d'intergénération, constituent probablement un des principaux moteurs de différenciation de l'habitat intergénérationnel en France.

Conclusion partie 1 : immaturité de l'habitat intergénérationnel plutôt qu' « effet de mode » ?

Au-delà « d'effets de mode », de mimétisme opérationnel, d'entraînement médiatique, certes existants, quelles relations le développement de l'habitat intergénérationnel entretient-il avec la réalité des enjeux sociaux contemporains (ou leur perception publique) ? Nous avons fait l'hypothèse que l'émergence et le développement de l'habitat intergénérationnel s'inscrivent dans un « mouvement réformateur » (Tissot, 2007) des politiques sociales de la vieillesse et de l'habitat des personnes âgées plus profond que le seul phénomène de diffusion d'un modèle d'innovation sociale dans la filière professionnelle du logement social. Pour le démontrer, la montée en puissance de l'habitat intergénérationnel a été resituée dans son contexte social et politique. Nous reposant notamment sur les travaux de chercheurs qui se sont intéressés à la problématique du vieillissement sous l'angle de sa prise en charge politique¹³⁷, ont été identifiés plusieurs processus, résumés en « 3 D » – diffusion, déspecialisation, désinstitutionalisation – qui ont contribué à faire de l'habitat un référentiel consensuel de gestion de cet enjeu sociétal (ARGOUD, 2011). Le point de suture principal entre *habitat* et *vieillesse* se situe autour des notions de « maintien à domicile » et d' « inclusion sociale » et se traduit opérationnellement sur deux axes d'intervention complémentaires :

- L'adaptation du cadre bâti, des logements, au vieillissement.
- Le développement de formules dites d'habitats intermédiaires, alternatifs, spécifiques, ou groupés, à destination des personnes âgées, le plus souvent accompagnées de services résidentiels.

Ce sont alors les enjeux sociaux, avant les enjeux sanitaires *stricto-sensu*, du vieillissement qui sont pris en compte dans ces formules d'habitat, en tête desquels figure l'isolement des personnes âgées.

Le « courant intergénérationnel » a aussi trouvé dans l'habitat un relais à ses revendications de solidarité entre les générations. La notion « d'intergénération » dont la généralisation est couramment attribuée à l' (effet) « Année européenne du vieillissement et de la solidarité entre les générations » en 1993 répond d'abord à un « *souci de cohésion sociale dans une société de la longévité* » (HUGENTOBLER, HUMMEL, 2007 : 80). Au côté d'initiatives isolées d'acteurs du secteur gérontologique qui ouvrent leurs établissements à des jeunes ou des enfants, etc., une poignée de chercheurs, professionnels, associations, cherchent à promouvoir et structurer l'intergénération en une nouvelle forme d'intervention sociale. L'ambition peine toutefois à prendre racine en France et c'est finalement, à partir de la seconde moitié des années 2000, le secteur de l'habitat qui deviendra le principal ambassadeur de l'intergénération. L'union conceptuelle de l'intergénération avec la notion de « mixité » qui structure fortement l'intervention de ce secteur n'est pas étrangère à ce succès, et donne naissance au concept hybride de « mixité (inter)générationnelle ».

Un très rapide aperçu international confirme la diffusion de formules résidentielles intergénérationnelles dans la plus grande partie du monde occidental vieillissant, en réponse à

¹³⁷ Dans une perspective essentiellement constructiviste, et influencée par l'approche cognitive de la construction des politiques publiques.

des enjeux socio-démographiques qui transcendent nos frontières nationales. Comparativement à ce qui peut être observé dans d'autres pays voisins toutefois, c'est probablement la puissance de l'union entre intergénération et mixité qui structure et influence le plus les incarnations françaises de l'habitat intergénérationnel.

Si individuellement la décision de réaliser un projet d'habitat intergénérationnel est loin d'être le résultat d'un parfait rationalisme contextuel, dans sa globalité le développement de la formule fait fondamentalement écho à la manière dont la société construit les enjeux sociaux du vieillissement et des relations intergénérationnelles en problèmes publics et choisi d'y répondre. Sans complètement perdre son statut d'alternative, l'habitat intergénérationnel s'insère dans le cadre socio-politique d' « adaptation de la société au vieillissement » qui prévaut depuis quelques années.

Dans ses incarnations opérationnelles en revanche, l'habitat intergénérationnel s'expose davantage à la critique au sujet de la superficialité, ou de l'instabilité des réalisations. La culture de l'habitat intergénérationnel se diffuse comme « une mode » au sein des principaux secteurs des politiques urbaines autour d'expérimentations et de projets emblématiques, de prix, de réseaux professionnels, etc. répondant ainsi autant à des logiques de mimétisme que de pragmatisme. L'opportunisme local s'accorde parfois mal avec les enjeux sociétaux relatés plus haut. ***Il semble ainsi, que plutôt que surdéterminée intrinsèquement par un « effet de mode », la formule de l'habitat intergénérationnel est avant tout encore immature.*** Les casseroles laissées sur le bord du chemin ne sont pas les témoins de l'éphémérité de l'habitat intergénérationnel, mais plutôt des marqueurs de son immaturité. Si la superficialité, le manque de recul, « des élus qui veulent de l'habitat intergénérationnel sans vraiment savoir ce qu'ils veulent, ni pourquoi ils le veulent, et des bailleurs qui le font sans savoir comment le faire », etc., sont des symptômes communs à un « effet mode » ou une « immaturité », la différence majeure réside dans la perspective envisagée. D'un côté la formule est vouée à disparaître. De l'autre l'habitat intergénérationnel est potentiellement sur le chemin d'une progressive maturation ; d'une évolution qui pourrait même rétrospectivement influencer les projets passés les moins fameux, comme le suggère par exemple S. GUERIN (2016 : 10) au sujet de l'habitat regroupé en général :

« Les années passant, une logique de rapprochement verra le jour car les projets les moins riches en contenus développeront leur offre sous la pression de la comparaison avec d'autres sites. D'une certaine manière, il faut penser les formules d'habitat regroupé dans une dynamique qui s'appuie sur la vitalité et la maturité des acteurs en présence et sur les effets structurants de la démarche initiée. Aussi les formules d'habitat regroupé les moins ambitieuses s'enrichiront, pour la plupart, avec l'ajout de services et d'autres formes d'accompagnement, la mobilisation supplémentaire d'acteurs (associations et entreprises locales) de proximité. Par ailleurs, les populations demanderont de plus en plus de services, en particulier lorsqu'elles commenceront à subir des problématiques de lien social ou de santé. Cela permettra de lisser, d'homogénéiser les approches, mais il importera de conserver à l'habitat regroupé une souplesse, gage d'adaptation à chaque territoire et aux spécificités des populations concernées. »

PARTIE 2 – Diversité, profils territoriaux et évolution de l'habitat intergénérationnel

2.1 / Panorama de l'habitat intergénérationnel

Le statut alternatif, innovant, ou expérimental de l'habitat intergénérationnel pose la question de son destin. En partie parce que toutes les preuves restent à faire semble-t-il. Mais aussi probablement parce que les projets diffèrent tellement les uns des autres. Il est vrai que les pratiques sont inégales. Ce serait faire une erreur que d'envisager l'habitat intergénérationnel comme une formule homogène. D'ailleurs, bien vraisemblablement, la méconnaissance de l'habitat intergénérationnel vient aussi de ce que la compréhension du modèle en est floutée par une perception parcellaire et saccadée, opérations par opérations, et par une conscience limitée aux projets les plus visibles. D'où notre choix, pour la partie à venir, de ne pas nous limiter à des études de cas, mêmes sélectionnées pour leur variété ou leur représentativité, mais d'adopter une posture compréhensive en procédant à un *état des lieux* de la formule de l'habitat intergénérationnel : un recensement aussi exhaustif que possible des projets réalisés ou en cours de réalisation.

C'est le projet qui supporte l'essentiel de cette seconde partie consacrée à coucher un socle de connaissance sur l'habitat intergénérationnel et les projets répondant au libellé. À travers l'analyse d'une base de données construite sur la base de ce recensement, nous nous efforcerons d'édifier une représentation à la fois synthétique de l'habitat intergénérationnel, et fidèle à la diversité des projets. À travers cette démarche nous faisons l'hypothèse que l'étiquette *habitat intergénérationnel* recouvre des réalités fort diverses (répondant plus ou moins directement à des contextes territoriaux, sociaux, politiques...), qui doivent être prises en compte pour projeter toute action ou initiative visant à assurer la durabilité du modèle. Et dont la compréhension contribuerait idéalement à faire monter d'un cran la réflexivité sur la formule. Elle s'accompagne de deux sous hypothèses relatives aux caractéristiques des projets. La première, dans une perspective instrumentale, consiste en l'existence d'une influence « territoriale », la seconde d'une « influence » ou « évolution » chronologique. Par extension, et le cas échéant, il est confortable d'imaginer pouvoir distinguer plusieurs types, ou courants au sein de la mouvance de l'habitat intergénérationnel.

Avec cet objectif final en tête, cette partie est structurée en quatre phases successives :

- Un tableau panoramique de l'habitat intergénérationnel, tel qu'il se présente aujourd'hui ;
- Une analyse de la localisation des projets, et de leurs caractéristiques, aboutissant à la définition de profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel ;
- Un regard chronologique sur la formule de l'habitat intergénérationnel (développement et évolution) ;
- Et enfin une synthèse typologique des modèles et influences identifiées.

2.1.1_ Présentation de l'état des lieux : champ, méthodologie, limites.

Nous avons réalisé, entre novembre 2013 et janvier 2017 une veille documentaire scrupuleuse dans l'objectif de procéder à un recensement, aussi proche de l'exhaustivité que possible, des projets et réalisations d'habitat intergénérationnel en France.

Ce travail en a appelé un autre : celui de circonscrire l'objet de recherche. Quels types de projets faudra-t-il sélectionner dans le recensement qui sera entrepris ? L'habitat intergénérationnel, au risque de se répéter, échappe toujours à toute forme de normalisation officielle et spécifique. Pas de statut réglementaire, pas de définition, pas de statistique... Quels critères alors estimer essentiels ou discriminants pour valider ou invalider l'appartenance d'un projet à l'ensemble « habitat intergénérationnel » qui fait l'objet de la présente étude ? C'est en fait au-fur-et-à-mesure de la progression du recensement et de la rencontre de « cas-limites », dans un processus itératif, que l'ensemble des critères présentés ci-après ont été définis. Ce n'est donc pas une définition précisée de l'habitat intergénérationnel en tant que concept qui sera maintenant présentée, mais bien celle de l'habitat intergénérationnel en tant qu'objet de cette étude spécifique.

2.1.1.1 _ [Champ] : Où s'arrête et où commence l'habitat intergénérationnel ?

Il est évident que le critère de la co-résidence dans un même ensemble résidentiel de générations distinctes est une condition nécessaire mais non-suffisante. Des parents habitent dans le même logement que leurs enfants. Des voisins de tous âges peuvent vivre dans un même immeuble, sans que jamais personne ne l'envisage comme une résidence intergénérationnelle. C'est alors qu'un facteur de conscientisation doit intervenir pour transformer la *diversité générationnelle* retrouvée dans cet immeuble en une configuration résidentielle digne du qualificatif de *mixité (inter)générationnelle*.

Ces facteurs sont multiples en réalité. Tous ne se retrouvent pas simultanément dans chacun des projets. Mais tous participent à la réalisation d'un critère essentiel : l'existence d'un projet intergénérationnel associé à l'ensemble résidentiel.

D'abord, la diversité générationnelle peut être soigneusement planifiée et calibrée à l'aide de quotas. L'exemple archétypique consiste à réserver un pourcentage des logements de la résidence à un public de personnes âgées. Dans des cas de figures plus complexes, des quotas peuvent être définis en sus pour d'autres « catégories générationnelles » (des jeunes ménages avec enfants, des jeunes adultes...) ou d'autres « publics spécifiques » (des personnes handicapées physiques ou mentales, des individus en réinsertion...). Dans certains cas, plus rares, lorsqu'aucun quota rigide n'est explicitement défini, les gestionnaires du projet veilleront tout de même à la mixité des catégories d'âges au moment de l'attribution des logements par exemple.

Enfin, le choix a été fait de ne retenir dans un état des lieux de l'habitat intergénérationnel que les projets qui se revendiquaient comme tels. Significativement, les projets développés autour de la cohabitation de générations, mais sans que ne soit représentée la génération « *core* » des personnes âgées ne sont pas, à de très rares exceptions près, présentés par leurs protagonistes

comme intergénérationnels. Ainsi, lorsque l'organisme HLM Batigère présente son opération « Résidence Villa Nova » à Villeneuve-Saint-Georges (94), une « *solution-logements pour les jeunes actifs et les familles* » qui « *comprendra à terme 132 logements collectifs dont la moitié de petites typologies de type 1 et de type 2 destinées aux jeunes actifs pour faciliter leurs parcours* », jamais n'emploie-t-il le mot « intergénérationnel ». ¹³⁸ Et bien d'autres exemples analogues pourraient être cités. De nombreux projets prévoient aussi, dans l'objectif de faciliter le maintien à domicile, l'adaptation ou la construction de logements adaptés pour des personnes âgées dans un ensemble résidentiel classique, sans jamais faire mention d'« intergénérationnel ». Ces projets, bien qu'intéressants, ne sont pas retenus. Citons par exemple le label « logements bleus » développé par le bailleur social Nantes habitat et sa commune tutélaire pour la construction ou l'adaptation de logements pour des publics séniors dans les résidences du patrimoine de l'organisme HLM. Ou encore le programme « habitat sénior » développé dès 1999 par le CCAS de Belfort qui prévoit, en plus de l'adaptation des logements, la mise à disposition de locaux communs animés par un personnel municipal.

Résumé en une phrase, sont dits « intergénérationnels » les projets fondés sur *une mixité générationnelle consciente et supportée par un projet social intergénérationnel* (aussi vaporeux soit-il).

Indépendamment des considérations précédentes, le statut des projets intergénérationnels retenus mérite de s'y attarder puisqu'il influence de très près la nature des projets présentés dans l'état des lieux. Le développement des formules d'habitat intergénérationnel s'inscrit dans un contexte d'ouverture de « *la manière dont la société envisage de faire face au vieillissement de la population* » (ARGOUD, 2011 : 22). Cette ouverture se traduit entre autres par un débordement du cadre sectoriel gérontologique « traditionnel » organisé autour des deux pôles du maintien à domicile d'un côté, et de l'hébergement institutionnel de l'autre. L'émergence, aux côtés de cette offre traditionnellement dominante, de l'« *habitat comme référentiel de l'action publique* » à destination des aînés (ARGOUD, 2011) est à l'origine du développement de nouvelles formules d'« habitat dit intermédiaire à destination des personnes âgées » dont fait partie l'habitat intergénérationnel (NOWIK et THALINEAU, 2014; ARGOUD, 2008). Pour autant, des acteurs du secteur gérontologique sont parfois parties prenantes de projets intergénérationnels – en collaboration avec des acteurs du secteur de l'habitat, ou pas ! Les premiers balbutiements de la courte histoire des projets intergénérationnels nous ramènent même précisément vers le secteur gérontologique. Ce sont des maisons de retraites (EHPA, EHPAD), qui les premières, pour conjurer leur image d'institution ségrégative, ont ouvert leurs portes à des écoles, des crèches, etc. dès avant la décennie 1990. En fait les premiers projets résidentiels intergénérationnels ont très souvent impliqué des acteurs du secteur gérontologique et médico-social en général. Mais un tournant s'opère dans les années 2000. Schématiquement, le « Village Générations » de Saint-Apollinaire (21) est un projet charnière – qui servira de point de référence et d'inspiration à de nombreux futurs projets. En 2002, à sa livraison, c'est la première fois qu'un projet intergénérationnel tripartite impliquant un bailleur social, une association d'aide à domicile et de gestion d'établissement pour personnes âgées, et une collectivité, connaît un tel retentissement (cf. encadré 49).

¹³⁸ Site web institutionnel de Batigère, consulté le 13 février 2015
<http://www.batigere.fr/actualites/201502111023unesolutionlogementspourlesjeunesactifsetlesfamilles/>

Ce tournant n'est en revanche pas une fin (pour les acteurs du secteur gérontologique). Il marque la domination d'un nouveau modèle dont la résidence HLM avec 30 % à 50 % de logements adaptés et destinés à des séniors est devenu le parangon, mais les projets portés par des acteurs du secteur gérontologique, ou du secteur médico-social plus généralement, ont continué, et continuent toujours, à voir le jour.

Restreindre strictement le recensement aux projets relevant, au moins partiellement, du secteur de l'habitat stricto sensu aurait été une prise de position justifiable. La ligne de démarcation entre habitat et hébergement est néanmoins parfois ténue. De chaque côté de la frontière, on observe des formules construites en empruntant les codes du voisin. D. ARGOUD (2008) distingue deux séquences dans le rapprochement qui s'opère entre le secteur de l'habitat et celui de la gérontologie. Si aujourd'hui le secteur de l'habitat se rapproche de la gérontologie à travers de nombreuses formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées dites de « seconde génération »¹³⁹ dont fait partie l'habitat intergénérationnel, hier – et jusqu'à ce jour – c'est le secteur gérontologique lui-même qui a tenté de se rapprocher du modèle du logement, de l'habitat, du domicile (MALLON, 2005). Dans une société qui valorise l'indépendance, l'autonomie, le modèle du « domicile » est beaucoup plus valorisé que celui de la vie « en institution »... Les petites unités de vie, les « domiciles collectifs », et le renouveau des logements-foyers (transformés en « résidences autonomie » par la loi d'adaptation de la société au vieillissement) en sont des exemples. Ainsi, comment prétendre faire un état des lieux de l'habitat intergénérationnel en se privant d'un projet aussi emblématique que la « Maison des générations » sur le quai des Célestins à Paris (4^{ème} arrondissement) par exemple ? Au sein de cet immeuble idéalement situé coexistent, autour d'un projet intergénérationnel structuré, une résidence pour personnes âgées (EHPA) et un foyer jeunes travailleurs. Le propriétaire des lieux, Elogie, est bien un bailleur social, mais le statut des deux structures gestionnaires (ALJT et Coallia) relève du secteur médico-social.

Afin toutefois de définir un cadre et des limites explicites au champ du recensement sont considérés comme appartenant à l'« habitat intergénérationnel » tous projets relevant du secteur de l'habitat ou du secteur médico-social à condition que le projet intergénérationnel soit central (ce qui se retrouve très souvent dans la dénomination du projet : ex. centre intergénérationnel, pôle intergénération, maison des générations...) et ce dès la conception¹⁴⁰, qu'il implique la résidence sur place d'au moins deux « catégories générationnelles », et que les formules en questions soient proche du domicile (avec des appartements ou logements distincts).

À titre d'exemples :

- Un logement-foyer pour personnes-âgées et une crèche dans un même bâtiment ne constituent pas selon cette définition un habitat intergénérationnel puisque les enfants ne résident pas dans la crèche.
- Un logement-foyer pour personnes âgées et un logement-foyer pour jeunes travailleurs dans un même bâtiment (ou même tènement) rentrent dans le cadre de notre recensement, à condition

¹³⁹ Par exemple certaines formes de domiciles collectifs, les résidences services, l'habitat intergénérationnel, etc.

¹⁴⁰ Ou dans quelques cas la réhabilitation...

qu'un projet intergénérationnel unisse les deux structures (exemple : Maison des générations d'Elogie à Paris 4).

- Un EHPAD, un foyer d'accueil pour adultes handicapés, et un centre médico-psychologique pour jeunes autistes dans le même bâtiment ne relèvent pas de l'habitat intergénérationnel selon cette définition (ex. : le centre Robert Doisneau à Paris XVIII^{ème}).

2.1.1.1.a / Les cas des « Quartiers intergénérationnels » et de la « Colocation ou Cohabitation intergénérationnelle »

D. ARGOUD (2012) et quelques autres observateurs¹⁴¹ proposent déjà une classification de l'habitat intergénérationnel par échelle. Les résidences intergénérationnelles y sont entourées d'un côté des « quartiers intergénérationnels », et de l'autre des « logements intergénérationnels » qui fonctionnent sur le modèle de la colocation, ou cohabitation intergénérationnelle. Ainsi l'expression « habitat intergénérationnel » est indistinctement employée pour décrire deux concepts différents, à deux niveaux d'analyse différents. Son premier emploi fait référence à la résidence intergénérationnelle (cohabitation organisée de générations différentes au sein d'un même immeuble, dans des logements généralement distincts). La même locution est aussi employée pour décrire un concept plus général : l'intégration de la dimension générationnelle dans l'habitat. Ainsi employée, l'expression « habitat intergénérationnel » désigne l'ensemble des projets dans le secteur de l'habitat (et qui le dépassent parfois...) qui font de la mixité générationnelle un de leurs fondements et qui se déclinent du quartier intergénérationnel au logement intergénérationnel.

Le choix a été fait de ne pas inclure les quartiers et les logements intergénérationnels dans le champ du recensement, et donc de se référer à la locution « habitat intergénérationnel » dans son sens le plus restreint, tel que présenté ci-dessus¹⁴². Plusieurs raisons président à ce choix :

- Les quartiers intergénérationnels sont comparativement beaucoup moins nombreux que les autres formules.
- La différence de nature des projets à l'échelle d'un quartier, d'un immeuble ou de logements rend très difficile la création d'un référentiel commun pour leur comparaison.
- Ces différences ne se limitent pas à leur dimension morphologique. Les montages, les acteurs, les blocages, et les ambitions peuvent sensiblement varier selon qu'il s'agisse d'un quartier intergénérationnel, d'une résidence, ou de logements en cohabitation intergénérationnelle.
- La cohabitation intergénérationnelle est un sujet mieux connu par la recherche et par le public (parce qu'antérieur dans sa diffusion médiatique et son adoption institutionnelle notamment). Plusieurs publications scientifiques et nombre d'études professionnelles et publiques ont établi un socle solide de connaissance sur le sujet. Ce n'est absolument pas le cas des résidences intergénérationnelles aujourd'hui.

¹⁴¹ Ex. l'article d'Olga Piou – Directrice du CLEIRPPA en 2012, « Les nouvelles formes d'habitat : les immeubles et quartiers intergénérationnels », www.aidonslesnotres.fr, 10/01/2012.

¹⁴² Sont intégrés au recensement les projets intergénérationnels développés à l'échelle d'un îlot ou d'un « quartier » qui :

- soit comportent en leur sein une résidence intergénérationnelle au sens le plus strict,
- soit sont gérés par une entité globale /unique,
- soit fondent la dimension intergénérationnelle du projet sur des interrelations fortes entre les différentes « sous-structures », notamment dans des espaces communs.

Encadré 14_ Quelques exemples de quartiers intergénérationnels

> La Zac des Sables à Pulnoy (54) est probablement une des réalisations les plus connues :

« Dans le cadre du projet d'aménagement d'un nouveau quartier de la ville de Pulnoy sur un site de 8 hectares, le maire a souhaité répondre à la demande de la population âgée de rester dans un environnement vert et agréable, en trouvant sur site une gamme complète de logements et de services.

Il s'agissait de permettre aux personnes retraitées de rester au contact des populations "actives" et des jeunes générations tout en conservant un lien intergénérationnel et social y compris en cas de perte d'autonomie. Le site à aménager, à proximité du centre-ville, des transports et des commerces, était propice à la réalisation de cet objectif. (...)

L'opération offre, non pas une solution mais un ensemble démultiplié de solutions couplant habitat et services diversifiés : accession, locatif, individuel, collectif, secteur libre, secteur protégé, tous destinés à des publics diversifiés en termes d'âge, de niveau de dépendance, de handicap et de revenus. L'ensemble regroupe un centre d'animation seniors, une résidence services, des logements sociaux en locatif et en accession, un espace petite enfance comprenant une crèche halte-garderie de 32 places, un espace habitat social comprenant 37 appartements collectifs avec commerces en pied d'immeuble, 11 maisons individuelles dont 4 pour personnes handicapées, un espace d'habitat pavillonnaire comprenant 64 parcelles de terrain à bâtir. Les habitants pourront aussi bénéficier des services de l'établissement central, la maison de retraite "Les Sablons". »¹⁴³

> L'éco-quartier intergénérationnel Théodore Monod à Lambres-lez-Douai (59)

« La réalisation de l'éco-quartier Théodore Monod a débuté récemment à Lambres-lez-Douai. En plus d'une centaine de pavillons en habitat mixte, cet ensemble comportera 26 logements en résidence seniors et un EHPAD pour accueillir 81 personnes âgées et deux unités dédiées aux malades d'Alzheimer dès 2013.

Ce projet ambitieux a été conçu afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que la convivialité entre les résidents. Il doit répondre aux attentes des habitants, des plus jeunes aux plus âgés, dans un cadre de vie de haute qualité environnementale. »¹⁴⁴

> Un projet de quartier intergénérationnel à Neuville-de-Poitou (86)

« [Le site] accueillera un habitat diversifié avec des maisons mitoyennes - accessible à la propriété et au locatif - une résidence adaptée aux seniors et une résidence autonome pour accompagner les anciens à rester à domicile avec un service adapté (portage de repas à domicile, animations, etc.). Ce n'est pas une maison médicalisée mais une résidence où les personnes âgées pourront vivre en toute sérénité. L'idée d'y installer un gardien n'est pas exclue.

Cet îlot offrira des espaces de partage comme cette salle d'activités « pour les jeunes et les moins jeunes » (...). Ce quartier intergénérationnel reste une initiative première pour Neuville-de-Poitou, qui tend vers une mixité générationnelle afin de partager les expériences de vie, qu'elles soient importantes ou modestes. »¹⁴⁵

¹⁴³ Description du projet dans le n°127 des Cahiers d'Actualités Habitat édités par l'USH, p.82.

¹⁴⁴ Description du projet dans un document de présentation de la remise du label « Bien vieillir - Vivre ensemble », le 30 juin 2011. Disponible en ligne : <http://www.villesdefrance.fr/upload/files/DPvieillir.pdf>

¹⁴⁵ Article de presse datant du 10/02/2018, « Bientôt un quartier intergénérationnel », Centre Presse - <http://www.centre-presse.fr/article-583403-bientot-un-quartier-intergenerationnel.html>

2.1.1.2 _ [Méthodologie] : Le recensement des 254 projets d'habitat intergénérationnel

Une fois le cadre du champ de recherche défini, 254 projets d'habitat intergénérationnel ont été recensés, dont 196 étaient livrés et en activité à la date du 31 décembre 2016. Ces projets ont été principalement identifiés sur la base de la documentation disponible sur internet pour chacun d'eux. Notre veille documentaire s'est basée sur le croisement de plusieurs sources :

De 2013 à 2014, l'utilisation d'un agrégateur de flux RSS (Netvibes) : recherches avec les mots-clés « habitat intergénérationnel » sur Twingly et Google blog (moteurs de recherches de blogs), sur Bing news et Yahoo news (actualités articles et agences de presse), sur Google search (the « *world wide web* »), Youtube et Dailymotion (vidéo) ;

De 2013 à 2014, utilisation du logiciel de « curation » Scoop It, avec les mots clés « logement », « habitat », et « intergénérationnel » ;

De 2014 à 2017, suite à une défection du logiciel d'agrégation de flux RSS, remplacement par la mise en place d'alertes Google avec les mots clés « mixité générationnelle », « mixité intergénérationnelle », « habitat intergénérationnel » et « logement intergénérationnel »

Et des recherches régulières avec les mêmes mots clés sur Google actualités (actualités de presse) ;

De 2013 à 2017, une veille sur les marchés publics (BOAMP.fr) avec les mots-clés : intergénérationnel, "habitat participatif", vieillissement ET logement, "mixité générationnelle", mixité ET générations, dans les domaines suivants : Audit, Bâtiment, Etude, Formation, Gardiennage, et Maîtrise d'œuvre.

Et des recherches plus épisodiques sur les réseaux sociaux : Facebook et Pinterest.

Des recherches plus orientées ont ensuite permis de tirer le fil lorsque des pistes étaient décelées, notamment des recherches par opérateur lorsqu'un projet est identifié (le bailleur social a-t-il réalisé d'autres projets ?). Les rapports, articles et autres documents de littérature grise sur le sujet ont aussi été des sources complémentaires lorsqu'ils présentaient des expériences. Notre pratique professionnelle nous a par ailleurs conduit à échanger avec des porteurs de projets, à divers stades de développement, à être contacté par des collectivités, bailleurs ou promoteurs dans le cadre de marchés publics ou concours, ou même à intervenir dans le développement de plusieurs des projets référencés ci-après. Des contacts téléphoniques ou des entretiens enfin ont permis de finaliser l'état des lieux, notamment auprès de quelques-uns des organismes « les plus gros producteurs » de résidences intergénérationnelles : la SDH, Logévie, et Habitat & Humanisme.

Chacun des projets recensés a ensuite fait l'objet d'une analyse à partir de la documentation en ligne disponible (articles de presse locale ou spécialisée, documentation institutionnelle, communication web des parties prenantes sur le projet, etc.). Au total ce sont plus d'un millier de documents qui ont été épluchés pour renseigner une base de données construite à partir du recensement. Treize projets ont par ailleurs fait l'objet de visites et d'entretiens complémentaires auprès de porteurs de projets et/ou d'habitants.

Encadré 15_ Liste des visites de sites et des entretiens réalisés :

- Les résidences intergénérationnelles du bailleur Logévie (33)
 - > 10/2014 - Entretien téléphonique avec la chargée de communication de Logévie.
 - > 10/2014 - Résidence Les Camélias à Cestas-Gazinet (33) : échanges avec 3 habitants (1 jeune, 1 personnes âgées dans un logement adapté, 1 personne âgée dans un logement ordinaire)
 - > 2/12/2015 - Résidence Concert'O à Bordeaux (33) : échanges avec 2 habitants (2 personnes âgées).

- 13/10/2014 - Les Chalets séniors du Groupe des Chalets (31)
 - > Entretien avec la responsable du développement des services aux habitants du bailleur, qui est aussi pilote de la démarche « Chalets séniors »
 - > Résidence du Soleil à Saint-Jean : rencontre et échanges avec le responsable d'Agence du bailleur, la gérante, et l'animatrice du service social de la commune qui intervient sur la résidence, ainsi que l'adjointe déléguée aux affaires sociales de la commune de Saint-Jean.

- 11/2014 - Maison des Générations de l'ALJT et Coallia (75)
 - > Entretien avec la chargée de relations résidentielles de l'ALJT
 - > Entretien avec la directrice d'établissement de Coallia

- 16/07/2015 – Les résidences intergénérationnelles de la SDH (38)
 - > Entretien avec la responsable de l'habitat spécifique de la SDH
 - > Résidence Cap Harmonia à Echirolles : échanges avec 1 habitant (propriétaire)
 - > Résidence La Rumba à Echirolles : échanges avec 1 habitante (personne âgée)

- 20/07/2015 – Delphis, label Habitat Séniors Services
 - > Entretien avec la chargée de mission Habitat et services

- 2/12/2015 – Les résidences solidaires intergénérationnelles d'Aquitanis (33)
 - > Entretien avec la responsable RSE et Développement Durable d'Aquitanis
 - > Résidence Oréa au Bouscat : échanges avec 3 habitants (2 personnes âgées, 1 jeune).

- 13/10/2015 - Résidence Les Amandiers du Pic à Saint-Romain-le-Puy (42)
 - > Entretien avec la Maire (vice-pdte « Autonomie et personnes handicapées » - Conseil général 42), la conseillère municipale adjointe aux affaires sociales et aux personnes âgées et un conseiller municipal.

- Les maisons intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme
 - > 06/2013 - Résidence Le Chorus à Lyon (69) : entretien avec la responsable de suivi d'opération, et échanges avec 1 habitante (personne handicapée).
 - > 21/07/2015 - Entretien avec la chargée de mission habitat intergénérationnel (service Ville et Habitat) de la Fédération Habitat et Humanisme.

- 26/08/2014 - Résidence Marie Curie à Bussy-Saint-Georges (77)
 - > Entretien avec la responsable du service marketing (pilote du comité habitat intergénérationnel) et une collaboratrice du service clientèle d'Efidis.
 - > Rencontre et échanges avec la régisseuse (poste créé sur mesure pour les résidences intergénérationnelles d'Efidis).
 - > 11/10/2017 - Entretien avec une Responsable de programme de Grand Paris Habitat (regroupement d'Efidis, Osica, et CDC Habitat IDF), chargé de capitalisation sur l'offre d'habitat intergénérationnel de l'organisme.

- 05/2013 - Village générations à Saint-Apollinaire (21)
 - > Rencontre et échanges avec la responsable de l'office municipal des aînés de St-Apollinaire, le directeur des établissements de la FEDOSAD et le directeur du développement de Dijon Habitat.

- Résidence Le Victoria à Lyon (69)
 - > 02/2013 - Entretien avec l'animatrice intergénérationnelle
 - > 10/2015 - Participation à une activité Halloween.

- 09/2014 - Résidence Puebla au Creusot (71)
 - > Entretien avec le directeur de programme de l'OPAC 71 – en charge du programme « logements solidaires »
 - > Rencontre et échanges avec la chargée de relations clientèles et le responsable service de gestion de proximité et 11 habitants (10 ménages sur 16, dont 5 personnes âgées et 1 personne handicapée [accident survenu après l'arrivée dans le logement]).

- 30/06/2017 – Résidence Clair Azur à Lyon (69)
 - > Entretien avec « l'intendant gestionnaire » de la résidence de Geste.

- 21/07/2017 – Résidences « Résidensembles » à Marseille et Gignac-la-Nerthe (13)
 - > Entretien avec le Directeur des études, du patrimoine et du développement d'HMP, responsable du programme au moment de son développement et de sa mise en œuvre.

Par ailleurs, notre activité professionnelle nous a conduit à échanger et travailler en première main avec des parties prenantes des projets suivants (ou participer à leur développement) :

- La résidence intergénérationnelle de France Habitation à Ivry/Seine (94)
- Un éco-quartier intergénérationnel à Vendoeuvres (36)
- Les projets *CHERS VOISINS* et *COCOON'ÂGES* développés par Récipro-Cité avec ses partenaires.

Une mine d'information nous est aussi parvenue, en seconde main, par l'intermédiaire d'autres collaborateurs de Récipro-Cité :

- « *Enquête et étude de redynamisation du dispositif de voisinage intergénérationnel de la résidence 'Le Victoria'* » (livrée en 12/2015).
- Nombreux concours, appels d'offres, échanges...

2.1.1.3 _ [Limites] : Quelques limites relatives à la méthode de recensement et de veille documentaire...

Avant de rentrer plus en détail dans la composition de la base de données, il faut préciser et prendre conscience des limites inhérentes à la méthodologie de recensement adoptée (bien que les alternatives fussent plus que limitées...).

Tout d'abord n'ont été identifiés que les projets au sujet desquels un document a été mis en ligne et rendu public sur internet. Les projets d'habitat intergénérationnel sont certes des projets « communicants » : ils sont consensuels, et médiatiques. La communication est parfois un objectif en soi de certains projets. Ceci dit, si la méthodologie choisie permet de prétendre avoir « capté » l'essentiel des documents disponibles, rien ne permet de déterminer le nombre de projets pour lesquels aucune information n'a été partagée sur internet. Il est possible en conséquence d'imaginer un biais de l'état des lieux en faveur des projets les plus importants et les plus médiatiques au détriment peut-être de projets de dimensions plus réduites et au rayonnement faible.

Deux autres remarques peuvent être faites au sujet de la date des projets identifiés.

La suprématie d'internet sur les moyens de communication est relativement récente. Des informations sont d'autant plus susceptibles d'avoir été publiées, et d'être facilement repérées que le projet est récent. Fort heureusement le développement tout aussi récent des formules d'habitat intergénérationnel permet d'estimer que le biais est très faible. Mais un projet imaginé et avorté pendant la décennie 1990 pourrait tout à fait ne pas avoir laissé de traces (ou des traces très difficilement repérables) sur internet. Nous en tenons pour preuves la découverte tardive du dispositif de résidences intergénérationnelles « résidensemble » développé par l'Office public de l'Habitat de la ville de Marseille, Habitat Marseille Provence à la fin des années 1990. Ce concept en tout point précurseur n'a laissé que très peu de traces sur la toile. Il en est de même pour la résidence « Habiter ensemble » de Savigny-sur-Orge (91) mise en service en 1995 dont nous n'avons découvert l'existence que dans nos recherches bibliographiques.

Un autre biais possible relatif à l'ancienneté des projets tient à ce que la recherche s'est faite à rebours à partir de 2013 puisque nous avons commencé notre recensement des projets d'habitat intergénérationnel en novembre 2013. Pour les projets dont une information a été publiée sur internet à partir de cette date, nous pouvons dire que la recherche était réalisée « dans le présent », pour les informations datant d'avant 2013, il s'agissait d'une recherche à rebours « dans le passé ». D'un côté il s'est agi de (régulièrement) « capter » des actualités, de l'autre de repêcher de l'information sur tout ce qui avait déjà été produit. On peut imaginer que le degré de précision du recensement ait pu en être affecté. En somme il s'agit d'un dénombrement dont nous ne pouvons vérifier, ni même postuler, l'exhaustivité. Le recensement réalisé représente tout de même la compilation la plus exhaustive de projets intergénérationnels à ce jour. Il n'est pas déraisonnable d'estimer que l'analyse des 196 projets intergénérationnels en activité (au 31/12/2016) présente une image fidèle et représentative de l'habitat intergénérationnel en France à cette date et que ses résultats pourront être traités et manipulés comme tels.

Conscients de ces limites méthodologiques et familiarisés avec le cadre précis des travaux qui seront maintenant présentés, le champ est libre pour presser et extraire de la somme d'information amassée et compilée une connaissance inédite de l'habitat intergénérationnel en France.

2.1.2_ Panorama de l'habitat intergénérationnel

Le développement qui suit a un objectif : présenter un panorama, un état de lieux, une vision d'ensemble de l'habitat intergénérationnel. Pour cet exercice essentiellement descriptif, nous souhaitons être particulièrement vigilants à ce que la généralisation ne se fasse pas au sacrifice de la diversité, la vision d'ensemble au détriment du particulier. C'est ainsi au moyen d'un processus dialectique que nous espérons établir petit à petit une connaissance concrète de l'« habitat intergénérationnel » en France : tantôt assez loin de la mosaïque pour en distinguer le dessin (statistiques et observations générales), tantôt assez proche pour en discerner les tesselles et leurs caractéristiques individuelles (études de cas, illustrations, et particularités).

Car l'expression « habitat intergénérationnel » cache sous une étiquette commune un ensemble tout sauf homogène. Rappelons que les projets d'habitat intergénérationnel sont développés en dehors d'un cadre réglementaire propre. L'habitat intergénérationnel est par conséquent une catégorie statistiquement invisible, fondamentalement complexe, essentiellement expérimentale. Un grand nombre de projets correspondent en effet toujours aujourd'hui à des projets dits expérimentaux ; expérimentations plus ou moins inspirées d'autres réalisations « voisines » ou des projets les plus médiatisés. Toutefois, si les ressources et partenariats agglomérés et organisés localement autour des projets en conditionnent (encore) largement le fond et la forme, l'habitat intergénérationnel est traversé par des tendances lourdes. Quelques catégories de porteurs de projets « dominant » largement l'essentiel de la production de l'habitat intergénérationnel, les publics cibles se ressemblent, les services proposés aux résidents des 196 projets étudiés peuvent être synthétisés en six grandes familles, et les logements adaptés et salles polyvalentes sont presque des incontournables de leur programmation.

Sauf mention du contraire, les chiffres et analyses à suivre se basent sur le recensement de 196 projets mis en service avant le 31 décembre 2016. Le choix de ne se baser que sur ce corpus, malgré que notre inventaire nous ait permis d'identifier davantage de projets tient à notre volonté de se baser sur des projets en activité à la date des analyses. Nous avons en effet considéré que la fiabilité de l'information, notamment sur le fonctionnement du projet, était meilleure lorsqu'elle s'appuyait sur du concret plutôt que sur des projections. Le niveau d'information et sa qualité sont aussi plus homogènes, permettant de travailler avec une base de données quasiment « sans trous ».

2.1.2.1 _ Une nouvelle offre, qui malgré son rapide développement demeure marginale.

Si l'on considère l'inexistence (ou quasi-inexistence) de l'offre d'habitat intergénérationnel avant 2010, la multiplication des projets au cours des quelques dernières années paraît spectaculaire. Elle tendrait même à faire dire que les projets d'habitat intergénérationnel se sont développés à très grande vitesse. En valeur absolue cependant, l'habitat intergénérationnel ne représente qu'une minuscule goutte d'eau dans l'océan de l'offre d'accueil pour les personnes âgées. Les 196 résidences en activité au 31/12/2016 du recensement représentent 7 938 logements. À titre de comparaison, l'offre institutionnelle d'accueil des personnes âgées s'élevait en 2013 en France métropolitaine à plus d'1 million de lits et/ou logements.¹⁴⁶ Notons tout de même, avant d'y revenir plus tard, que les publics cibles de l'habitat intergénérationnel ne coïncident toutefois pas parfaitement avec ceux des structures institutionnelles dont il a été fait mention.

Toujours à titre de comparaison, hors du champ médico-social, les 580 résidences-services en exploitation fin 2015 représentaient environ 64 000 logements.¹⁴⁷ Dans ce secteur en pleine expansion, la dimension des opérations est en effet généralement beaucoup plus importante que dans les projets intergénérationnels, ce qui explique l'écart significatif entre le nombre d'opérations et de logements des deux formules.

Les résidences intergénérationnelles sont aujourd'hui des solutions résidentielles (et servicielles) innovantes et « alternatives » dont le retentissement médiatique (au moins dans les sphères politiques et professionnelles spécialisées) dépasse de loin leur impact réel sur la société (LABIT, 2013).

À l'échelle très locale de certaines communes ou intercommunalités la solution peut néanmoins occuper une place importante dans l'offre locale d'accueil des personnes âgées. C'est le cas par exemple de la Communauté de communes Rives de Moselle (57) qui a développé une offre d'habitat intergénérationnel dont trois communes de l'intercommunalité rurale sont aujourd'hui dotées et qui continue d'être déployé sur le territoire. Dans un contexte territorial urbain cette fois-ci, la commune d'Echirolles dans l'agglomération grenobloise (38) compte six résidences intergénérationnelles conçues par la SDH (Société Dauphinoise pour l'Habitat, SA d'HLM).

La dimension des projets de résidences intergénérationnelles est aussi en moyenne plus réduite que les solutions usuelles d'hébergement institutionnel. Expression de leur malléabilité, les projets inventoriés oscillent de 4 à 198 logements, dont 5 % à 80 % sont réservés à des publics âgés (44 % en moyenne). Significativement la moitié des réalisations ne dépassent pas 28 logements, soit, selon les projets, de 5 à 20 logements destinés aux personnes âgées¹⁴⁸. En comparaison, la capacité moyenne des EHPAD (dont le fonctionnement et le modèle économique sont peu propices à la création de petites structures) s'élevait en 2012 à 83 places d'hébergement permanent¹⁴⁹, c'est deux fois plus que les 41 logements en moyenne des projets d'habitat

¹⁴⁶ 111 558 logements en logements-foyers, 561 417 lits en maison de retraite (EHPA - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées), 541 708 lits en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et 31 937 en Unités de soins longue durée > Source : « Accueil des personnes âgées en 2013 », INSEE.

¹⁴⁷ Etude Xerfi-Precepta (Cerencimo, « Le marché des séniors », in *Cerine*, N°13, Nov/Déc 2013).

¹⁴⁸ Le chiffre du nombre de logements destinés aux personnes âgées se base sur un premier recensement de 120 projets en activité au 31/12/2014.

¹⁴⁹ CNSA-oct 2013.

intergénérationnel, et cinq fois plus que les 16 (en moyenne) d'entre eux destinés à des publics âgés.

Encadré 16_ Echirolles, la commune de France avec le plus de résidences intergénérationnelles.

Résidence La Lorette



N. TORRES, 2017

La Société Dauphinoise d'Habitation (SDH), SA d'HLM dont le siège social est basé à Echirolles, a participé à la création et au développement du label Habitat Sénior Services avec Delphis. La SDH est l'un des principaux organismes de logements sociaux de la commune, qui détient elle-même le parc de logements sociaux le plus important de l'agglomération (37 % de logements sociaux).

En 2005, en concertation avec la municipalité, la SDH construit la résidence Marcel David dont l'intégralité des logements sont adaptés selon les critères du label HSS, pour reloger les personnes âgées d'une tour d'habitations classée IGH (Immeuble de Grande Hauteur) qui n'est

plus en conformité avec les normes de sécurité du SDIS. Restées dans leur quartier, les personnes âgées relogées regrettent cependant l'homogénéité générationnelle de leur nouvelle résidence et de ne plus pouvoir compter sur l'assistance de voisins plus jeunes.

Le retour d'expérience est assimilé par les deux partenaires et suivi d'une correction de trajectoire : les résidences intégrant des logements adaptés aux personnes âgées seront intergénérationnelles.¹⁵⁰ Le bailleur et la collectivité qui partagent une longue histoire commune et entretiennent de proches relations décident de poursuivre l'aventure. Six autres résidences intergénérationnelles seront construites jusqu'à ce jour :

- Résidence La Lorette, 12 logements livrés en 2009
- Résidence La Rumba, 29 logements livrés en 2011
- Résidence Cap Harmonia, 16 logements livrés en 2012
- Résidence Joliot Curie, 22 logements livrés en 2013
- Résidence Le télégraphe/ESAT, 40 logements livrés en 2013
- Immeuble du Verseau, 34 logements livrés en 2016 (dont 2 appartements jumelés pour des personnes âgées et leur famille).

2.1.2.2 _ Une variété de montages et de statuts dominés par le monde du logement social

2.1.2.2.a / Les résidences intergénérationnelles : une innovation du secteur HLM ?

Le secteur du logement social porte aujourd'hui l'essentiel du développement de l'habitat intergénérationnel. Toutes les réalisations ne relèvent cependant pas du logement social et les projets rassemblant plusieurs structures de statuts différents ne sont pas rares.

On retrouve en fait quatre grandes catégories de statuts, qui seuls ou combinés composent tous les projets intergénérationnels recensés :

- des projets relevant du **secteur du logement social**, très largement majoritaires (projets exclusivement sociaux ou mixte),
- d'autres relevant du **secteur social et médico-social** (structures d'hébergement social et d'insertion, établissements médico-sociaux)
- des **résidences gérées** (résidences services seniors, résidences étudiantes...)
- et enfin quelques projets d'**habitat groupé participatif**, dont l'emphase placée par leurs porteurs de projet sur les valeurs de la mixité et de la solidarité intergénérationnelle justifient leur inclusion dans le corpus d'étude.

L'habitat intergénérationnel est avant tout du logement social : 94 % des réalisations recensées relèvent au moins en partie du secteur du logement social, et 86 % y appartiennent exclusivement tandis que 11 % des projets incluent un établissement social ou médico-social (ESMS) et seulement 2 % (quatre projets) une résidence gérée. Certains projets les plus complexes cumulent toutefois jusqu'à trois statuts. C'est le cas par exemple d'une résidence intergénérationnelle livrée en 2014 dans la ville nouvelle de Bussy-Saint-Georges (77) qui associe des logements sociaux

¹⁵⁰ Entretien avec C. GRIZAUD, responsable habitat spécifique de la SDH, 16/07/2015.

classiques (dont certains ont été adaptés spécifiquement pour des personnes âgées) à une résidence étudiante (résidence gérée) et un foyer pour jeunes travailleurs (établissement social).

Encadré 17_ À Bussy-Saint-Georges, 3 résidences en 1 (intergénérationnelle)	
« 1. LE PROJET	
À Bussy Saint-Georges, au cœur de Marne-la-Vallée, un programme prototype innovant, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, a été livré par Antin Résidences en 2014. Il comprend 39 logements familiaux, dont neuf spécialement conçus et dédiés aux personnes âgées, une résidence étudiante de 101 logements et une résidence sociale de 58 logements pour jeunes actifs.	
(...) 3. LE VIVRE ENSEMBLE	
Pour faire vivre ensemble des populations différenciées, cette opération fait l'objet d'une animation assurée au travers d'une action conjointe des structures chargées de sa gestion : l'ALFI* pour la résidence jeunes actifs, Antin Résidences* pour les logements et Fac Habitat pour la résidence étudiante. Des locaux à usage collectif, salles d'études ou de sport pourront être ouverts aussi bien aux jeunes qu'aux plus âgés. Les jardins partagés prévus près des bâtiments serviront également à renforcer le lien social entre les habitants.	
4. LE BIEN VIEILLIR	
Grâce à ce projet de solidarité entre les générations, les aînés se voient enfin offrir une alternative au « vieillir entre soi » et préservent un lien social avec les familles et les jeunes. De plus, grâce à un aménagement intérieur soigneusement étudié, ils gagnent en autonomie dans un intérieur accueillant et protecteur, à proximité immédiate des commerces du centre-ville. »	
(*L'ALFI et Antin Résidences sont filiales du Groupe Arcade)	
(Extraits du Rapport annuel d'activité du Groupe Arcade – pôle HLM, année 2014, pp. 20-21).	

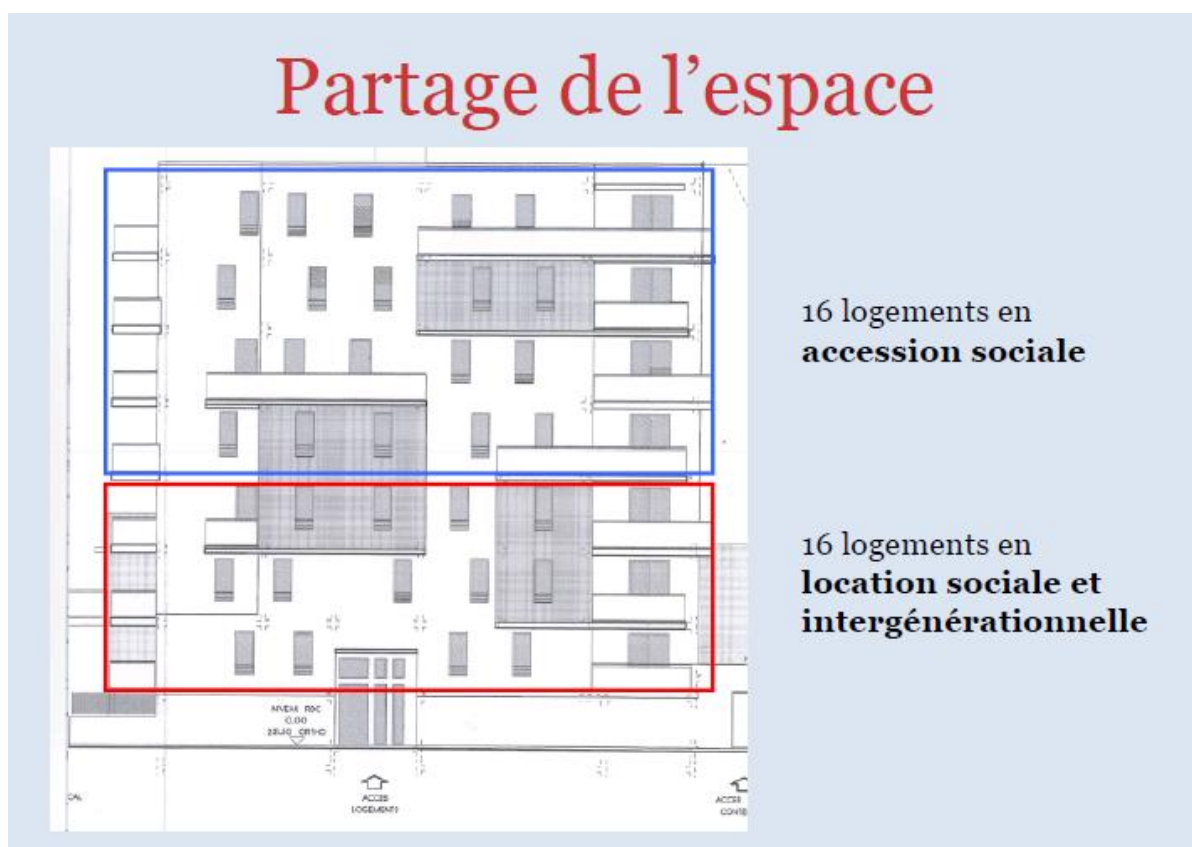
Tableau 2_ Statuts des 196 résidences intergénérationnelles en service au 31/12/2016				
STATUTS		effectif	%	%
Secteur HLM	HLM seulement (ou mixte accession, intermédiaire, etc.)	169	86 %	94 %
	HLM et SMS	13	7 %	
	HLM et rés. gérée	1	0,5 %	
	HLM, SMS et rés. gérée	1	0,5 %	
Secteur SMS	SMS seulement	6	3 %	11 %
	SMS et HLM	13	7 %	
	SMS, HLM et rés. gérée	1	0,5 %	
	SMS et rés. gérée	1	0,5 %	
Résidences gérées (résidence étudiants ou résidence séniors)	Rés. gérée	1	0,5 %	2 %
	Res. gérée et HLM	1	0,5 %	
	Rés. gérée et SMS	1	0,5 %	
	Rés. gérée, HLM et SMS	1	0,5 %	
Habitat participatif	Habitat groupé participatif seulement	4	2 %	2 %

N. TORRES, 2017

Existent aussi quelques projets mixtes – regroupant logements sociaux et logements dits « libres ». Cependant, si les logements libres contribuent dans ces projets à composer la mixité des générations au sein de l'ensemble résidentiel, c'est toujours la section sociale (logements, locataires, bailleurs...) qui supporte le projet intergénérationnel de la résidence et les éventuels services associés. Les logements adaptés aux personnes âgées, s'ils existent, sont immanquablement situés parmi les logements sociaux. Par souci de simplification et pour manifester ce « déséquilibre », les projets intergénérationnels regroupant logements sociaux et logements libres sont assimilés à la catégorie des projets relevant du logement social.

Encadré 18_ Mixité générationnelle et mixité sociale : Exemple de la Résidence Harmonia à Echirolles (38).

La résidence Cap Harmonia à Echirolles combine 16 logements en accession sociale à la propriété sur les plus hauts niveaux et 16 en « location sociale et intergénérationnelle » du RDC au R+3.



(Extrait de la présentation « Opération « remarquable » - Isère Habitat – Harmonia » - diapositive 7/43).

Les logements sociaux sont répartis de manière à ce que des jeunes (grandes typologies d'appartements) et des personnes âgées (T2) soient sur le même palier. Il faut cependant regretter que le projet intergénérationnel soit restreint aux locataires. Seuls ces derniers signent une charte de bon voisinage qui précise que « Toute personne qui souhaite résider à « Harmonia » fait le choix d'habiter harmonieusement entre générations différentes. Résider

dans cet ensemble immobilier, c'est entretenir de véritables relations de bon voisinage. Solidarité, entraide et convivialité sont les mots clés de ces bonnes relations ».¹⁵¹

Un habitant de la résidence, propriétaire, nous fait part de difficultés de cohabitation avec les locataires « surtout au début », parce qu' « ils n'arrivent pas à se mettre dans l'état d'esprit d'une copropriété » et « gardent des attitudes de locataires HLM ». Pourtant « avec les personnes âgées ça passe mieux ». De nos échanges il ressort que sa connaissance du projet intergénérationnel de la résidence se limite au fait que des personnes âgées vivent dans certains appartements HLM.¹⁵²



N.TORRES, 2017

Au 31 décembre 2014, mis à part quelques rares projets d'habitat groupé participatif, très spécifiques, il n'existait aucun projet résidentiel intergénérationnel dans le secteur du logement libre exclusivement.

2.1.2.2.b / Le cas particulier de l'habitat groupé participatif

Du fait de leur spécificité et du nombre très limité de projets concernés (trois au 31/12/2014, quatre au 31/12/2016) nous présenterons maintenant plus en détail les liens tissés entre habitat participatif et mixité intergénérationnelle, sans y revenir par la suite. Non que l'intérêt du sujet soit moindre, bien au contraire. Ces expériences sont fort intéressantes et probablement aussi promises à un développement croissant. Mais parce que, proportionnellement anecdotiques et

¹⁵¹ Extrait de la charte « bon voisin'âge » de la résidence Harmonia, voire charte complète en annexe.

¹⁵² Interaction non-formalisée avec un habitant propriétaire de la résidence Harmonia – 16/07/2015.

atypiques par rapport à l'ensemble d'étude, les quelques expériences se retrouvent éclipsées par la masse des autres projets.

L'habitat participatif connaît un regain d'intérêt depuis les années 2000 qui culmine en 2014 par sa reconnaissance juridique par la loi ALUR. Et bien qu'une trentaine seulement des quelques 400 projets recensés à l'été 2014 avaient abouti à cette date, l'habitat participatif est « *un des nouveaux concepts à la mode en matière de production de logement* » et s'institutionnalise (DEVAUX, 2015). Or ce renouveau est notamment mis en marche par une génération de femmes âgées, souvent à l'initiative de projets, *mamy boomers* éduquées, ayant participé aux grands mouvements sociaux des années 1970 et aujourd'hui à la recherche de nouvelles alternatives pour vieillir :

« Les femmes âgées apparaissent en tout cas à l'avant-garde de ce mouvement. Nos analyses de la littérature et nos propres enquêtes de terrain dans quatre pays montrent qu'elles sont présentes en nombre dans la plupart des projets, en étant souvent à leur initiative. (...) Cette présence massive des femmes âgées dans ce qu'on appelle parfois le renouveau de l'habitat participatif en France, pourtant évidente, est très peu analysée, en particulier en France. De fait, si la première vague de l'habitat participatif des années 1970-1980, qu'on appelait habitat groupé autogéré en France, a pu correspondre à un souhait des jeunes parents de s'entraider dans l'éducation de leurs enfants (D'ORAZIO, 2014), le renouveau actuel peut correspondre à un désir d'entraide entre générations, voir entre retraité-e-s. » (LABIT, 2015 : 58).

C. DEVAUX (2016) remarque parallèlement que les nouveaux porteurs de projets « *sont plus intergénérationnels* » que ceux de la séquence des années 1970-80. A. LABIT (2015^{ENG}) estime que deux tiers des projets d'habitat participatif allemands sont intergénérationnels, et les projets pour séniors de plus en plus nombreux. La tendance, peut-être moins avancée, est aussi amorcée en France. La maison des Babayagas de Montreuil bien connue et étudiée fut un des premiers projets d'« habitat participatif », par et pour des femmes âgées à voir le jour en 2013. La coopérative Chamarel ouvre en 2017 ses portes à Vaulx-en-Velin à ses habitants qui ont voulu « *prendre [leur] vieillesse en main, dans la continuité de ce qu'a été [leur] vie personnelle : engagement social, associatif, culturel et politique, et de ce qu'a été [leur] vie professionnelle : travail d'équipe, coopération...* ». ¹⁵³ D'autres sont à divers stades de réflexion ou de développement.

Pour ces personnes âgées ou pour ces familles qui veulent vivre autrement, sur un socle de valeurs écologiques, citoyennes, solidaires communes, la mixité intergénérationnelle (et sociale) est souvent une valeur importante. Elle correspond à un désir d'entraide et de solidarité entre générations. La mixité sociale et la mixité générationnelle font partie des valeurs communes au monde de l'habitat participatif, et sur lesquelles les groupes d'habitants sont tacitement amenés à se prononcer (notamment lors de l'élaboration d'une charte). Même lorsque le sujet peut être peu prééminent dans le projet en question. C. DEVAUX (2015 : 89) rapporte les propos d'un habitant dans une réunion de groupe pour l'élaboration de la charte d'un projet Montreuillois : « *C'est dur de partir de mots abstraits comme la mixité sociale, intergénérationnelle et d'en faire quelque chose* ».

¹⁵³ <https://cooperativechamarel.wordpress.com/> - Présentation du groupe et du projet.

De leur côté, les retraités de Chamarel décrivent leur projet comme un « *lieu de vie intergénérationnel pour les 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} âges* » (c'est-à-dire regroupant plusieurs générations de personnes âgées), et s'approprient cette valeur qui prend de la place dans la culture de l'habitat participatif, dans le cadre d'un projet pourtant dans les faits destinés à des personnes âgées (retraités) seulement.

En somme, deux facteurs contribuent à faire se rencontrer l'univers de l'habitat participatif et celui de la mixité intergénérationnelle :

- La mixité des générations est favorisée par la sociologie des groupes de projets, qui comprennent une proportion importante de personnes âgées (retraités) en réflexion sur l'habitat de leur vieillissement, mais aussi bien sûr des familles et des individus de tous âges ;
- La mixité intergénérationnelle s'intègre parfaitement au corpus de valeurs sociales, solidaires, écologiques, collaboratives, communautaires, etc. de l'habitat participatif.

Quelques réalisations plus rares sont aussi spécifiquement construites sur la fondation d'un projet intergénérationnel. C'est le cas par exemple du Hameau des Buis (07) depuis 2011 : 20 logements destinés en priorités à des personnes âgées dans un éco-hameau, au fonctionnement communautaire, construits autour d'une école Montessori, avec l'objectif de tisser des liens entre les élèves et les personnes âgées. Les loyers des logements devant permettre de soutenir le projet d'école. Face à la difficulté d'attirer un nombre suffisant de personnes âgées, un tiers des logements sont finalement occupés par des « non-séniors ». Dans le même département, la Maison Marie Galante loge depuis 2004 dans cinq appartements des retraités, familles et personnes seules (en 2010 : neuf personnes dont deux personnes âgées et trois enfants) dans un projet autogéré et résolument intergénérationnel (cf. encadré 19).

Encadré 19_ L'association Maison Mosaïque et la résidence Marie Galante à Saint-Péray (07)

« L'association Maison Mosaïque a été créée en 2001. Elle a pour objectif de favoriser la vie solidaire des différentes générations, à travers notamment la mise en place d'espaces communs d'animation.

Un premier projet a pris forme à Saint-Péray (Ardèche) situé à cinq kilomètres de Valence. En réalité, il s'agit, à l'origine, d'une initiative privée portée par deux personnes : une infirmière alors âgée de 48 ans et un retraité de 83 ans. À la suite d'une expérience malheureuse en maison de retraite du monsieur, tous les deux ont cherché une alternative à la maison de retraite. Leur quête a été d'inventer un nouveau lieu de vie en créant une maison dans laquelle chacun aurait son autonomie et partagerait des valeurs communes. Ils ont trouvé un soutien important autour d'eux suite à une annonce passée dans un journal spécialisé qui sollicitait ses adhérents pour obtenir un appui logistique. C'est ainsi que l'association Maison Mosaïque, qui s'inscrit dans la même philosophie, les a repérés et s'est engagée dans la démarche.

Le projet a pris forme en 2003 via l'achat, sur la commune de Saint-Péray, d'une grande maison datant des années soixante. Pour cet achat, un groupe de cinq investisseurs s'est réuni. Sur les cinq, l'infirmière à l'origine du projet a le double statut de propriétaire et de locataire par rapport à cette maison. Les autres investisseurs ont choisi de soutenir le projet en réalisant un placement éthique. Les copropriétaires ont signé une convention qui bloque l'indivision durant

cinq ans de façon à permettre à cette première expérience de faire ses preuves et de s'installer dans la durée.

La maison possède 200 m² habitables sur un étage. Elle a été aménagée de façon à ce que le rez-de-chaussée soit accessible et laisse place à trois appartements pouvant accueillir des personnes seules ou en couple. Au premier étage, se trouve un grand appartement. Cette maison se situe dans un jardin de 1 400 m² qui comprend une petite maison collective qui permet d'accueillir des hôtes de passage. La propriétaire possède par ailleurs un studio et un garage. Au total, neuf personnes sont actuellement accueillies ; elles sont recrutées par petites annonces et cooptation, comme c'est le cas pour les colocations étudiantes.

La résidence Marie Galante fonctionne en autogestion. Il y existe par moments une vie collective, qui se traduit notamment par des repas pris en commun et des réunions de régulation. Mais la résidence se veut pleinement ouverte sur l'extérieur grâce à son jardin : une activité poterie est régulièrement organisée en direction des enfants de la maison et du quartier, des hébergements ponctuels sont proposés aux familles, amis ou à des personnes qui souhaitent découvrir le fonctionnement de la structure, des repas de quartier sont organisés, un groupe de producteurs locaux s'installe régulièrement dans le jardin pour vendre ses produits aux habitants... ».

D. ARGOUD, 2004, « L'habitat groupé : une alternative à la maison de retraite ? Une étude exploratoire », Cahiers du CLEIRPPA.

À Rouen, le projet d'habitat intergénérationnel, solidaire et écologique porté par l'association d'habitants « Bien Vivre et Vieillir à la Grand'Mare » (BVGM), soutenu par la municipalité « *résulte de la rencontre d'une attente d'habitants seniors de la Grand Mare soucieux de la question du vieillissement de la population et d'une volonté municipale d'adapter l'urbanisme et l'habitat [de ce quartier de grands ensembles]* ». Dès 2013 un groupe de seniors s'agrège autour de l'idée d'une résidence pour seniors. Au fil des échanges avec la ville, les ambitions évoluent, et les cœurs se tournent vers « *une résidence intergénérationnelle, innovante et participative* »¹⁵⁴. En 2015 les contours du projet sont validés et le bailleur social Logiseine est sélectionné pour la construction de l'ensemble. Les ateliers successifs jusqu'à ce jour permettent au groupe d'habitants et aux intéressés d'affiner progressivement, avec le bailleur, la municipalité, et l'atelier urbain de proximité du quartier (AUP), la programmation et le cahier des charges de l'opération, la charte de voisinage intergénérationnel, le projet social, etc. La livraison de la résidence de 35 logements environ, dont 60 % seront destinés à des seniors, est prévue pour 2019. Ce projet, plus récent que les quelques exemples précédemment cités, est caractéristique de ce que C. DEVAUX (2015) décrit comme la mise en politique de l'habitat participatif, c'est-à-dire le « *passage d'initiatives isolées à des actions initiées par la puissance publique et en particulier les collectivités locales et organismes d'HLM* »¹⁵⁵. Tout comme l'influence de la municipalité semble avoir été décisive pour faire évoluer le projet de la Grand'Mare d'un projet « seniors » vers un projet intergénérationnel, il est fort possible d'imaginer que l'institutionnalisation de l'habitat participatif et la place grandissante

¹⁵⁴ Compte-rendu de l'atelier AUP du 22 novembre 2016 – « Propositions - Cahier des charges ».

¹⁵⁵ C. DEVAUX, 2015 - 4ème de couverture. Voir la deuxième partie de l'ouvrage.

jouée par les communes et les bailleurs sociaux dans ces projets soit et sera propice à la multiplication d'habitats participatifs et intergénérationnels.

Encadré 20_ Cologi, le marchand de biens intergénérationnels

Cologi tient une place à part dans le monde de l'habitat participatif et intergénérationnel. Le concept consiste à regrouper un petit nombre de « cohabitants », de différentes générations, autour d'un projet immobilier et d'un projet participatif, solidaire.

L'équipe de Cologi, comme un marchand de biens classique, rachète des grandes demeures dans l'ouest lyonnais qui sont ensuite divisées et revendues en plusieurs lots (après des travaux d'adaptation et de remise à niveau). Cependant, son intervention ne se limite pas à ces aspects transactionnels. L'ambition de la jeune structure est résumée par sa baseline : « Rénovons le Vivre-Ensemble ». Proche du réseau des Colibris, Cologi se préoccupe de constituer et accompagner les groupes d'habitants dans un projet d'habitat intergénérationnel, orienté vers des valeurs de partage, de solidarité, d'écologie...

Cologi a livré trois premiers projets à Pierre-Bénite, Saint-Genis-Laval et Irigny (69).

« Vous cherchez à créer des liens avec vos voisins dans votre quotidien et à gagner en qualité de vie ?

Partager les mêmes valeurs, un peu de temps, des espaces communs, du matériel, des échanges de services, votre savoir-faire, c'est possible !

Plus qu'une copropriété, un Cologi est un lieu de vie agréable constitué de 4 ou 5 logements au cœur d'un jardin. La mixité de ses habitants (célibataire, famille, retraités...) en fait un lieu d'échange particulièrement enrichissant. »

www.cologi.fr

En résumé, l'examen des statuts des ensembles résidentiels intergénérationnels révèle deux choses :

- Les projets d'habitats intergénérationnels ont été développés dans le cadre de structures variées et parfois combinées.**
- L'écrasante majorité des projets sont développés dans le cadre du logement social.**

2.1.2.3_ Une formule tendanciellement partenariale qui mobilise une grande diversité d'acteurs.

L'examen des acteurs impliqués dans le fonctionnement régulier des projets d'habitat intergénérationnel permet d'affiner ces conclusions et de préciser le rôle de chacun dans leur développement et fonctionnement.

Les acteurs intervenant dans le montage et le fonctionnement régulier du projet ont été regroupés en six catégories telles que décrites ci-dessous :

	ACTEURS	NB	% projets
1	Bailleur social	168	86 %
2	Collectivité	77	39 %
3	Structures des secteurs sociaux et médico-sociaux (SMS)	25	13 %
4	Autres (asso, régie, CSC...)	20	10 %
5	Secteur commercial privé	10	5 %
6	Secteur de l'insertion sociale	13	7 %
X	HABITANTS (<i>Habitat groupé participatif</i>)	4	2 %

N. TORRES, 2017

Cette catégorisation laisse délibérément de côté les habitants des projets eux-mêmes – dont l'implication dans la vie de la résidence est pourtant fondamentale. Mais cette implication, difficile à évaluer précisément pour chacun des projets recensés, revêt généralement aujourd'hui un rôle secondaire (sauf s'agissant des projets d'habitat participatif) dans le montage et le fonctionnement institutionnel des projets.

2.1.2.3.a / Les organismes de logement social

Confirmant la franche tendance observée au niveau des statuts, les organismes HLM occupent très largement le devant de la scène parmi les acteurs impliqués dans la gestion des projets intergénérationnels : 168 des 196 projets reposent sur l'implication à minima d'un bailleur social, soit 86 % des projets. Le rôle qu'ils y endossent varie cependant beaucoup d'une structure et d'un projet à l'autre. Leur engagement dans le fonctionnement des résidences intergénérationnelles peut s'échelonner de la gestion locative la plus habituelle, à la mise en place d'un personnel d'animation et d'accompagnement dédié au projet social. Certains font aussi le choix intermédiaire, sans s'éloigner trop de leur cœur de compétences, de simplement renforcer leur gestion de proximité en sensibilisant et formant leurs équipes de gestion, en proposant un service de veille auprès des locataires fragiles, ou une aide à l'installation, etc. Les écarts aux métiers traditionnels de la gestion sont plus ou moins francs – et les nuances nombreuses.

Le gros des troupes se contente d'assurer les missions de gestion qui forment leur cœur de métier. Même dans ce cas, les surinvestissements – par rapport à une opération dite « classique » – consentis en phase de montage des projets expérimentaux et la spécificité du projet peuvent néanmoins laisser leur trace, sinon pour une durée indéterminée, au moins les premières années de fonctionnement : un suivi plus attentif, une démarche de communication, etc. L'implication personnelle des cadres de l'organisme qui ont participé au développement du projet innovant peut perdurer (cf. encadré 20) de la sorte que plus ou moins formellement les résidences intergénérationnelles, et leurs locataires, bénéficient souvent d'une attention toute particulière de la part de leur propriétaire bailleur. D'autant plus qu'un fléchage et suivi des logements adaptés au vieillissement est souvent nécessaire pour s'assurer qu'au fil des rotations, les bénéficiaires de logements adaptés soient bien des personnes âgées ou fragiles.

Un certain nombre d'organismes HLM s'engagent aussi un cran plus loin en proposant une gestion de proximité renforcée. Certains gardiens et personnels de proximité sont formés et sensibilisés à la thématique du vieillissement dans l'habitat, comme le stipule le label Habitat Séniors Services.

Aux missions habituelles des gardiens en sont greffées de nouvelles, spécifiques au projet : mener une veille, active ou passive, sur les publics âgés et fragiles, rendre visite à la demande, ou au moins une fois par an (visites de courtoisie), aider à l'installation et à la réalisation des petits travaux domestiques, etc. Ce type de missions et de services correspond à ce que nous qualifierons par la suite de services de « gardiennage amélioré ».¹⁵⁶ Plus audacieusement encore, quelques rares bailleurs sont allés jusqu'à créer un nouveau poste sur-mesure et à recruter ou missionner en interne une personne dont la mission est d'animer et d'accompagner le projet social de la résidence.¹⁵⁷ Ils portent souvent le titre d'animateurs - animatrices et interviennent sur une amplitude horaire qui peut varier de quelques heures par semaine à un temps plein. L'implication du bailleur dans le domaine l'animation de la vie sociale se traduit cependant le plus fréquemment par une participation au financement du (ou des) poste(s) d'animateur(s) externe à l'organisme (porté par exemple par la commune) ou d'activités.¹⁵⁸ Il n'est par ailleurs pas rare que les locaux communs, salles polyvalentes, et autres lieux de rencontre et d'animation lorsqu'ils existent soient gratuitement mis à disposition de la collectivité ou d'un autre partenaire en charge de l'animation.

Encadré 21_ L'implication des dirigeants d'un organisme de logement social dans un projet emblématique et expérimental : l'exemple de l'Îlot Bon Secours à Arras (52).

L'Îlot Bon Secours est une résidence intergénérationnelle de 70 logements à Arras. L'opération, qui prend place dans une clinique rénovée, accueille des personnes âgées, des jeunes trisomiques, des familles avec enfants, et d'autres catégories de populations sans spécifications précises, réparties de la manière suivante :

- 10 logements pour jeunes trisomiques (trisomie 21)
- 20 logements réservés à des personnes âgées
- 14 réservés à des familles avec enfants
- 25 logements « ordinaires »
- et 1 logement « hôtelier » pouvant accueillir des proches des résidents.

Le projet de l'IBS mobilise plusieurs intervenants dans un environnement de services collectif d'une rare abondance. L'association Down Up accompagne les jeunes trisomiques (accompagnement quotidien et insertion par le travail) et anime le kiosque de services, un espace de convivialité ouvert à tous. Le bailleur social emploie une animatrice intergénérationnelle aux tâches et compétences multiples, allant de la gestion locative, à l'animation de la vie sociale de la résidence, en passant par une veille et un suivi auprès des résidents qui le nécessitent, et une coordination des services de conciergerie. Une plateforme numérique, accessible via des tablettes mises à disposition des résidents, diffuse les informations sur la vie et l'animation de la résidence auprès de tous. Elle doit aussi faciliter la communication entre les résidents. Un « ambassadeur de l'habitat connecté » était présent sur site pendant les premiers temps de la mise en place de la plateforme pour former et accompagner les habitants à son utilisation. Une salle commune, avec cuisine, et postes informatiques, ainsi qu'un « jardin-suspendu » complètent l'offre collective. La salle commune est régulièrement utilisée pour des activités et animations du Club des aînés et du centre social.

¹⁵⁶ Cf. paragraphe 2.1.2.4

¹⁵⁷ IBS à Arras, Résidence Marie Curie à Bussy-St-Georges...

¹⁵⁸ Village Générations à St-Apollinaire, Oréa au Bouscat, Résidences CHERS VOISINS, Résidences Chalets Séniors...

L. MARTIN-CARON (2014), doctorant-chercheur de la Chaire de recherche Marcelle-Mallet sur la culture philanthropique de l'Université de Laval (Québec) ayant réalisé un travail monographique détaillé sur le projet (installé sur site pendant trois mois), met en avant l'implication personnelle des dirigeants de Pas-de-Calais-Habitat dans le développement, puis le suivi de l'expérimentation arrageoise :

« Jean-Michel Stecowiat [...] directeur général de PDCH depuis 2001 [...] a imaginé le projet après avoir visité des initiatives innovantes françaises et belges. Il a convaincu les Sœurs du Bon Secours de vendre le site actuel au bailleur social et persuadé le CA de PDCH de soutenir le projet. Il a remplacé à maintes reprises le monteur d'opérations et supervisé personnellement chaque étape du projet. Il a aidé à faire le montage financier et a créé des partenariats, notamment avec Down Up. Il a participé à l'embauche de la plupart des acteurs de PDCH qui collaboreront au projet et a fait la promotion du projet dans maintes conférences, articles, etc. Aujourd'hui, il suit de près le projet en étant présent aux comités de direction et occasionnellement à l'IBS. La plupart des décisions prises à l'IBS demandent indirectement son approbation. (...)

Fabrice Crépin, DG adjoint de PDCH, était directeur de la clientèle et de la qualité [au moment de l'élaboration du projet]. Il a travaillé sur le projet de l'IBS depuis le début en prenant part aux premières réflexions, en participant avec Stecowiat et deux autres personnes de PDCH au repérage d'idées intéressantes en matière d'habitation en France et en Belgique, ainsi qu'en examinant le projet avec le président de l'association Management de l'innovation (AMI), créée par PDCH en 2005. Il est l'actuel président de cette association qui contribue à guider les projets innovants tout au long du processus de réalisation. » (MARTIN-CARON, 2014 : 26).

Encadré 22_ La résidence Puébla : une résidence intergénérationnelle gérée en autonomie par l'OPAC 71.

La résidence Puébla au Creusot est une résidence intergénérationnelle de 16 logements. L'OPAC de Saône-et-Loire a pris en 2008 l'initiative de lancer un programme de réflexion et d'expérimentation sur ce que l'office baptise alors le « logement solidaire » : des modèles d'habitat s'inscrivant dans le droit commun du logement social et proposant des alternatives aux réponses institutionnelles à destination des âgés (résidences-autonomie, EHPAD...).

Le « pari » (selon les mots du directeur de programme en charge du projet) que se fixe le bailleur avec le programme d'habitat intergénérationnel est de renforcer les solidarités de proximité sur la base de l'engagement de locataires.

La résidence a été livrée en septembre 2011 et inaugurée en mars 2012.

1. Résidence

Fiche technique :

16 logements répartis sur 2 entrées – R+2

À chaque niveau, 2 logements par montée d'escalier : 1 T3 + 1 T4 (soit 8 T3 et 8 T4 au total).



Photos : N. TORRES, 2014.

2. Ingénierie sociale et services

2.1 LA CHARTE ET LES ATTRIBUTIONS : LE CŒUR DU DISPOSITIF

L'essentiel du dispositif repose sur une « charte intergénérationnelle voisin'âge » qui définit les engagements des parties prenantes du projet : le bailleur, le Conseil Général 71, la Ville du Creusot et bien sûr les locataires. Cette charte a servi de base au « casting » des futurs habitants de la résidence intergénérationnelle, qui ont été rencontrés individuellement avant que leur dossier ne soit soumis à la commission d'attribution des logements (CAL). Le projet de résidence leur a alors été présenté et sous réserve de leur accord de principe avec le projet, la demande de logement a été transférée en CAL. Plusieurs candidats ont décidé de ne pas déposer de dossier à la suite de la présentation qui leur avait été faite de la charte et du projet de résidence.

2.2 UN SUIVI RAPPROCHE DE LA DIRECTION DES RELATIONS CLIENTS

Un suivi rapproché de la résidence est organisé par une chargée de relation clientèle, en charge du secteur, qui est passée tous les mois rencontrer les résidents individuellement chez eux pendant la première année, puis trimestriellement depuis. Cette personne a pour mission de recueillir les besoins et demandes des habitants (sur tous les sujets), de suivre l'évolution de la résidence et du projet solidaire, et d'être un rappel des objectifs de la résidence pour les locataires.

Un questionnaire a été préparé par le directeur de programme en charge du projet « logements solidaires ». La chargée de clientèle l'a présenté aux locataires à chaque visite mensuelle pendant les premiers temps. Après plusieurs mois, les mêmes réponses aux mêmes questions du questionnaire revenant systématiquement, ce dernier a été plus ou moins abandonné, avec l'idée à terme de le simplifier pour relancer la démarche.

QUESTIONS PRINCIPALES DU QUESTIONNAIRE :

- *Nature des rapports entretenus avec les autres locataires ;*
- *Nombre et rythme des services réalisés (courses, bricolage, garde d'enfant, transport, assistance démarche administrative...)*
- *La charte intergénérationnelle est-elle simple à mettre en œuvre ? Pourquoi ?*
- *Les services rendus en appellent-ils d'autres auprès des mêmes personnes ?*
- *Que pourrait-on améliorer ou supprimer dans la charte ?*

2.3 UNE SOLIDARITE QUOTIDIENNE ET UNE ATMOSPHERE CONVIVIALE

Les efforts et la particularité du projet social de résidence se matérialisent dans une solidarité de tous les jours, dans des petits actes de service et d'attentions quotidiennes, et dans une atmosphère conviviale. Les événements collectifs sont rares (2 à 3 par an pour le nouvel an, la fête des voisins et des événements familiaux comme la naissance d'un bébé dans l'immeuble récemment) et les projets ou activités collectives sur le « long » terme sont inexistantes.

Parmi les services les plus fréquemment cités figurent : rendre visite, apporter le journal, s'assurer que tout va bien, tondre la pelouse, fermer les volets d'une résidente âgée, se prêter du matériel, des outils, faire du bricolage, occasionnellement proposer de faire des petites courses pour les personnes âgées lorsqu'on va en faire soi-même...

2.4 LE COMITE DE PILOTAGE DE SUIVI

Un comité de pilotage de suivi, qui regroupe des représentants de la collectivité, du CG 71 (qui a évidemment des relations proches avec son office) et du bailleur (chargée de relation clientèle et directeur de programme) se réunit périodiquement pour faire un point sur les différentes expérimentations du projet « logements solidaires » dont fait partie la résidence Puebla. L'attention semble se porter davantage au cours de ces comités sur les nouveaux projets en développement que sur la vie quotidienne de la résidence Puebla.

Le projet de la résidence Puébla a beaucoup misé sur la préparation et la sélection des habitants au cours du processus des attributions pour doter le projet solidaire de solides bases. L'accompagnement s'est en revanche limité à une relation de proximité et un suivi renforcés du bailleur. Cette stratégie s'est révélée, de l'avis du bailleur et des habitants, efficace dans l'une des deux allées, et au contraire inefficace dans l'autre. Les ambitions du projet social intergénérationnel restent en revanche limitées à l'expression d'une solidarité quotidienne de voisinage.

Visite de site en septembre 2014.

> Entretien avec le directeur de programme – en charge du programme « logements solidaires »

> Rencontre et échanges avec la chargée de relations clientèles et le responsable service de gestion de proximité et 11 habitants.

La SDH (Société Dauphinoise d'Habitation), qui à travers le label Habitat Séniors Services a fait de l'habitat intergénérationnel un axe fort de sa stratégie patrimoniale, a même étudié pendant un temps l'opportunité de créer sa propre structure de services à la personne pour intervenir sur ses résidences intergénérationnelles. La faisabilité d'une telle opération fut néanmoins jugée trop compliquée et le choix fait de se relier sur les structures existantes, notamment les CCAS (Centre Communaux d'Action Sociale).¹⁵⁹ La conclusion tirée par l'organisme il y a quelques années aurait peut-être été différente aujourd'hui puisque le projet de loi ELAN prévoit, parmi une série de mesures visant à « assouplir les conditions d'activité » des organismes HLM, de les autoriser à « créer une filiale pour fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ».¹⁶⁰

En quelques années, les organismes HLM se sont largement approprié la thématique de l'habitat intergénérationnel et en sont devenus des acteurs quasi-incontournables. En témoigne aussi la communication foisonnante - interne et externe - des organismes et des fédérations d'HLM à ce sujet. Les projets sont soutenus et promus par les fédérations. L'habitat intergénérationnel est une innovation sociale qui se diffuse à travers le « réseau » des organismes de logements sociaux. Les opérations intergénérationnelles sont présentées lors des congrès HLM, dans les publications de l'USH (ex. numéro thématique sur le vieillissement Actualités habitat – n°986 mars 2014, fiche thématique « accompagner le vieillissement des locataires », mise à jour avril 2015, etc.), primées dans des concours (Prix USH-CNAV-CDC en 2015 et 2016), visitées dans des ateliers professionnels (Fonds d'Innovation Sociale (FIS) à Rennes, Ateliers Habitat Social pour la Ville (HSV)...), etc.

L'hégémonie des bailleurs sociaux sur les formules d'habitat intergénérationnel mérite de s'y attarder quelques instants. Ceux-ci sont devenus en quelques années les grands champions de l'habitat intergénérationnel. Pourquoi et comment en sont-ils arrivés à cette position quasi-monopolistique vis-à-vis l'habitat intergénérationnel ?

¹⁵⁹ Entretien Responsable Habitat Spécifique SDH – 07/2015.

¹⁶⁰ Projet de loi ELAN, Chapitre II sur l'adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social, article 28.

Plusieurs facteurs d'explications se combinent. D'abord, les organismes HLM ont en effet vu la mission sociale à la base de la création de leur secteur évoluer et s'étendre tout particulièrement ces dernières années pour prendre en compte les évolutions de la demande sociale. En plus des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui engagent spécifiquement les bailleurs auprès de l'Etat sur leurs missions d'intérêt général, les collectivités expriment elles aussi leurs exigences, des chartes d'engagement entre bailleurs et collectivités sont régulièrement signées sur des sujets relatifs au vieillissement, à l'insertion, etc. De leur côté, les bailleurs adoptent une culture d'innovation sociale, développent des labels, comme le label Habitat Séniors Services, et proposent même une panoplie de services sortant du strict champ de la gestion locative.

Les projets intergénérationnels, consensuels et médiatiques, contribuent à redorer l'image du logement social en général et à valoriser le bailleur porteur de projet en particulier. L'habitat intergénérationnel est un outil de conquête et de développement, une « bête de concours »¹⁶¹, un formidable laissez-passer auprès de municipalités et/ou de riverains réticents à la construction de logements sociaux « classiques »¹⁶² (cf. encadré 36).

Ceci dit – et c'est peut-être là le principal élément de réponse – les concurrents au secteur HLM ne sont pas légion. Les investisseurs et bailleurs institutionnels (hors logement social) ayant déserté l'immobilier résidentiel français, jugé trop peu rentable, ont laissé les organismes de logements sociaux presque parfaitement seuls à pouvoir proposer une offre locative qui permet d'exercer un contrôle dans le temps sur la structure par âges des habitants d'un projet résidentiel souhaité intergénérationnel. Les modèles communautaires très développés dans l'Europe du Nord sont encore tout à fait balbutiants dans notre pays.

Encadré 23_ Les locataires âgés = un enjeu de demain... et d'aujourd'hui pour les bailleurs sociaux.

Le vieillissement de leurs locataires est un enjeu d'aujourd'hui et de demain pour les organismes de logement social sur au moins trois niveaux :

- Assurer un service et une gestion de proximité adaptée

Alors que les personnes âgées sont traditionnellement de bons payeurs (taux de recouvrement des loyers élevé), la SDH a relevé des premiers cas d'impayés imputables... au vieillissement ! Des locataires âgés ont oublié de payer leur loyer. Le bailleur interprète cette situation anecdotique comme un signal de possibles évolutions futures.

Par ailleurs le déploiement du label HSS par l'organisme HLM lui a aussi permis de se rendre compte et de rectifier une difficulté structurelle à l'origine de situations d'impayés chez certaines personnes retraitées : il est apparu que le prélèvement du loyer intervenait juste avant le versement des pensions de retraites de certains individus, parfois en milieu de mois, les mettant ainsi en difficulté et créant des situations d'impayés.¹⁶³

¹⁶¹ Selon les mots d'un directeur du développement d'un bailleur social Rhônalpin.

¹⁶² « Fabienne Devèze, la maire (DVD) de Morainvilliers, ne cache pas sa satisfaction. 'Ce projet de logements sociaux n'a pas provoqué de protestations' se félicite-t-elle. »

> Y. FOSSEY, « Morainvilliers accueille la première maison intergénérationnelle des Yvelines », in *LeParisien.fr*, Article du 9/04/2015.

¹⁶³ Entretien Responsable Habitat Spécifique SDH – 07/2015.

- **Proposer des logements adaptés**, pour des personnes de plus en plus nombreuses qui vieillissent dans leur logement (parcours résidentiel grippé).

- Et de façon connexe, **libérer des grands logements sous-occupés** par des personnes âgées, pour y accueillir des familles, et proposer aux personnes âgées des logements plus adaptés.

« Le logement social et le vieillissement

Le vieillissement est une réalité à laquelle le secteur du logement social est confronté puisque sur 4,7 millions de logements sociaux, 30,4 % des locataires HLM (titulaires d'un bail) sont aujourd'hui âgés de plus de 60 ans. Du fait du vieillissement de la population en général, de l'arrivée à l'âge de la retraite de personnes ayant des parcours professionnels incomplets et de très petites retraites, la part des seniors parmi les demandeurs de logements sociaux, et des locataires du parc social, devrait encore progresser dans les années à venir. Il en découle pour les bailleurs sociaux la nécessité de poursuivre l'adaptation de leur parc pour répondre aux besoins à venir, et développer des partenariats avec les acteurs de l'accompagnement du vieillissement qui peuvent délivrer les services permettant le maintien à domicile de leurs locataires retraités. En parallèle, les différents financeurs, et notamment les prêts à taux zéro et subventions qu'accordent les caisses de retraite, sont de plus en plus sollicités par les élus pour développer une offre de logements adaptés sur leur territoire. »

Extrait du Communiqué de presse CNAV – USH, « La CNAV et l'USH s'engagent pour renforcer la mobilisation des bailleurs sociaux en faveur des locataires retraités », 29/09/2016.

2.1.2.3.b / Les collectivités locales

Bien que deux fois moins nombreuses à participer au fonctionnement des projets intergénérationnels que les bailleurs sociaux, la présence des collectivités n'en demeure pas moins marquante. 77 des 196 projets identifiés (soit 39 %) fonctionnent grâce à l'implication active d'une collectivité locale. Leur influence est pourtant plus profonde encore ; et mieux comprise en prenant connaissance du rôle des collectivités dans l'émergence des projets. Environ la moitié des résidences intergénérationnelles doivent leur existence à une initiative publique locale (exclusivement publique ou partagée avec d'autres acteurs de statut privé).

L'attention de cette analyse d'acteurs n'étant focalisée que sur ceux d'entre eux impliqués dans le fonctionnement régulier des projets, c'est tout naturellement qu'en fait de « collectivités », c'est essentiellement du bloc communal, et plus encore des communes qu'il faudrait parler. À cinq reprises toutefois (dans le recensement) la sphère intercommunale apporte sa contribution dans le puzzle d'un projet, soit que l'intercommunalité ait adopté une compétence sociale à destination des personnes âgées, soit que la réalisation d'équipements intercommunaux soit en jeu (crèche intercommunale par exemple). Nous utiliserons ainsi l'expression générique « collectivités » conscients que cela traduit en réalité une implication quasi-exclusive de communes, accompagnées de quelques intercommunalités. Dans ces projets, les communes exercent en effet leurs compétences relatives à l'action sociale de proximité et au logement. Les projets intergénérationnels sont des projets locaux, communaux, puisque dans la plupart des cas, il s'agit

avant tout d'un projet immobilier, d'un projet d'habitat. Point d'autorisation préfectorale et/ou de l'ARS. Les autorisations d'urbanisme sont délivrées en Mairie. Les services sont assurés par le CCAS, ou des associations « ancrées sur les territoire ». Certains équipements, et certains partenariats peuvent parfois « déborder » un peu de ce cadre ultra-local, mais dans son montage et son fonctionnement un projet d'habitat intergénérationnel se situe généralement dans l'exercice de compétences communales, et dans un environnement d'acteurs qui raisonnent et fonctionnent à cette échelle (ou à l'échelle intercommunale). C'est ainsi que les Conseils départementaux, pourtant chefs de file de l'action sociale à destination des personnes âgées ne sont à aucune occasion impliquée dans le fonctionnement régulier des projets d'habitat intergénérationnel. Plus habitués à « travailler » avec les acteurs institutionnels du secteur médico-social, ils jouent néanmoins parfois un rôle non négligeable dans la promotion et le développement de certains projets (cf. paragraphe 2.3.1.1).

À de rares exceptions près où la collectivité a choisi d'endosser le rôle de propriétaire bailleur¹⁶⁴, elle est toujours associée à un bailleur social. C'est donc en tant que « partenaire de services » (au sens très large) que la collectivité intervient sur les résidences. Dans l'hypothèse la plus simple, la collectivité s'assure que soient proposés aux locataires âgés de la résidence les services usuels (de type services à la personne et/ou à domicile) réalisés par son CCAS ou son personnel dédié : portage de repas, assistante à domicile, transports à la demande, télé-assistance, veille et contacts réguliers pour faire un point, etc.¹⁶⁵ Plus ponctuellement, la collectivité crée véritablement de nouveaux services, le plus souvent dans un local dédié en pied d'immeuble ou à proximité.¹⁶⁶ Ces services d'animation ou de bien-être sont alors ouverts aux autres personnes âgées de la commune pour les projets à « dominante sénior » ou à toutes les populations pour les projets valorisant davantage la dimension intergénérationnelle. Le local en pied d'immeuble peut-être selon les cas mis à disposition par le bailleur, loué, ou acheté par la commune.

Au-delà de la réalisation des services susmentionnés, de la gestion d'espaces collectifs, la commune endosse aussi fréquemment le rôle, spécifique à sa condition, d'« ensemblier ». Avec pour maître mot les « synergies », la collectivité met en musique ses différents services, les associations de la commune, ses équipements pour dresser les passerelles entre tout l'écosystème de services professionnels et associatifs qu'elle maîtrise sur le bout des doigts et y intégrer le projet intergénérationnel.

En combinant par exemple la réalisation d'un programme résidentiel avec la réalisation ou la relocalisation d'équipements à destination de tous : pôle médical, crèche, bibliothèque, antenne du CCAS, école, commerces de proximité, etc., le projet résidentiel intergénérationnel s'inscrit pour certaines communes dans le cadre plus large d'un projet de développement local, ou le supporte. Une terminologie spécifique est souvent associée à ce type de projets : on parle de « pôles intergénérationnels ».

¹⁶⁴ Les résidences de la Communauté de communes des Rives de Moselle (57), et la Résidence le Kanata à Liffré (35).

¹⁶⁵ C'est le cas sur la majorité des résidences intergénérationnelles de la SDH, qui font l'objet d'une convention tripartite « Commune – CCAS – Bailleur » pour amener les services du CCAS et/ou de la commune auprès des locataires âgés.

¹⁶⁶ Gonesse, Crolles, Carbonne, Bussy-St-Georges, Saint-Jean, Saint-Romain-le-Puy, etc.

Encadré 24_ Un équipement pour le lien social en quartier ANRU : la Résidence intergénérationnelle Daniel Dabit à Gonesse (95)

Située dans le périmètre d'un quartier en rénovation urbaine (ANRU), la résidence Daniel Dabit a été livrée en 2010. Le projet est le résultat d'une réflexion de la Ville de Gonesse « *sur l'habitat et l'environnement de la personne âgée vieillissante, [pour] lui proposer un habitat adapté mais aussi une solidarité accrue dans les actions de voisinage et un accès facilité aux services.* »¹⁶⁷.

L'immeuble est composé de 48 logements sociaux et d'un espace communal d'animation en pied de résidence, ouvert à tous les habitants de la commune. Les 48 logements (gérés par le bailleur Antin Résidences) sont partagés en trois tiers exacts entre des personnes âgées isolées, des jeunes couples avec enfant, et des jeunes adultes (18-25 ans). Bien que gérés par le bailleur social, la commune, au travers de son CCAS, reste impliquée de près dans l'attribution des logements.

L'« espace intergénérationnel d'animation » géré par la commune a été conçu en sollicitant la participation du « Conseil municipal des jeunes » et du « Conseil des sages ». Il est composé d'un hall d'accueil, d'un grand espace modulable et d'une salle de relaxation. Deux animateurs à temps plein et deux autres à mi-temps proposent aux habitants de la résidence, mais aussi à tous les Gonessiens de nombreuses activités et animations : «gym douce», atelier «mémoire», relaxation sensorielle, atelier «initiation internet/informatique», atelier créatif libre... D'autres animations ou sorties régulières sont proposées : balades, sorties « Hammam », spectacle, kermesses intergénérationnelles... Des projets sont aussi organisés avec les écoles voisines et les centres de loisirs. De sorte que l'espace est en activité presque chaque matin et chaque après-midi de la semaine. Les locataires de la résidence jouissent aussi d'une utilisation exclusive de l'espace pour des activités ou événements qui leurs sont réservées les soirs, et qui ont pour objectif de resserrer les liens entre voisins.

Cet exemple est une illustration du rôle d'ensemblier que peuvent jouer les communes dans ce type de projet, en mettant en synergie différentes structures et équipements pour faire se rencontrer les publics et les générations, et générer une activité. Initiateur et pilote du projet, la Ville de Gonesse semble avoir su intégrer la résidence (et avec elle ses résidents de tous âges) et l'espace animation dans le tissu socio-culturel local.

Les organismes HLM et les collectivités constituent sans aucun doute le binôme de base d'une grande partie des projets d'habitat intergénérationnel. Les deux sont des partenaires habituels. Leur association permet à de nombreux projets intergénérationnels de voir le jour, et à des communes d'agir en complète autonomie pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées de leur commune, en s'épargnant l'entrée dans l'univers plus contraignant du secteur médico-social. Surtout parce que les dispositifs institutionnels du secteur médico-social échappent en partie aux compétences et au contrôle complet de la commune.

¹⁶⁷ Présentation de la résidence dans un bulletin municipal.

Les acteurs du secteur médico-social sont pourtant, et tout-de-même, la troisième force du corpus d'acteurs engagés dans le fonctionnement des projets intergénérationnels. Certes, avec un peu de retrait.

2.1.2.3.c / Les acteurs du secteur social et médico-social

L'habitat intergénérationnel et les différentes formes d'habitats dits intermédiaires à destination des personnes âgées grignotent un territoire qui était jusqu'alors prérogative exclusive des structures d'hébergement du secteur médico-social. Ce sont pourtant celles-là mêmes qui furent les premières à introduire l'intergénération dans leurs projets dans un esprit d'ouverture et dans l'ambition d'en atténuer les effets ségrégatifs. Plusieurs établissements sont logiquement toujours aujourd'hui parties prenantes de projets résidentiels intergénérationnels. C'est tout particulièrement le cas parmi les projets les plus anciens, ou les plus importants. De leur côté, les associations d'aide à la personne et de soins à domicile trouvent en revanche tout à fait leur compte dans des projets qui font la part belle au maintien à domicile.

On retrouve des représentants de l'un ou l'autre des deux pôles « traditionnel » de l'action gérontologique – l'hébergement institutionnel et le maintien à domicile – dans 10 % des projets, répartis comme suit :

Aide à la personne / soins à domicile (SAD-SAP)	9
Etablissements sociaux et médico-sociaux (ESMS)	16
N. TORRES, 2017	

Il pourrait sembler surprenant que les structures d'aide à domicile soient si minoritaires (par rapports aux gérants d'ESMS) dans le modèle de l'habitat intergénérationnel. N'est-il pourtant pas construit autour des valeurs d'autonomie et d'inclusion sociale, et largement préempté par le secteur de l'habitat social ? Faciliter ou prolonger le maintien à domicile (et donc sa réciproque : retarder l'entrée en « maison de retraite ») n'est-ce pas là l'objectif – ou l'argument phare – de la majorité des projets ?

Il faut toutefois considérer trois choses :

- Premièrement, aux associations d'aide à la personne et de soins à domicile devraient être jointes nombre de collectivités dont les services du CCAS correspondent, dans un projet donné, à ceux réalisés par ces associations. Rappelons que les aides au maintien à domicile constituent « *un des fondements de l'action sociale en direction des personnes âgées* » (DRESS, 2015) et le cœur de métier des CCAS (FRINAULT, 2011) (cf. figure 8). La méthodologie de classement que nous avons employée conduit à séparer artificiellement les associations de services et soins à domiciles et les CCAS dont le champ d'intervention est pourtant identique dans plusieurs projets.

- Deuxièmement, les associations de services d'aide à domicile ne sont pas toujours identifiées comme des intervenants de 1^{er} degré. C'est-à-dire que le CCAS dans son rôle de coordination peut par exemple faciliter le recours à des prestations de ces associations par des résidents âgés, sans que ces associations n'intègrent un quelconque partenariat, ou que la démarche ne fasse l'objet d'une formalisation extra-ordinaire.

- Enfin, seuls 10 % des projets intergénérationnels impliquent un acteur du secteur social ou médico-social. Les collaborations intersectorielles entre les acteurs de l'habitat et de la gérontologie sont encore peu nombreuses. Les collaborateurs des organismes HLM ont par exemple beaucoup plus de facilités à se tourner vers les collectivités qui sont leurs partenaires et interlocuteurs habituels pour formaliser une convention de services, ou tout autre accord de partenariat... que vers des acteurs du secteur médico-social qui leurs sont pour beaucoup étrangers. Le Groupe des Chalets, ESH toulousaine a développé le dispositif Chalets Séniors dont les premières résidences ont été livrées en 2012. La collectivité et le bailleur sont tous deux impliqués pour proposer des services d'animation, et de « gardiennage amélioré » aux locataires (séniors en particulier) des résidences. L'ESH souhaiterait proposer un troisième volet de services d'ordre médico-social à ses locataires âgés des résidences Chalets Séniors, mais le projet est resté en attente jusqu'à ce jour faute de trouver le bon interlocuteur et de savoir comment s'y prendre...¹⁶⁸

Notons pourtant que très récemment, l'ADMR, une des plus grandes associations de service à domicile semble s'être lancée dans une campagne de partenariats avec des opérateurs du logement social :

- En Février 2016, l'ADMR de Maine-et-Loire signe une convention avec le bailleur LogiOuest. *« Cette convention vise à faciliter l'accès aux services à domicile pour les locataires seniors de logements labellisés Habitat Senior Services (HSS) en Maine-et-Loire. (...) LogiOuest propose au locataire sénior les services de l'ADMR dès la signature du bail. Le locataire sera par la suite contacté pour faire un point complet de ses besoins réels et des aides financières disponibles en fonction de ses revenus. Ce premier contact est gratuit pour le locataire. Les services qui pourraient se mettre en place par la suite seront facturés au locataire au même titre qu'une heure de service à domicile classique. Des informations seront transmises à tous les locataires seniors HSS sur les services spécifiques tels que la téléassistance, les mobilités accompagnées, les visites de nuit ou les couchers tardifs. Diverses animations seront également proposées dans le courant de l'année (après-midi jeux, galettes des rois, médiation animale, conseils diététiques adaptés, ...) »*.¹⁶⁹
- Puis en juin, avec le Groupe Arcade à l'échelle nationale¹⁷⁰, ainsi qu'avec EFIDIS et OSICA (Groupe SNI) à l'échelle de l'Île-de-France pour développer les services à la personne notamment dans les résidences intergénérationnelles des bailleurs franciliens. *« Aux termes de cet accord, l'ADMR s'engage à proposer à chaque locataire du parc social des services adaptés à son âge et à ses besoins et à mettre en place un « socle de services » au libre choix des locataires. Tout au long de l'année, elle proposera un accueil régulier du public, pour créer une relation de proximité et proposer des animations, de la convivialité et de la pédagogie. De leur côté, EFIDIS et OSICA mettront à la disposition de l'ADMR des locaux*

¹⁶⁸ Entretien avec la responsable du développement des services aux habitants du bailleur, qui est aussi pilote de la démarche « Chalets séniors », 13/10/2014.

¹⁶⁹ Article « Habitat pour senior. LogiOuest signe un partenariat avec l'ADMR en Maine-et-Loire », in *Angers Info*, publié le 11/02/2016, consulté le 14/01/2017, disponible en ligne :

<http://myangers.info/02/11/habitatpourseniorlogiouestsigneunpartenariatavecladmrenmaineetloire/54014>

¹⁷⁰ Article « L'ADMR et le groupe Arcade développeront ensemble des solutions de logement alternatives à la maison de retraite », in *silvereco.fr*, publié le 7/06/2016, consulté le 14/01/2017, disponible en ligne :

<http://www.silvereco.fr/ladmr-et-le-groupe-arcade-developperont-ensemble-des-solutions-de-logement-alternatives-a-la-maison-de-retraite/3158755>

au sein de leurs résidences, pour y accueillir ces animations. Ils informeront leurs locataires de la signature de ce partenariat, et des services auxquels il leur permet d'accéder. »¹⁷¹

Encadré 25_ La maison intergénération « Les Amandiers du Pic » à Saint-Romain-le-Puy (42) : quand une association d'Aide à domicile s'installe à résidence dans un immeuble intergénérationnel...

La Maison intergénération « Les Amandiers du Pic » à Saint-Romain-le-Puy (42) est une résidence intergénérationnelle de 26 logements, dont 16 adaptés aux personnes âgées. La résidence est construite et gérée par le bailleur social « Bâtir et Loger », à l'initiative de la municipalité.

En 2009, la municipalité mène une enquête auprès des personnes âgées de la commune (questionnaire inséré dans un colis remis pour les fêtes à tous les aînés de la commune) pour sonder l'intérêt pour un projet d'habitat sénior en centre-bourg, et reçoit « *pas mal de réponses positives* ». La résidence est livrée en 2011. Elle sera intergénérationnelle. C'est une volonté municipale : « *On voulait recréer ce qu'il y avait avant avec des services...* ».

Mais au-delà des services et de la solidarité intergénérationnelle de voisinage, le projet repose sur la présence sur place de 3 maîtresses de maison de l'AIMV puis d'Eléa (associations ligériennes d'aides, de soins et de services à la personne), « sédentarisées » dans une grande salle commune en RDC. Les locataires âgés s'acquittent d'une quittance qui comprend leur loyer et les services de l'association :

- Téléassistance, lavage des vitres et des draps ;
- Portage de courses, déjeuner dans la salle commune ;
- Animation et présence salle commune (salon TV, jeux de société et de carte, bibliothèque partagée).

Une association de bénévoles « Les Amandiers du Pic » a été constituée à la demande de la municipalité pour engager six personnes désignées (des retraités engagés connus de la mairie ; la présidente de l'association est la conseillère municipale adjointe en charge du social et des personnes âgées) à participer à l'animation et la vie de la résidence : jeux de cartes tous les vendredis, animations, fête des anniversaires, et repas au restaurant tous les trois mois, « une belle animation par mois », etc. L'association est récipiendaire de subventions de la commune qui lui permettent de réaliser ces animations et de payer la préparation d'une soupe pour les résidents âgés tous les soirs (préparée par Eléa dans la cuisine semi-professionnelle de la salle commune).

Tous ces services et ces animations sont néanmoins exclusivement dédiés aux personnes âgées locataires de la résidence. Une ouverture sur le quartier et le reste de la commune s'est néanmoins enclenchée en 2015 avec le changement d'association prestataire de services. L'AIMV avait toujours refusé l'ouverture de la salle commune sur l'extérieur, malgré les requêtes de la Mairie. La municipalité a finalement fait le choix de changer d'opérateur en fin de contrat

¹⁷¹ Communiqué de presse EFIDIS – OSICA – ADMR, 14 juin 2016.

pour en sélectionner un nouveau, Eléa, plus enclin à l'ouverture. Les publics âgés restent la cible de cette ouverture, et très peu semble fait pour accompagner ou encourager une dynamique intergénérationnelle au sein, et autour du projet.



N. TORRES, 2015.

> Entretien avec la Maire (vice-pdte « Autonomie et personnes handicapées » - Conseil général 42), la conseillère municipale adjointe aux affaires sociales et aux personnes âgées et un conseiller municipal – 13/10/2015.

Encadré 26_ La Maison des Générations à Paris (4^{ème})

1. Une opération emblématique

La Maison des Générations est une résidence intergénérationnelle atypique qui regroupe sur un même site un Foyer Jeunes travailleurs (FJT) de 47 logements, et une Résidence-Autonomie

(RPA) de 45 logements. Plus que la somme des deux structures, le projet repose sur la mutualisation d'espaces communs et un projet social partagé.

Impulsé par la mairie du 4ème arrondissement de Paris (D. Bertinotti, maire du 4ème de 2001 à 2012 et Ministre déléguée à la Famille de 2012 à 2014), l'opération rassemble toutes les caractéristiques d'un projet voulu emblématique : des anciens bureaux de la Ville de Paris, d'un intérêt patrimonial reconnu, dans le marais sur le quai des Célestins face à l'île Saint-Louis, réhabilités audacieusement en une résidence intergénérationnelle pour personnes âgées et jeunes travailleurs.

Chacune des deux structures est gérée indépendamment par une association dédiée : l'ALJT pour le FJT, et Coallia pour la RPA. Mais de réels efforts institutionnels et architecturaux sont faits pour lier les deux structures dans un projet intergénérationnel.

- Architecturalement, les entrées de la résidence et les nombreux espaces collectifs sont tous communs aux deux structures : terrasses, cour couverte transformée en salle commune, salle de sport, et « cyber papothèque ».

- Institutionnellement, le Conseil de la Vie Sociale (CVS) est commun¹⁷², une activité intergénérationnelle au moins est co-organisée chaque mois, et la coordination est régulière (bureau de la chargée de relations résidentielles de l'ALJT en face de celui de la directrice d'établissement de Coallia).

2. Des rythmes résidentiels et institutionnels opposés ?

Si le projet intergénérationnel est reconnu sans ambiguïté comme une valeur ajoutée par les personnels des deux structures gestionnaires, il n'est pas sans poser des difficultés de cohabitation pour les résidents, et de coordination pour les gestionnaires.

Pour les résidents, l'usage des terrasses, situées du côté des logements des personnes âgées, mais utilisées essentiellement par les jeunes a cristallisé certaines tensions. La chargée de relations résidentielles de l'ALJT résume ainsi les divergences de positions entre jeunes et personnes âgées : « certains parlent de 'musique à fond', d'autre d'un 'fond de musique' »...

Pour les structures, il est amusant de retrouver une même dissonance qu'entre les groupes générationnels en présence. Tandis qu'à L'ALJT on préparait en novembre 2014 le bilan de la première année, et qu'on se réjouissait que les choses avançaient bien, que beaucoup d'activités aient lieu, que le projet était parti, etc. du côté de Coallia, le discours était beaucoup plus tempéré : les objectifs sont de mettre les choses en route sur trois ans, la direction considère que le projet n'en est qu'à ses balbutiements et que le bilan de la première année ne sera pas représentatif.

Plus dans le détail, la culture professionnelle des personnels de chacune des deux structures a peut-être pu constituer un obstacle, en l'absence de médiation tierce, au parfait huilage des

¹⁷² « Le conseil de vie sociale est une instance élue par les résidents et les familles d'un établissement médico-social. [...] Composé de représentants des résidents, des familles et du personnel de l'établissement, le conseil de la vie sociale donne son avis et fait des propositions sur toutes les questions liées au fonctionnement de l'établissement : qualité des prestations, amélioration du cadre de vie... Son rôle est consultatif. Le conseil de la vie sociale a été créé par la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale afin de renforcer les droits des résidents hébergés dans des établissements médico-sociaux. »

<http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/exercer-ses-droits/exercer-ses-droits-en-etablissement/le-conseil-de-la-vie-sociale>

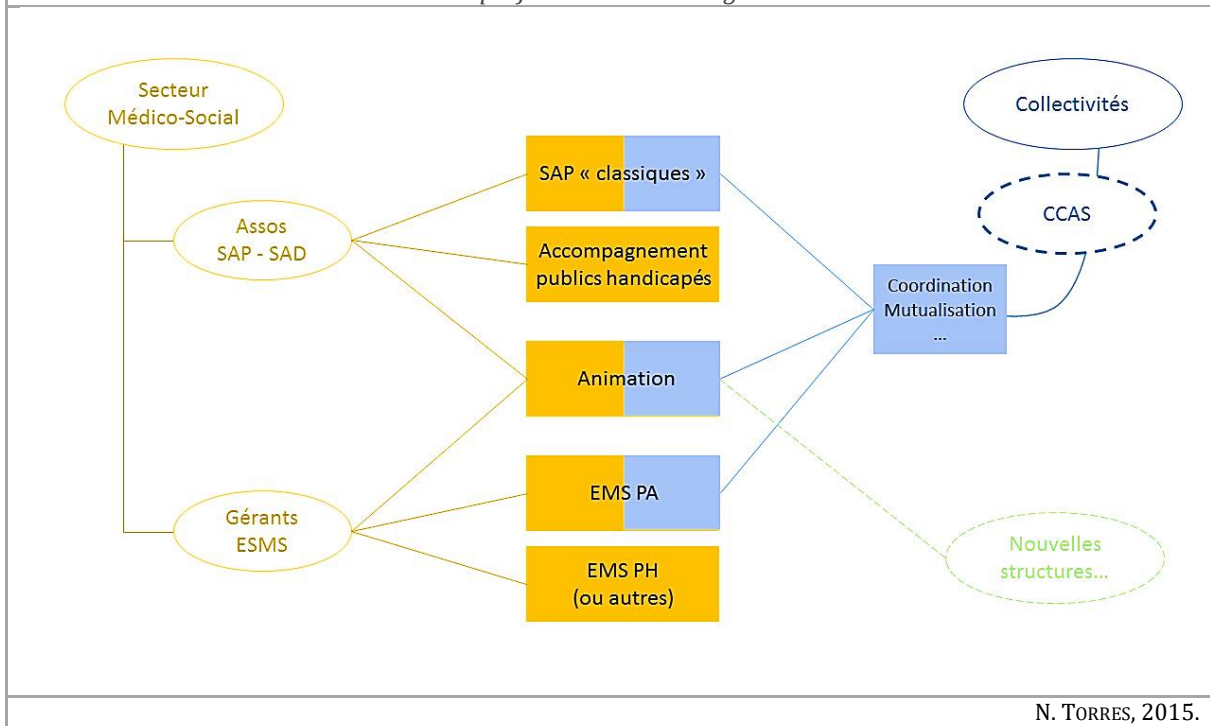
rouages de la coordination. Du côté de l'ALJT, la chargée de relations résidentielles vient du monde de l'animation auprès des enfants et adolescents. Du côté de Coallia, la directrice d'établissement est une ancienne directrice d'EHPAD. Nulle surprise que leurs points de vue divergent parfois... Toutes deux semblent éprouver un léger ressentiment, et ont tendance à défendre « leurs » publics.



N. TORRES, 2014

> 11/2014 – Entretien avec la chargée de relations résidentielles de l'ALJT et avec la directrice d'établissement de Coallia.

Figure 8_ Convergences et spécificités des services réalisés par les acteurs publics communaux (CCAS) et les acteurs du secteur médico-social dans les projets d'habitat intergénérationnel étudiés.



N. TORRES, 2015.

Les projets intégrant des acteurs du secteur médico-social sont plus uniques et de nature relativement plus complexe (Figure 9). Pris dans leur ensemble, ils mettent en jeu une plus grande variété d'acteurs et ciblent une plus grande variété de publics. Les établissements médico-sociaux impliqués n'ont d'ailleurs pas toujours vocation à ne s'adresser qu'au public des personnes âgées. C'est le cas par exemple de l'association Down'Up sur l'Îlot Bon Secours à Arras (52) (accompagnement et insertion de jeunes trisomiques), du GIHP dans la résidence Le Victoria à Lyon (69) (services et auxiliaire de vie mutualisés pour 10 personnes handicapées physiques), de l'ADAPEI à Couëron (44) (Foyer d'accueil et d'hébergement et foyer de vie pour personnes handicapées mentales), de l'Association Espoir 35 qui intervient sur la résidence Simone de Beauvoir à Rennes (35) (services à destination de personnes handicapées psychiques), de l'ADSEAA 09 à Pamiers (aussi bien Foyer-logement pour personnes âgées qu'Hôtel maternel pour mères seules et Foyer départemental de l'enfance...) ou de l'AAPAI au « Village Générations » de Villévêque (49) (accompagnement d'adultes handicapés et insertion par le travail).

Notons que la loi d'adaptation de la société au vieillissement encourage (modestement) la mixité intergénérationnelle au sein des nouvelles résidences autonomie – ex. logements-foyers – en permettant l'accueil de jeunes ou de personnes handicapées (loi ASV : art. 10 / CASF : D.313-24-1 à D.313-24-4). « Dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, les résidences autonomie peuvent accueillir des personnes handicapées, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures ou égales à 15% de leur capacité d'accueil autorisée ».¹⁷³ Il est possible d'imaginer que cette ouverture juridique pourrait faciliter un peu le

¹⁷³ Analyse juridique de l'ANIL, *Logements pour personnes âgées (résidences autonomie et Ehpa)*, Loi ASV du 28.12.15 : art. 10, 84 et 89 / Décret n° 206-696 du 27.5.16 : JO du 29.5.16.

développement prochain de projets intergénérationnels dans ces structures. Même si l'impact d'une telle mesure semble limité : 15% représente une proportion plutôt faible de jeunes. D'ailleurs, la cohabitation de personnes âgées et d'étudiants dans des logements foyers existe déjà fréquemment, sans pour autant être accompagnée d'un projet intergénérationnel. Sur les 18 résidences (logements-foyers) pour personnes âgées gérées par la Ville de Lyon, 11 hébergent des étudiants dans les étages supérieurs.¹⁷⁴

2.1.2.3.d / Des acteurs de l'insertion sociale

Certaines structures ont aussi trouvé dans l'habitat intergénérationnel un cadre propice à la poursuite de leurs objectifs d'insertion sociale de publics en difficultés. Les acteurs exerçant des missions d'accompagnement et d'insertion de publics handicapés physiques ou mentaux, ainsi que les organismes gérants de Foyers Jeunes Travailleurs, dont le statut correspond peu ou prou à celui des Foyers-Logements pour personnes âgées ont néanmoins été regroupés au sein de la catégorie préalablement présentée des acteurs du secteur SMS, en raison notamment de leur proximité institutionnelle et de leur publics cibles.

Sur les 9 projets restants, 8 sont pilotés par des associations de la Fédération Habitat et Humanisme. La Fédération Habitat et Humanisme a été « créée à Lyon en 1985 par Bernard Devert, ancien professionnel de l'immobilier devenu prêtre, [pour agir] en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté ».¹⁷⁵ Habitat et Humanisme construit, réhabilite, et loue ou sous-loue des logements à faible loyer à des personnes seules ou des familles en difficultés, puis accompagne « les personnes logées pour favoriser le retour de l'estime de soi, l'acquisition de l'autonomie et la reprise de liens sociaux, indispensables à toute insertion ».¹⁷⁶ Depuis 2009 Habitat et Humanisme a fait des maisons intergénérationnelles un axe fort du développement de son offre d'accueil/de logement.

Prenons le temps de préciser, s'agissant des acteurs participant au fonctionnement des opérations intergénérationnelles, que derrière Habitat et Humanisme, il faut voir des équipes d'hommes et de femmes, bénévoles, qui accompagnent au quotidien ou presque leurs habitants.

Encadré 27_ Habitat Humanisme et l'habitat intergénérationnel : un modèle à part ?

Habitat et Humanisme ouvre sa première maison intergénérationnelle à Lyon en 2007 : la « Maison Christophe Mérieux », dans le 7ème arrondissement. Le projet part de l'objectif d'accueillir des jeunes mères seules avec enfant. S'y greffent des logements pérennes pour des personnes âgées et des logements pour jeunes travailleurs ou étudiants. Habitat et Humanisme observe que le « mélange des générations a bien marché », que les personnes âgées « ont repris du poil de la bête », et que « les enfants sont créateurs de liens ».

En 2010, une propriétaire parisienne trouve en Habitat et Humanisme le partenaire qu'elle recherchait pour construire sur sa parcelle un projet d'habitat intergénérationnel comprenant notamment deux grands appartements en colocation qui mélangent les âges.

Disponible en ligne à : <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/logements-pour-personnes-agees/>

¹⁷⁴ <http://www.lyon.fr/page/solidarite/seniors/se-loger.html>, consulté le 13/01/2017.

¹⁷⁵ Présentation d'Habitat et Humanisme sur son site institutionnel (consulté le 25/09/2015)

<http://www.habitat-humanisme.org/national/mieux-nous-connaître>

¹⁷⁶ idem.

Les projets se multiplient depuis. Alors que les objectifs fixés par l'Etat en termes de création de maisons-relais sont atteints et que le gouvernement freine en conséquence les financements, Habitat et Humanisme voit dans l'habitat intergénérationnel un moyen d'obtenir des financements « *au prétexte de l'innovation* » et de faire évoluer son action. Les projets sont par ailleurs mieux acceptés par les collectivités et les riverains sous l'étiquette « habitat intergénérationnel » plutôt que sous celle de « maison-relais ».

L'association formalise alors le cahier des charges de « maisons intergénérationnelles » vouées à accueillir des personnes âgées isolées (en situation de précarité), de jeunes (étudiants, jeunes travailleurs...) et des familles monoparentales (principalement des mères isolées avec enfant). L'objectif est de « *favoriser les relations intergénérationnelles dans des moments décisifs de la solidarité, [et] susciter la convivialité, les solidarités de voisinage et les échanges d'expériences* ». ¹⁷⁷ Une chargée de mission, spécialiste de l'habitat intergénérationnel, au sein de la Fédération, diffuse des ressources pour permettre aux associations locales de développer leur(s) propre(s) projet(s). Deux montages sont préconisés : des logements groupés dans un ensemble collectif avec des locaux communs, ou des logements partagés en colocation. Le développement de la seconde option n'est préconisé qu'en région parisienne. Une note de quatre pages, diffusée fin 2013 au sein des associations du réseau à destination des porteurs de projets, reprend « *les questions opérationnelles à traiter dans les projets intergénérationnels* » :

- Comment maîtriser le peuplement ?
- Quels montages administratifs ?
- Quels montages financiers ?
- Quelle organisation architecturale et interne de l'ensemble intergénérationnel ?
- Quelle organisation pour le premier peuplement ?
- L'enjeu de la participation des habitants. ¹⁷⁸

Au 31/12/2016, 12 résidences intergénérationnelles ont été livrées à Lyon, Paris, Marseille, Nantes, Grasse, Rennes, Toulouse, Saint-Jean-de-Braye et Montpellier. D'autres le sont depuis peu ou le seront bientôt (Jouy-en-Josas (78), Tours (36), Avignon (30), Besançon (25)...).

¹⁷⁷ Présentation de B. DE KORSACK, vice-pdt de la Fédération Habitat et Humanisme, « L'habitat intergénérationnel, une réponse innovante au mal-logement et à l'isolement social », 29/01/2015.

¹⁷⁸ Habitat et Humanisme – Note interne « Intergénérationnel » - Annexe n°1 – 28/11/2013.



Résidence Le Chorus à Lyon - Crédits photo : Studio Gardoni Architectes

> Sauf contre-indications, citations tirées d'un entretien avec la chargée de mission habitat intergénérationnel (service Ville et Habitat) de la Fédération Habitat et Humanisme - 21/07/2015.

2.1.2.3.e / Les sociétés commerciales privées

Ont été regroupées dans cette catégorie deux structures aux caractéristiques bien distinctes, ayant cependant pour point commun leur détachement vis-à-vis des missions de service public, ou au moins des missions sociales attribuées aux organismes HLM, collectivités et structures sociales et médico-sociales.

La société Marianne Développement et son émanation « Maison de Mariannes services » ont développé depuis le début des années 2000 un dispositif et une marque de résidences intergénérationnelles destinées au logement social : les résidences « Maisons de Marianne ». Marianne Développement agit en tant qu'apporteur d'affaire et assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour aider un maître d'ouvrage partenaire à construire une résidence intergénérationnelle selon un cahier des charges spécifique, puis agit à travers sa filiale dédiée en tant que prestataire de services pour un bailleur social dont elle forme le gardien et livre aux locataires une offre de services à prix négociés auprès des prestataires de services locaux. Au moins six résidences « Maisons de Marianne » étaient en service à la date du 31/12/2016. La société fait état de plus de 40 programmes en développement, principalement en Île-de-France. Marianne Développement et les Maisons de Marianne sont ainsi en passe de devenir des figures importantes du paysage de l'habitat intergénérationnel en France (cf. Encadré n°28).

De son côté, la société d'assurance lyonnaise ALP a concrétisé en 2014 la transformation en maison intergénérationnelle de son ancien siège social. La maison de l'ALP, qui accueille des étudiants et des personnes âgées non-dépendantes (en priorité clientes de l'ALP), est gérée conjointement par l'ALP et La Pierre Angulaire (association de gestion d'établissement pour personnes âgées affiliée au réseau Habitat et Humanisme). Bien que constituant un cas isolé, cette expérience est fort intéressante puisqu'il s'agit là de la première expérience mettant en jeu un investisseur institutionnel : une des rares alternatives permettant de s'émanciper de la participation d'un bailleur social. Depuis le Crédit Agricole Pyrénées Gascogne a aussi porté deux projets de résidences intergénérationnelles locatives à Tarbes et Lons, près de Pau, à travers sa filiale de portage foncier. Les deux projets livrés en 2016 et 2017 sont voulus innovants et exemplaires du point de vue social (par le projet social et intergénérationnel) et éco-responsable (gestion et production des énergies, aménagement de qualité...).

À n'en point douter, les sociétés commerciales privées et les acteurs du secteur privé sont et seront de plus en plus nombreux à s'intéresser de près à la question de l'habitat intergénérationnel. Ne serait-ce que pour répondre à la demande exprimée par les collectivités. Il est de plus en plus fréquent, à l'occasion de diverses procédures de mise en concurrence pour l'octroi d'un terrain, l'aménagement d'une ZAC, etc. de voir mentionner la mixité générationnelle au même titre que la mixité sociale, ou le développement durable, etc. Et parce que la promotion immobilière privée est maintenant la principale source de production de logement social, à travers la VEFA HLM, sur certains territoires (JOURDHEUIL, 2017).¹⁷⁹

¹⁷⁹ « Selon les données de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France, la VEFA-HLM représentait en 2003 à peine plus de 6% des demandes de financement pour des logements sociaux neufs en Ile-de-France. En 2012, elle a représenté 41% de ces mêmes demandes. Et en 2015, la part de VEFA dans les logements sociaux neufs produits était de 54%. » (JOURDHEUIL, 2017 : 1).

Certains promoteurs ont marketé une offre, mis en avant une compétence ou une spécialisation, sur le « créneau » des résidences intergénérationnelles. C'est le cas par exemple d'Amétis qui a construit plusieurs résidences intergénérationnelles, de Novalys, qui se présente comme le premier promoteur labellisé HSS de résidences intergénérationnelles¹⁸⁰, de Bouygues Immobilier qui a marketé le concept « Villa intergénérationnelle », ou de Nexity qui fait de la publicité sur les grandes chaînes nationales en heures de grande audience en présentant notamment l'habitat intergénérationnel.¹⁸¹ Tous en revanche ne destinent cette offre qu'à la VEFA à des bailleurs sociaux. Ils n'apparaissent donc pas dans notre état des lieux parmi les acteurs impliqués dans la gestion des projets. Le promoteur Eiffage Immobilier est allé un cran plus loin en développant en partenariat avec Récipro-Cité le dispositif COCOON'ÂGES. En effet, en plus de mettre en œuvre un cahier des charges architectural spécifique, à travers COCOON'ÂGES, Eiffage immobilier s'engage aussi financièrement sur la mise en œuvre d'une ingénierie sociale et d'un accompagnement du projet pendant les deux premières années de vie de la résidence, réalisé par Récipro-Cité.

Encadré 28_ Les Maisons de Marianne par Marianne Développement : un acteur majeur en Île-de-France.



Cf. Plaquette en annexes.

Porté par une société dédiée, le développement du dispositif Maisons de Marianne est particulièrement important dans le secteur de l'habitat intergénérationnel : 1 700 logements construits ou en construction en 2017. La société a aussi annoncé en 2018 la création d'un nouveau concept : « *les Villages de Marianne qui propose d'élargir l'approche du bien-vivre ensemble à l'échelle d'un quartier, avec une résidence labellisée Maisons de Marianne, un lieu culturel accueillant des expositions, une ferme urbaine en permaculture, un habitat diversifié – des maisons de ville et individuelles en locatif, en accession libre ou aidée* ». ¹⁸²

¹⁸⁰ Delphis diffuse (et rentabilise ?) d'ailleurs son label HSS pour le logement social à travers les promoteurs, par l'intermédiaire de la VEFA en bloc de ces derniers aux bailleurs sociaux.

¹⁸¹ Cf. transcription du spot publicitaire en introduction.

¹⁸² Article de presse « Les villages de Marianne, habitat social intergénérationnel », in *Le Journal du Grand Paris*, publié le 15/04/2018 - <https://www.lejournaldugrandparis.fr/de-lhabitat-social-intergenerationnel/>

Encadré 29_ Les résidences COCOON'ÂGES

Le constructeur-promoteur Eiffage Immobilier a développé à partir de fin 2014 un dispositif d'habitat intergénérationnel, baptisé COCOON'ÂGES, en partenariat avec Récipro-Cité.

Le produit COCOON'ÂGES repose sur :

- une programmation architecturale généreuse en espaces collectifs et soucieuse de l'accessibilité et l'évolutivité des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées,
- une prestation d'ingénierie sociale mise en œuvre par Récipro-Cité, garantie par le promoteur sur deux ans de Gestion-Animation.

L'offre qui se décline théoriquement à tous types d'opérations (libre, mixte, social), est dans les faits aujourd'hui principalement (mais pas exclusivement) associée à des opérations en VEFA sociale (vente en bloc à un bailleur social), pour des raisons évidentes de simplicité (de montage).

Réticent à s'engager sur le marché des résidences séniors, suite à une expérience négative (reclassement en EHPAD d'une résidence sénior construite par Eiffage Immobilier, aux frais du promoteur), mais bien conscient du dynamisme actuel du marché de l'habitat sénior et de l'habitat intergénérationnel, Eiffage Immobilier, en la personne de son directeur général P. Plaza, a choisi de privilégier la structuration d'une offre d'habitat intergénérationnel. Eiffage immobilier a identifié dans l'habitat intergénérationnel une fenêtre d'opportunité stratégique pour se positionner sur un segment de marché en expansion.

Aujourd'hui, Eiffage Immobilier, malgré des incertitudes sur le devenir des opérations, choisit de développer aussi son offre de résidences services séniors.

L'offre COCOON'ÂGES s'est révélée en phase avec les attentes du marché puisqu'une dizaine d'opérations ont abouties (PC déposés) en l'espace de deux ans de développement.

Une directrice du développement d'une des filiales régionales du promoteur explique par exemple avoir réussi à faire accepter un projet d'immeuble de logement social sur une commune de l'agglomération d'Amiens grâce au dispositif COCOON'ÂGES. Le maire avait pourtant explicitement exprimé au préalable son refus de voir construire de nouveaux logements sociaux sur sa commune, prétextant des difficultés sur le patrimoine social actuel de la commune.¹⁸³ La garantie d'un accompagnement social dédié, et l'étiquette « habitat intergénérationnel » masquant celle plus polémique d' « habitat social » contribue à ouvrir des portes autrement fermées. Or, particulièrement en temps d'accalmie, ou de sécheresse, de la construction de logements, les bailleurs sociaux sont les premiers clients des promoteurs immobiliers. Eiffage immobilier projetait début 2016 d'atteindre une production de 4 000 logements par an à l'échelle de la France d'ici 2018. COCOON'ÂGES pourrait représenter en 2018 un quart de cette production.

¹⁸³ Observation participante dans le cadre de nos missions pour Récipro-Cité.

Enfin participent toute une série de structures associatives, plus ou moins sous tutelle du bailleur ou de la collectivité. Il s'agit d'associations de jardins partagés, de clubs des aînés, d'une régie de quartier, de crèches et d'une école, d'un centre socio-culturel ou d'autres associations communales. Certaines structures comme la Crèche « Les lapins bleus » au cœur du Quartier intergénérationnel Bessoneau à Couëron jouent un rôle central dans l'animation du projet global et la coordination entre les organisations, tandis que d'autres ne jouent qu'un rôle marginal, complémentaire, voire ponctuel comme la régie de quartier Propulse partenaire de la SDH et de la commune d'Echirolles pour rendre des services de bricolage aux personnes âgées des résidences intergénérationnelles (qui n'a presque pas été sollicitée)¹⁸⁴, ou des clubs des aînés qui se réunissent régulièrement dans les locaux communs de résidences intergénérationnelles (ex. Résidence Marie Curie à Bussy-St-Georges (77), Îlot Bon Secours à Arras (62)...). C'est la catégorie d'acteurs la moins homogène, et en conséquence peut-être celle pour laquelle les données sont les moins précises.

En synthèse de cet examen des acteurs ressort que la diversité des projets est à l'image de celle de leurs artisans. (Sans-doute même faut-il y voir le principal lien de cause à effet). Mais cette diversité n'est pas équitablement partagée, loin s'en faut. Les organismes de logement social sont devenus incontournables dans le montage et la gestion des résidences intergénérationnelles : ils participent, au titre de la gestion locative, et à l'occasion en réalisant des prestations de services complémentaires spécifiques, à plus de 85 % des projets. Associés aux communes près d'une fois sur deux, ils forment ensemble le noyau dur de presque la moitié des résidences autour duquel gravitent parfois diverses associations, crèches, régies de quartier, etc. Ces structures, sous tutelle plus ou moins formelle de la collectivité (ou du bailleur plus rarement), sont (dès lors) chevillées au projet et coordonnées sous l'autorité et la direction de la commune qui joue un rôle d'ensemblier.

La participation des acteurs du champ médico-social aux projets intergénérationnels est plus réduite. Il ne faut toutefois pas voir dans cette situation un simple reliquat d'une tradition hégémonique de responsabilité du secteur vis-à-vis des personnes âgées. Après tout, c'était leur prérogative il y a peu de répondre aux besoins de logement et d'hébergement des personnes âgées. Pourtant, dans les faits, ce sont presque tout aussi bien les publics handicapés qu'âgés qui mobilisent aujourd'hui les acteurs du secteur médico-social dans les projets intergénérationnels. Et certaines missions évoluent pour s'adapter aux nouveaux projets développés notamment dans le cadre de l'habitat intergénérationnel. C'est le cas par exemple d'associations de services à domicile qui font un pas de côté par rapport à leurs modalités d'intervention classiques à domicile, en proposant un service de nature presque hybride : des services à domiciles « mutualisés » et localisés en pied de résidence.¹⁸⁵ Associer le secteur médico-social « du maintien à domicile »¹⁸⁶,

¹⁸⁴ Entretien avec la Responsable Habitat Spécifique de la SDH, 07/2015.

¹⁸⁵ C'est une configuration observée à plusieurs reprises dans notre recensement : la résidence « La ruche du Chassinal » à Fareins (01) avec l'ADAPA et dans toutes les résidences « HAISSOR » en général, l'immeuble « Le Victoria » à Lyon (69) avec le GIHP, et la Maison intergénérationnelle « Les Amandiers du Pic » à St-Romain-le-Puy (42). Cette configuration n'est pas spécifique à l'habitat intergénérationnel. On la retrouve notamment dans les formules dites de « domiciles regroupés ».

¹⁸⁶ Rappelons à ce propos le rôle des CCAS, aussi très souvent impliqués dans la fourniture de service de soutien à domicile dans le cadre de l'habitat intergénérationnel.

sous ces nouvelles formes, est probablement un enjeu du développement durable de l'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées et de l'habitat intergénérationnel. Certains signes laissent penser que la formule de l'habitat intergénérationnel pourrait évoluer dans ce sens.

La Fédération Habitat & Humanisme s'octroie le luxe de représenter à elle seule une manière propre de concevoir et « mettre en œuvre » l'habitat intergénérationnel, à destination des publics en grande fragilité ou difficulté sociale et économique. On retrouve cependant des opérations proches du modèle qu'incarnent les maisons intergénérationnelles de fédérations d'insertion aux Etats-Unis par exemple.

Les sociétés commerciales privées enfin, peu nombreuses aujourd'hui en phase de fonctionnement des projets, bien que représentées par un ambassadeur dynamique en la « personne » de Maison de Marianne développement, semblent sur une dynamique ascendante.

Encadré 30_ La crèche Les lapins bleus au cœur du Quartier intergénérationnel Bessonneau à Couëron (44)

L'idée d'un lieu d'hébergement intermédiaire pour les personnes âgées, qui préserverait la sociabilité et l'inclusion sociale, à Couëron (44) remonte à 2001. Le Conseil des sages et le Comité local des retraités et des personnes âgées de la commune sont influencés dans leur réflexion par l'expérience du Village Générations de Saint-Apollinaire (21) qu'ils visitent pour s'en inspirer. Une fois le site trouvé, le projet du quartier intergénérationnel Bessonneau prend forme. En 2011 sont livrés sur le site : 106 appartements dont une résidence sociale intergénérationnelle baptisée « Voisin'Âges » de 53 logements, 20 d'entre lesquels sont adaptés et réservés à des personnes âgées et à mobilité réduite, une crèche multi-accueil (les lapins bleus) et une résidence d'accueil pour adultes handicapés de 24 logements (gérée par l'ADAPEI).

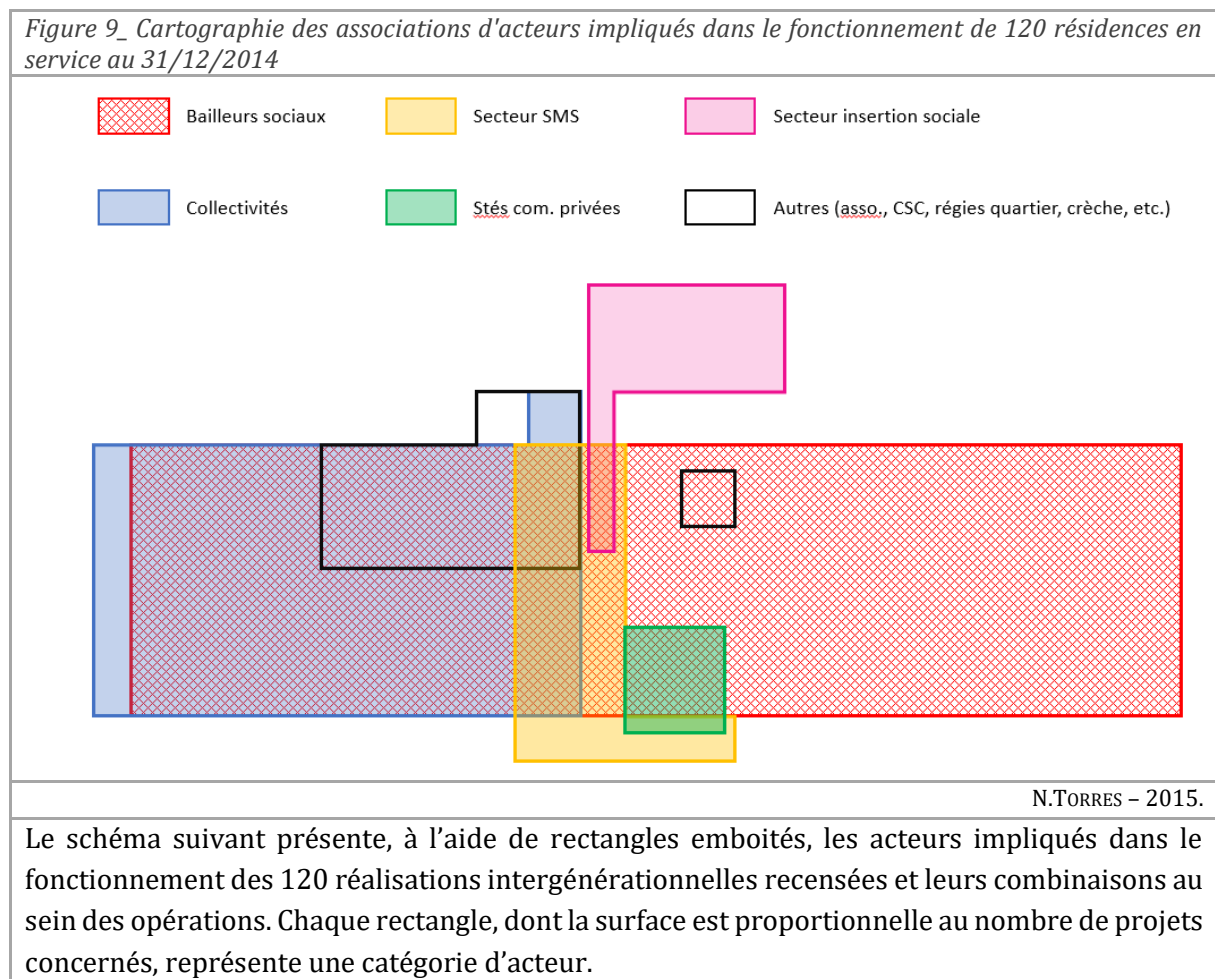
Tous les résidents ont signé une charte intergénération « Bonjour Voisins », affichée dans les halls de chaque immeuble. Elle rappelle la vocation intergénérationnelle du site, dans lequel chacun est appelé à faire vivre un « esprit de quartier ».

Au cœur du quartier, physiquement, mais aussi au cœur de son animation, la crèche « Les lapins bleus » a employé, sur son budget, un poste d'animatrice intergénérationnelle. L'animatrice consacre quatre heures par semaine, tous les vendredis, à proposer des animations intergénérationnelles pour les enfants de la crèche et les retraités du quartier, et à créer des passerelles entre les publics et les structures. Elle peut compter pour cela sur le soutien et la participation du comité local des retraités et des personnes âgées de la commune, à l'origine du quartier et toujours impliqués dans le projet.

Ainsi, sur ce quartier, tandis qu'aucun budget communal n'est dévolu à l'animation et à l'accompagnement du projet social de quartier (une salle commune de quartier avait été imaginée, mais n'a pas été réalisée faute de budget), ce sont les structures et les associations locales, très impliquées, qui font vivre, modestement, la dimension intergénérationnelle et conviviale du projet.

2.1.2.3.g / Cartographie des affinités partenariales.

Les projets intergénérationnels sont des projets partenariaux. Pas systématiquement évidemment. Mais dans une proportion significative de cas. La moitié des projets intergénérationnels reposent sur la participation à leur fonctionnement régulier de deux acteurs ou plus. Pour les projets les plus complexes, jusqu'à quatre catégories différentes d'acteurs peuvent être impliqués. Or tous les acteurs ne travaillent pas avec tous. Nous avons déjà identifié le binôme bailleur-collectivité comme matrice structurante d'un nombre important de projets. Comment les acteurs collaborent-ils les uns avec les autres ? Quelles sont les combinaisons d'acteurs observées dans les projets intergénérationnels ?



Un premier ensemble est composé des organismes HLM, des collectivités, et des associations, crèches, écoles, centres sociaux, etc. regroupés dans notre classement sous l'étiquette « autre ». C'est l'ensemble le plus net. Le magnétisme de la collectivité et des bailleurs sociaux sur ces acteurs apparaît clairement sur la Figure 9.

Mais les bailleurs sociaux sont aussi, dans la moitié des cas tout à fait autonomes et assurent seuls la responsabilité de gérer leurs résidences intergénérationnelles. Ils se rapprochent en ceci des acteurs de l'insertion sociale, correspondant essentiellement aux associations du réseau Habitat & Humanisme, qui sont les plus indépendants. Ces acteurs ont pour compétence commune celle de pouvoir assumer le rôle de gestionnaire dans ses aspects les plus essentiels (gestion locative,

recouvrement des quittances ou redevances, entretien et maintenance technique etc.). S'adjoindre les compétences d'une structure partenaire est alors pour eux un moyen de proposer de nouveaux services spécifiques (innovation et/ou offre exogène...). Quelques plus rares organismes gérants d'établissement médico-sociaux ont aussi joué de ces compétences pour développer seuls un projet intergénérationnel.

Doit-on voir dans la stricte absence de contact entre les sociétés commerciales privées et les collectivités une manifestation de la vieille opposition public/privé ? Les organismes HLM sont eux toutefois des partenaires proches et récurrents, ancrés sur un territoire, des uns et des autres. La figure est la plus complexe en son centre, là où les acteurs du secteur médico-social rentrent en contact avec presque toutes les autres catégories d'acteurs rencontrés. Au carrefour de toutes les combinaisons, ils sont les acteurs traditionnels de l'action auprès des personnes âgées et handicapées, mobilisés au gré des expérimentations, dans les configurations de partenariats (comparativement) les plus complexes et les plus variées.

Voyons dans ces magnétismes ou affinités relatives les noyaux de montages particuliers et la base d'une typologie des résidences intergénérationnelles. Les acteurs et combinaisons d'acteurs derrière chaque projet sont sans aucun doute une donnée explicative essentielle de leur nature, de leur ambition, de leur fonctionnement. La partie 2.4 consacrée à l'analyse typologique de l'habitat intergénérationnel a entre autres pour objectif de mettre un nom, des contextes et des caractéristiques derrière ces regroupements « cartographiés ».

Au terme de ce tour d'horizon des acteurs (et montages partenariaux) de l'habitat intergénérationnel, nous poursuivons l'exploration de la galaxie « habitat intergénérationnel » en s'attardant sur quelques autres caractéristiques significatives. Parmi celles-ci, la décomposition des publics ciblés dans chaque projet dévoile une nouvelle ligne de faille entre deux approches de la mixité et du « vivre-ensemble » dans les résidences intergénérationnelles.

2.1.2.4 _ Les publics cibles : « orientation seniors » ou « objectif mixité »...

Par définition la vocation des résidences intergénérationnelles est d'accueillir une mixité de publics. Le premier et principal d'entre eux est sans conteste celui des « personnes âgées ». Les programmes intergénérationnels en portent la trace « dans leur chair » à travers la présence de logements dits évolutifs, ou adaptés (au vieillissement, aux personnes âgées...). Certains opérateurs, peu soucieux du paradoxe de la tournure, vont même jusqu'à qualifier leur projet ou leur dispositif de « résidence intergénérationnelle pour personnes âgées ».

2.1.2.4.a / Des logements adaptés aux personnes âgées.

Tableau 5_ Nombre et proportion de résidences intergénérationnelles comportant des logements adaptés (au-delà ou différemment de l'application des « normes PMR »)

	NB	%
OUI	165	84
NON	31	16

N. TORRES, 2017

165 des 196 programmes résidentiels intergénérationnels de la base d'étude, soit 84 %, intègrent un quota de logements spécialement adaptés et destinés à un public de personnes âgées. Ces logements sont adaptés au-delà, ou différemment, de la norme en vigueur à l'époque de leur conception. Pour l'essentiel d'entre eux il s'agit de la « norme PMR » définie par la loi Handicap de 2005. La promulgation de la loi Handicap (norme PMR dans le jargon de la construction et du bâtiment) s'est accompagnée d'un bond en avant dans la prise en compte des notions d'accessibilité dans la construction des programmes résidentiels neufs. Certains acteurs, comme les partenaires à l'origine du label Habitat Séniors Services, qui avaient anticipé sur ce rehaussement normatif, proposaient avant 2005 des immeubles et logements aux caractéristiques relativement proches de ce que la norme exige aujourd'hui de l'essentiel des programmes neufs. Le niveau d'exigence relatif à l'adaptation de logements à destination de personnes âgées a de ce fait lui aussi tacitement et mécaniquement augmenté. Le rehaussement des standards d'accessibilité l'a-t-il provoqué en obligeant les « producteurs de logements adaptés » à tirer vers le haut leurs propres critères pour maintenir une démarcation ? Ou doit-on attribuer cette évolution à la progression de l'influence du discours sur la « société inclusive » et au développement de l'innovation stimulé par l'importance qu'a pris le thème du vieillissement de la population dans le débat public et dans la conscience collective (au moins celle des décideurs publics, et des professionnels de l'habitat) ? Toujours est-il que les logements adaptés d'il y a 15 ans semblent être devenus les standards d'aujourd'hui. Le développement extrêmement rapide des « e-technologies » introduit par ailleurs, petit-à-petit, la domotique et les outils numériques dans des logements adaptés « connectés ».

Certains porteurs de projets, ont toutefois choisi de se satisfaire de l'application des normes PMR pour les logements destinés (en priorité) aux personnes âgées. C'est le cas par exemple d'Habitat et Humanisme qui s'est conformé aux standards pour les huit « maisons intergénérationnelles » livrées avant 2015. Ces quelques adaptations peuvent toutefois représenter un gain de confort important (douches, accessibilité de l'immeuble, prises en hauteur...) pour des personnes âgées essentiellement en situation de précarité ou d'isolement qui sont les principales cibles de l'association d'utilité sociale, et qui sont peut-être plus que d'autres susceptibles d'avoir vécu au préalable dans des logements particulièrement inadaptés. À Saint-Romain-le-Puy (42), la municipalité a pu reloger dans les appartements de la résidence « Les Amandiers du Pic » des personnes âgées de la commune vivant dans des « *logements insalubres* », « *à l'étage* », « *inadaptés* ». « *Beaucoup ont dit que c'était le paradis* ». ¹⁸⁷

Au nombre des adaptations supplémentaires qui reviennent le plus souvent, on dénombre : douche à l'italienne ou douche plate, avec barres de maintien, volets roulants motorisés, balcons sans seuils, mobilier de cuisine et/ou de salle de bains à hauteur ajustable, lavabos suspendus, revêtements de sol antidérapants dans les « salles d'eau »... Et ensuite plus rarement quelques installations domotiques : téléassistance, chemins lumineux... La prédominance des organismes HLM dans la maîtrise d'ouvrage des résidences intergénérationnelles contribue peut-être à ce que les adaptations n'aillent rarement plus loin dans les outils et dispositifs domotiques. Quant aux

¹⁸⁷ Entretien avec la Maire de Saint-Romain-le-Puy (vice-pdte « Autonomie et personnes handicapées » - Conseil général 42), la conseillère municipale adjointe aux affaires sociales et aux personnes âgées et un conseiller municipal - 13/10/2015.

moyens numériques, l'heure est encore au stade des expérimentations plutôt que de la généralisation dans l'habitat intergénérationnel et l'habitat en général.

Quelles qu'en soient les modalités, avec presque 90 % des projets intégrant des logements adaptés au vieillissement, il ne fait aucun doute que les personnes âgées sont LE public phare de l'habitat intergénérationnel.

Encadré 31_ Au-delà des normes PMR...

La stricte application des normes PMR peut se révéler tout aussi bien satisfaisante qu'insuffisante en fonction des publics ciblés et des objectifs visés : accueillir des séniors autonomes dans un environnement confortable ou repousser la perte d'autonomie et/ou le départ en hébergement institutionnel jusque dans leurs retranchements les plus ultimes.

L'application machinale, parfois peu réfléchie, (ou peut-être pire encore parfois peu concernée), des instructions normatives relatives à l'accessibilité des « personnes à mobilité réduite » ne conduit que rarement à la conception de logements réellement propices à l'accueil d'une personne handicapée. Un cadre de la gérance d'un bailleur social, appuyé par d'autres témoignages, a par exemple confié n'avoir pu attribuer un logement neuf en RDC, construit aux normes PMR, à un candidat en fauteuil roulant, suite à l'avis défavorable d'un ergothérapeute ayant relevé des incompatibilités avec son occupation par le candidat en question (sens d'ouverture des portes notamment...).

La norme PMR est par ailleurs essentiellement orientée sur les notions de mobilité et d'accessibilité pour les fauteuils roulants, or les fragilités et handicaps peuvent s'exprimer de nombreuses façons spécifiques.

2.1.2.4.b / Les « personnes âgées isolées »...

Le secteur gérontologique a créé la catégorie des personnes âgées dépendantes, par opposition aux séniors autonomes. Les politiques publiques et les dispositifs d'hébergement du secteur gérontologique s'adressent à des personnes âgées dont le degré de dépendance ou d'autonomie est mesuré par une grille d'indicateurs synthétiques : la grille AGGIR. Toute personne âgée de plus de 60 ans peut-être placée sur un échelon de cette grille, du GIR 6 (autonomie complète) au GIR 1 (dépendance complète). Les projets et dispositifs d'habitat intergénérationnel au contraire, globalement affranchis du cadre sectoriel gérontologique, peuvent se permettre de s'adresser à des publics de personnes âgées définis de manière très souple, et parfois identifiés par un attribut spécifique. Ainsi parlera-t-on parfois de personnes âgées isolées, parfois des aînés de la commune, de séniors autonomes, ou actifs, etc. L'influence du cadre gérontologique se fait toutefois sentir en bornant le public par la référence aux « personnes âgées dépendantes ». En effet, les publics de personnes âgées de l'habitat intergénérationnel sont aussi définis « en négatif » : « tout sauf les personnes âgées dépendantes ». B. HERBERT (2009 : 42) relève dans son analyse des PLH que les politiques et acteurs de l'habitat « *se sont révélées souvent peu capables de considérer ce public spécifique des personnes âgées dépendantes* ».

En borne basse : un seuil situé approximativement autour de 60 ans, faisant références à des normes administratives.

En borne haute : la « dépendance ».

Entre les deux : les personnes âgées ou les séniors, et des objectifs majoritairement centrés autour des questions d'inclusion, de lien social, de prévention et de maintien à domicile.

F. CHAILLOU et al. (2008 : 71) citent les acteurs médico-sociaux de la Communauté de Communes Marne et Chantreine dans leur rapport mettant en perspective les politiques territoriales de l'habitat et les choix de vie des personnes au grand âge : « *le problème de l'habitat est surtout un problème de personnes âgées isolées* »¹⁸⁸. Nous avons présenté en première partie l'importance de la question du lien social et de l'isolement des personnes âgées, leur construction en problème public et leur appropriation par les acteurs des territoires et de l'habitat. Simplifié à l'extrême, le principal public cible de l'habitat intergénérationnel correspond aux « personnes âgées isolées ». Ou dit autrement, l'habitat intergénérationnel se destine à des personnes âgées autonomes (ou plutôt « non-dépendantes ») en se focalisant particulièrement sur le lien social (solidarité, voisinage, vivre-ensemble, animation, intergénération, veille...). « *Ce qui les a fait venir là c'est la solitude. C'était pas forcément la santé en premier. C'était la solitude.* »¹⁸⁹ L'importance accordée à la notion de « vivre-ensemble », et aux services d'animation confirment ce positionnement.

Encadré 32_ Un éco-quartier intergénérationnel en cœur de village pour les « veuves d'agriculteurs du village, qui vivent avec le 'minimum vieillesse' » à Vendoeuvres (36).

Le projet d'éco-quartier intergénérationnel de Vendoeuvres a été imaginé pour s'adresser à un public tout-à-fait spécifique. Il s'agit pour le maire de la commune rurale – et président de l'intercommunalité – de permettre, entre autres, aux veuves d'agriculteurs du village qui vivent dans des maisons isolées et inadaptées, de vieillir dans un environnement et un habitat adapté en centre-bourg, et de bénéficier des services de base de restauration et de blanchisserie. L'offre en question devant être calibrée pour correspondre au budget de ces femmes âgées, vivant avec le « minimum vieillesse ».

L'absence d'alternative sur le territoire conduit des personnes âgées pourtant encore relativement autonomes à « engorger » les résidences médicalisées, faute d'habitat adapté.

> Observation participante – Mission de programmation d'un Eco-Quartier intergénérationnel à Vendoeuvres (36) – Récipro-Cité – 2014-2016.

2.1.2.4.c / ... Et les autres...

Pour être intergénérationnelle une résidence doit accueillir plus que des personnes âgées. On observe à ce sujet au moins deux comportements distincts dans la signification que donnent les porteurs de projets à la mixité (inter)générationnelle, et à sa traduction opérationnelle. La première conception, qui correspond aux deux tiers des cas étudiés, pourrait être ainsi résumée : « des séniors inclus dans la société ». Pour le tiers restant en revanche, la traduction la plus circonstanciée de « mixité (inter)générationnelle » devrait être plutôt : « vivre ensemble entre générations et dans la diversité ».

¹⁸⁸ Rapport PUCA, F. CHAILLOU et al., 2008, p.71.

¹⁸⁹ Entretien avec la Maire de Saint-Romain-le-Puy (vice-pdte « Autonomie et personnes handicapées » - Conseil général 42), la conseillère municipale adjointe aux affaires sociales et aux personnes âgées et un conseiller municipal - 13/10/2015.

Tableau 6_ Répartition des publics cibles (séniors ou mixtes) dans les 120 projets en service au 31/12/2014.

PUBLICS CIBLES	NB	%
SENIORS	132	67
MIXTE	64	33
N.TORRES, 2017		

- « MIXITE (INTER)GENERATIONNELLE = DES SENIORS INCLUS DANS LA SOCIETE »

Dans deux tiers des cas recensés, ce sont bien les « séniors » ou les « personnes âgées », et eux exclusivement, qui sont au cœur du projet. Les autres publics de la résidence sont alors définis, une fois encore, en négatif : « les séniors, et les non-séniors » ou « les séniors et les autres ». Il n'est pas rare sur ces résidences que l'offre de services soit exclusivement dédiée aux personnes âgées.

Encadré 33_ Les Chalets séniors : quand les séniors ne veulent pas partager...

Le concept "Chalets Séniors" a été développé par le Groupe des Chalets (SA d'HLM) pour construire une offre packagée et reproductible d'habitat adapté à destination de séniors autonomes. Il est mis en œuvre par le Groupe des Chalets selon deux axes :

- la construction de résidences neuves dites "résidences Chalets séniors" ;
- l'adaptation de logements selon le cahier des charges "Chalets séniors" à la demande des locataires séniors, ou au-fur-et-à-mesure des rotations, sur 24 résidences du patrimoine existant du bailleur, préalablement identifiées comme "résidences attractives" en raison de l'environnement de commerces, services et transports à proximité. Dans ces cas-là, les logements sont labellisés (marqués) "Chalets séniors", mais la résidence dans son intégralité ne l'est pas du fait de l'absence d'une salle commune et de certains des services.

En dehors de ces 24 résidences identifiées comme "attractives", l'adaptation des logements est essentiellement réduite au remplacement de la baignoire par une douche, et éventuellement à d'autres interventions minimales.

Le "pack Chalets séniors" a pour objectifs affichés de "*favoriser le maintien à domicile des séniors (...) à rompre l'isolement et favoriser le lien social, aussi bien dans la résidence qu'à l'extérieur, afin de retarder les effets du vieillissement.*"

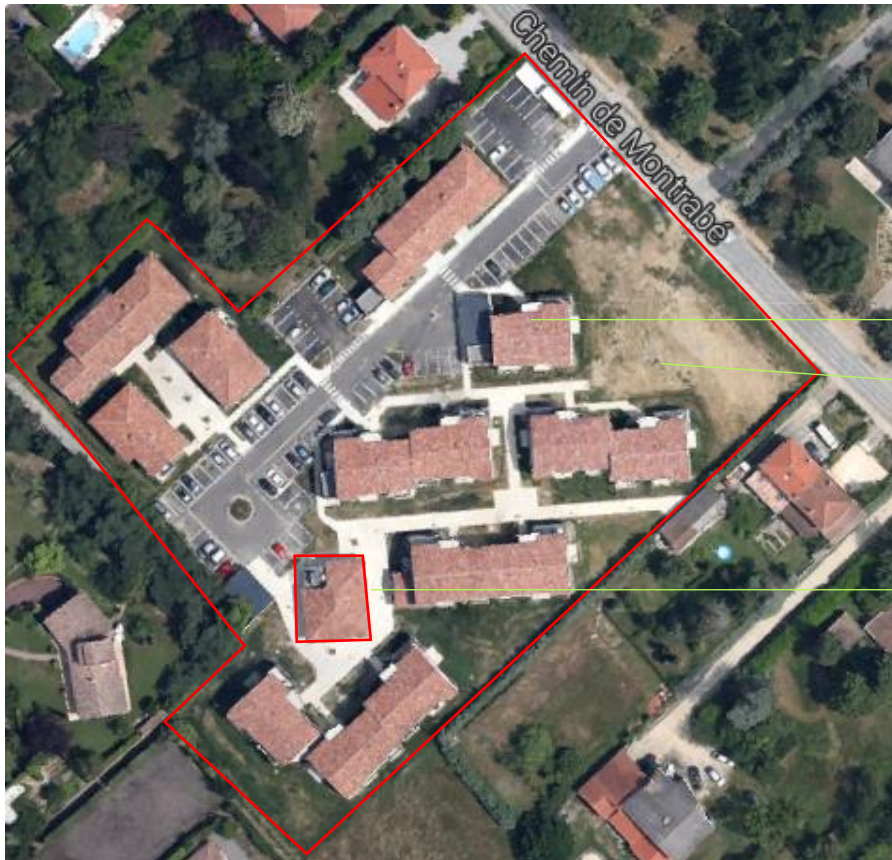
Aujourd'hui, cinq résidences Chalets séniors ont été livrées (les deux premières au printemps 2012, puis en 2015 et 2016).

1. EXEMPLE DE LA RESIDENCE DU SOLEIL A SAINT-JEAN (données = octobre 2014)

La résidence du Soleil à Saint-Jean (commune de la première couronne de Toulouse, environ 10 km au nord du centre de Toulouse) a été livrée en avril 2014. Les 74 logements de la Résidence du Soleil sont répartis sur 10 bâtiments d'un étage :

- au RDC, 30 logements « Chalets séniors » et 12 logements spécifiquement adaptés pour des personnes handicapées (traumatisés crâniens qui bénéficient sur la commune d'un équipement spécifique), de type T1bis et T2 ;
- à l'étage 32 logements familiaux de type T2 et T3.

Une attention particulière a été portée à l'accessibilité de la résidence : trottoirs larges et bateaux au ras du sol, cheminement en dur, aucuns seuils.



Bureau Gérante

Espace de jeux
pour les enfants
(gazon et petites
cages de foot)

Salle commune

(Source : Google maps)

2. SERVICES AUX SENIORS

Le concept des « Chalets seniors » inclut une offre de service qui repose sur 2 volets principaux : des services de gestion de proximité « améliorée » du bailleur et des services supplémentaires définis en partenariat avec la collectivité et/ou d'autres structures éventuelles.

2.1 Les services du bailleur

La gestion de proximité renforcée à travers la présence d'une gérante

Une gérante assure une présence humaine quotidienne. La gérante, en plus d'assumer les missions classiques d'entretien de la résidence et de gestion locative de proximité, peut assurer des visites de courtoisie à la demande, accueillir dans sa loge les locataires pour entendre leurs besoins, et mener des actions visant à favoriser le lien social et intergénérationnel. Sa présence sur place est jugée par les seniors comme un repère important et rassurant.

La gérante porte un regard très critique sur le projet intergénérationnel de la résidence. Elle note un écart important entre les discours officiels sur les vertus de la mixité intergénérationnelle affichés par le bailleur dans sa communication externe et la réalité de son travail quotidien : « *L'intergénérationnel, dans mon travail, ce n'est pas un plus, c'est une source de conflits* ». La gérante remarque en effet que la cohabitation des générations sur la résidence se fait difficilement, et qu'elle passe beaucoup de temps à faire de la médiation. Selon elle, les

personnes âgées supportent très mal les jeux d'extérieur des enfants et ne tolèrent pas que ces derniers courent, jouent au ballon, fassent du vélo, etc. entre les bâtiments, dont tous les RDC sont occupés par des séniors. Les conflits sont récurrents, tout spécialement en période de vacances (les personnes âgées recevant chez elles leurs propres petits-enfants...). De la même façon les locaux communs ont été appropriés par les personnes âgées qui n'y tolèrent aujourd'hui plus la présence des jeunes. La gérante a essayé de mener quelques rares actions intergénérationnelles, autour du tri notamment, mais qui se sont toutes révélées à son sens des fiascos.

Les « services ++ »

Le bailleur propose aussi, dans le « *package Chalets séniors* » une « *qualité de service spécifique aux séniors* » : accueil personnalisé, service de menus travaux à l'installation dans le logement, service d'astreinte pour urgence technique.

2.2 Les « services spécifiques en partenariat »

Le premier interlocuteur : les services sociaux de la collectivité

La salle commune est mise à disposition de la commune de Saint-Jean, qui n'a à sa charge que l'entretien et les charges courantes. La salle, lumineuse et agréable, est équipée d'un coin cuisine, d'un coin bibliothèque et d'un bureau séparé utilisé par le personnel communal.

Une animatrice du centre social de la commune assure une permanence et des animations les lundis après-midi, les mardis toute la journée et occasionnellement les vendredis après-midi. Ces animations sont ouvertes à tous, mais se passant toujours en journée la semaine, elles excluent de fait la majorité des familles et privilégient les séniors retraités. Petit à petit les séniors se sont accaparés l'utilisation de la salle pendant les horaires d'ouverture par le service social et les animations ou activités proposées par l'animatrice sociale sont aujourd'hui calibrées spécifiquement pour les aînés (pause-café, bridge et jeux de cartes, balades...). L'animatrice sociale n'a reçu aucune formation sur l'intergénérationnel et s'avoue démunie sur le sujet.

D'autres services communaux utilisent aussi la salle : le centre aéré pendant les vacances et la MJC qui propose des ateliers de fleuristerie et de sophrologie.



La salle commune de la Résidence du Soleil (N. TORRES, 2014)

Un souhait de renforcer les partenariats avec des structures d'aide à la personne et du secteur médico-social.

Le volet du concept que le bailleur peine le plus à mettre en place consiste à fournir des services d'aide à la personne et d'ordre médico-social en partenariat avec un prestataire unique :

- répondre aux questions liées à la perte d'autonomie,
- assurer des services à domicile (aide-ménagère, bricolage, jardinage...),
- mettre les personnes âgées qui le nécessitent en lien avec les structures (médico-sociales) compétentes,
- favoriser le parcours résidentiel en cas de dépendance constatée requérant un placement en établissement...

Ces services ne sont aujourd'hui pas opérationnels et le bailleur recherche le ou les partenaires pour réaliser cette prestation.

3. GOUVERNANCE ET PILOTAGE

Un pilotage et un suivi local par résidence

Au niveau local, un comité de pilotage interne (avec les équipes de gestion et la chef de projet) est organisé une fois par an. Des comités techniques sont aussi organisés tous les trois mois la première année après la livraison de la résidence, puis tous les 6 mois à partir de la deuxième année. Le bailleur et les équipes du centre social se réunissent aussi à raison d'une fois tous les six mois.

Une stratégie de communication et/ou de commercialisation non-favorable à une mixité intergénérationnelle effective ?

En se basant sur l'exemple de la résidence du Soleil à St-Jean, il semble qu'à l'origine des difficultés à faire, non seulement vivre un « esprit intergénérationnel » et la solidarité entre générations, mais même à faire cohabiter les générations, il faille s'attarder sur la stratégie de communication et de commercialisation des résidences et des logements « Chalets seniors ». Comme c'est le cas pour une grande majorité d'acteurs institutionnels, publics, etc., l'habitat intergénérationnel est pour le Groupe des Chalets, une nouvelle formule d'habitat à destination des seniors en particulier. Ce trait général est cependant particulièrement marqué dans le dispositif « Chalets seniors », dont le nom même trahit l'orientation. « *Les logements « Chalets seniors » sont situés dans des résidences intergénérationnelles* », mais il s'agit avant tout d'une « *solution d'habitat destinée aux personnes retraitées autonomes et souhaitant être accompagnées dans leur vieillissement...* ».¹⁹⁰ Et c'est comme cela que la chose a été présentée à ceux qui sont aujourd'hui les locataires de ces logements seniors. À titre d'exemple, pas une seule image des plaquettes et documents de communication « Chalets seniors » ne montrent d'enfant ou d'individu autre que senior (même en leur présence).

De fait, parce que cela leur a été présenté sous cet angle, les personnes âgées ont le sentiment de vivre dans une résidence qui leur est dédiée, et souhaitent, selon les mots de la gérante, « vieillir tranquillement dans leur résidence pour seniors ». D'où une plus grande difficulté à tolérer les bruits des jeux d'enfants et une attitude « d'entre-soi générationnel ».

¹⁹⁰ Extraits plaquette « Chalets seniors ».

Le dispositif « Chalets séniors » semble toutefois efficacement formalisé (cahier des charges, nature des services, pilotage, process, suivi et fléchage des logements « chalets séniors »...) ce qui permet aujourd'hui au Groupe des Chalets de poursuivre une stratégie de développement de ce produit pour les années à venir.

> Visite de la résidence du Soleil à Saint-Jean. Rencontre et échange avec le responsable d'Agence du bailleur, la gérante, et l'animatrice du service social de la commune qui intervient sur la résidence, ainsi que l'adjointe déléguée aux affaires sociales de la commune de Saint-Jean – 13/10/2014.

> Entretien avec, la responsable du développement des services aux habitants du bailleur, qui est aussi pilote de la démarche « Chalets séniors » - 13/10/2014.

- « MIXITE GENERATIONNELLE = VIVRE ENSEMBLE A TOUS LES AGES »

Pour le tiers de projets restants cependant, la mixité générationnelle est synonyme de multiplicité des publics cibles (au minimum deux). On retrouve alors, aux côtés des personnes âgées (sans être exhaustif) qui des étudiants, qui des familles monoparentales, qui des jeunes actifs, ou des personnes handicapées physiques, psychiques, ou mentales, des jeunes couples – avec ou sans enfants, des enfants de crèche ou des enfants placés... et des familles dites « classiques ». Les projets peuvent être très simples (deux « publics cibles » : des personnes âgées et des jeunes travailleurs par exemple) ou multiplier les publics cibles (quatre publics identifiés dans l'immeuble intergénérationnel Le Victoria à Lyon : des personnes âgées, des familles, des personnes en situation de handicap moteur et des étudiants).

Pour les cas les plus extrêmes, il semble même que ce soit dans une démonstration de diversité « richement organisée » que prenne sens l'intergénérationnel et le vivre-ensemble. La mixité intergénérationnelle devient un « *melting pot* du vivre-ensemble ».

Certains derniers porteurs de projets enfin, les plus rares, sans définir de quotas (liés ou pas à la présence de logements adaptés...) veillent à la diversité des générations et des publics dans l'attribution des logements (ex. Résidence Le Gué Perray à Changé (72)). Ce sont des projets au sein desquelles des valeurs associées à la mixité intergénérationnelle sont promues. Les services, ou certains d'entre eux, sont à destination de tous.

Encadré 34_ « LE VICTORIA : un immeuble intergénérationnel pour créer un nouvel esprit de famille »¹⁹¹



(Source : N. TORRES, 2013).

DESCRIPTION :

/ livré en juin 2012

/ R+8 étages

/ 75 logements dont 30 sont destinés à des familles, 20 à des étudiants, 15 pour des personnes âgées et 10 pour l'unité logement services du GIHP (logements équipés pour des personnes handicapées)

HISTORIQUE :

L'immeuble est situé au sein de l'ancienne ZAC Berthelot-Epargne dans le 8ème arrondissement de Lyon. Le promoteur Nexity-Apollonia contacte en 2008 GrandLyon Habitat pour lui proposer d'acheter en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ce qui devait alors être un immeuble destiné à des personnes âgées de type EHPAD. L'Office communautaire, identifiant un besoin sur son patrimoine, a cependant souhaité transformer cet immeuble en une résidence intergénérationnelle.

Très tôt un partenariat a été construit avec l'association GIHP (Groupement pour l'Insertion de personnes Handicapées Physiques) pour mettre au point une « unité logement services » de 10 logements adaptés pour des personnes handicapées. Ces 10 logements sont associés à un service d'aide à domicile partagé 24/24h.

¹⁹¹ Titre d'un article de l'ARRA (antenne régionale de l'Union Sociale pour l'Habitat), www.arra-habitat.org.

OBJECTIFS et DISCOURS DE PRESENTATION DE L'OPERATION :

« Partant du constat que la volonté des personnes âgées est de rester le plus longtemps possible dans leur domicile, GRANDLYON HABITAT s'est orienté vers la création d'un immeuble intergénérationnel. Il s'agit d'une résidence créée dans un "nouvel esprit de famille" où se côtoient personnes âgées, étudiants et familles de tous âges. Un esprit de famille unissant 3, 4 et bientôt 5 générations (compte tenu du nombre croissant de centenaires). Certains spécialistes estiment que l'intergénérationnel est un facteur d'équilibre social. La force de ces "nouvelles" familles est basée sur la qualité des relations qui s'y tissent. Il s'agit, par conséquent, de labelliser cette résidence comme étant une résidence d'entraide intergénérationnelle, axée sur des intérêts communs de solidarité et d'affection ».¹⁹²

GESTION QUOTIDIENNE ET VIE DE LA RESIDENCE :

L'association qui gère les 10 logements pour personnes handicapées est aussi chargée de l'organisation des services d'animation et d'entraide de la résidence. Pour cela une animatrice du GIHP est employée en tiers-temps sur place. Elle possède un local dans lequel elle tient des permanences environ 2h par jour. Sensée « faciliter la prise de contact entre locataires en répertoriant les aides souhaitées par les résidents et celles que ceux-ci peuvent donner en contrepartie et veiller à l'équilibre des services rendus, basés sur l'échange »,¹⁹³ ses missions se sont davantage recentrées sur l'animation, les locataires n'ayant pas manifesté un grand enthousiasme vis-à-vis des échanges de services.

Une « charte de solidarité de l'immeuble intergénérationnel » a été rédigée par GrandLyon Habitat. Le locataire s'y engage à « adopter cet esprit de famille et d'entraide qui fait de l'immeuble une résidence nouvelle génération basée sur la solidarité » ainsi qu'à être « à l'écoute de ses voisins et partager les valeurs de cette charte. Il propose à titre gratuit un engagement particulier dans la bourse d'échanges et peut ainsi bénéficier d'un service en retour ».¹⁹⁴

2.1.2.4.d / Quotas générationnels : quelle est la proportion idéale de personnes âgées ? (sur base 120 projets)

Que les publics cibles soient mixtes ou centrés sur les séniors n'a en revanche qu'un impact très léger sur le « quotas » de séniors de chaque résidence. La proportion de séniors varie avec une grande amplitude et avec une répartition quasi linéaire de 5 % à 86 % de séniors pour une proportion moyenne de 44 % de séniors par résidence (médiane identique).

C'est un résultat remarquable. Il signifie qu'une tendance ne domine pas sur une autre. Certains acteurs ont défini leur propre standard pour une proportion idéale de personnes âgées et une mixité générationnelle « équilibrée ». Les « grandes fractions rondes » sont aussi un peu plus

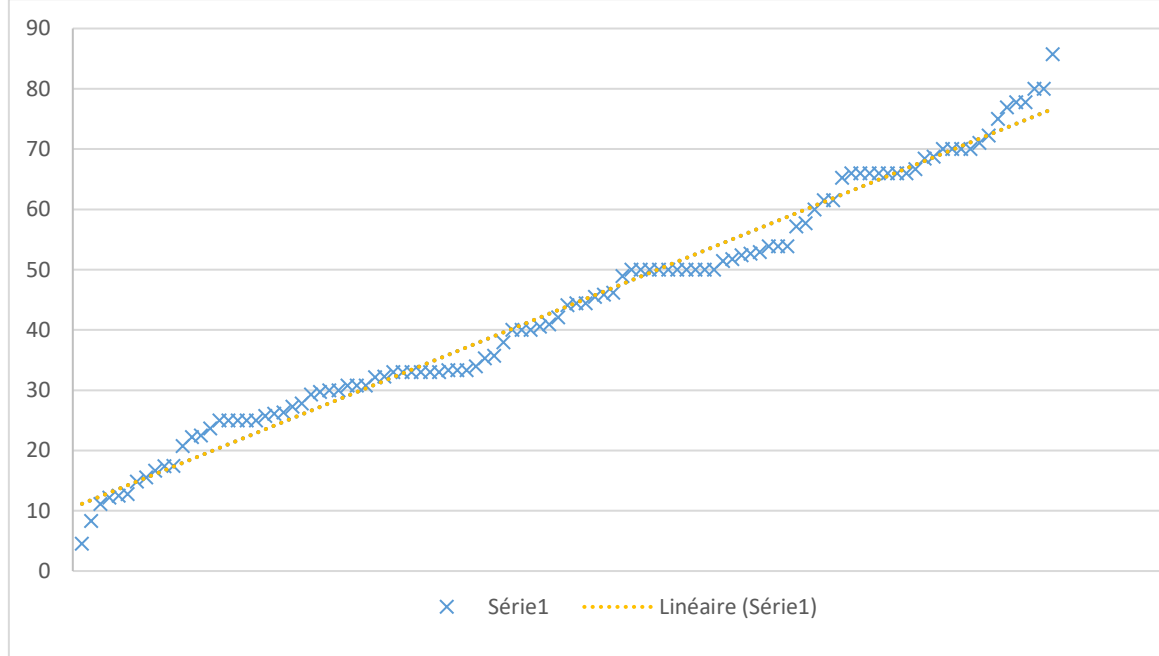
¹⁹² Article de l'ARRA HLM pour l'inauguration de l'immeuble.
<http://www.arra-habitat.org/En-direct-des-organismes/GRANDLYON-HABITAT/Le-VICTORIA-%3A-un-immeuble-intergenerationnel-pour-creer-un-nouvel-esprit-de-famille-201305073517.html>

¹⁹³ Idem.

¹⁹⁴ Charte en annexe n° 2

représentées : 1/3, 1/2, 2/3... Mais, pour 120 porteurs de projets, la mixité intergénérationnelle a eu un sens, une cohérence, en n'importe quelle position sur une échelle de 5 % à 86 % de séniors. Il n'existe pas de proportion modèle, empiriquement mesurée ou très majoritairement adoptée, de personnes âgées dans un projet intergénérationnel.

Figure 10_ Proportion de personnes âgées (en %) dans les projets d'habitat intergénérationnel



N. TORRES, 2015

Sur les 120 projets recensés, 107 ont explicitement défini un quota de sénior. Les 13 restants n'ayant pas prédéfini de quota ne sont donc pas représentés sur le graphique.

La moyenne et la médiane se situent à 44 %.

2.1.2.4.e / Synthèse : des publics aux frontières peu définies

Les publics âgés des projets intergénérationnels ne sont pas définis de façon aussi précise et surtout aussi exclusive que ne le sont les publics cibles âgés du secteur gérontologique. Au contraire, bien que le seuil de 60 ans qui marque l'entrée dans la sphère des « politiques vieillesse », conserve une importance plus ou moins symbolique et pragmatique, les publics auxquels s'adressent les projets résidentiels intergénérationnels peuvent être définis un peu caricaturalement en négatif par rapport au public des personnes âgées dépendantes du secteur médico-social. L'importance que revêt la problématique de l'isolement des personnes âgées dans la doxa de l'habitat intergénérationnel incite par ailleurs à distinguer parmi cet ensemble vague une focalisation sur les « personnes âgées dites isolées ». Dans la pratique toutefois, à l'exception de rares projets¹⁹⁵, rien n'est spécifiquement mis en œuvre pour sélectionner les personnes âgées sur des critères d'isolement, de lien social, etc.

Les autres publics sont variés, eux-aussi souvent définis par la négative : « les autres », ceux qui ne sont pas les personnes âgées. Dans certains projets en revanche qui fondent leur conception

¹⁹⁵ Notamment les résidences intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme par exemple.

du « vivre-ensemble » sur une diversité (organisée) de générations et de publics, les porteurs de projets s'assurent de la présence de publics définis par :

- une appartenance générationnelle : étudiants, familles, jeunes couples, ...
- des difficultés d'ordre social : familles monoparentales, jeunes mères avec enfant, ...
- ou un handicap : personnes handicapées physiques, jeunes trisomiques, personnes handicapées psychiques, ...

2.1.2.5 _ Les six familles de services

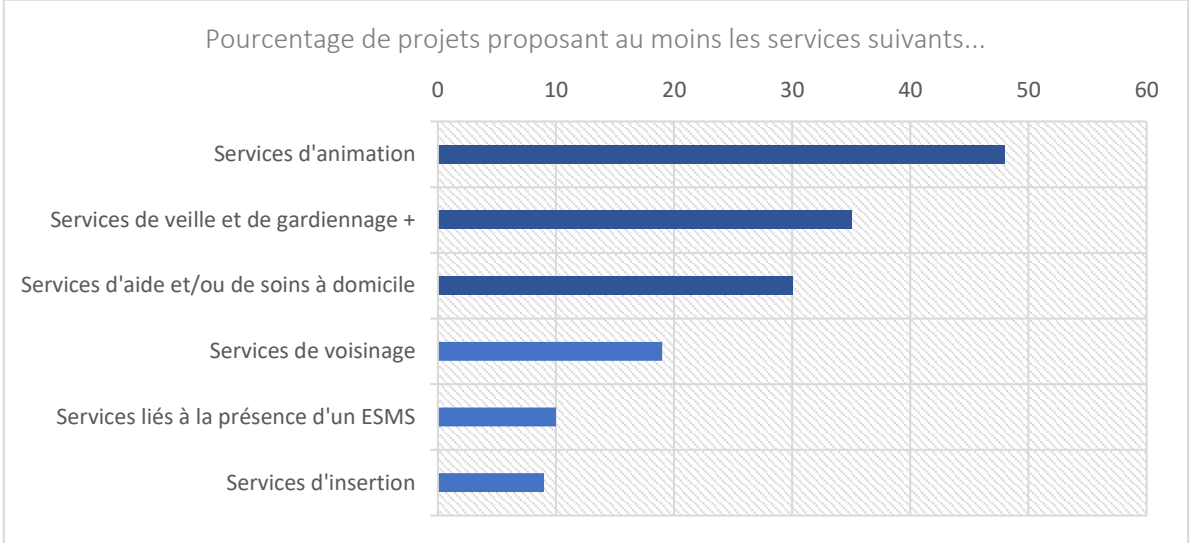
Le produit résidentiel « immeuble intergénérationnel » n'est pas systématiquement accompagné de services spécifiques. Dans ce cas, les porteurs de projet s'en remettent le plus souvent aux habitants pour faire vivre spontanément une solidarité de voisinage, éventuellement encouragée par la signature d'une charte. Pour les deux tiers des projets néanmoins (65 %), le projet social intergénérationnel repose, en plus d'une mixité générationnelle organisée au sein du bâtiment, sur des prestations de services, soit à destination exclusive des séniors, soit à destination de tous.

L'analyse des 196 projets permet de distinguer six grandes familles de services proposés :

- des activités d'animation, de stimulation du lien social et intergénérationnel : des activités conviviales régulières, des événements à l'occasion des fêtes du calendrier, etc.
- des services de veille et de « gardiennage amélioré » : des gardiens qui rendent des visites régulières aux personnes âgées, des étudiants « de garde » la nuit en cas d'urgence, un suivi des entrées et sorties par le gardien à l'aide d'un « badge communicant », etc.
- des services à domiciles et des services à la personne classiques : coordination ou partenariat avec un prestataire d'aide à domicile, portage de repas, aide pour des petits travaux d'entretien, téléassistance, etc.
- des services d'accompagnement social ou d'insertion : destinés essentiellement à d'autres publics que les personnes âgées, il peut s'agir de services d'accompagnement pour des personnes en grande fragilité sociale, d'insertion de personnes handicapées mentales, etc.
- des services associés à la présence d'un établissement médico-social : soins, pension, ateliers, etc. éventuellement mutualisés ou partagés avec des publics extérieurs à l'établissement ;
- enfin des « services de voisinage » réalisés par les habitants, regroupés en association, ou engagés par une charte et accompagnés pour réaliser des animations, organiser des échanges de services, veiller sur un voisin âgé, etc.

À l'exception du service de restauration, on retrouve des similitudes entre les trois premières catégories de services présentement identifiées (Figure 11) et les services collectifs proposés dans les structures de logements-foyers (Figure 12), tels que les ont répertoriés S. AOUICI et R. GALLOU (2013) : « Dans la grande majorité des cas, les logements-foyers enquêtés mettent à la disposition de leurs résidents un espace collectif dédié à la restauration ou à l'animation (90%) et une téléassistance (80%). Des services très variés sont proposés : dans 60% des cas, un service d'hébergement de visiteurs, du gardiennage, entre 40% et 50% proposent des services de blanchisserie ou de ménage. Enfin, certains services sont plus rares : la restauration obligatoire, ou une infirmerie sont proposées dans moins de 20% des logements enquêtés ».

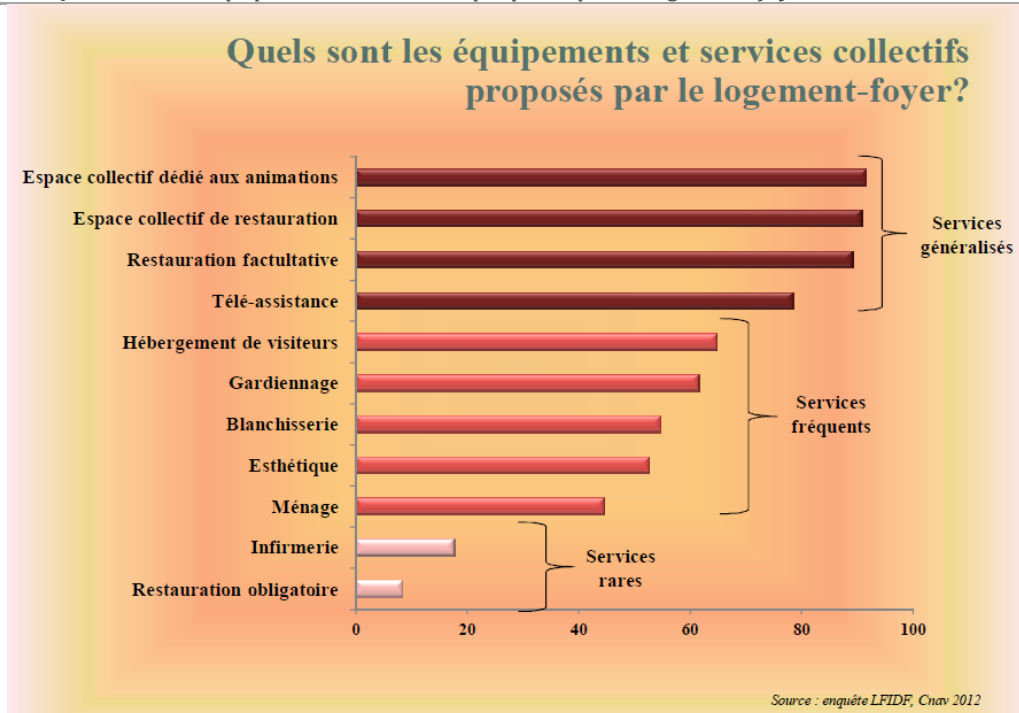
Figure 11_ Quels sont les services proposés par l'habitat intergénérationnel ?



N. TORRES, 2017

L'exercice d'une solidarité et le témoignage d'une bienveillance dans le voisinage sont des piliers conceptuels de l'habitat intergénérationnel, souvent transcrits dans une charte « de bon voisinage ». En revanche, nous avons considéré qu'un projet mettait en œuvre des « services de voisinage », seulement lorsque l'implication des habitants était structurée (par exemple création d'une association ou d'un collectif d'habitants) et/ou accompagnée spécifiquement. Ont aussi été inclus dans cet ensemble les quelques opérations proposant des logements en binômes, considérant que les services de voisinage entre occupants de chacun des deux logements regroupés en binôme constituent un objectif central et explicite de la formule, et qu'ils sont par définition exprimés de façon relativement précise (chaque ménage veille sur la personne au sein du logement avec lequel son propre appartement est relié).

Figure 12_ Quels sont les équipements et services proposés par le logement-foyer ?



In S. AOUICI et R. GALLOU (2013), Diapositive 9.

Dans l'une comme dans l'autre formule, les services d'animation occupent la première place. H. LEENHARDT (2017) fait un constat similaire s'agissant de ce qu'elle choisit d'appeler l'« habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné prenant en compte le vieillissement », c'est-à-dire les formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées « *dont 'le principe actif et commun est de compter sur l'implication des personnes concernées et le lien social pour faire face au vieillissement' [et accompagnées] par des acteurs qui 'entendent laisser une place à la participation des citoyens vieillissants dans la définition et la gestion des projets d'habitat qui les concernent'* (LABIT, 2016) » (LEENHARDT, 2017 : 6). Elle rapporte, que parmi les quatre champs d'intervention, ou « types de supports », mis en place sur dix projets étudiés¹⁹⁶, une intervention en faveur du « *soutien à la convivialité est un élément essentiel pour ces habitats* » (LEENHARDT, 2017 : 7) et est observé systématiquement. En fait, selon sa définition de l'habitat intermédiaire, L. NOWIK (2014 : 35) estime que non seulement l'accès à des services, mais aussi la promotion du lien social et la dimension de vie collective en sont des critères indispensables. Il constate que l'émergence d'une dimension collective, « *visant à soutenir les relations sociales [...] résulte de la présence d'espaces partagés et d'acteurs qui vont susciter le lien social in situ. Cette démarche correspond aussi à l'éthique du « vivre ensemble » [...]* ».

Au sein du recensement des 196 projets intergénérationnels, les services d'animation et de convivialité sont proposés dans 65 % des projets prévoyant la réalisation de services quels qu'ils soient. Plus de la moitié (110 sur 196) des résidences intergénérationnelles disposent d'espaces collectifs (salle polyvalente, tisanerie, LCR, etc.) (Tableau 7). De nombreux jardins et potagers partagés complètent cette offre. Ces prestations sont conceptuellement et opérationnellement au cœur de l'habitat intergénérationnel, dont une des ambitions centrale, annoncée par le qualificatif « intergénérationnel », est de lutter contre l'isolement des personnes âgées, de favoriser le « vivre-ensemble » et la rencontre entre générations. Avec une application plus ou moins franche selon les opérations, l'animation devient une « *activité de relation* » plutôt qu'une activité « *occupationnelle et ponctuelle qui a longtemps été sa caractéristique principale* » (EVERERARTS, in PITAUD et VERCAUTEREN, 1995 : 108-109). Toujours dans les mots de G. EVERERARTS, responsable au sein de l'association belge Entr'âges : « *l'activité n'est plus l'objet en soi de l'animation, mais seulement un outil, un moyen pour susciter la relation* ». C'est bien la posture adoptée majoritairement parmi les porteurs de projets, qui correspond précisément à l'emphase mise sur la création de lien social et l'inclusion dans la formule de l'habitat intergénérationnel. Remarquons tout de même que les démarches de soutien à la vie sociale, si elles parviennent à renforcer la convivialité et les liens sur la résidence, peinent davantage à créer du lien intergénérationnel. Par ailleurs, la présence de ces services d'animation n'est pas aussi systématique que dans les formes institutionnelles d'habitat à destination des personnes âgées.

¹⁹⁶ Les quatre types de supports identifiés sur les dix projets étudiés par H. Leenhardt (2017) sont :

« - **Soutien à la convivialité** : *Organisation de temps de rencontre et d'activités, présence, visites aux locataires, écoute et médiation pour instaurer une dynamique collective entre les locataires.*

- **Aide à la personne** : *Aide aux actes de la vie quotidienne réalisée par des aides ménagères ou des auxiliaires de vie : ménage, cuisine, aide au lever, aide au coucher, aide au déplacement, aide à la toilette simple...*

- **Aide à l'inclusion sociale** : *Aide administrative et sociale, aide pour l'accès aux droits et leur maintien (mise en place d'aide...), aide pour les démarches administratives, aide à l'informatique...*

- **Veille** : *Présence et attention bienveillante pour détecter les difficultés et prévenir les situations de crise. »*

Notons que deux de ces dix projets sont des résidences intergénérationnelles, et font partie de notre propre recensement.

S'agissant des autres grandes catégories de services, l'offre est très fluctuante d'un projet à l'autre, restant largement sujette à des choix locaux, et des montages originaux. Dans les grandes lignes, les catégories de services les plus fréquentes peuvent être résumées en un triptyque qui se retrouve dans la généralité des habitats intermédiaires à destination des personnes âgées et que L. NOWIK (2014) a ainsi résumé : convivialité, sécurité, et facilité.

Tableau 7_ Les espaces collectifs dans l'habitat intergénérationnel (nombre et proportion dans les 196 projets recensés).

ESPACES COLLECTIFS	NB	%
OUI	110	56
NON	86	44
N. TORRES, 2017		

En conclusion de ce panorama, il est clair que la merveilleuse diversité des réalisations d'habitat intergénérationnel est toutefois structurée autour de tendances lourdes : la prégnance écrasante du secteur HLM, les constructions partenariales, la complicité des organismes HLM et des collectivités, notamment pour permettre l'organisation de services dans deux tiers des réalisations, et la présence d'espaces communs d'activité ou de convivialité dans une grosse moitié des cas.

2.2_Inscriptions et traductions territoriales de l'habitat intergénérationnel

Partant de l'hypothèse que les traductions opérationnelles de l'habitat intergénérationnel – tant dans le fond que dans la forme – répondent en partie à l'influence du contexte territorial dans lequel elles prennent place, cette partie interroge l'inscription territoriale des opérations en s'intéressant aux différentes incarnations de la formule sur les territoires. Dans quelle mesure les opérations d'habitat intergénérationnel s'inscrivent-elles dans des stratégies (locales) de « gestion publique » ou « gestion sociétale »¹⁹⁷ de la problématique du vieillissement de la population ? En sont-elles des instruments ? En probable voie de normalisation, comment adéquatement soutenir le développement de l'habitat intergénérationnel ? Pour quel(s) impact(s) ? Pour quels bénéficiaires ? Un possible développement de l'habitat intergénérationnel contribue(ra)-t-il à accentuer des inégalités territoriales en accroissant une offre urbaine quantitativement fournie et qualitativement variée, ou bénéficiera-t-il à des municipalités rurales, ou péri-urbaines en quête de solutions légères pour les personnes âgées de leur commune ? Comment d'ores-et-déjà l'habitat intergénérationnel évolue-t-il ? Quels courants, partis pris, ou même modèles au sein de la famille de l'habitat intergénérationnel peut-on distinguer ?

¹⁹⁷ A-C. DOUILLET (2005 : 271) définit la « gestion publique » comme le « *mode de prise en charge des problèmes collectifs par les autorités publiques* ». Afin de mettre en avant la contribution des acteurs privés aussi bien que publics, impliqués et à l'initiative de nombreux projets, nous préférons parler de « gestion sociétale » en empruntant le qualificatif « social », ou « sociétal » à la « responsabilité sociétale des organisations ».

Cette partie, et les suivantes, se détournent ainsi de l'approche descriptive adoptée jusqu'à présent pour démarrer un travail plus analytique¹⁹⁸, et dans une perspective instrumentale, à partir de trois entrées complémentaires :

- Une **entrée territoriale/géographique** : Où sont développés les projets intergénérationnels ? Par qui et pour quoi ? Les projets urbains et les projets ruraux diffèrent-ils ? Etc. C'est-à-dire, peut-on déterminer des logiques géographiques derrière la localisation des projets résidentiels intergénérationnels et certaines de leurs caractéristiques ?
- Une **entrée chronologique** : Comment s'est scandé le développement des résidences intergénérationnelles ? Les premiers projets correspondent-ils aux standards des derniers ? Peut-on distinguer un processus « évolutif » dans les caractéristiques et la géographie des projets ?
- Une **entrée typologique** : En synthèse des observations préalables, quels sous-ensembles peut-on distinguer dans la grande mosaïque de l'habitat intergénérationnel ?

2.2.1 _ L'Habitat intergénérationnel dans ses territoires – Logique libérale, politiques locales, et développement en tâche d'huile...

2.2.1.1 _ Facteurs démographiques : le poids du nombre plutôt que des proportions.

L'outil cartographique est au cœur des analyses qui suivent. En permettant une visualisation synthétique et rapide, les cartes multivariées font apparaître notamment des phénomènes de corrélation spatiale (ou non-corrélation), qui sont ensuite analysées et interprétées.

[2.2.1.1.a / Habitat intergénérationnel et géographie du vieillissement \(Figure 17 et Figure 18\).](#)

C'est avant tout la rhétorique sur le vieillissement démographique qui justifie la poursuite de projets résidentiels intergénérationnels. Les mêmes chiffres introduisent une grande partie des documents de communication et de présentation de ces projets innovants. Le même argumentaire est employé, parfois alors même que les chiffres eux-mêmes témoignent d'une relative faiblesse de la proportion des personnes âgées sur le territoire ou dans le patrimoine du bailleur porteur de projet ! Ainsi ne faut-il être qu'à moitié surpris par l'apparente contradiction que fait apparaître de façon « quasi-théâtrale » la superposition de la carte des résidences intergénérationnelles avec celle de la proportion de personnes âgées de 60 à 84 ans (voir carte 2.2). Cette classe d'âge est la plus susceptible de correspondre, en caricaturant, au public théorique privilégié de l'habitat intergénérationnel : les personnes âgées autonomes. À l'exception près d'un quart sud-est aplati autour de la méditerranée où le contraste est moins franc, la carte des 196 projets intergénérationnels se superpose presque parfaitement à celle des territoires où la proportion de 60-84 ans est la plus faible. Les mêmes grandes figures apparaissent et les mêmes conclusions peuvent être tirées au sujet de la proportion des personnes de plus de 75 ans.

¹⁹⁸ Sur la base, sauf mentions du contraire, d'un référencement actualisé de 196 projets d'habitat intergénérationnels mis en services avant le 31/12/2016.

Le résultat figuré par la Figure 17 peut paraître déstabilisant du point de vue d'une logique d'aménagement du territoire « élémentaire » qui voudrait que l'offre rencontre aussi précisément que possible les besoins supposés, c'est-à-dire que la répartition des résidences intergénérationnelles s'harmonise avec celle des territoires confrontés le plus assurément à la problématique du vieillissement de leur population. Or, de façon saisissante, c'est exactement l'inverse qui semble se produire. La géographie des implantations de résidences intergénérationnelles et celle des territoires les plus âgés¹⁹⁹ s'opposent avec une remarquable précision. C'est donc que l'implantation et la répartition des résidences intergénérationnelles sur le(s) territoire(s) répondent à d'autres facteurs explicatifs, eux-mêmes vraisemblablement liés à la géographie du vieillissement :

1. D'abord la proportion de personnes âgées sur un territoire est un indicateur qui ne présage en rien à lui seul de l'importance (ni même dans une certaine mesure de l'existence) d'un besoin. Premièrement parce que des valeurs relatives élevées peuvent représenter des effectifs faibles en valeurs absolues. Et nous verrons que c'est en grande partie le cas. Ensuite parce qu'il est aussi nécessaire de prendre en compte l'offre à destination des personnes âgées préexistante. Enfin, parce qu'une photographie instantanée ne dit rien sur les évolutions en cours et à venir de la situation observée (vieillesse ou rajeunissement).²⁰⁰

2. Remarquons ensuite qu'en fait, l'offre institutionnelle d'hébergement pour les personnes âgées elle-même n'est pas significativement corrélée au « degré de vieillissement » des territoires :

« Ainsi [on n'observe aucune corrélation significative] ni entre la part des 75 ans ou plus et le taux d'équipement en structures d'hébergement (nombre de places), ni entre le taux d'équipement en places en services de soins à domicile (nombre de places) et la part des 75 ans ou plus ou des 85 ans ou plus. » (P. CORDAZZO, K. EL JIM, L. MARQUET, in DUMONT, 2006 : 66).

C'est donc que, comme pour l'habitat intergénérationnel, d'autres facteurs interviennent dans l'implantation et la localisation d'équipements à destination des personnes âgées. M. BLANCHET (2011), dans sa thèse sur les politiques de la vieillesse dans la région Pays de la Loire identifie par exemple plusieurs critères de répartition des services et équipements à destination des personnes âgées en fonction de leur nature et des « cadres de régulation territoriale » dans lesquels ils s'inscrivent : des critères historiques, administratifs, politiques, de densité démographique, etc. (cf. Figure 13).

Les territoires du sud de la France ont par exemple développé une offre de prise en charge des personnes âgées plutôt basée sur les services à domicile, tandis qu'à l'inverse les taux d'équipements en structures d'hébergements sont les plus élevés dans l'ouest de la France et en Auvergne (RAMOS-GORAND, 2015).

¹⁹⁹ C'est-à-dire avec la proportion la plus élevée de personnes entre 65 et 84 ans ou plus de 75 ans.

²⁰⁰ Notons le léger anachronisme entre des données démographiques datant de 2008, et la localisation de projets intergénérationnels dont la mise en service s'échelonne de 1977 à 2016, qui limite la portée de nos conclusions à des généralités dans un premier temps.

Figure 13_ Structuration de l'offre gérontologique et cadres de régulation territoriale

	ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS	PROFESSIONS MEDICALES	SSIAD	EHPA(D)	SAD	SAP	CLIC
REPARTITIONS INTER-DEPARTEMENTALE	<i>inégalités</i>						
INFRA-DEPARTEMENTALE							
CADRES DE REGULATION TERRITORIALE	planifié et administratif	libéral	planifié et administratif	planifié administratif	planifié et libéral	politiques locales	planifié et local
CRITERES DE REPARTITION	- administratif - historique - hiérarchique	- densité démographique	- administratif - historique	- administratif - historique	- politique - densité - historique	- politique	- politico administratif

réalisation : BLANCHET M, Doctorat de Géographie, Université d'Angers, 2009.

(BLANCHET, 2011 : 247)

3. Enfin, c'est évidemment la carte de l'armature urbaine de la France qui se dessine en creux dans les territoires les moins « vieilliss » et sur lesquels les projets intergénérationnels sont les plus nombreux. Les projets d'habitat intergénérationnel semblent nettement polarisés par les territoires les plus urbains et les plus peuplés.

Un petit détour par la géographie du vieillissement nous permet de compléter ces observations. À l'échelle du territoire national, la géographie des territoires les plus vieilliss est relativement stable depuis plusieurs décennies : « on oppose les territoires ruraux du Sud-Ouest et une frange littorale fortement vieilliss aux zones urbaines et un Nord-Est français nettement plus jeunes » (GHEKIERE, in DUMONT, 2006 : 75). Les écarts régionaux se resserrent toutefois progressivement, à l'exception de l'Île-de-France (très jeune) et du Massif Central (très vieilli) (ROYER, in DUMONT, 2006 : 71). Plus finement, qu'il s'agisse de la proportion des personnes entre 65 et 84 ans (Figure 17) ou des « excédents ou déficits de personnes âgées de 60 ans ou plus » (Figure 18) se distingue à chaque fois nettement en creux dans les territoires les plus jeunes l'armature urbaine de la France. « La proportion des plus de 60 ans est proportionnellement plus importante dans les communes rurales » [...] cependant « en général, le fait urbain a pris en France une telle ampleur qu'en dépit d'une surreprésentation des proportions de personnes âgées dans les espaces ruraux, la grande majorité des effectifs réside désormais dans les zones urbanisées » (PIHET, 2002). La majorité des personnes âgées vivent en ville, tout comme le reste de la population en général, et ce sont les territoires urbains qui enregistrent la plus forte gérontocroissance, c'est-à-dire le plus fort accroissement, en valeur absolue, de personnes âgées (GHEKIERE, in DUMONT, 2006). Plus finement encore, J.-F. GHEKIERE, en croisant les cycles de vie des ménages, l'arrivée des générations du baby-boom dans la catégorie des personnes âgées et les formes de la croissance urbaine depuis les années 1950

anticipe une forte gérontocroissance dans les banlieues des grandes villes françaises (GHEKIERE, in DUMONT, 2006 ; GHEKIERE, 2006).

2.2.1.1.b / Densités de populations et concentrations de résidences (Figure 19)

La comparaison avec la carte des densités (Figure 19) confirme cette analyse. Il est difficile de ne pas retrouver dans les grandes formes dessinées un négatif de la carte des proportions de personnes âgées précédemment étudiée. À l'échelle de la France entière, à peu de choses près, les territoires les plus denses et les plus urbains sont aussi les plus jeunes. D'ailleurs, au premier coup d'œil, la carte des résidences intergénérationnelles s'intègre parfaitement dans celle des zones les plus denses de France. Ce résultat n'est pas outre-mesure surprenant, puisqu'il ne met finalement en évidence que le fait qu'il y a plus de programmes intergénérationnels là où il y a le plus de monde (le plus densément en tout cas). Par extrapolation, il semble faire passer le message que l'habitat intergénérationnel serait un phénomène majoritairement urbain.²⁰¹

2.2.1.1.c / Processus de développement de l'habitat intergénérationnel « en tâches d'huiles » ?

Un peu plus dans le détail trois principaux pôles de concentration de projets intergénérationnels se dégagent assez nettement. Ces trois polarités concentrent les deux tiers (65 %) des résidences intergénérationnelles identifiées. S'ils correspondent aussi à des zones de densité élevée, centrées autour de grandes agglomérations (Paris, Bordeaux, Lyon-Grenoble), leur importance, à cette échelle plus fine, n'est plus directement corrélée au poids démographique du pôle – ou en tout cas plus uniquement puisque la polarité francilienne est la plus petite des trois, et que d'autres agglomérations françaises majeures ne sont, elles, pas les centres de gravité de telles concentrations...

Tableau 8_ Trois pôles de concentration de l'habitat intergénérationnel

Identification pôle	Nombre de résidences IG	% des résidences IG en France	Population (INSEE 2012)	% de la population française
Île-de-France	26	13 %	11 898 502	18,8 %
Gironde	38	19 %	1 483 712	2,3 %
Rhône-Alpes	65	33 %	6 341 160	10 %
France métro.	196		63 375 972	

N. TORRES, 2017 - INSEE, 2012

Il est important de noter cependant, pour commencer à comprendre l'origine de ces concentrations que l'existence du pôle Girondin revient presque exclusivement aux résidences intergénérationnelles développées et gérées par le bailleur social Logévie. Ce pôle correspond ainsi, pour 34 des 38 programmes résidentiels intergénérationnels recensés sur le département, à la diffusion d'un « produit packagé » de résidences intergénérationnelles sur le territoire de patrimoine d'un organisme HLM qui a fait de l'habitat intergénérationnel un produit clé de son offre et de son développement depuis le début des années 2000.

²⁰¹ Ce qui dans une société urbaine n'est que peu surprenant.

On retrouve, dans une moindre mesure, une situation analogue au sein du pôle rhônalpin, qui explique la concentration élevée de résidences, en Isère particulièrement. 33 des 38 résidences intergénérationnelles iséroises sont attribuables à l'action de la SDH (Société Dauphinoise pour l'Habitat), organisme HLM isérois, qui tout comme Logévie en Gironde, a conçu depuis la fin des années 2000 un dispositif reproductible de résidences intergénérationnelles, déployé avec succès sur son territoire de patrimoine (puisque chaque année sont livrées de nouvelles résidences). Il n'en demeure pas moins, qu'au sein de cette grande région, 27 projets supplémentaires sont du fait d'autres porteurs de projets très variés.

En fait il semble, particulièrement sur ces territoires où des acteurs « super-producteurs » de résidences intergénérationnelles agissent comme des locomotives, qu'on puisse parler d'un processus de développement de l'habitat intergénérationnel « en tâche d'huile ». D'abord un bailleur (Logévie ou la SDH) développe un dispositif d'habitat intergénérationnel, relativement léger et reproductible²⁰², dont il fait un axe prioritaire de sa stratégie patrimoniale et/ou de développement. Puis du fait de l'importance de la production de résidences intergénérationnelles sur un territoire restreint (*grosso modo* l'échelle d'un département), ces organismes « locomotives » confèrent à l'offre « habitat intergénérationnel » une visibilité toute particulière sur leurs territoires. Les exemples et opérations nombreuses inspirent à leur tour d'autres opérateurs, organismes de logement social particulièrement. Elles inspirent aussi d'autres municipalités voisines et accroissent ainsi la demande auprès des opérateurs urbains. Plus encore, il est possible de faire l'hypothèse que la multiplication des projets à l'échelle d'un territoire administratif, tel qu'un département, s'accompagne d'effets d'apprentissage. L'émergence de nouveaux projets est facilitée dans un contexte où l'environnement institutionnel (réservataires du logement social, préfecture, municipalités, bailleurs sociaux) est déjà habitué au montage d'opérations intergénérationnelles. Les uns et les autres ayant préalablement été impliqués dans plusieurs projets, n'ont alors plus à surmonter les obstacles déjà plusieurs fois surmontés, ni à répondre aux questions posées par les premières expérimentations, qui ont depuis trouvé leurs réponses et leur consensus.

Par exemple, en plus de Logévie, deux autres bailleurs aquitains ont développé un projet de résidence intergénérationnelle sur la commune même de Bordeaux : la résidence solidaire Hanami de Aquitanis, l'office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, et une résidence intergénérationnelle de 72 logements par Clairisienne, ESH implantée en Aquitaine, dont la livraison est prévue pour 2018 au cœur du projet urbain de la ZAC St-Jean Belcier. L'un et l'autre n'en sont pas à leur première opération intergénérationnelle. Aquitanis a même formalisé dans un dispositif son offre de résidence intergénérationnelle : les « résidences solidaires ». La première d'entre elles, Oréa, a été livrée en 2014 au Bouscat (dans l'agglomération bordelaise). Le rapport d'activité 2015 d'Aquitanis éclaire sur les mécanismes du développement « en tâche d'huile » de l'habitat intergénérationnel que nous avons évoqué : « *Les indicateurs qui nous confortent dans le déploiement de cette offre, ce sont d'une part le nombre de visites que nous avons faites avec des mairies, des bailleurs, des architectes qui viennent voir la résidence, qui cherchent à comprendre sa singularité ; ainsi que la commande faite par les collectivités de cette offre singulière*

²⁰² L'un comme l'autre des dispositifs de « résidences intergénérationnelles » de Logévie et de la SDH sont construits autour de l'application du label HSS de Delphis.

*puisque nous en avons 2 livrées et 4 en cours de livraison. Cela semble nous indiquer qu'il y a bien un marché pour cette offre ».*²⁰³

Sur la région Aquitaine, les effets d'apprentissage se poursuivent même à travers la recherche. Le programme de recherche « *Habitat, vieillissement et filière de production : vers des innovations sociales ?* » financé par la Région Aquitaine et piloté par le laboratoire PAVE et Forum urbain de l'Université de Bordeaux est la première démarche collective française de recherche à accorder une place centrale à l'étude de « *l'offre de résidences intergénérationnelles de la part de promoteurs sociaux* »²⁰⁴.

Bien que ce processus s'applique notablement à ces deux principales concentrations d'opérations en Gironde et Isère, nous faisons l'hypothèse que des logiques ou mécanismes similaires d'entraînement, de mimétisme, et d'apprentissage, agissent dans une moindre mesure sur d'autres territoires, et à différentes échelles, malgré une plus faible concentration de résidences (aire urbaine toulousaine, Île-de-France, Rennes, par ex.).

La relative concentration de projets en Île-de-France n'a, elle, finalement rien d'impressionnant compte-tenu de son poids démographique, et surtout peut-être de son poids dans la production immobilière résidentielle. Sans apporter d'explication précise ou assurée à cette relative sous-représentation, plusieurs témoignages concordants suggèrent que l'environnement politique, social et économique de la région capitale pourrait être, ou aurait pu être, au moins dans un premier temps, peu propice au foisonnement de projets intergénérationnels, notamment de la part de bailleurs sociaux. Or, rappelons-le, les organismes de logement social portent aujourd'hui la responsabilité de plus de 90 % des résidences intergénérationnelles existantes.

Un directeur du développement social d'un grand groupe HLM²⁰⁵ a plusieurs fois fait mention au cours du développement du dispositif d'habitat intergénérationnel solidaire *Chers Voisins* que l'Île-de-France était un territoire peu propice à l'expérimentation dudit dispositif. Une position justifiée par la particulière complexité de la gouvernance politique propre à la région francilienne, pour un projet dont il était envisagé qu'il nécessiterait une coordination des réservataires autour du sujet des attributions. De son côté, une chargée de mission de l'association Delphis²⁰⁶ remarque que les organismes HLM de la région Île-de-France ont quasi-unanimement ignoré le label « *Habitat Séniors Services* ». Un désintérêt qu'elle attribue à l'extrême tension du marché local du logement social qui n'encourage pas les bailleurs sociaux à se démarquer pour attirer des locataires. Sur d'autres territoires aussi soumis à la concurrence, mais avec un marché plus détendu, le label peut répondre, selon elle, à un besoin de présenter une offre de qualité pour attirer les locataires.²⁰⁷

²⁰³ Rapport d'activité Aquitanis 2015, p.18.

²⁰⁴ Présentation du programme de recherche sur le site du Laboratoire PAVE : <https://pave.hypotheses.org/habitat-et-vieillessement-hv>

²⁰⁵ Organisme HLM gérant plus de 80 000 logements en IDF, Rhône-Alpes et PACA.

²⁰⁶ Delphis est une association de mutualisation de la recherche-développement (R&D) de 26 bailleurs sociaux - <http://www.delphis-asso.org>.

²⁰⁷ Entretien avec la chargée de mission « *Habitat et services* » de l'association Delphis – 20/07/2015.

2.2.1.1.d / Un cadre libéral : le marché de l'immobilier résidentiel collectif

En conclusion de cette première approche démographique, si l'objectif général de répondre à un besoin de trouver des solutions de maintien à domicile, abordables, socialement inclusives, etc. pour les personnes âgées dans un contexte de vieillissement démographique inéluctable, est évident, il apparaît aussi qu'il ne se traduit pas par une concentration des projets sur les territoires confrontés aux plus forts degrés de vieillissement de leur population. Ce sont, de façon générale les territoires les plus denses, c'est-à-dire les territoires urbains et leurs couronnes qui concentrent l'essentiel des projets intergénérationnels. Reprenant la terminologie proposée par M. BLANCHET (cf. Figure 13) nous émettons l'hypothèse que l'habitat intergénérationnel s'inscrit dans un « cadre de régulation territoriale » libéral : la densité démographique en constitue un des principaux « critères de répartition ». L'habitat intergénérationnel, résolument ancré dans le secteur de l'habitat, est un produit immobilier. Le développement des projets est pleinement soumis aux conditions du marché de l'immobilier résidentiel. Contrairement au pouvoir de régulation qui peut être exercé sur les structures médico-sociales institutionnelles, la puissance publique n'intervient pas autrement sur ces projets qu'à l'échelon local dans la délivrance d'autorisations d'urbanisme et la négociation classiquement associées à tout projet de promotion-construction. En conséquence, les projets intergénérationnels se multiplient sur les territoires tendus (immobilier résidentiel – logement social) plutôt que sur des territoires où la proportion de personnes âgées est forte, mais le marché de l'immobilier détendu. Le département du Val d'Oise (95) est le département dont la proportion des plus de 60 ans est la plus faible de France. Elle y est trois fois moins élevée que dans la Creuse. L'Office Public Val d'Oise Habitat a pourtant été l'un des tous premiers partenaires de la société Marianne Développement pour la construction de résidences intergénérationnelles « Maisons de Marianne », à forte orientation séniors qui plus est (objectif affiché : 70 % de séniors). Le département compte deux des trois premières résidences de ce type. La Ville de Gonesse (95) s'est aussi dotée de façon relativement précoce (livraison en 2010) d'une résidence intergénérationnelle. Soit au total six résidences intergénérationnelles en activité à la fin 2017 pour le département le moins âgé de France. 12 en 2019.²⁰⁸ Inutile de préciser que dans la Creuse, département le plus âgé, avec une personne sur trois ayant plus de 60 ans (DESPLANQUES, 2005), nous ne trouvons jusque tout récemment aucun projet de résidence intergénérationnelle...²⁰⁹

2.2.1.1.e / Le rôle des pouvoirs publics locaux²¹⁰

Un élément toutefois nous fait revenir sur le rôle de la sphère publique locale, que nous avons pour l'instant limité à la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Les projets et réalisations

²⁰⁸ Voir à ce sujet l'étude de l'Institut Paris Région (METTETAL, 2020) dédiée à l'habitat intergénérationnel dans le département du Val d'Oise.

²⁰⁹ Un projet de quatre résidences intergénérationnelles a récemment été initié par « par la com-com Monts et Vallées Ouest Creuse, en réponse à un besoin d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire.

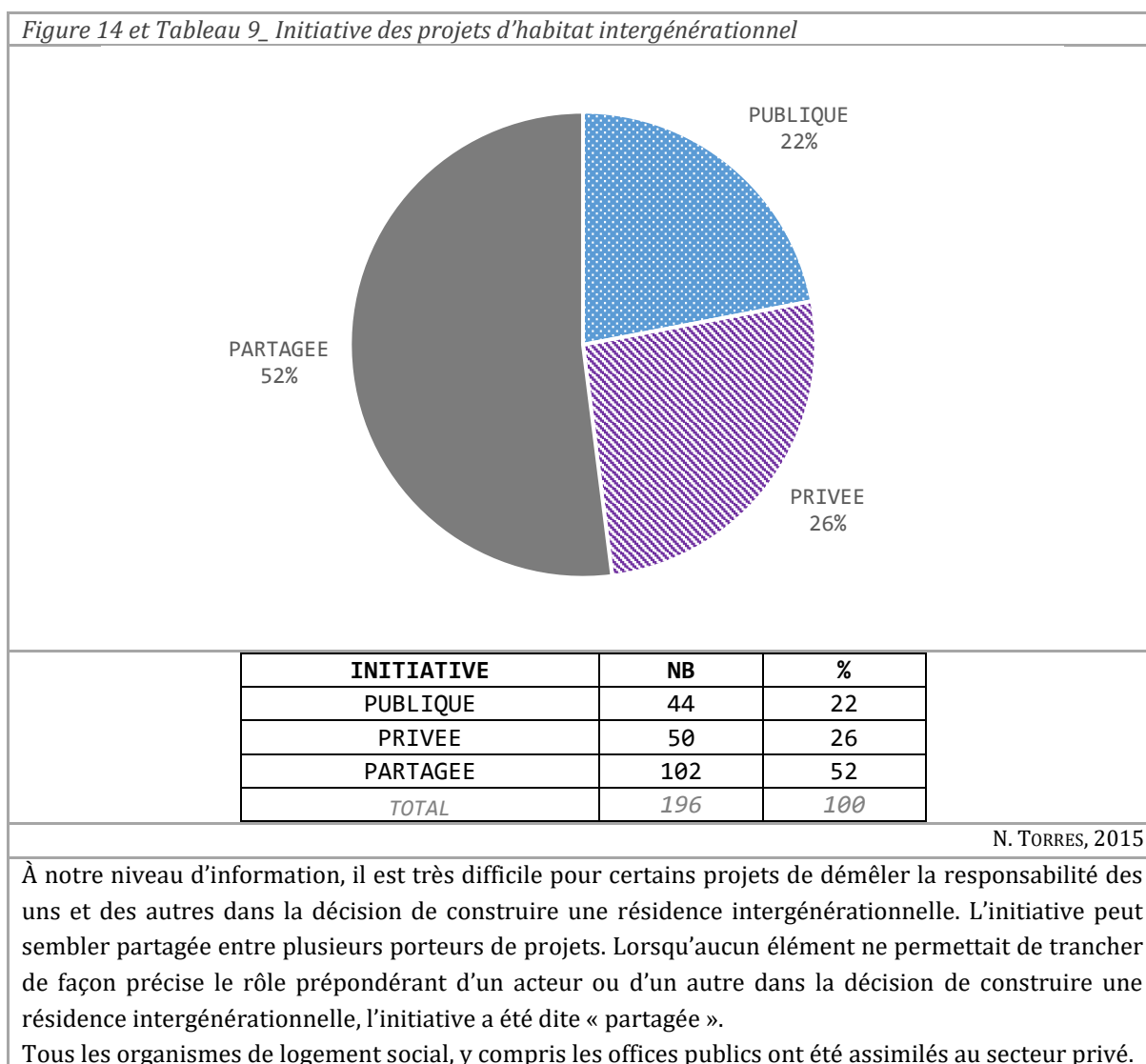
« Dans le cadre de la réflexion sur le contrat de cohésion territoriale, nous avons remarqué que les personnes âgées trouvaient leur logement trop grand, pas assez isolé ou pas adapté, et face à cela nous avons de nombreuses demandes de jeunes ménages et de saisonniers qui ne trouvaient pas de logement », explique C. MAVIGNER, chargée de mission urbanisme et habitat à la com-com. »

Extrait d'un article publié le 5/06/2017 sur *Lepopulaire.fr*, « Quatre résidences intergénérationnelles en projet dans l'Ouest Creuse pour 'habiter autrement' ».

²¹⁰ Les chiffres présentés dans ce paragraphe se basent sur des calculs réalisés en 2015 sur la base de 120 projets recensés seulement.

d'habitat intergénérationnel sont aujourd'hui portés par l'initiative locale, et 22 % des projets découlent d'une initiative publique (essentiellement municipale) ; presque les trois-quarts si l'on compte les projets dont l'initiative est partagée (ou difficile à départager). C'est-à-dire que seule un quart des projets recensés tire son origine d'initiatives exclusives du secteur privé. Et des projets innovants du type de l'habitat intergénérationnel font de toute manière le plus souvent l'objet d'une collaboration plus ou moins étroite avec la collectivité (sur le fonctionnement du projet social, la réalisation de services, les attributions, etc.). Le projet de résidence intergénérationnelle Cocoon'Âges de Guyancourt dont la livraison est prévue pour l'été 2019 est par exemple une initiative d'Eiffage immobilier de réaliser sur la dernière parcelle libre d'un projet d'aménagement une des premières résidences du concept développé avec Récipro-Cité. L'implication de divers représentants de la Ville a été constante toutefois, dès les premières séquences de discussion et de négociation. Le projet de résidence intergénérationnel est devenu un projet politique pour la municipalité. Au-delà des autorisations d'urbanisme, la Ville de Guyancourt (Maire, direction générale des services, direction des solidarités, service logement) ont participé à la définition et la validation des principaux axes du projet social de résidence (co-écriture de la charte, procédures d'attributions, rencontre d'acteurs partenaires potentiels locaux, etc.).

Figure 14 et Tableau 9_ Initiative des projets d'habitat intergénérationnel



Le rôle des municipalités ne doit donc pas être sous-estimé. Les collectivités locales (ou leurs émanations) sont largement motrices de la demande pour l'habitat intergénérationnel. Ainsi, reprenant toujours la terminologie de M. BLANCHET (2011), la construction et la localisation des résidences intergénérationnelles, majoritairement surdéterminée par les logiques libérales, découle aussi d'un « *cadre de régulation territorial* » lié à des « *politiques locales* ».

Rappelons que « *le domaine d'action sociale le plus répandu dans les communes concerne les personnes âgées : les deux tiers des communes françaises, couvrant 90 % de la population française, réalisent une action sociale en leur faveur* » (DREES, 2017). Les politiques gérontologiques locales des territoires ruraux ou péri-urbains peuvent être scindées schématiquement en deux modèles : un modèle médico-social, et un autre, « aménagiste », de développement local (GUCHER, 1998 ; VOLLET, 2013) (cf. encadré 35). Les projets d'habitat intergénérationnel peuvent faire écho à l'une comme à l'autre de ces deux postures. D'un côté, un certain nombre de projets s'inscrivent dans un contexte d'opérations de développement local, de requalification urbaine (centre-bourg, ancienne friche, nouveau quartier...). En plus de loger des personnes âgées, la municipalité espère par exemple attirer de nouvelles familles et conforter le tissu économique local.²¹¹ et ²¹² D. VOLLET et al. (2013 : 53) désignent les quartiers intergénérationnels comme une des « *nouvelles voies explorées par des territoires [pour construire] une stratégie [et] une offre globale [pour] répondre aux impératifs liés au maintien des populations âgées ainsi qu'à l'arrivée de nouvelles* ». À Château-Chinon (58) par exemple, la municipalité qui s'est engagée en début d'année 2017 dans une démarche de redynamisation de son centre-ville a conçu une stratégie qui « *viserait plutôt à favoriser la mixité intergénérationnelle, et à éviter le dépeuplement du centre-bourg en agissant sur des leviers comme l'habitat, l'animation culturelle, le recentrage des équipements publics et des commerces (...)* ».²¹³ Parmi les projets concrets envisagés, au côté d'autres projets de requalification de places et voiries ou de dynamisation des espaces commerçants, figure la construction d'un habitat intergénérationnel.

Pour d'autres, la réalisation d'une offre sanitaire et sociale locale à destination des aînés de la commune est la première priorité. L'habitat intergénérationnel représente dans ce cas une offre de substitution à des établissements médico-sociaux, ou même des résidences services, dont l'implantation sur la commune est exclue pour des motifs de taille critique et/ou de contraintes administratives (« à défaut de pouvoir réaliser un établissement médico-social ou une résidence séniors : proposons une résidence intergénérationnelle... »).²¹⁴ Il est à ce titre intéressant de noter que 63 des 196 projets intergénérationnels du recensement ont été construits dans des communes dépourvues de toute offre institutionnelle d'hébergement à destination des personnes âgées (en 2013).²¹⁵ Il n'est d'ailleurs pas rare que les réalisations intergénérationnelles résultent de l'évolution d'un projet initialement « tout séniors », sous l'influence de bailleurs ou

²¹¹ Bény (01), Thégra (46), Allemans-du-Dropt (47), Magenta (51), Vendoeuvres (36)...

²¹² Christophe Dougé est maire de La Boissière-sur-Èvre (49), 430 habitants : « *On réfléchit à une bibliothèque mais aussi à de l'habitat intergénérationnel et à d'autres activités. On veut définir au mieux les besoins de développement de la commune.* »

Article *Ouest France*, « L'initiative. Et si l'habitat réversible devenait une réalité... », Publié le 29/05/2015.

Consultable en ligne : <http://www.ouest-france.fr/et-si-lhabitat-reversible-devenait-une-realite-3434627>

²¹³ Article *Le Journal du Centre*, « La Maison de Charlotte à Château-Chinon s'ouvre aux habitants dans le cadre de la démarche Village du futur », Publié le 09/08/2017, Patrice Hennequin

Consultable en ligne : http://www.lejdc.fr/chateau-chinon-ville/vie-associative/2017/08/09/la-maison-de-charlotte-a-chateau-chinon-s-ouvre-aux-habitants-dans-le-cadre-de-la-demarche-village-du-futur_12510871.html

²¹⁴ St-Romain-le-Puy (42), Chevières (60), Le Plessis-Belleville (60), Liffré (35)...

²¹⁵ BPE 2013 - Base permanente des équipements : services d'action sociale - Insee.

d'opérateurs urbains peu enclins à ne produire, et commercialiser, que des « logements séniors », ou de conseillers municipaux éclairés. C'est par exemple le cas de la résidence Cocoon'Âges à Aubagne (13) ou de la résidence du Gué Perray à Changé (72), ainsi que bien d'autres... À Pougues-les-Eaux (58), le projet pour séniors a été transformé en projet intergénérationnel, faute d'obtention des subventions nécessaires.²¹⁶ À Pujols (47), un projet de résidence intergénérationnelle remplace celui d'une MARPA dont les financements publics ont été gelés.²¹⁷ Etc. Comme précédemment expliqué, perspective de développement local et réalisation d'une offre de substitution à destination des personnes âgées ne sont pas antinomiques, et se combinent souvent, particulièrement sur les territoires ruraux et péri-urbains. Encore un exemple, mais ils seraient nombreux : « *La commune de Vergoignan (32) est propriétaire d'un terrain à proximité immédiate du centre-ville, sur lequel est implantée une maison d'habitation à rénover. Le projet consiste en la rénovation de cette maison en vue de réaliser une programmation d'habitat groupé intergénérationnel à la location, permettant à des "séniors", isolés, de se rapprocher du centre-ville, et d'y mêler une population plus jeune pour conserver une dynamique sociale. Le projet prévoit, en outre, la construction d'un petit équipement, type salle commune, permettant aux locataires de se retrouver mais pouvant être également loué aux habitants de Vergoignan pour des évènements ponctuels.* »²¹⁸

Mentionnons enfin d'autres intérêts « gestionnaires » ou stratégiques locaux plus marginaux, qui s'apparentent en quelque sorte à des effets d'aubaine : construire des logements sociaux « camouflés » ou ne suscitant pas d'opposition²¹⁹, contrôler une plus grande proportion des attributions de logements²²⁰, éviter l'agrandissement des équipements scolaires et destinés à l'enfance en accueillant des séniors plutôt que des familles²²¹, changer l'image d'une résidence ou d'un quartier et/ou changer le peuplement,²²² etc. (encadré 36).

Ces observations à portée très générales étant faites, nous poursuivons maintenant à une échelle plus fine l'hypothèse que l'habitat intergénérationnel est un phénomène « majoritairement urbain » à travers l'analyse combinée de deux « zonages urbains » de l'INSEE : les unités urbaines et les aires urbaines.

²¹⁶ Article *Le Journal du Centre* (lejdc.fr), « Des riverains gênés par la construction d'un lotissement Nièvre Habitat », publié le 26/03/2015.

http://www.lejdc.fr/nievre/actualite/2015/03/26/desriverainsgenesparlaconstructiondunlotissementnievrehabitat_11379859.html

²¹⁷ Article *La Dépêche* (ladepeche.fr), « Habitat innovant, résidence intergénérationnelle », publié le 24/05/2018.

<https://www.ladepeche.fr/article/2018/05/24/2803846-habitat-innovant-residence-intergenerationnelle.html>

²¹⁸ Annonce No 18-67873 du BOAMP pour la rénovation d'une maison d'habitation en opération d'habitat regroupe intergénérationnel à Vergoignan (32), publiée le 18 mai 2018.

²¹⁹ Morainvilliers (78), Vaires-sur-Marne (77), Pont-de-Metz (80), etc.

²²⁰ Meythet (Annecy) (74)...

²²¹ Montreuil (93), Morainvilliers (78)...

²²² Clermont-Ferrand Champratel (63), Nantes Champlain (44), Poitiers (86)...

Encadré 35_ Deux modèles de prise en compte des problématiques gérontologiques dans les politiques publiques locales

Tableau 10_ Les deux modèles de prise en compte des problématiques gérontologiques dans les politiques publiques locales (D. VOLLET et al., 2013)

	Modèle médico-social	Modèle aménagement
Dynamique d'élaboration de l'action publique	Application locale de la politique nationale. Élaboration d'un schéma gérontologique départemental	Arrangements locaux
Finalité	Prise en charge de la dépendance et des difficultés de la vie quotidienne	Développement territorial. Lutte contre la désertification.
Perspective	Assistance-soutien-accompagnement	Attraction de nouvelles populations Désenclavement des territoires et développement économique
Initiateurs	Conseil général	Pays, communautés de communes, syndicat intercommunal à vocations multiples (SIVOM), communes
Acteurs	Publics, associatifs et libéraux du secteur sanitaire et social	Acteurs économiques, acteurs publics et associatifs

« Les politiques de type « médico-social » s'ancrent dans une logique d'assistance, de soutien, d'accompagnement des personnes vieillissantes. Ces politiques largement encadrées par un cadre législatif national, qui définit les prestations et les services en direction des personnes âgées notamment dépendantes, peuvent trouver des déclinaisons originales selon les communes mais se mettent en œuvre sous l'égide des conseils généraux et dans le cadre des schémas gérontologiques départementaux. Elles mobilisent principalement des professionnels de l'action sanitaire et sociale.

Les politiques d'aménagement se développent, portées par les nouvelles structures de coopération intercommunale, ayant pour objectif de développer l'attractivité des territoires, en visant essentiellement l'accueil de nouvelles populations, jeunes. Le chapitre action sociale de ces politiques s'organise alors autour des besoins communs à des groupes de population différents notamment besoins de soins et de mobilité. Elles comportent également un volet développement de services, conçu comme support du développement économique du territoire (LEROY, 1997). (...)

Même si le modèle aménagiste paraît plus soucieux de cohésion sociale et de développement social, les retraités ne sont pas encore généralement considérés en tant que ressources pour les micro-sociétés locales. »

D. VOLLET et al., « L'Europe vieillit : une seconde jeunesse pour la campagne ? », *Gérontologie et société* 2013/3 (n° 146), p. 39-56.

Encadré 36_ Quand l'habitat intergénérationnel devient du logement social « camouflé » ou « à risque social maîtrisé » : les risques d'un dévoiement de la formule.

Les bailleurs sociaux sont impliqués dans 86 % des opérations d'habitat intergénérationnel recensées. Nul doute que pour un certain nombre d'entre eux, l'habitat intergénérationnel est un outil de démarcation et de développement. Plusieurs échanges avec des acteurs de l'habitat, au premier rang desquels des bailleurs sociaux, ont nourri la conviction que l'habitat intergénérationnel était pour ces derniers une opportunité de visibilité et de développement particulièrement efficace. Dans la bouche d'un responsable du développement d'un bailleur social régional, l'habitat intergénérationnel devient une « *bête de concours* ». Il a raison. Ce dernier confiait en 2014 à l'occasion d'un comité de pilotage du dispositif d'habitat intergénérationnel CHERS VOISINS que des élus hostiles à toute nouvelle construction de logements sociaux sur le sol de leur commune acceptaient en revanche l'idée de voir construire une résidence (sociale) intergénérationnelle sur le territoire communal. « À ces conditions-là... on veut bien... ». Dans de nombreuses circonstances l'habitat intergénérationnel est « du logement social qui passe bien » : « *C'est clair, CHERS VOISINS est une façon de mieux faire passer du logement social* »²²³. Nous avons déjà rapporté à ce propos la situation tout à fait similaire vécue par une responsable du développement d'Eiffage immobilier avec COCOON'ÂGES²²⁴ dans la Somme, ou cité D. ARGOUD qui lui-même partage un extrait d'entretien auprès d'un collaborateur d'un bailleur social tenant un discours identique. Etc.

En 2015 la Maire de Morainvilliers (78) s'est exprimée auprès d'un journaliste du Parisien à l'occasion de la livraison sur la commune d'une résidence (sociale) intergénérationnelle Maison de Marianne :

« *Fabienne Devèze, la maire (DVD) de Morainvilliers, ne cache pas sa satisfaction. 'Ce projet de logements sociaux n'a pas provoqué de protestations' se félicite-t-elle. En outre, le projet correspond, selon elle, au caractère de sa commune. 'Nous avons choisi de réaliser ce concept pour éviter des charges supplémentaires comme l'agrandissement du groupe scolaire' précise l'élue.* »²²⁵

L'avantage que voit cette élue, ainsi que nombre de ses confrères, à la construction de résidences sociales intergénérationnelles est multiple :

- le logement social « peuplé par des personnes âgées » comporte moins de risques de troubles sociaux (surtout s'agissant de programmes tels que les Maisons de Mariannes dont jusqu'à 70 % des logements sont supposés être destinés à des personnes âgées) ;
- l'étiquette résidence intergénérationnelle véhicule une image positive d'innovation sociale ;
- la combinaison de ces biais de perception éteint l'essentiel des possibles protestations de riverains, de l'opposition, etc. : du « logement social camouflé » ;
- et très pragmatiquement, l'élue des Yvelines compte aussi que de ne pas accueillir un grand nombre de jeunes familles lui permet de ne pas avoir à agrandir son école ou mettre à niveau ses équipements à destination des publics de l'enfance et de la jeunesse.

²²³ Réunion CHERS VOISINS, avril 2017.

²²⁴ Voir encadré 29

²²⁵ Y. FOSSEY, article *LeParisien.fr*, 09 Avril 2015, 18h36 - Consulté en ligne le 15/07/03.

Cette dernière considération s'est aussi révélée cruciale pour débloquer, temporairement, auprès de la commune de Montreuil (93) le dossier d'une opération de 115 logements. La ville de Montreuil ayant autorisé la construction de 900 logements sur son territoire au lieu des 700 initialement prévus a demandé en 2016 au promoteur Eiffage immobilier de revoir à la baisse un de ses projets, en diminuant le nombre de logements. La préoccupation de la Mairie portant sur la nécessité de conserver un nombre suffisant de places en crèches et dans les écoles, le promoteur a finalement obtenu l'accord de poursuivre son projet dans les gabarits initialement prévus en le transformant en résidence intergénérationnelle (COCOON'ÂGES). Ainsi en remplaçant des familles par des seniors, les besoins en places de crèches ou à l'école ne seraient pas augmentés, sans pour autant que le promoteur n'ait à diminuer les surfaces vendues (donc sans compromettre l'équilibre financier de son projet).²²⁶

Certains élus recherchent à travers l'habitat intergénérationnel une réponse aux besoins (exprimés ou ressentis) de leurs seniors, tandis semble-t-il que d'autres au contraire veulent du « logement social sans problème ou camouflé », l'un n'excluant pas l'autre. Si rien pour l'instant ne nous permet de mesurer la diffusion d'un tel état d'esprit, la multiplication des situations portées à notre connaissance exige que le phénomène soit relevé. L'avis d'une élue municipale des Yvelines, ancienne conseillère régionale de 1998 à 2015, et porteuse d'un projet d'habitat intergénérationnel sur sa commune est « qu'énormément de maires dans le département font du logement intergénérationnel, parce que c'est à la mode, et parce qu'ils veulent combler des lacunes de logement social de cette façon ». Elle exprime son souci que son projet ne leur ressemble pas : « je suis vigilante sur ce projet pour qu'on fasse de la vraie résidence intergénérationnelle, avec de la vraie mixité générationnelle, pas juste une couche seniors et une couche jeunes ».²²⁷ La « déviance » a conduit la DDT 78 à se montrer particulièrement méfiante, et réticente vis-à-vis de toute nouvelle opération d'habitat intergénérationnel, malgré une politique départementale initialement incitative (cf. démarche « Yveline Résidences »).²²⁸

L'histoire que nous retranscrit un responsable de développement d'un grand organisme HLM francilien au sujet de deux projets d'habitat intergénérationnel seine-et-marnais pose question. Dans un projet comme dans l'autre, la municipalité, déficitaire vis-à-vis des exigences de la loi SRU (et ses successeurs), et contrainte par le gouvernement de produire davantage de logements sociaux s'est efforcée de « neutraliser » les « externalités négatives » et d'écartier tous les publics jugés indésirables d'une opération d'habitat social en exigeant auprès du bailleur une opération destinée aux seniors exclusivement, en PLS (niveau de loyers sociaux les plus élevés), et sans DALO. La résidence intergénérationnelle est le compromis trouvé entre cette demande et les objectifs du bailleur social.²²⁹ Cependant l'habitat intergénérationnel ne correspond absolument pas un à axe de développement ou de gestion stratégique du bailleur

²²⁶ Echanges avec un Responsable du développement d'Eiffage Immobilier Île-de-France, 03/2016.

²²⁷ Verbatim réunion 19 avril 2017 dans les locaux de Récipro-Cité, en présence d'une délégation municipale d'une commune des Yvelines.

²²⁸ Plusieurs témoignages concordants au cours d'interactions non formalisées avec des acteurs de l'habitat intervenant sur le territoire des Yvelines.

²²⁹ Cf. par exemple l'article de *La République de Seine-et-Marne* en date du 31/10/2013, « Un projet de résidence intergénérationnelle de 80 logements pour 2016 », disponible en ligne :

<http://www.larepublique77.fr/2013/10/31/un-projet-de-residence-intergenerationnelle-de-80-logements-pour-2016/>

en question, filiale d'Action logement (ex. 1 %), et dont la mission principale est de loger des salariés plutôt que des personnes âgées. En fait toutes les résidences intergénérationnelles livrées ou développées par l'organisme de logement social, sont, de l'aveu de ce responsable du développement, des concessions faites aux communes pour sécuriser et « sortir » une opération. En résulte un taux d'échec important quant au peuplement intergénérationnel effectif des résidences et à la mise en place d'un accompagnement social, et de façon plus générale, un dévoiement de l'habitat social d'un côté, et de l'habitat intergénérationnel de l'autre.²³⁰

Le recourt à la bonne presse de l'habitat intergénérationnel permet aussi à Habitat et Humanisme de faire passer des projets à caractère très social. Une bénévole nous confiait en décembre 2013 qu'un projet pour mères seules avec enfants à Chambéry avait été « débloqué » grâce à sa « transformation » en résidence intergénérationnelle (pour faire au final presque la même chose).

2.2.1.2_ L'habitat intergénérationnel : un phénomène urbain ? (Figure 20, Figure 21 et Figure 22)

2.2.1.1.a / Les unités urbaines (Figure 20)

La classification du territoire en unités urbaines par l'INSEE se base sur des critères morphologiques de continuité du bâti et de nombre d'habitants :

« L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multicomcommunale ou agglomération urbaine. Si l'unité urbaine s'étend sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée.

Les unités urbaines, datées de 2010, ont été établies en référence à la population connue au recensement de 2007. » (définition INSEE)

Tableau 11_ Répartition des résidences intergénérationnelles en fonction du classement par unités urbaines.

	NB HIG	% HIG	NB total catégorie unité urbaine	% total catégorie unité urbaine	NB population catégorie unité urbaine	% population catégorie unité urbaine
Commune rurale	21	11	29 371	80	13 978 648	22
Commune urbaine isolée	13	7	1 099	3	5 337 463	8
Commune urbaine banlieue	102	52	4 715	13	23 629 808	37
Commune urbaine centre	60	31	1 512	4	20 819 185	33
<i>TOTAL</i>	<i>196</i>	<i>100</i>	<i>36 697</i>	<i>100</i>	<i>63 765 104</i>	<i>100</i>

N.TORRES, 2015 ; INSEE 2008, 2010

Le tableau met en rapport le nombre de résidence intergénérationnelles sur chaque catégorie du classement en unités urbaines, avec le poids démographique de chacune d'entre elles.

²³⁰ Echanges avec une responsable du développement d'un organisme HLM francilien – 14/03/2017.

L'analyse des données permet d'observer qu'environ 11 % des projets prennent place sur des territoires dits ruraux (c'est-à-dire « hors unités urbaines » selon la définition de l'INSEE) tout en confirmant la polarisation urbaine de l'habitat intergénérationnel. En effet, comparativement au poids démographique de chacune des quatre catégories définies par le classement en unités urbaines, les résidences intergénérationnelles sont proportionnellement moins nombreuses dans les territoires ruraux ou les communes urbaines isolées, et plus nombreuses dans les communes de banlieues des unités urbaines. La proportion de projets intergénérationnels dans les communes « centre » correspond, elle, de très près au poids démographique de cette catégorie.

La classification du territoire en unités urbaines regroupe toutefois dans une même catégorie des territoires aux caractéristiques fort éloignées et s'avère insuffisante pour approcher la variété des territoires dans lesquels sont développés les projets résidentiels intergénérationnels. Le découpage du territoire en aires urbaines délivre une vision complémentaire, permettant notamment d'intégrer la notion de territoires péri-urbains.

2.2.1.1.b / Les aires urbaines (Figure 21 et Figure 22)

La définition des aires urbaines prend en compte l'influence de pôles urbains sur les communes environnantes :

« Une aire urbaine ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les "moyennes aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

- les "petites aires", ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Les aires urbaines, datées de 2010, ont été établies en référence à la population connue au recensement de 2008 » (INSEE)

Les plus grandes aires urbaines, qui pèsent pour 83 % de la population « captent » la quasi-totalité des projets intergénérationnels. 93 % des projets intergénérationnels se trouvent dans des communes appartenant à une « grande aire urbaine », dont un quart (25 % du total des projets) sont situés dans des communes désignées « péri-urbaines » (en couronne d'un grand pôle). Seuls 14 projets (7 %) au total appartiennent soit à une plus petite aire (1 500 à 10 000 emplois) soit à une commune multipolarisée entre plusieurs pôles mineurs (Figure 21, et Tableau 12).

Significativement, rapporté au poids démographique de chacune des neuf catégories concernées, l'écart est d'autant plus favorable que les territoires appartiennent à un grand pôle. À l'inverse,

les territoires aux caractères plus ruraux sont proportionnellement moins dotés en projets intergénérationnel.

Tableau 12_ Localisation des résidences intergénérationnelles par catégorie d'aire urbaine, en rapport avec le poids démographique de chaque catégorie.

AIRES URBAINES	NB de projets d'HIG	% des projets d'HIG	poids démographique (% pop France métro.)
111 : Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)	134	68	59
112 : Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle	42	21	19
120 : Commune multipolarisée des grandes aires urbaines	6	3	5
211 : Commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)	3	2	3
212 : Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle	0	0	1
221 : Commune appartenant à un petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)	5	3	4
222 : Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle	1	1	0
300 : Autre commune multipolarisée	5	3	5
400 : Commune isolée hors influence des pôles	0	0	5
	196	100	100

N.TORRES, 2017 – INSEE, 2008

Le tableau met en rapport le nombre de résidence intergénérationnelles sur chaque catégorie du classement en aires urbaines, avec le poids démographique (pourcentage de la population de France métropolitaine) de chacune d'entre elles.

Par ailleurs, la carte des tailles des aires urbaines (Figure 22) montre de façon très visuelle à quel point l'habitat intergénérationnel s'est diffusé dans toute la « France urbaine » :

- À l'exception de l'aire urbaine Rouennaise, toutes les plus grandes aires urbaines (plus de 500 000 habitants) comprennent au moins une résidence intergénérationnelle. Et Rouen ne fera bientôt plus figure d'exception, puisqu'un projet d'habitat participatif intergénérationnel encouragé et encadré par la ville et le bailleur Logiseine est en gestation depuis quelques années et devrait être livré d'ici 2019.²³¹
- Des projets intergénérationnels ont aussi été construits dans la grande majorité des aires urbaines de plus de 200 000 habitants. Au rang des retardataires on compte l'aire urbaine de Nancy (un projet prévu à Toul pour mise en service en 2017 par Habitat & Humanisme), du Havre (un projet Cocoon'Âges par Eiffage immobilier et Récipro-Cité prévu pour une livraison en 2019), d'Amiens (un projet à Boves, en banlieue d'Amiens, porté par le bailleur « La maison du CIL » est prévu pour 2018), de Valenciennes (un projet livré en 2017 par SIA habitat à Saint-Amand-les-Eaux, le bailleur SA du Hainaut a par ailleurs développé « Begin'Agés© », un concept de béguinages intergénérationnels) et de Brest, Lorient, Limoges, St-Nazaire et Béthune.

²³¹ Projet « Bien vieillir à la Grand'Mare ». Voir « 2.1.2.2.b / Le cas particulier de l'habitat groupé participatif » pour une description plus détaillée du projet.

- On note aussi une quinzaine de projets dans des plus petits pôles ou hors aires urbaines, notamment dans la vallée du Rhône, dans un grand quart sud-ouest, et au nord-est de l'aire parisienne.

En conclusion, de l'analyse combinée des zonages en unités et en aires urbaines ressortent trois principales observations :

- L'habitat intergénérationnel est bien diffusé dans la France urbaine ;
- Les projets sont majoritairement concentrés dans les communes appartenant à un grand pôle, ou dans une moindre mesure à sa couronne ;
- Dans un détail plus fin encore, les résidences étudiées sont plus implantées dans les communes dites de « banlieues » des unités urbaines que dans les communes « centre ».

Cette concentration, ou « la sur-représentation » des projets intergénérationnels dans les plus grandes aires urbaines, et sa réciproque, leur sous-représentation dans les territoires à caractère rural (qui sont pourtant les territoires présentant la plus forte proportion de personnes âgées...) semble confirmer logiquement l'influence des mécanismes des marchés de l'immobilier résidentiel collectif dans la localisation des résidences intergénérationnelles. Construire un projet résidentiel intergénérationnel suppose en effet de construire plusieurs logements. Un minimum pour que le projet puisse héberger dans plusieurs logements distincts des publics de différentes générations. Quelques très petits projets existent : 4, 5, 6 ou 7 logements. Mais ils sont plutôt l'exception que la règle. Les opérateurs urbains construisent là où ils peuvent vendre (ou louer). Et là où les opérations peuvent atteindre une taille critique et un seuil de rentabilité suffisants. C'est-à-dire en priorité à la fois dans les territoires les plus attractifs, et les plus denses. Au cours d'une réunion de travail sur le dispositif d'habitat intergénérationnel Cocoon'Âges, développé par Eiffage immobilier et Récipro-Cité, un cadre de la direction régionale (Rhône-Alpes) du promoteur a clairement expliqué :

« Notre immobilier on le développe sur des zones urbaines. Des préfectures ou sous-préfectures essentiellement. Sauf pour des projets exceptionnels, comme dans le bassin du Léman par exemple. [...] On ne va pas aller faire des projets à la campagne, en zone rurale ». (Réunion de travail Cocoon'Âges, 23 octobre 2015).

Ce fait à lui seul contribue à disqualifier certains territoires ruraux aux marchés détendus. Sur ces territoires les enjeux concernent par exemple davantage la réhabilitation et l'adaptation d'une offre existante et surabondante, que la création d'une nouvelle offre qui ne rencontrerait pas de demande (encadré 37). À l'échelle de la France, on observe un magnétisme évident entre la carte des territoires urbains et celle de la construction des ensembles résidentiels collectifs (lotissements, immeubles, ou résidences spécialisées).²³² Plus finement, corroborant les propos rapportés ci-dessus, le Tableau 13 fait apparaître que ce sont les communes appartenant aux plus grandes aires urbaines (cat. 111) qui concentrent, au-delà de leur poids démographique, l'essentiel de la production collective de logements. Sur toutes les autres catégories de communes, y compris celles en couronne des grands pôles, la contribution à la construction de logements collectifs n'est pas à la hauteur de leur poids démographique. Entre ces deux configurations, tout de même fortement liées, la localisation des 196 résidences intergénérationnelles du recensement est intermédiaire. La concentration dans les plus grands pôles des résidences

²³² Le constat n'est pas le même s'agissant des maisons individuelles.

intergénérationnelles est nette, mais moins prononcée que celle de la production de logements collectifs. Les projets intergénérationnels sont aussi moins nombreux sur les autres territoires, mais là encore, globalement de façon moins tranchée que ne l'est le nombre de logements collectifs commencés sur ces territoires.

Notons toutefois que mettre en rapport le poids démographique et la construction de logements collectifs à l'échelle des 36 000 et quelques communes françaises avec la localisation de quelques rares projets intergénérationnels sur les catégories en-deçà des grands pôles engage à beaucoup de prudence quant aux conclusions qui pourraient être tirées. Nous remarquons donc aussi, à titre d'intérêt seulement, une apparente contradiction avec le magnétisme (pour ne pas dire corrélation) observé de l'habitat intergénérationnel au poids démographique et à la dynamique de construction sur les territoires pour les communes en couronne d'un grand pôle (communes péri-urbaines selon la classification de l'INSEE). 21 % des résidences intergénérationnelles livrées avant fin 2016 étaient localisées en couronne d'un grand pôle, alors que seulement 13 % des logements (en opérations collectives) commencés l'ont été sur les communes de ces zones, qui représentent 19 % de la population française métropolitaine.

Tableau 13_ Localisation des résidences intergénérationnelles par catégories d'aires urbaines mise en rapport avec la construction de logement collectifs.

	% des projets d'HIG	poids démographique (% population France métrop.)	poids dans la construction de lgmts collectifs %
111 : grand pôle	68	59	77
112 : couronne d'un grand pôle	21	19	13
120 : multipolarisée grandes aires urbaines	3	5	2
211 : moyen pôle	2	3	2
212 : couronne d'un moyen pôle	0	1	0
221 : petit pôle	3	4	2
222 : couronne d'un petit pôle	1	0	0
300 : autre multipolarisée	3	5	1
400 : isolée hors influence des pôles	0	5	2
	100	100	100

Sources : N. TORRES 2017, INSEE 2008, Sit@del 2016 (données 2010 à 2014)

Le tableau met en rapport, pour chaque catégorie de la classification en aires urbaines de l'INSEE :

- le pourcentage des résidences intergénérationnelles du recensement construites sur une commune de ladite catégorie,
- son poids démographique, calculé par la proportion de la population résidant dans une commune de ladite catégorie,
- son poids dans la construction de logements collectifs, calculé en additionnant les logements commencés entre 2010 et 2014 à l'exception des maisons individuelles (lotissements, immeubles résidentiels, résidences spécialisées).

Notons que les effectifs (nombre de résidences intergénérationnelles) sont presque insignifiants sur les territoires autres que les grands pôles d'aires urbaines, ce qui exclut toute comparaison ou conclusion significative à ces niveaux-là. Par ailleurs, le choix du poids démographique comme point de référence est un indicateur discutable, mais justifié par sa facilité d'accès, et par la prégnance du rôle de la démographie dans le vieillissement de la population et comme critère de répartition territoriale d'équipements localisés selon un cadre de régulation largement libéral (selon typo M. BLANCHET).

Encadré 37_ Territoires détendus, construction neuve, et habitat intergénérationnel

Dans une étude datant de 2014 sur « *La recomposition du parc social en territoires détendus* », la Fédération des OPH préconise de « *doser avec beaucoup de prudence, le renouvellement du patrimoine sur des produits et clientèles bien précis : cela peut être, à des doses homéopathiques, l'accession à la propriété dans des formes individuelles, du locatif en petit collectif ou semi-collectif en centre-ville ou centre-bourg.*

En tout état de cause, l'estimation des besoins puis la programmation des interventions devront être fortement régulées, coordonnées, y compris avec la promotion privée, pour éviter de retomber dans une suroffre où, in fine, tout le monde est perdant. » (p.10).

L'enjeu du maintien à domicile et d'une offre adaptée aux personnes âgées y est pourtant un enjeu. Citant l'exemple de la communauté d'agglomération de Montluçon, l'étude précise : « *Les décès et les départs en maisons de retraite sont une des principales raisons de cette vacance sur le parc social, liés au vieillissement croissant de la population sur le territoire. Bien souvent, il s'agit de personnes installées depuis une quarantaine d'années dans des logements nécessitant des travaux lourds et généralement inadaptés à la demande actuelle, rendant leur remise en location très compliquée* » (p.27).

Autre exemple : la communauté de commune Val de l'Indre Brenne (CCVIB) (36) a engagé à partir de 2014 une étude de programmation d'un éco-quartier intergénérationnel d'une soixantaine de logement sur la commune de Vendoeuvres (environ un millier d'habitants). Les échanges avec les deux opérateurs de logement social exerçant sur le territoire ont révélé la difficulté de réaliser une opération de cette envergure sur ce territoire rural au marché détendu : une soixantaine de logement, c'est précisément le nombre de logements programmés pour les deux opérateurs réunis, pour une année !²³³

> Sur les territoires en déprises économique ou démographique, la production de logement ne peut se faire qu'à « doses homéopathiques ». Des programmes de démolition, de réhabilitation, ou d'adaptation (thermique, personnes âgées, PMR) peuvent en revanche répondre à de vrais enjeux.

Il est évident que dans un tel contexte, il est difficile d'envisager la construction de résidences intergénérationnelles.

L'analyse croisée des zonages urbains de l'INSEE (unités et aires urbaines) et de la localisation des projets d'habitat intergénérationnel confirme l'hypothèse d'une influence générale sur cette dernière de logiques libérales (densité démographique et marché de l'immobilier en tête).

Mais le facteur libéral n'est pas signifiant et exclusif au point de suffire à expliquer rationnellement la localisation de tous les projets. Il s'exerce comme un cadre et une influence. Six résidences intergénérationnelles ont été construites dans des communes où, entre 2010 et 2014, la base de données Sit@del n'enregistre aucune construction de logements (logements commencés dans le cadre d'une opération collective). La médiane du nombre de logements des 196 projets

²³³ Observation participante : Tables-rondes 19 février 2015 - « Etude de programmation d'un éco-quartier intergénérationnel à Vendoeuvres » - Récipro-Cité.

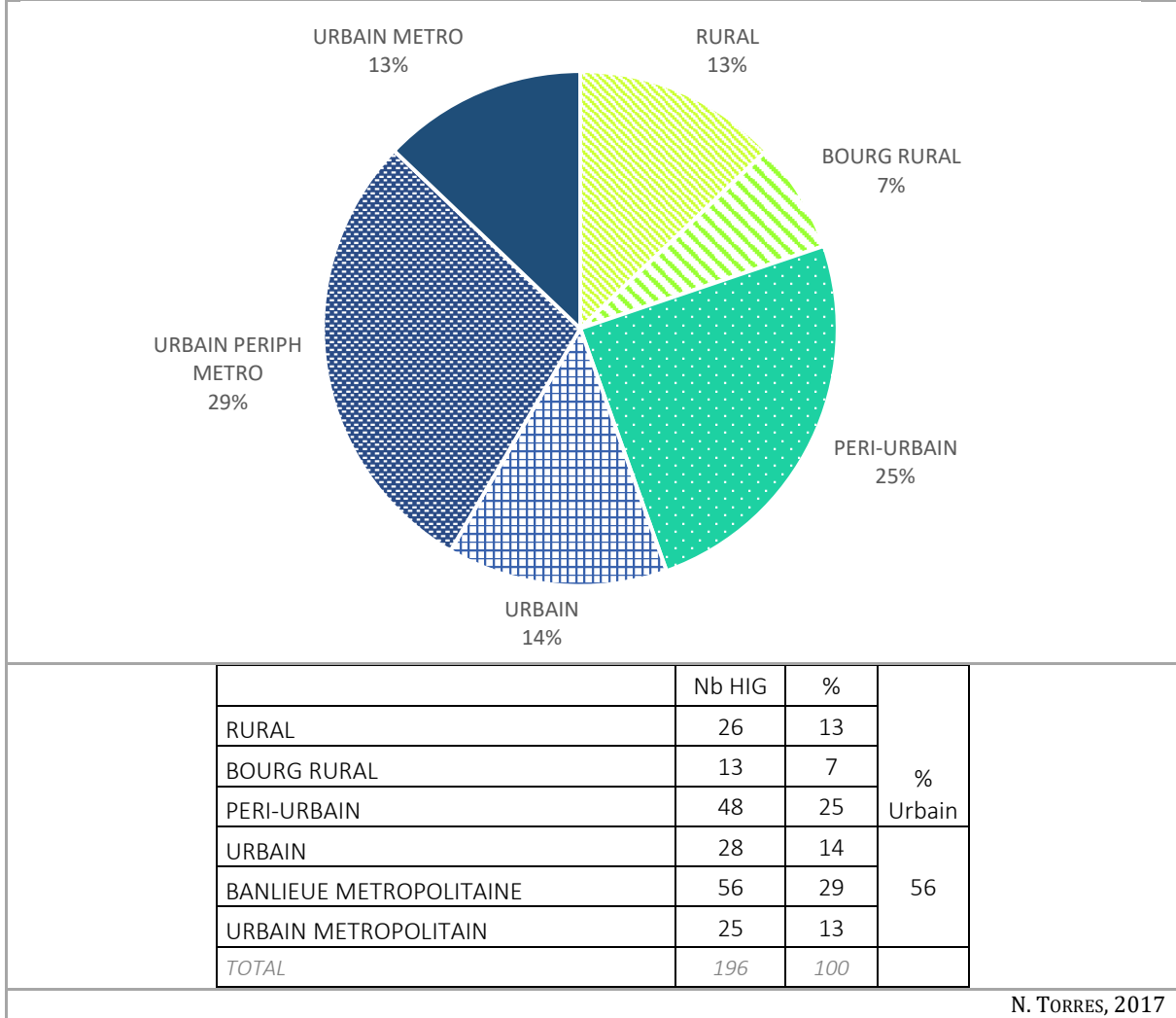
intergénérationnels est de 28 logements. C'est-à-dire que la moitié des résidences identifiées dans le recensement comptent moins de 28 logements. 34 d'entre elles ont été construites sur des communes où moins de 28 logements ont été construits au cours de ces cinq années. Nous avons évoqué plus haut des effets de mimétisme et de « tâche d'huile ». Nous avons rappelé l'implication d'élus locaux, de municipalités, dans l'émergence de nombreux projets. Un cadre de la SDH, responsable du développement des résidences intergénérationnelles explique : « *C'est plus une question d'élus et d'équipes municipales motivés que de 'territoire propice'* »²³⁴. Le constat s'applique à l'identique à d'autres acteurs du secteur privé (bailleurs sociaux, promoteurs, associations, groupes d'habitants, etc.). Or le zonage en unités et aires urbaines apparaît peu adapté pour retranscrire ces politiques et environnement très locaux, à l'échelle d'une commune. À titre d'exemple sont regroupés dans la catégorie des grands pôles des aires urbaines (cat. 111) des communes aussi dissemblables que Paris, Saint-Alban-du-Rhône (888 habitants en Isère), Lablachère (1815 habitants en Ardèche), ou Plombières-lès-Dijon (2853 habitants en banlieue de Dijon), etc. Toutes les quatre sont dotées d'une ou plusieurs résidences intergénérationnelles. Mais autant dire que les problématiques locales rencontrées par les acteurs locaux (élus, acteurs de l'habitat, etc.) des unes et des autres de ces communes ne sont pas les mêmes... ! J.-F. GHEKIERE (in DUMONT, 2006 : 76) estime que l'analyse des processus du vieillissement démographique « *doit être effectuée à une échelle très fine, car c'est au niveau local que les questions d'aménagement en matière de logement, de service de proximité, de transport, d'équipement spécifique se posent* ». C'est pour arriver jusqu'à cette échelle opérationnelle, et analyser le rôle des contextes territoriaux et des politiques locales vis-à-vis des projets intergénérationnels, leurs caractéristiques, leur localisation, etc. que nous proposerons un dernier découpage territorial. Cette dernière typologie qui nous est propre doit permettre d'évaluer l'intégration de l'habitat intergénérationnel dans des stratégies et politiques de développement local, etc. Cette typologie servira ensuite de base à la suite du travail d'analyses territoriales et typologiques des parties suivantes.

En croisant les classifications en unités urbaines et en aires urbaines, à une analyse d'indicateurs démographiques et contextuels supplémentaires (population, variation de la population, situation géographique, histoire communale), six catégories ont été définies (cf. annexe n°2 pour plus de détails) :

- Communes rurales
- Bourgs ruraux
- Communes péri-urbaines
- Communes urbaines
- Communes « métropolitaines » périphériques ou « banlieues métropolitaines »
- Communes « métropolitaines » centre (+ 150 000 habitants)

²³⁴ Entretien C. GRIZAUD, Responsable Habitat spécifique SDH – 07/2015.

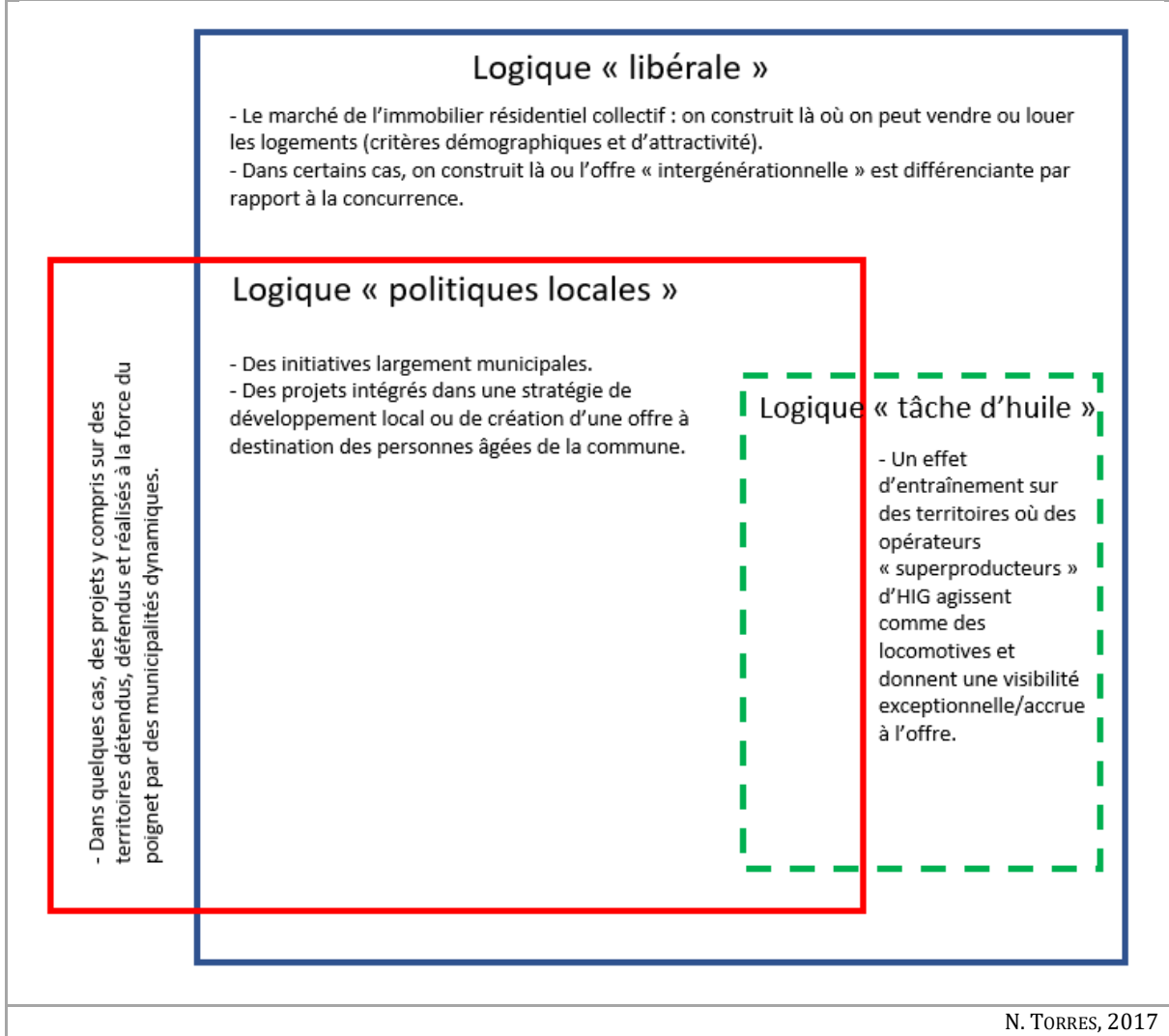
Figure 15 et Tableau 14_ Répartition territoriale des résidences intergénérationnelles



Ce classement offre une nouvelle lecture du contexte territorial sur lesquels sont implantés les 196 projets intergénérationnels, complémentaires aux zonages précédents, et que nous avons voulu plus sensible aux politiques et surtout contextes locaux. Si selon ce redécoupage, plus de la moitié des résidences, maisons, ou immeubles intergénérationnels ont été construits dans des communes strictement urbaines, les territoires à caractères ruraux reprennent une importance plus conséquente (environ 20 % des projets), et un quart (25 %) des projets sont situés sur des territoires à caractère péri-urbain. En additionnant les résidences intergénérationnelles construites sur les communes à caractère péri-urbain avec celles situées sur les communes en banlieue de grandes agglomérations « métropolitaines » (« communes métropolitaines périphériques ») on totalise 104 résidences, soit 54 % de l'effectif sur ces territoires périphériques plus ou moins proches et polarisés par de grandes agglomérations.

En conclusion, s'inspirant de la typologie de M. BLANCHET (2011) trois logiques présidant à la localisation des résidences intergénérationnelles ont été identifiées. Elles constituent chacune un élément d'explication nécessaire, mais non suffisant. Toutes trois s'emboîtent et se combinent.

Figure 16_ Logiques de localisation des résidences intergénérationnelles



« Logiques libérales »

- La construction et la répartition de l'offre d'habitat intergénérationnel est largement surdéterminée par les logiques libérales du marché de l'immobilier résidentiel collectif.
- En conséquence les projets sont fortement polarisés par les territoires urbains et leurs périphéries (denses et attractifs) sur lesquels il est possible de construire, et donc surtout, vendre ou louer des opérations d'une taille critique suffisante pour supporter un projet intergénérationnel.
- Certains projets d'initiative privée des plus grandes agglomérations répondent aussi à l'enjeu pour des opérateurs de l'habitat de se démarquer dans un environnement concurrentiel.

« Logiques politiques locales »

- Tout en restant généralement dans ce cadre libéral, un certain nombre de projets s'inscrivent plus particulièrement dans une stratégie politique locale, municipale essentiellement.
- L'influence de l'initiative et du « portage » politique local s'accroît au fur-et-à-mesure que les territoires en question s'avèrent moins attractifs du point de vue du marché de

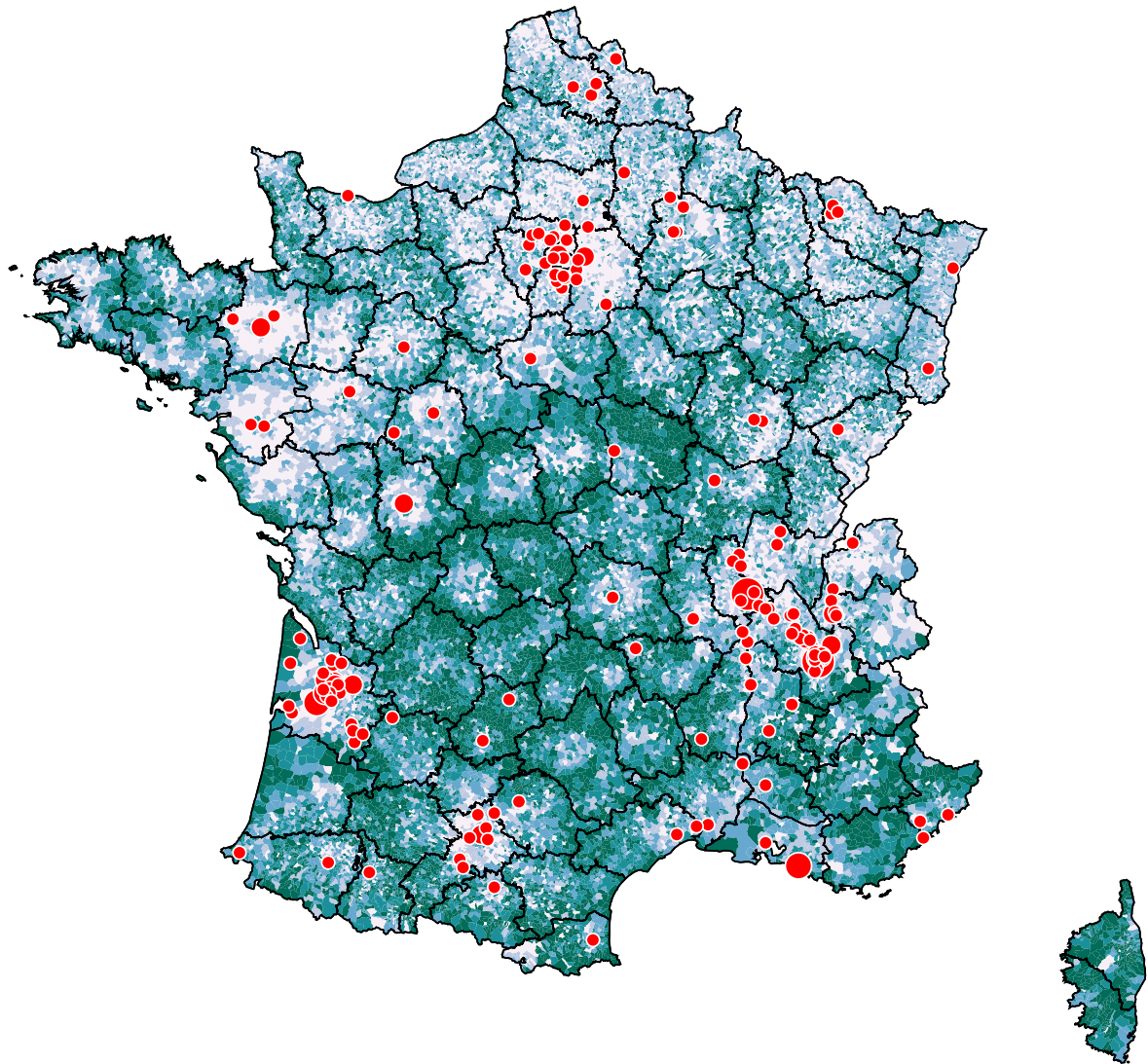
l'immobilier résidentiel collectif, jusqu'à devenir décisive sur les territoires les plus « détendus ». Même dans ces derniers cas, on reste cependant la plupart du temps dans un rural « gagnant ».

- Les projets d'habitat intergénérationnel peuvent faire écho et s'adapter parfaitement à une posture médico-sociale, comme à une posture « aménagiste », des politiques gérontologiques locales (GUCHER, 1998 ; VOLLET, 2013) : création d'une offre complémentaire ou de substitution aux formes institutionnelles d'hébergement pour personnes âgées et/ou démarches de développement local (revitalisation de centre-bourg...).

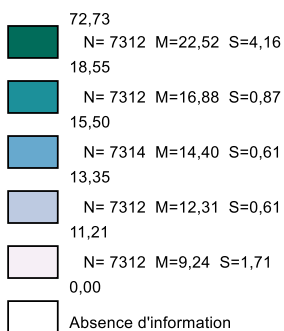
« Tâche d'huile »

- De façon peut-être plus localisée ou ponctuelle, mais quantitativement non-négligeable, la présence, notamment autour de l'aire urbaine bordelaise, en Isère, dans une moindre mesure en Île-de-France, dans l'aire urbaine toulousaine, en Savoie/Haute-Savoie, etc., d'organismes « superproducteurs » de résidences intergénérationnelles, ou d'une concentration de projets, est à l'origine d'un effet d'entraînement en conférant à l'offre « habitat intergénérationnel » une visibilité et une crédibilité toute particulière localement.
- La multiplication concentrée des réalisations contribue aussi à un effet d'apprentissage de la chaîne des parties prenantes.
- Les opérations les plus réussies ou les plus emblématiques sont régulièrement visitées par des équipes municipales en quête d'inspiration ou de solutions (inspiration et effets de mimétisme).

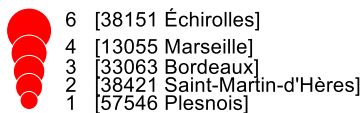
Figure 17_ [Carte] Proportion de personnes âgées entre 60 et 84 ans par commune et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.



[=EF] AgeRP08_6084



NB HIG 196



TAUX POP 60-84 ANS

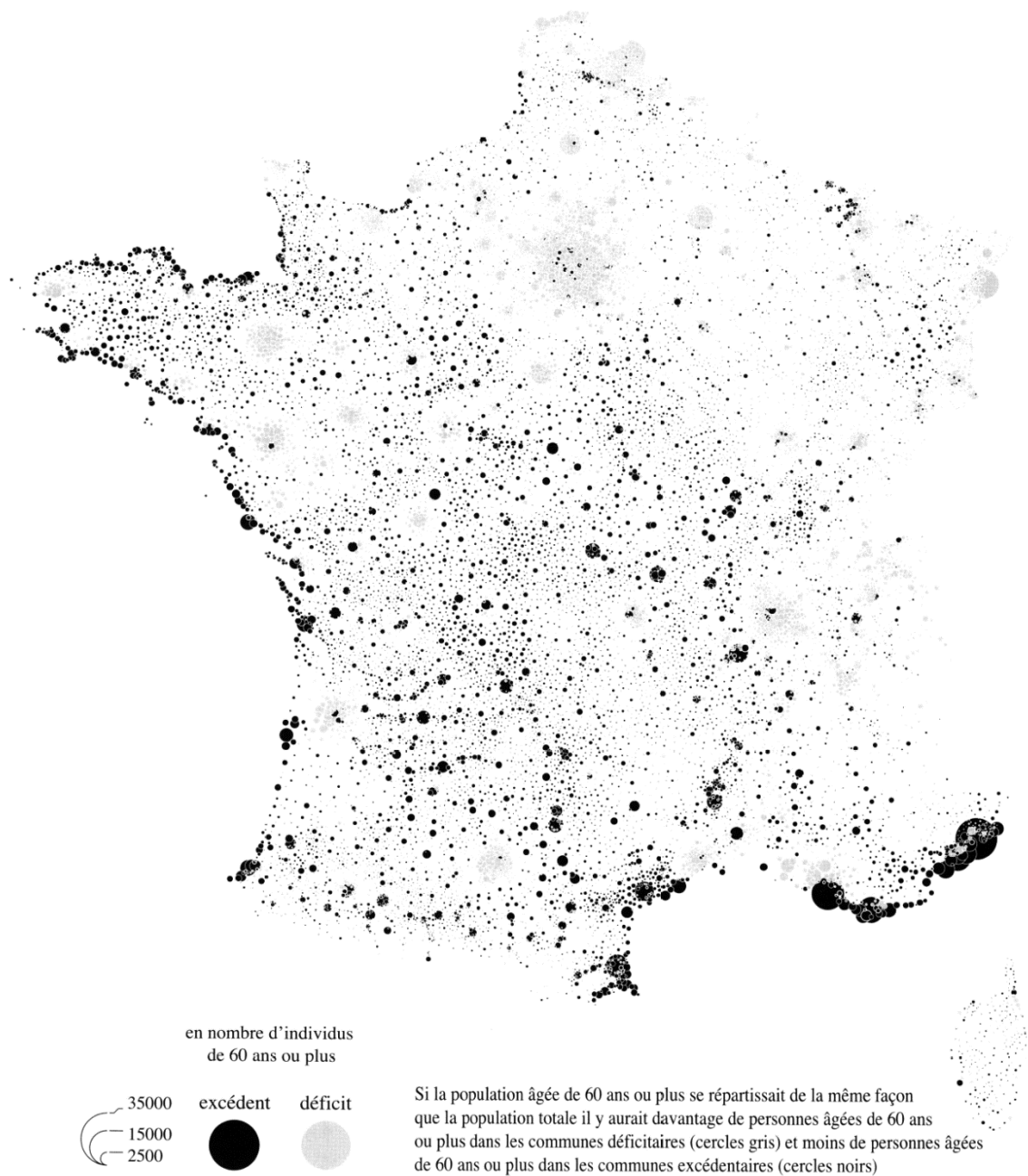
	NB	PC
0 (4) à 10 %	30	15
10 à 15 %	128	65
plus de 15 %	38	19
TOTAL	196	100

> Chiffres 2008, à comparer avec moyenne nationale 2008 : 15,07 %
> moyenne plus 75 ans : 9,34 %

Fait avec Philcarto - INSEE 2008 - N.TORRES 2017

Discretisation : 5 classes équivalentes.

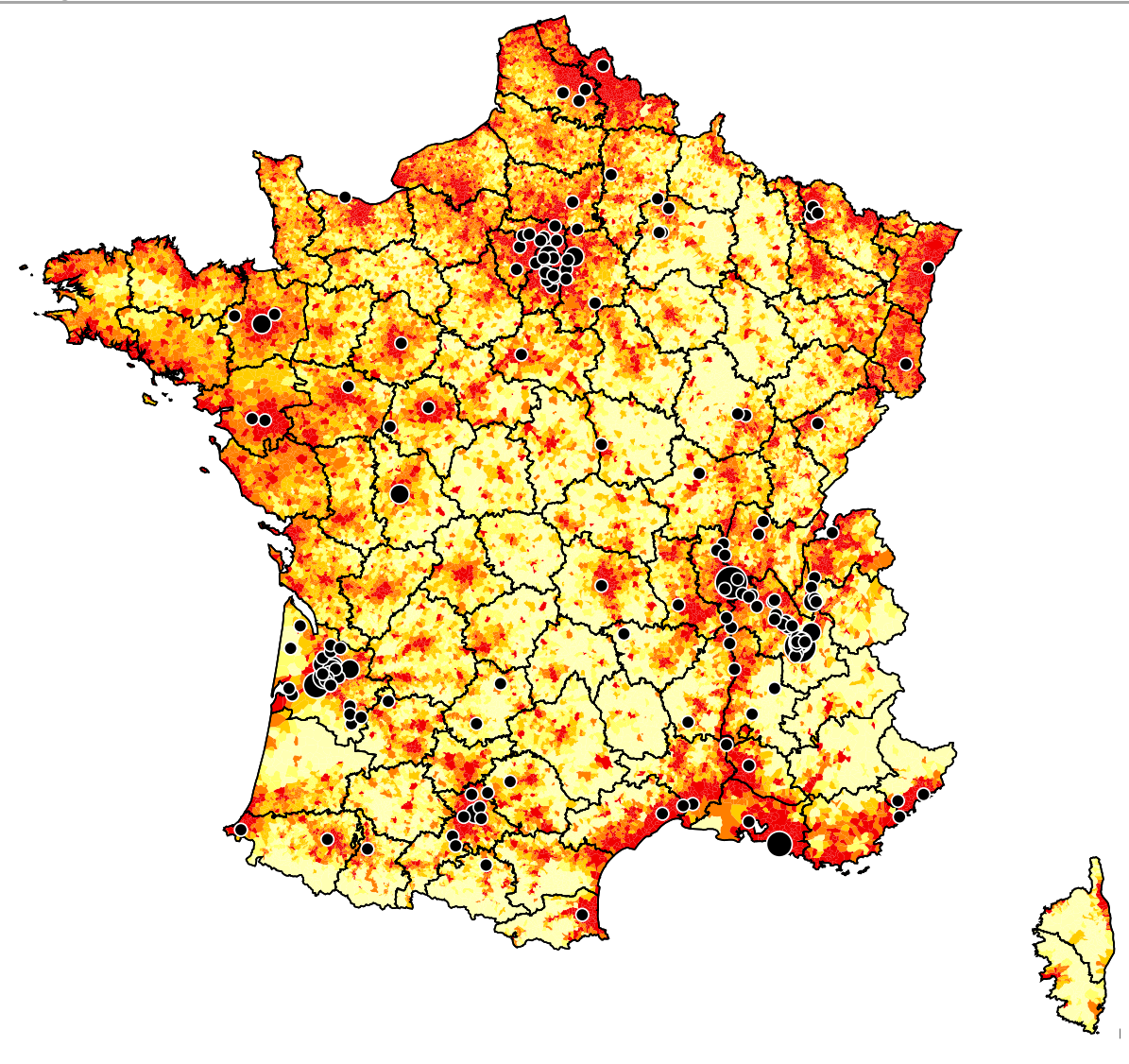
Figure 18. [Carte] Excédents ou déficits de personnes âgées de 60 ans ou plus par commune en 1999 (distribution des personnes âgées de 60 ans ou plus par rapport à la distribution de la population totale).



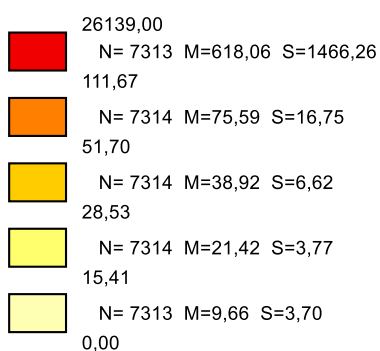
J-L. GHEKIERE, 2006

J-F. GHEKIERE, « La distribution des âges dans la ville. Le vieillissement des espaces urbains conçus pour des populations jeunes », in *Les Annales de la recherche urbaine*, N°100, 2006. L'avancée en âge dans la ville, p. 12.

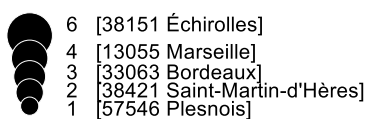
Figure 19_ [Carte] Densité de population par commune en 2008 et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.



[=EF] DENSITE08



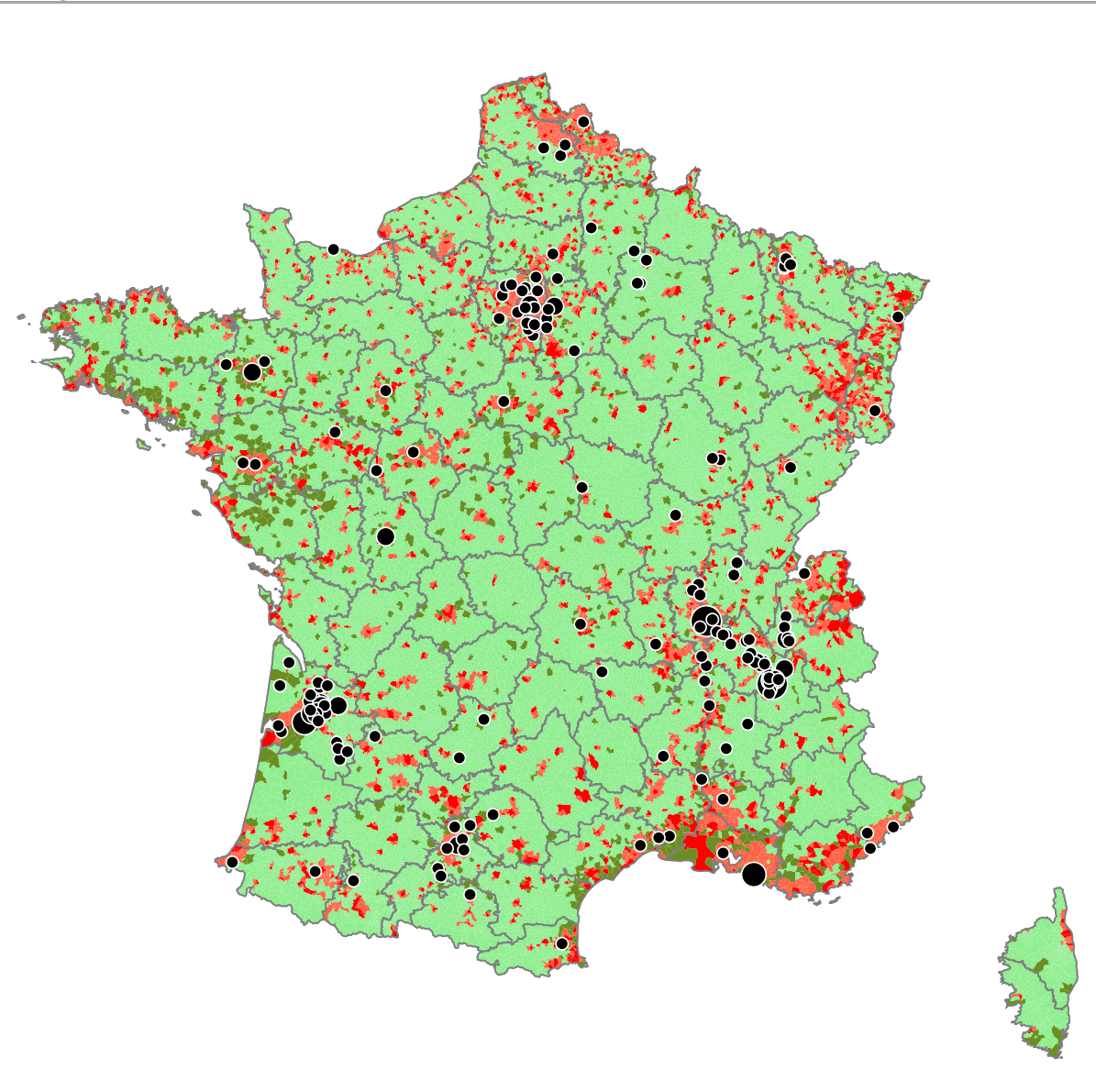
NB HIG 196







Fait avec Philcarto - INSEE 2008 - N.TORRES 2017

Discretisation : 5 classes équivalentes.






Figure 20_ [Carte] Classement par unités urbaines (2010) des communes et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.



TYP0 UU 2010

	B N= 4683
	C N= 1490
	I N= 1052
	R N= 29343

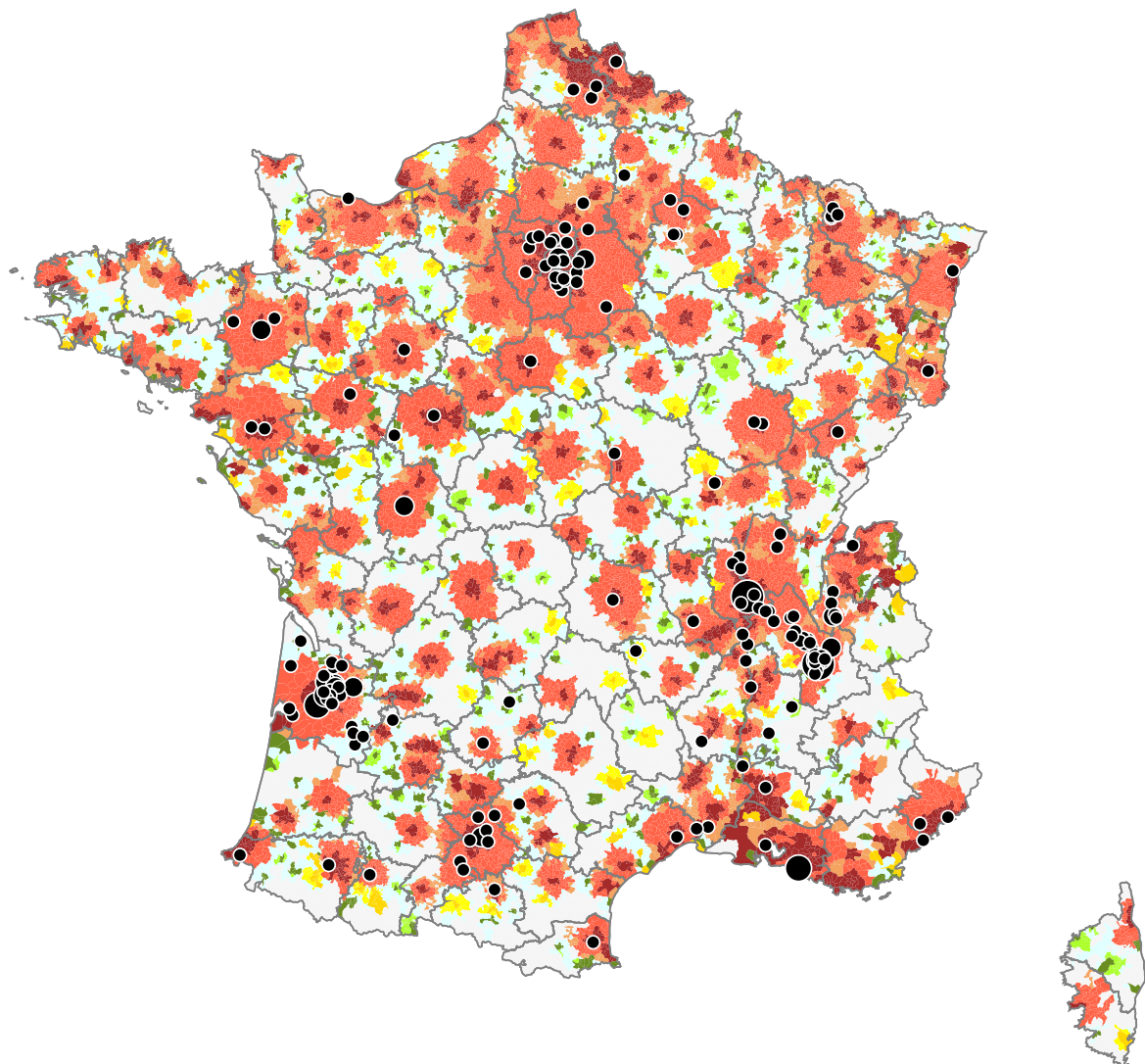
NB HIG 196

	6 [38151 Échirolles]
	4 [13055 Marseille]
	3 [33063 Bordeaux]
	2 [38421 Saint-Martin-d'Hères]
	1 [57546 Plesnois]

Fait avec Philcarto - INSEE 2010 - N.TORRES 2017

B = Commune de banlieue d'une unité urbaine
 C = Commune centre d'une unité urbaine
 I = Commune isolée composant une unité urbaine
 R = Commune rurale

Figure 21_ [Carte] Classement par catégorie d'aires urbaines (2010) des communes et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.



CATAEU2010

111	N= 3208
112	N= 12279
120	N= 3971
211	N= 440
212	N= 803
221	N= 867
222	N= 587
300	N= 7028
400	N= 7385

NB HIG 196

6	[38151 Échirolles]
4	[13055 Marseille]
3	[33063 Bordeaux]
2	[38421 Saint-Martin-d'Hères]
1	[57546 Plesnois]

Fait avec Philcarto – INSEE 2010 – N.TORRES 2017

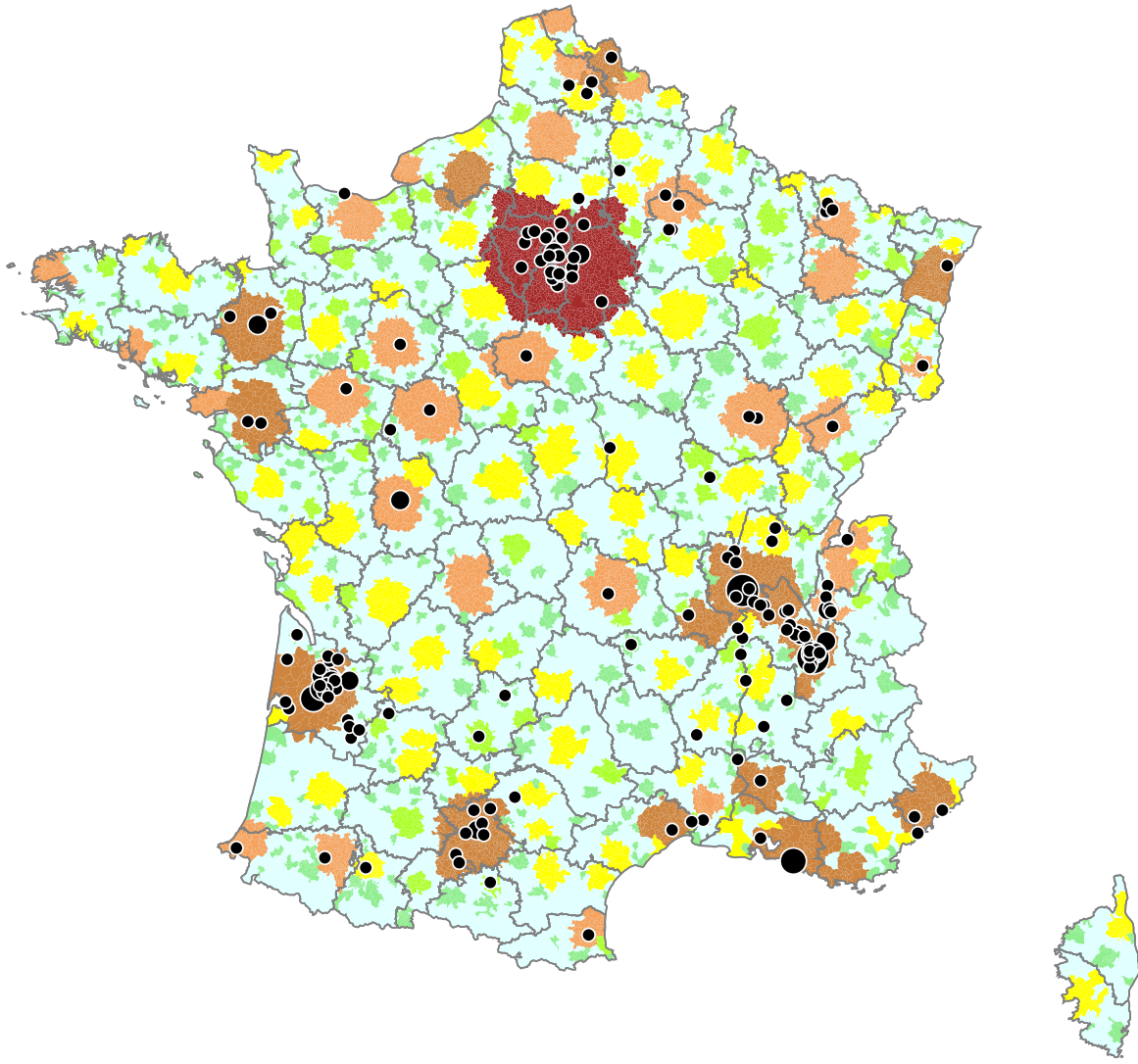
Catégorie de la commune dans le zonage en aires urbaines 2010

Ce code indique la catégorie de la commune au sein du découpage en aires urbaines.

Signification des modalités :

- 111 : Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)
- 112 : Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle
- 120 : Commune multipolarisée des grandes aires urbaines
- 211 : Commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)
- 212 : Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle
- 221 : Commune appartenant à un petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)
- 222 : Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle
- 300 : Autre commune multipolarisée
- 400 : Commune isolée hors influence des pôles

Figure 22_ [Carte] Classement des communes par taille d'aires urbaines (2010) des communes et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.



TAU2010

00 N= 18384	06 N= 2629
01 N= 1817	07 N= 2509
02 N= 452	08 N= 3886
03 N= 352	09 N= 3100
04 N= 851	10 N= 1798
05 N= 790	

NB HIG 196

6	[38151 Échirolles]
4	[13055 Marseille]
3	[33063 Bordeaux]
2	[38421 Saint-Martin-d'Hères]
1	[57546 Plesnois]

Fait avec Philcarto - INSEE 2010 - N.TORRES 2017

Tranche d'aire urbaine 2010 : Ce code indique la tranche de taille de l'aire urbaine à laquelle appartient la commune au recensement de la population 2008.

00 Commune hors aire urbaine

01 Commune appartenant à une aire urbaine de moins de 15 000 habitants

02 Commune appartenant à une aire urbaine de 15 000 à 19 999 habitants

03 Commune appartenant à une aire urbaine de 20 000 à 24 999 habitants

04 Commune appartenant à une aire urbaine de 25 000 à 34 999 habitants

05 Commune appartenant à une aire urbaine de 35 000 à 49 999 habitants

06 Commune appartenant à une aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants

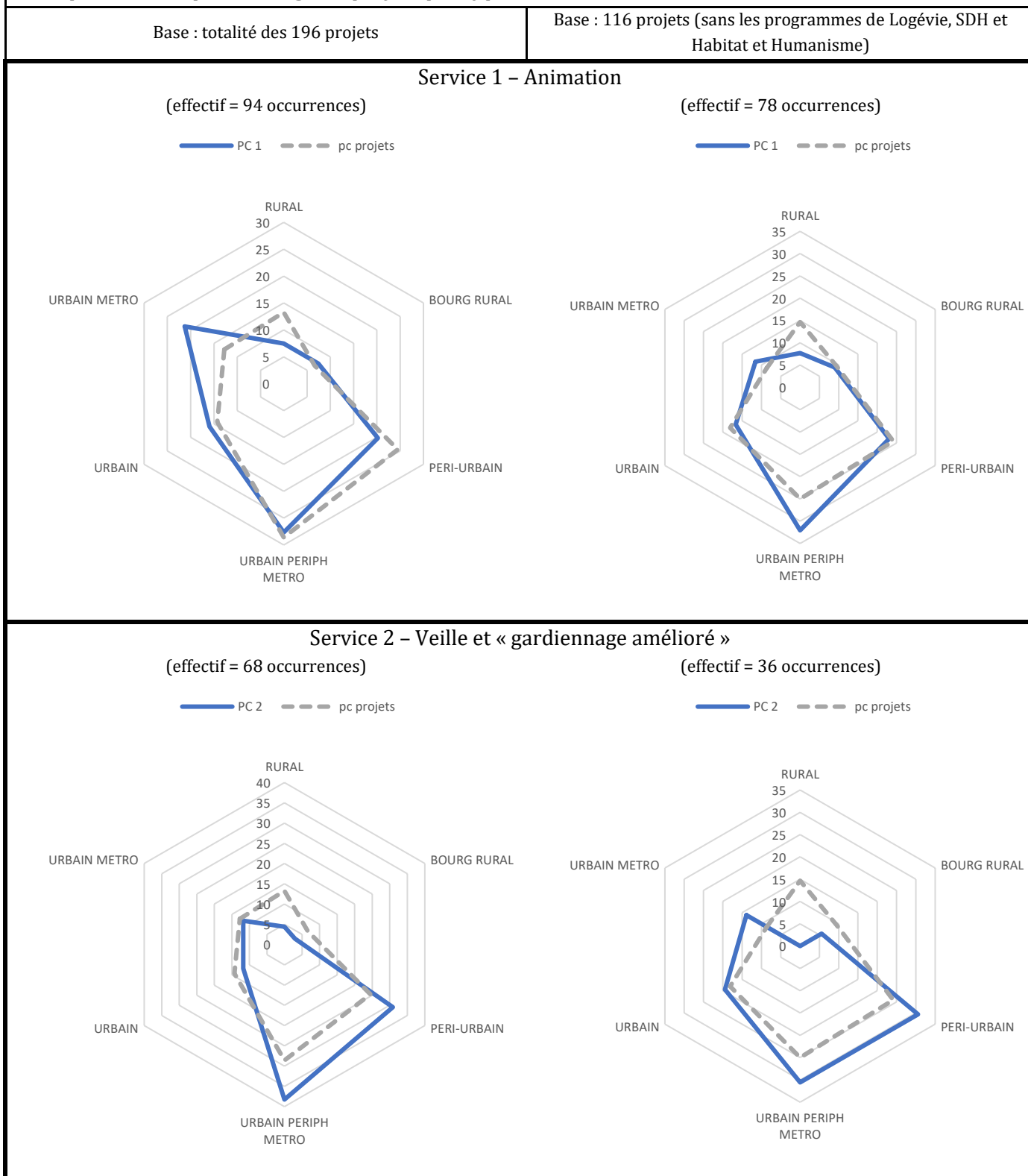
07 Commune appartenant à une aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants

08 Commune appartenant à une aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants

09 Commune appartenant à une aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants

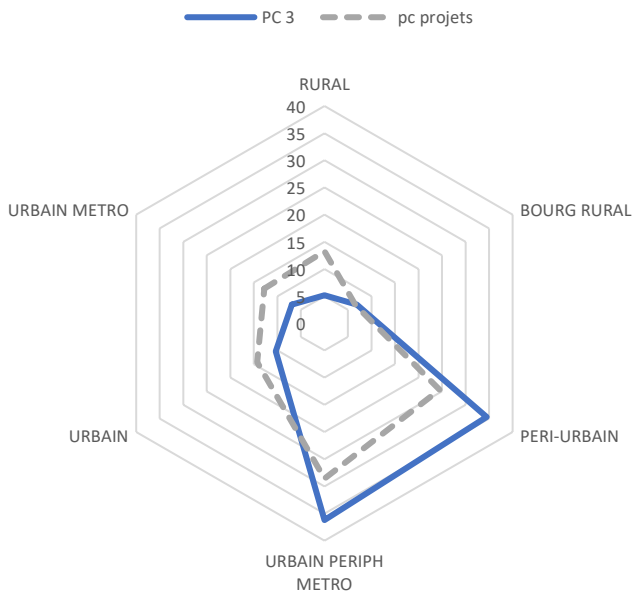
10 Commune appartenant à l'aire urbaine de Paris

Figure 23_ Pourcentage de projets proposant un type de services en fonction de la typologie de territoire - comparé avec le pourcentage de projets par type de territoire.

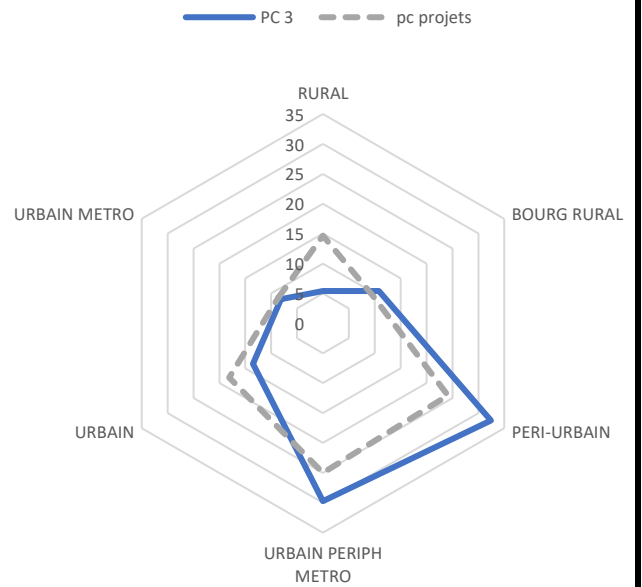


Service 3 – SAD – SAP « classiques »

(effectif = 58 occurrences)

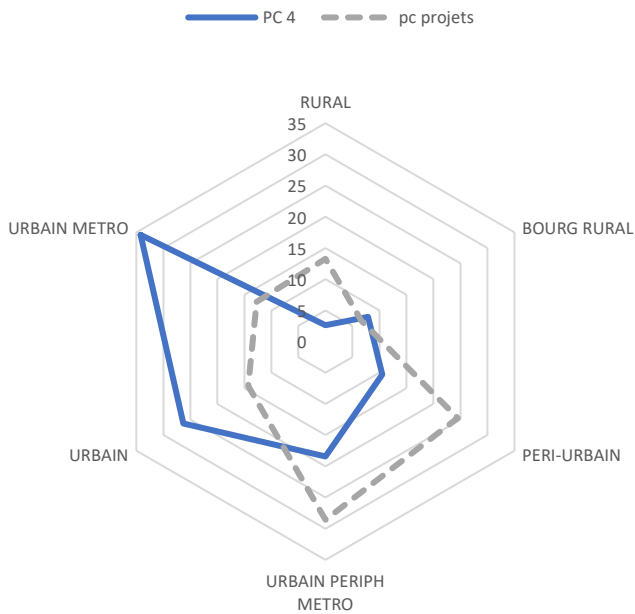


(effectif = 37 occurrences)

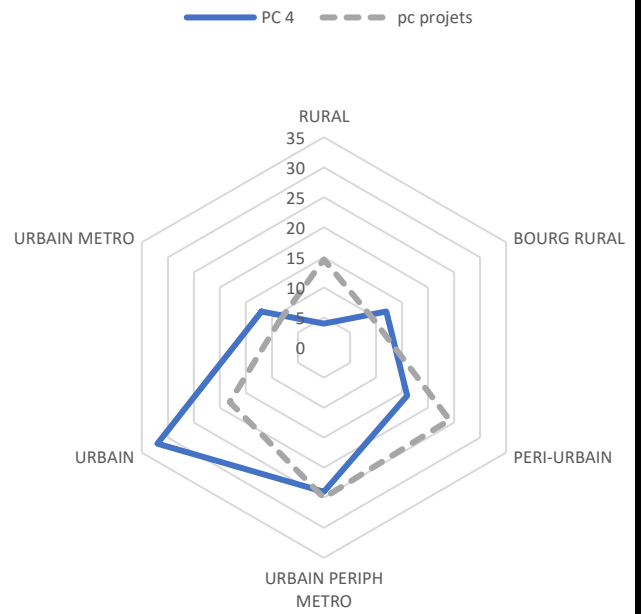


Service 4 – Voisinage

(effectif = 38 occurrences)



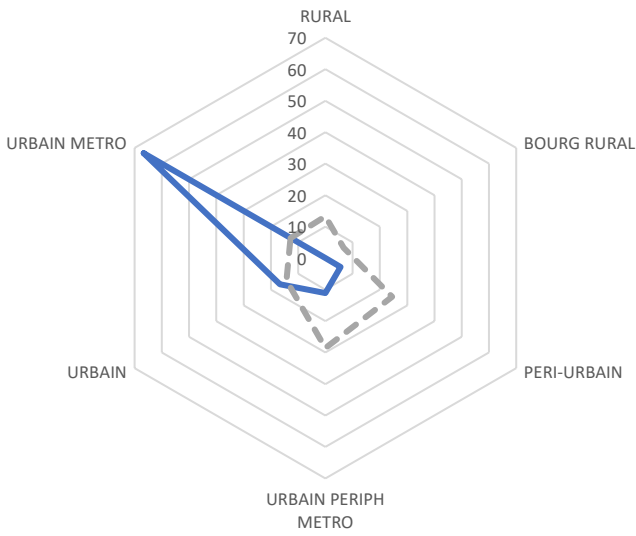
(effectif = 25 occurrences)



Service 5 – Insertion sociale

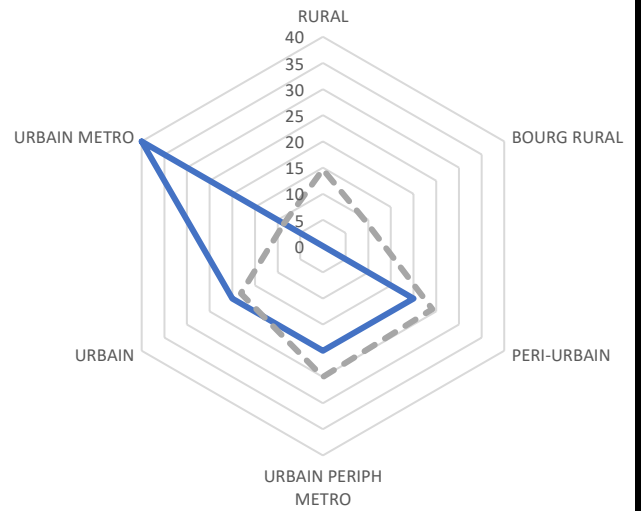
(effectif = 18 occurrences)

— PC 5 - - - pc projets



(effectif = 5 occurrences)

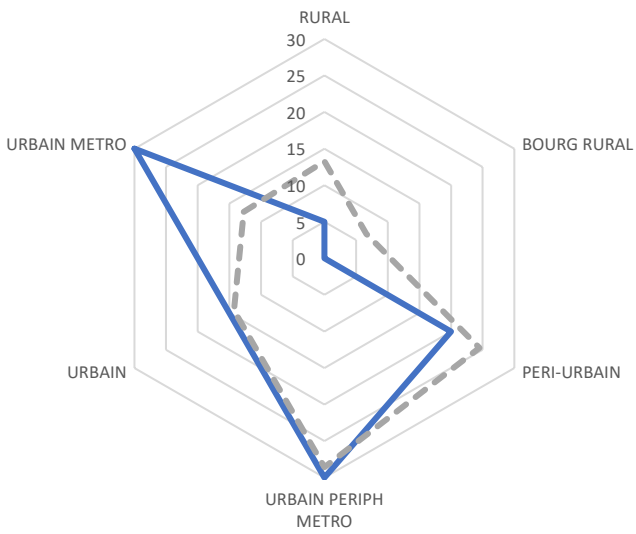
— PC 5 - - - pc projets



Service 6 – Associés à ESMS

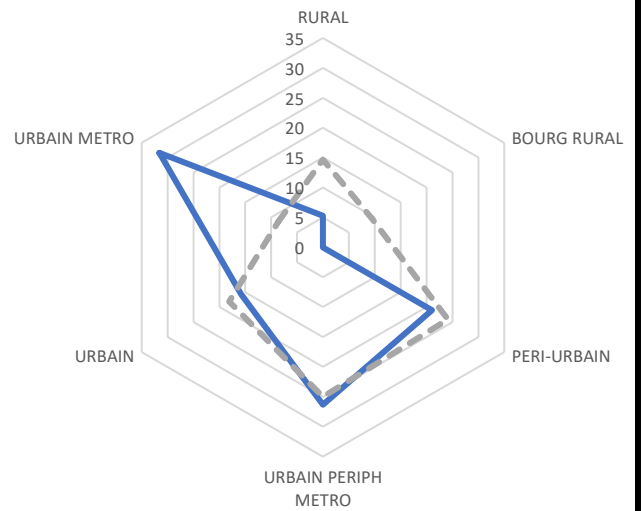
(effectif = 20 occurrences)

— PC 6 - - - pc projets



(effectif = 19 occurrences)

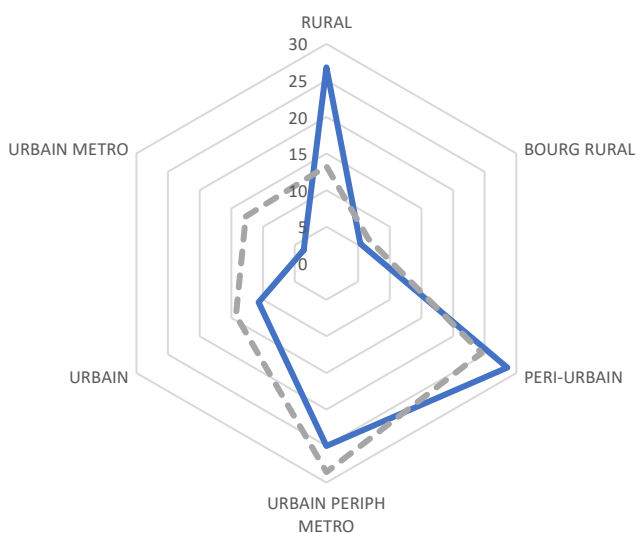
— PC 6 - - - pc projets



Aucun service

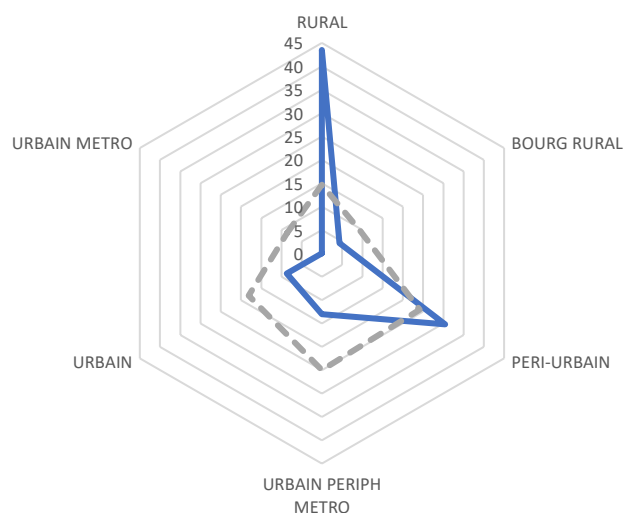
(effectif = 56 occurrences)

— PC — pc projets



(effectif = 23 occurrences)

— PC — pc projets



Commentaires :

Pour limiter l'effet de masse de dispositifs d'habitat intergénérationnel « formalisés » et reproduits à de multiples reprises (les 34 résidences intergénérationnelles de Logévie, les 33 de la SDH et les 13 maisons intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme), chaque graphique est complété en miroir d'un graphique analogue construit en retirant, tous les projets de Logévie, de la SDH et d'Habitat et Humanisme. Ce second graphique, qui tronque la série de données, n'a de sens qu'en parallèle du premier. L'objectif de ce diptyque est de mettre en évidence (et de gommer, *mutatis mutandis*) l'influence des trois sous-ensembles constitués par les résidences de Logévie, de la SDH et d'Habitat et Humanisme (qui à eux seuls représentent plus de 40 % de l'effectif) sur les résultats observés, pour se concentrer sur des éventuels effets territoriaux.

Figure 24_ Publics cibles en fonction de la typologie de territoire - comparé avec le pourcentage de projets par type de territoire.

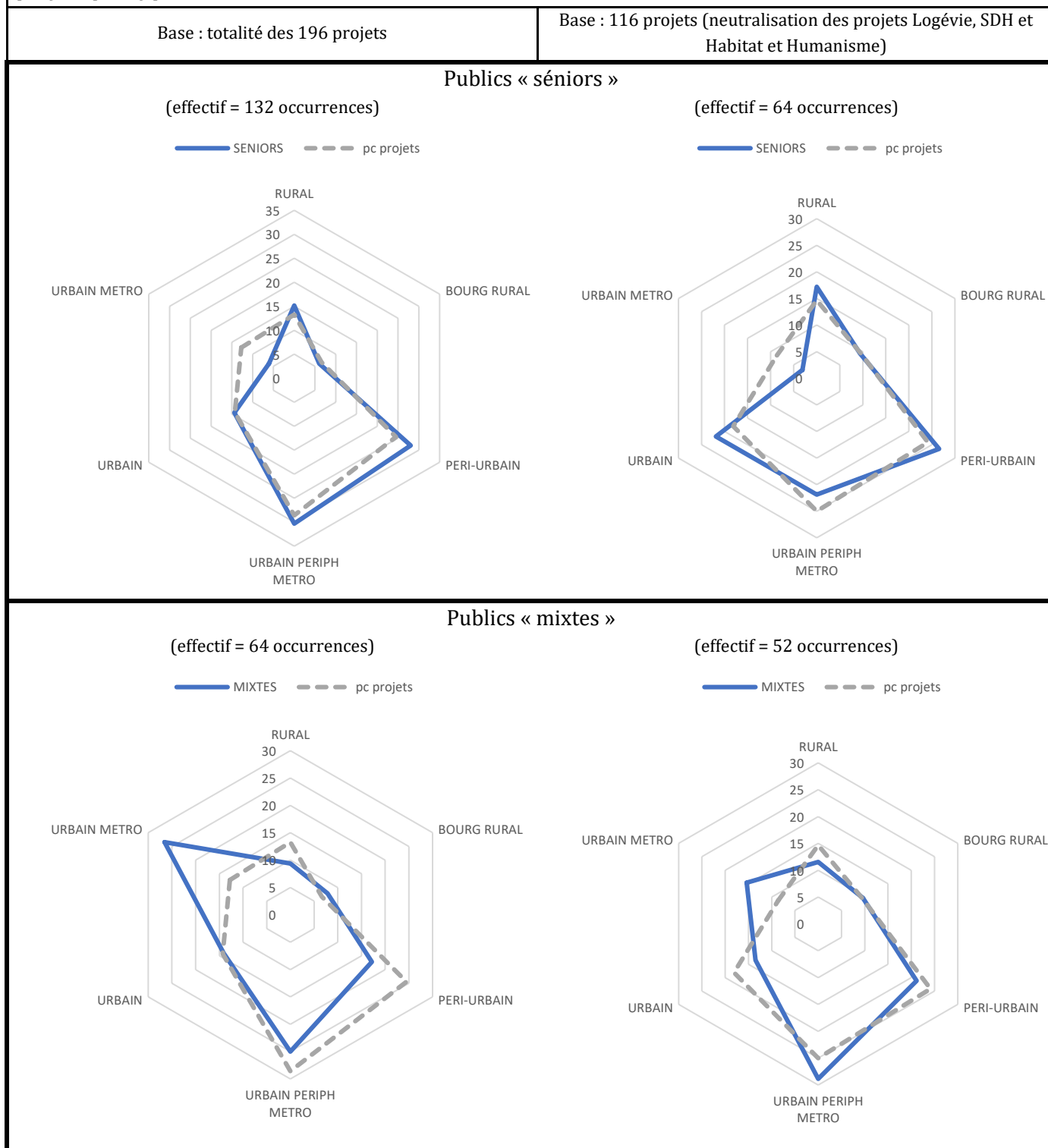
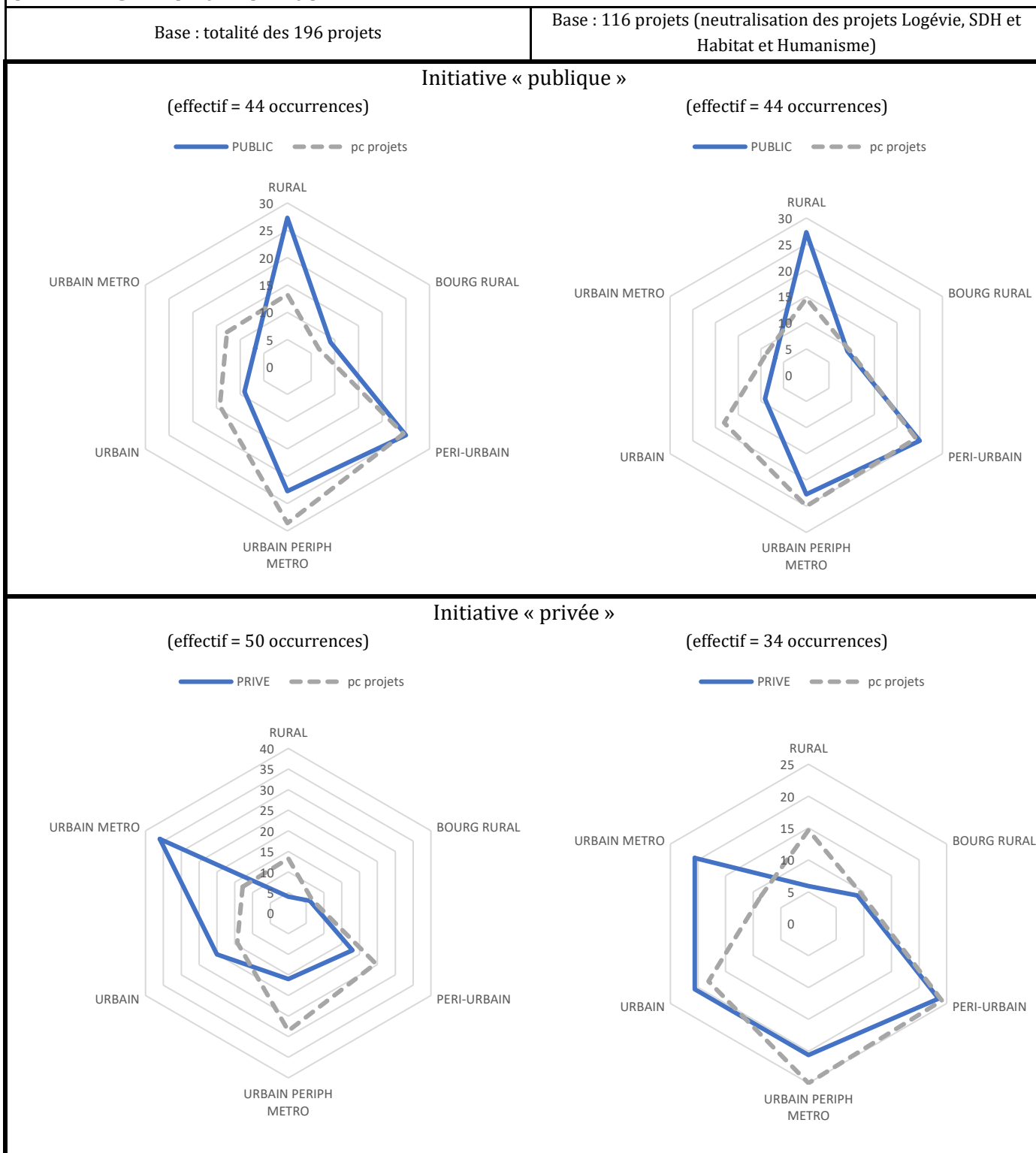
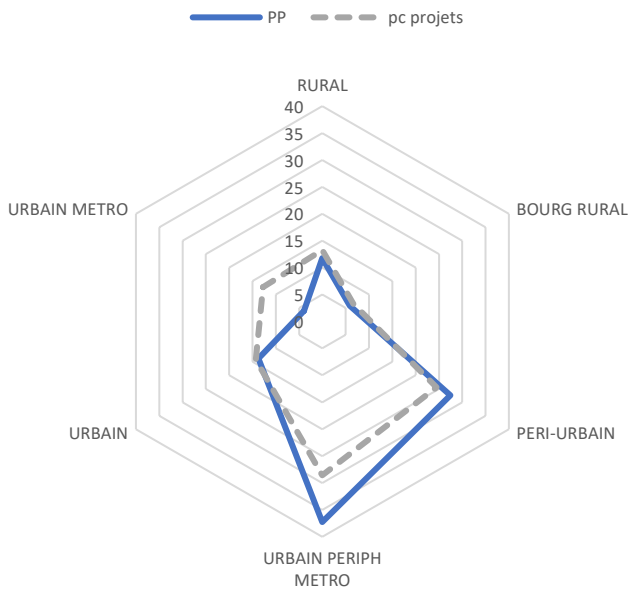


Figure 25_ Acteurs à l'initiative des projets en fonction de la typologie de territoire - comparé avec le pourcentage de projets par type de territoire.



Initiative « partagée »

(effectif = 102 occurrences)



(effectif = 38 occurrences)

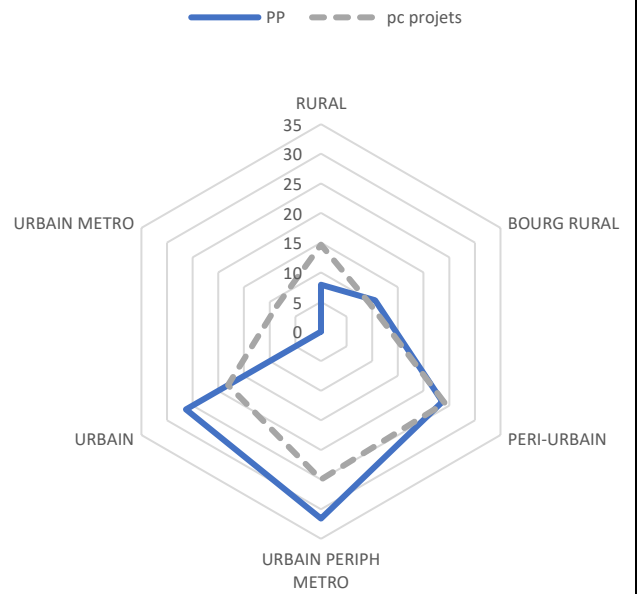


Figure 26_ Profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel

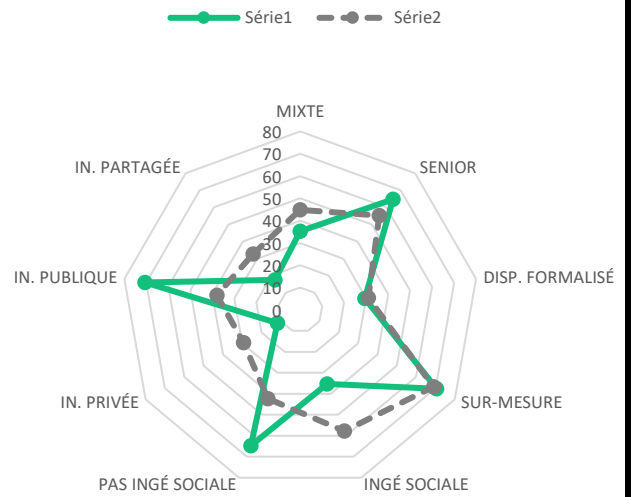
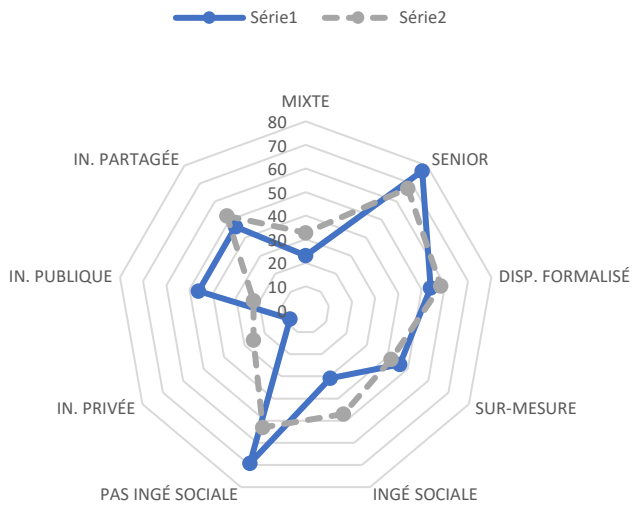
Base : totalité des 196 projets

Base : 116 projets (neutralisation des projets Logévie, SDH et Habitat et Humanisme)

Territoires de type « rural »

(effectif = 26 occurrences)

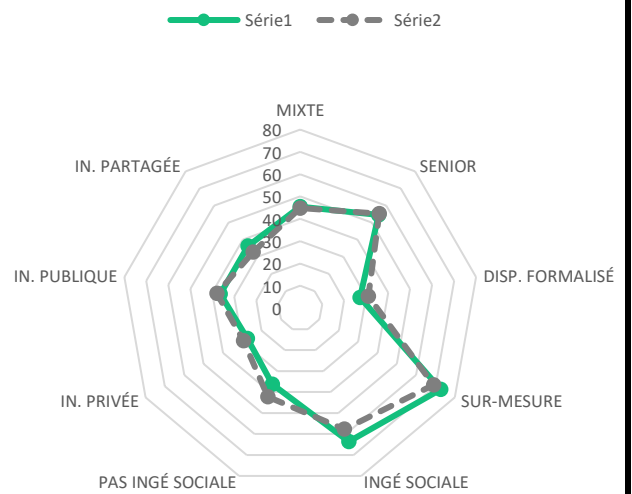
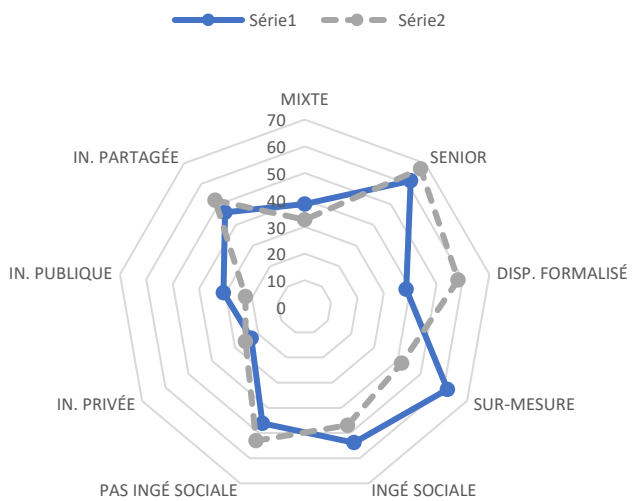
(effectif = 17 occurrences)



Territoires de type « bourg rural »

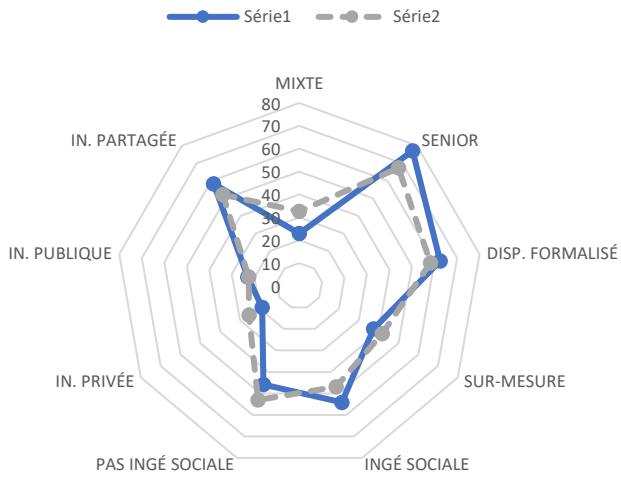
(effectif = 13 occurrences)

(effectif = 11 occurrences)

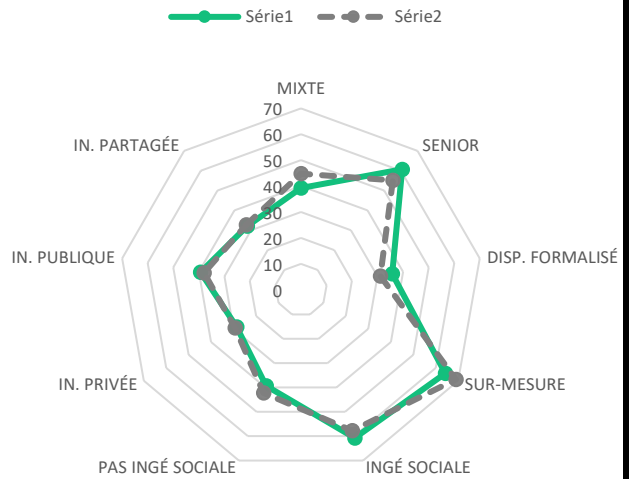


Territoires de type « péri-urbain »

(effectif = 48 occurrences)

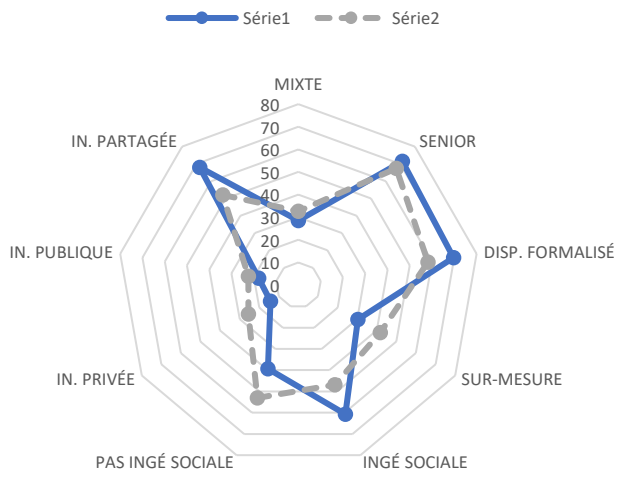


(effectif = 28 occurrences)

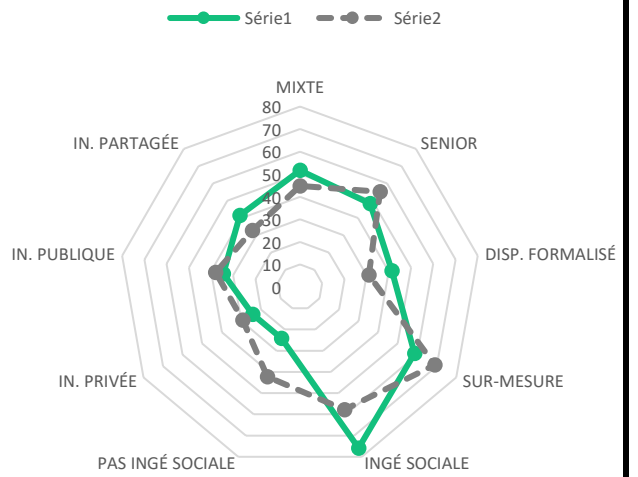


Territoires de type « banlieue métropolitaine »

(effectif = 56 occurrences)



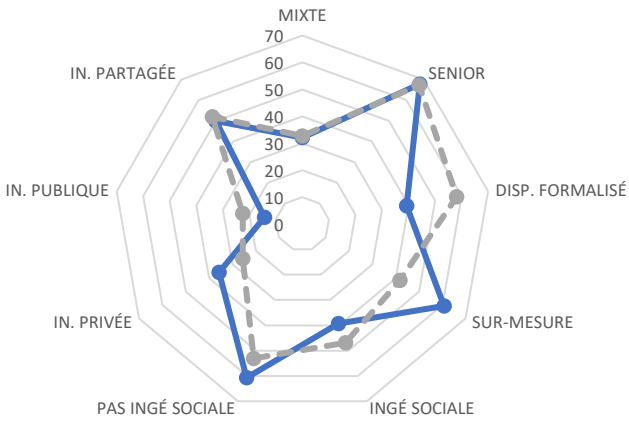
(effectif = 29 occurrences)



Territoires de type « urbain »

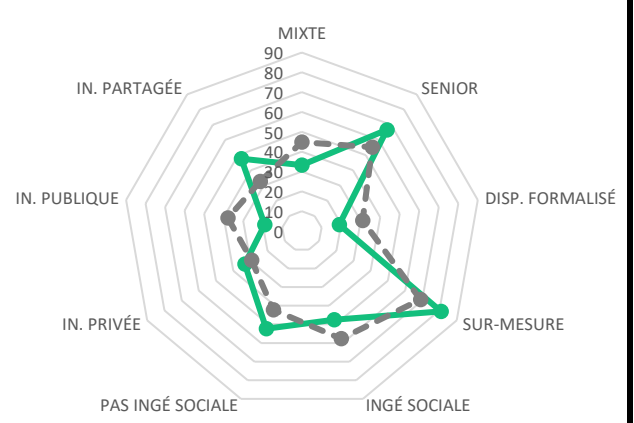
(effectif = 28 occurrences)

—●— Série1 -●- Série2



(effectif = 21 occurrences)

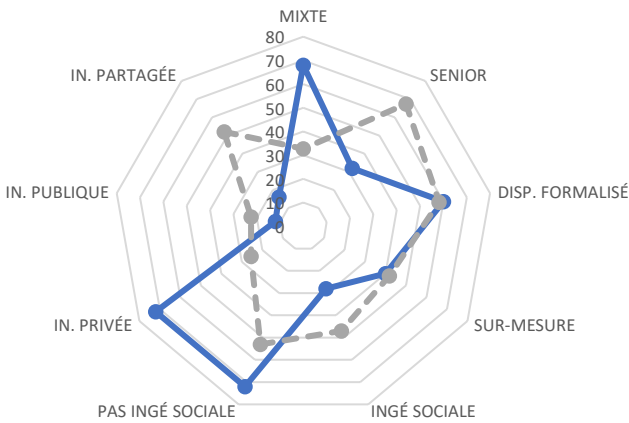
—●— Série1 -●- Série2



Territoires de type « ville centre métropolitaine »

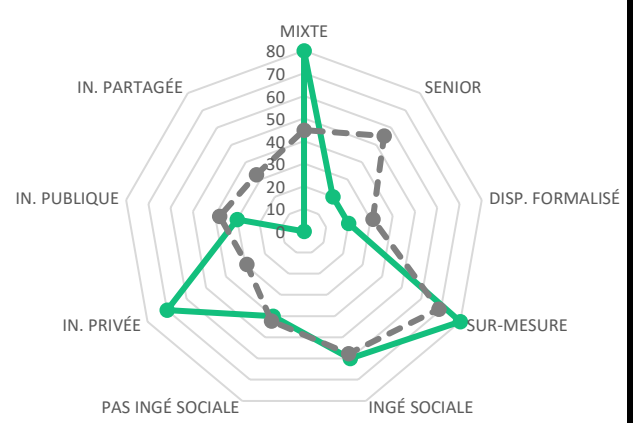
(effectif = 25 occurrences)

—●— Série1 -●- Série2



(effectif = 10 occurrences)

—●— Série1 -●- Série2



2.2.2_ Caractérisation territoriale des programmes intergénérationnels.

Au-delà de leur localisation, et des mécanismes qui y président peut-on observer un lien entre les types de territoires²³⁵ identifiés et les caractéristiques mêmes des projets ? Certains types de services, ou de publics, se retrouvent-ils plus fréquemment sur un type de territoire qu'un autre ? Comment alors l'expliquer ?

L'examen successif de la répartition territoriale des différentes catégories de services observés dans les résidences intergénérationnelles, des publics cibles des projets, et des acteurs à leur initiative révèle qu'ils ne se répartissent pas partout uniformément. Un des visages les plus frappants de cette non-uniformité est une profonde dichotomie entre les territoires aux caractères les plus métropolitains et ceux au contraire aux caractères les plus ruraux. Entre les deux, sur les territoires péri-urbains et de banlieues métropolitaines semble s'incarner un « modèle moyen » de l'habitat intergénérationnel.

2.2.2.1 _ Services, initiatives, publics, au prisme du territoire.

2.2.2.1.a / Services urbains et modèle moyen de l'habitat intergénérationnel (Figure 23).

Les six différentes familles de services préalablement identifiés ne se répartissent pas de façon homogène sur tous les types de territoires. En comparant l'occurrence d'un service sur un des six types de territoires de la typologie à la proportion de projets sur chacun de ces « taxons territoriaux », il est possible de déterminer si un service est proportionnellement plus souvent mis en œuvre qu'un autre sur un type de territoire déterminé.

Les services d'animations sont les plus nombreux (pour rappel, 94 projets sur 196 proposent des services dits d'« animation »). Relativement bien répartis sur tous les territoires ils sont néanmoins plus fréquents sur les territoires urbains métropolitains et moins sur les territoires ruraux. Une situation qui s'explique en grande partie parce que l'occurrence de services est quasi-systématique dans les programmes urbains/urbains métropolitains, tandis qu'il est au contraire fréquent dans les programmes ruraux qu'aucun service « spécifique » ne soit proposé aux résidents. Ce constat s'applique aussi, avec plus ou moins de contraste, à tous les autres services. En retirant les ensembles de Logévie, de la SDH et d'Habitat et Humanisme (qui concentrent à eux trois plus de 40 % des projets), la prééminence des services d'animation et de « soutien à la convivialité » dans les projets « métropolitains » diminue au profit des projets prenant place dans des communes périphériques aux grandes « communes centres » métropolitaines, et met en exergue une petite trentaine de programmes, dont plus de la moitié sont situés en région francilienne.

Suivent ensuite, en ordre de fréquence, les services de veille et de « gardiennage amélioré », et les services à la personne réalisés à domicile. Les profils de répartition de ces deux catégories de services sont très semblables. Comme pour les services d'animation, ils ne sont pas très éloignés

²³⁵ Le territoire est envisagé comme matrice et résultat de processus et de coordination d'acteurs et de conditions sociales, économiques et politiques.

d'une répartition homogène sur tous les types de territoires, bien que sous-représentés sur les territoires ruraux. Quantitativement plus fréquentes, et généralement diffusées sur tous les types de territoires, les trois premières catégories de services correspondent aussi à ce que L. NOWIK (2014) identifie comme les trois grands axes de services des structures d'habitats intermédiaires :

« Ces structures proposent ou coordonnent différentes prestations organisées autour de trois grands axes que sont la sécurité (gardiennage, environnement adapté, télé assistance, etc.), la convivialité (espaces communs, animations, etc.), et la facilité (ménage, restauration, aide à la mobilité, etc.) (Nowik, 2014). » (GERARD, 2017 : 144).

Notons cependant que les deux catégories de services de « veille et/ou gardiennage amélioré », et de services à domicile ou assimilés, partagent la particularité, qui n'était qu'esquissée pour les services d'animation, d'être nettement plus fréquemment observés dans des programmes péri-urbains, ou en banlieue de grandes communes métropolitaines. Il faut bien sûr y voir l'influence des plus de 30 projets intergénérationnels de la SDH, majoritairement implantés sur ces typologies de territoires dans l'aire urbaine grenobloise, dont l'environnement de service est articulé autour 1) de la signature d'une convention, chaque fois que possible, avec le CCAS des communes pour la délivrance de services à la personnes aux résident(e)s âgé(e)s, et 2) l'organisation en interne d'une gestion et veille locative renforcées, avec un personnel de proximité formé. Mais même lorsque cette influence est écartée perdure un magnétisme des services de « veille et gardiennage amélioré » et de « services à domiciles/à la personne » sur ces territoires « périphériques ».

Considérant que les autres catégories de services sont toutes moins fréquentes, et leur répartition plus contrastée, les précédentes observations nous font pointer du doigt ce que nous serions tentés d'appeler un « modèle moyen » de l'habitat intergénérationnel (en termes de services – et de géographie – tout au moins). Ce « modèle moyen », proposant toutes ou certaines seulement de ces trois principales catégories de services est particulièrement développé sur les communes périphériques des grandes agglomérations métropolitaines, et sur les territoires péri-urbains. L'essentiel des projets franciliens notamment répond scrupuleusement à cette description.²³⁶

Les « services de voisinage » rappelons-le, correspondent à un accompagnement ou une incitation structurés (architecturalement ou socialement) à la réalisation de services et d'entraide entre voisins. Ils sont très polarisés sur les territoires urbains, avec une concentration maximale sur les centres urbains métropolitains qui est en partie due aux projets d'Habitat et Humanisme²³⁷, essentiellement et délibérément développés sur ces communes centrales (Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Nantes, Rennes, ...). C'est un objectif de la fondation d'utilité sociale que d'installer des personnes en situation de fragilité sociale et économique en centre-ville, à proximité des transports, des écoles, des établissements administratifs, etc. dans un contexte urbain central et aussi favorable que possible²³⁸ : « *Habitat et Humanisme s'est donné pour mission de contribuer à la mixité sociale dans les villes, en privilégiant des logements situés dans des quartiers « équilibrés », au cœur des agglomérations* »²³⁹. Sur des sites moins « métropolitains », les programmes

²³⁶ Il semblerait que se dessine un modèle de l'« habitat intergénérationnel francilien », probablement largement inspiré par les Maisons de Marianne, dont les réalisations sont particulièrement nombreuses sur le secteur.

²³⁷ Même s'il peut être discutable de parler de « services de voisinages » pour les réalisations d'Habitat et Humanisme.

²³⁸ Entretien S. FOLLEAS _ Responsable du suivi de l'opération Le Chorus _ Habitat & Humanisme – 2013.

²³⁹ Plaquette « L'habitat intergénérationnel, une réponse innovante au mal-logement et à l'isolement social » d'Habitat et Humanisme, éd. janvier 2015.

intergénérationnels associant des logements deux-à-deux ont singulièrement été adoptés par les offices publics savoyard et haut-savoyard. À Chambéry, Ambilly, Aix-les-Bains, des locataires sont invités à vivre dans leurs logements reliés en binômes en accordant une place importante à l'entraide et à l'échange entre voisins. Étonnement, les sept projets recensés dans les deux départements alpins reposent sur une implication physiquement ou institutionnellement organisée des habitants.

Les plus « métropolitains » de tous les services proposés dans les résidences intergénérationnelles sont les services d'insertion sociale. Leur occurrence est toutefois faible (seulement 18 concernés sur 196). Ils s'adressent prioritairement à des publics en situation de précarité économique et sociale (13 de ces 18 projets correspondent aux maisons intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme), mais aussi à des publics handicapés. C'est d'ailleurs une partie de l'explication de la concentration des services associés à l'implication d'un établissement social ou médico-social (ESMS)²⁴⁰ dans les programmes intergénérationnels urbains, presque aussi franche que celle des services d'insertion, dont nous avons vu que le rôle s'étendait souvent à l'accompagnement de publics handicapés. En valeur absolue toutefois, les services associés à la participation d'un ESMS restent peu fréquents (20 projets concernés au total sur les 196), y compris sur les communes métropolitaines centre.

2.2.2.1.b / Initiative des projets : dichotomie rural-public vs métropolitain-privé (Figure 25).

On retrouve cette dichotomie, particulièrement visible aux extrêmes (c'est-à-dire entre les territoires les plus ruraux d'un côté, et les plus métropolitains de l'autre), s'agissant des acteurs à l'initiative des projets. Les projets dont l'initiative revient à la collectivité sont très visiblement sur-représentés dans les sites ruraux. À l'inverse les projets dont l'initiative relève de la sphère privée (bailleurs sociaux, associations...) sont notablement concentrés sur les territoires urbains et plus encore métropolitains. L'analyse de la répartition territoriale des projets d'initiative partagée s'avère plus délicate en raison de la spécificité de cette catégorie qui regroupe des projets dont il est difficile de démêler la responsabilité des uns et des autres dans la genèse des projets.

2.2.2.1.c / Publics séniors ou mixtes (intrusion des étudiants et jeunes actifs dans les territoires métropolitains) (Figure 24).

La répartition des projets destinés à des personnes âgées (publics dits « séniors ») et de ceux qui sont fondés sur une mixité des publics est quant à elle relativement équilibrée. Notons tout de même une légère priorité aux publics séniors dans les territoires ruraux ou péri-urbains, et au contraire une nette inflexion à privilégier les publics mixtes dans les projets urbains métropolitains (centre et périphérie). Dans les communes des grandes agglomérations métropolitaines le public des étudiants ou des jeunes actifs fait plus souvent qu'ailleurs partie de la macédoine de publics ciblés. Pour les communes de banlieue, c'est encore surtout le cas en Île-de-France.

²⁴⁰ C'est-à-dire un établissement relevant de la loi 2002-2.

En synthèse, ce qu'enseigne bel et bien cette décomposition territoriale de quelques caractéristiques des projets d'habitat intergénérationnel, c'est qu'elles sont corrélées à des contextes territoriaux qui les influencent, plus ou moins directement. De sorte que nous avons esquissé ce qui pourrait être décrit comme des « profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel » :

- Des projets urbains, d'initiative majoritairement privée, déployant auprès de publics cibles plus susceptibles d'être mixtes une panoplie de service « quasi-exclusivement urbains » : l'insertion sociale, l'implication d'établissement sociaux ou médico-sociaux, l'accompagnement structuré de services de voisinage ;
- Des projets ruraux d'initiative au contraire majoritairement publique, destinés plutôt prioritairement à des seniors, et se dispensant souvent de fournir d'autres services formalisés que la location d'un logement adapté ;
- Un « modèle-moyen » de l'habitat intergénérationnel, majoritaire en banlieue des grandes agglomérations et dans les territoires péri-urbains, proposant à ses résidents des services parmi les trois catégories les plus diffusées : les services d'animation, les services à la personne/à domicile, les services de veille et de « gardiennage amélioré ». ²⁴¹

Précisons, s'il est nécessaire, que ces « profils territoriaux » de mise en œuvre de l'habitat intergénérationnel n'en constituent pas une classification totalisante. Bien plutôt, ils pointent du doigt un magnétisme vers des situations « extrêmes », associées à des contextes territoriaux. L'étude des profils territoriaux, à proprement parler, c'est-à-dire pour nous maintenant, d'un ensemble de caractéristiques des opérations, étudiées ensemble territoire par territoire conforte et étend ces conclusions.

2.2.2.2 _ « Profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel »

2.2.2.2.a / Des profils extrêmes – « ruraux » et « centre métropolitain » - atypiques.

On retrouve dans l'analyse des profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel (cf. Figure 26) la forte typicité des deux profils extrêmes observés pour le type « rural » et le type « ville centre métropolitaine ». L'un et l'autre profils se détachent au niveau des acteurs à l'initiative – une initiative très publique pour les projets ruraux, et au contraire éminemment privée pour les projets urbains – et des publics cibles – légèrement plus orientés seniors pour les projets ruraux, et uniquement mixtes pour les projets des villes centre métropolitaines. Dans un cas comme dans l'autre, les projets sont plutôt « uniques » et conçus « sur-mesures » plutôt qu'une application reproduite d'un modèle d'habitat intergénérationnel formalisé, voir « packagé » sous une marque etc. Et si, dans un cas comme dans l'autre, la mise en œuvre d'une ingénierie sociale ²⁴² est plutôt moins fréquente que sur les autres catégories de territoires de notre typologie, pour les territoires ruraux l'observation est imputable à la rareté des services, tandis que sur les territoires urbains,

²⁴¹ Les trois catégories ne se retrouvent pas systématiquement en même temps dans chaque projet.

²⁴² Dans notre base de données, nous considérons qu'une opération d'habitat intergénérationnel met en œuvre une « ingénierie sociale » lorsqu'elle remplit deux conditions : 1. Proposer des services (parmi les six catégories identifiées) aux occupants, et 2. se baser pour ce faire sur un partenariat d'acteurs (au moins deux acteurs impliqués dans le fonctionnement régulier du projet).

elle tient à la capacité qu'ont les associations d'Habitat et Humanisme à développer et gérer seules des projets d'habitat intergénérationnel, sans l'aide d'autre structure. Les autres opérations installées dans des villes centres métropolitaines reposent en revanche souvent sur un partenariat d'acteurs pour proposer des services aux occupants et/ou usagers des résidences.

2.2.2.2.b / Des profils urbains périphériques qui se ressemblent et influencent largement la moyenne.

Les profils des types « péri-urbain » et « banlieue métropolitaine » sont ceux qui se ressemblent le plus. Ils correspondent à des programmes :

- qui fonctionnent souvent autour du binôme bailleur-collectivité,
- plus souvent formalisés et appliqués sur plusieurs sites que pour les autres typologies territoriales,
- d'initiative largement partagée.

Si un nombre encore important de projets péri-urbains demeurent très simples, gérés simplement par un bailleur, et sans proposer de services, ces derniers disparaissent dans les projets des banlieues métropolitaines.

2.2.2.2.c / Des profils « urbains » et « bourg rural » qui cachent une grande variété de projets.

Les profils des types « bourg rural » et « urbain » cachent une grande variété de projets, très largement non-formalisés. Mais dont la variété se gomme dans la moyenne, et correspond d'assez près à la répartition générale des caractéristiques de l'habitat intergénérationnel étudiées.

2.2.3 _ Conclusion : une véritable influence du contexte territorial sur la nature et les ambitions des opérations résidentielles intergénérationnelles.

En conclusion, ce qu'enseigne cette décomposition territoriale des caractéristiques des résidences intergénérationnelles, c'est que les contextes territoriaux ont une influence sur les caractéristiques des opérations, et en filigrane, sur leurs objectifs. Pris dans leur ensemble, les projets ruraux diffèrent des projets urbains, voire péri-urbains. Au contraire, une résidence intergénérationnelle construite sur un territoire rural semble avoir plus de chance de ressembler, dans ses caractéristiques principales (en tout cas celles étudiées présentement), à une autre opération construite sur une même typologie de territoire plutôt qu'à une autre.

Si on combine ces conclusions avec celles précédentes sur les logiques de localisation des programmes : il est clair que toutes les opérations ne répondent pas aux mêmes logiques ni aux mêmes enjeux, et que leurs caractéristiques en sont – plus ou moins marginalement – et de façon globale – affectées.

Deux grandes lignes de fracture se dessinent qui séparent aux extrêmes, dans la forme, les programmes ruraux et ceux des centres métropolitains de part et d'autre d'un noyau, quantitativement majoritaire et qualitativement plus homogène, de projets développés sur des territoires « périphériques » ou dans une moindre mesure des polarités rurales ou urbaines de moindre dimension (Figure 27).

S'agissant des enjeux et des ambitions de l'habitat intergénérationnel, toutes les opérations ne peuvent pas non plus être ramenées sur le même plan. Et là encore l'influence du contexte territorial est prééminente. Nous avons préalablement noté l'intérêt de municipalités rurales, ou de territoires péri-urbains vis-à-vis de la formule de l'habitat intergénérationnel²⁴³ pour proposer aux personnes âgées de leur commune une solution d'hébergement à moindre coût, en substitutions aux solutions d'hébergement institutionnel surdimensionnées, trop onéreuses, ou tout simplement administrativement refusées. L'habitat intergénérationnel représente pour ces administrateurs locaux un dispositif souple et maîtrisé (du logement social réalisé par un bailleur partenaire et des services rendus par le CCAS ou les associations locales par exemple, sans aucun besoin de financement extraordinaire ou d'autorisations des services de l'Etat...) se substituant, par défaut, ou à dessein, à une offre d'hébergement médico-social. Mais le projet peut aussi s'inscrire dans une stratégie de développement local, pour faire d'une pierre deux coups en favorisant le maintien des aînés sur place en centre-bourg, tout en attirant des jeunes ou des familles. Etc. Sur des territoires moins expressément soumis à ces enjeux, l'habitat intergénérationnel est parfois l'occasion pour un maire de présenter à ses administrés, et/ou de porter par conviction personnelle un projet résidentiel « porteur de sens ». Quitte à être maire-bâtitisseur, autant donner un sens au développement urbain communal. Les situations plus limites, évoquées plus haut, de « récupération » de la mixité intergénérationnelle pour mettre en œuvre des stratégies de peuplement visant à écarter les populations « à risque » d'opérations de logement social (potentiellement imposées), semblent aussi relativement fréquentes. Les enjeux pour les organismes HLM de développement patrimonial sur ces territoires en croissance démographique sont aussi élevés.

La taille critique et la visibilité des opérations réalisées au sein des plus grandes villes/centres métropolitains enfin, suscite les expérimentations les plus ambitieuses. La reproductibilité laisse la place à la démonstration et l'exemplarité, voire l'iconographie. Les enjeux d'image et de rayonnement du bailleur et de la ville sont susceptible de peser davantage que sur d'autres territoires, dans un environnement concurrentiel pour les bailleurs, compétitif pour les grandes villes.

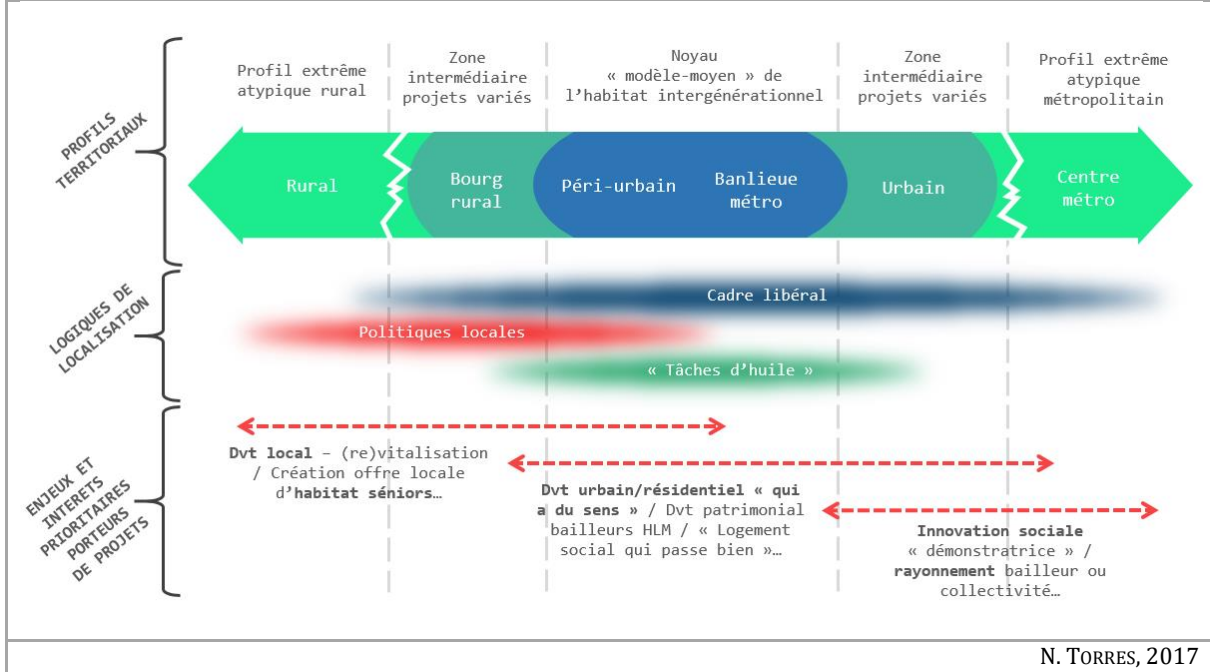
La prise en compte de cette diversité formelle et territoriale de l'habitat intergénérationnel, et la perception des contextes sous-jacents, devient évidemment essentielle dans la perspective de politiques publiques flirtant de plus en plus près avec la formule de l'habitat intergénérationnel. Dit trivialement :

- Qu'on ne favorise pas un maire dont l'intérêt pour la formule de l'habitat intergénérationnel se résume à une simple stratégie de peuplement inavouable visant à atténuer ou contourner son obligation de construction de logement social, et augmenter l'acceptation sociale d'une opération de logement sociaux « à risque limité »,²⁴⁴
- Au détriment d'une municipalité rurale en recherche d'une solution pragmatique et adaptée à l'échelle de sa commune pour proposer une solution abordable aux personnes âgées désireuses de vieillir dans leur environnement, sans pour autant par exemple que ne soit possible la mise en œuvre d'une lourde ingénierie sociale pourvoyeuse de services à l'échelle d'une poignée de logements seulement. Etc.

²⁴³ Ou d'autres formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées...

²⁴⁴ Sans préjuger de la pertinence finale du projet si sa mise en œuvre est « sincère ».

Figure 27_ Profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel (synthèse)



N. TORRES, 2017

2.3_Analyse chronologique

La formule de l'habitat intergénérationnel est récente. Il n'est même probablement pas exagéré de dire qu'elle est en construction. C'est un constat posé relativement unanimement par les auteurs des travaux recensés dans l'état des lieux de la recherche présenté en première partie. Ils insistent en effet volontiers sur la dimension « inachevée » des expérimentations de cette formule « en vogue ». Nous avons d'ailleurs nous-mêmes pointé du doigt l'action d'« effets de mode » dans la diffusion de l'habitat intergénérationnel en général ; et encore, à l'intérieur de cette tendance générale, le succès de certaines expérimentations ou certaines opérations qui deviennent des modèles.

Notre hypothèse est que dans sa courte histoire, l'habitat intergénérationnel a évolué et qu'il évolue aujourd'hui. Certaines expressions de la formule ont-elles déjà été laissées sur le bas-côté, dans la marche en avant de l'habitat intergénérationnel ? Dans un processus d'innovation sociale, assiste-t-on à un écrémage entre des projets qui se développent, et d'autres qui périssent ? Quelles sont les formules, ou les caractéristiques, qui semblent avoir connu le plus de succès récemment, ou dans le temps long ? Est-ce qu'un « modèle dominant » se stabilise ou sort du lot ? Pouvons-nous en tirer des enseignements quant à l'habitat intergénérationnel de demain ? Pour un habitat intergénérationnel « durable » ?

Nous croiserons dans cette partie plusieurs caractéristiques des projets avec leur date de mise en service, afin de déterminer peut-être, comment en quelques années ou décennies tout au plus, a évolué et s'est construit la formule de l'habitat intergénérationnel.

2.3.1 _ Plusieurs générations d'habitat intergénérationnel ?

2.3.1.1 _ « L'exponentielle intergénérationnelle »

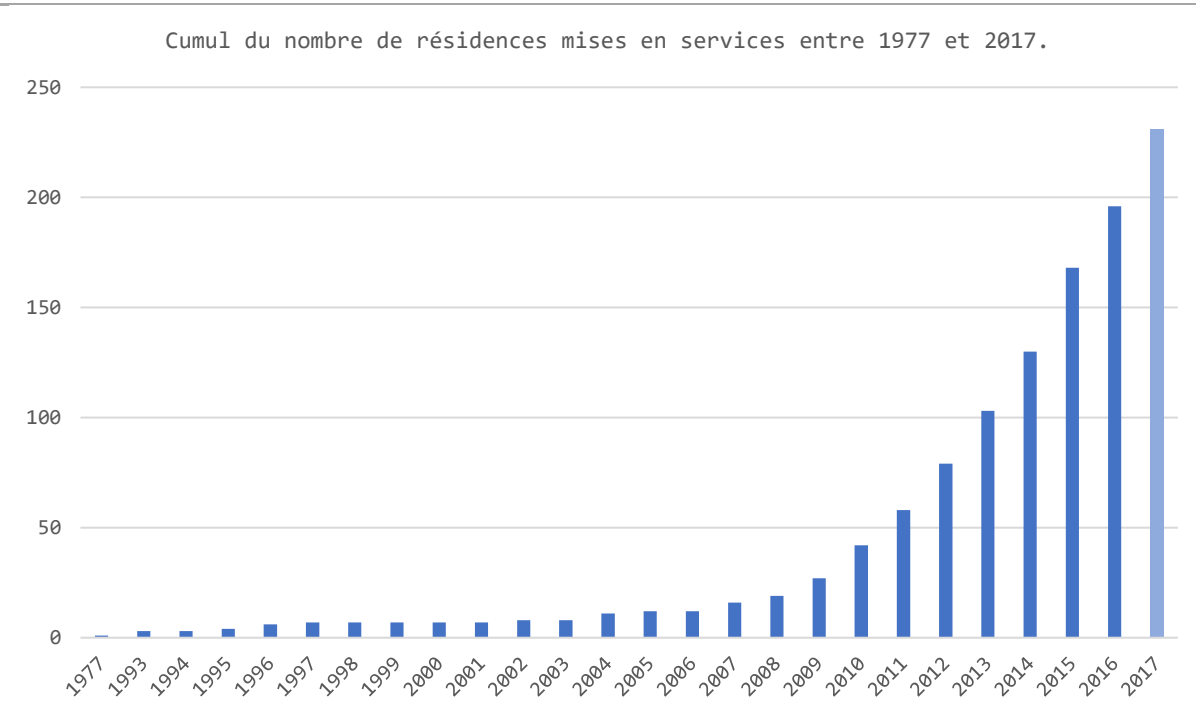
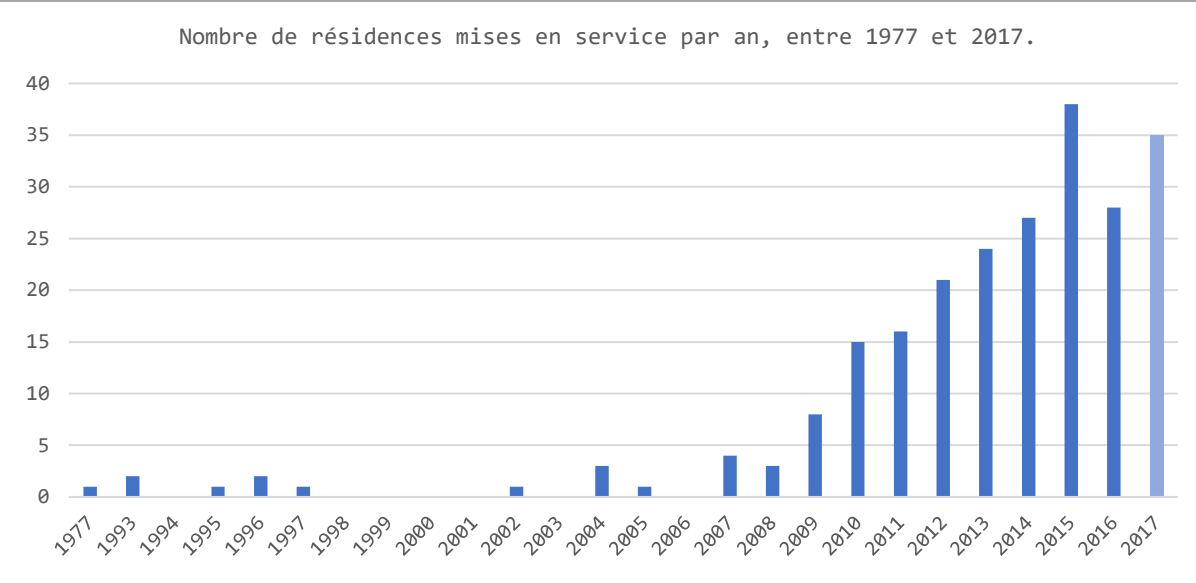
Nos recherches datent de 1977 le premier projet d'habitat intergénérationnel correspondant à nos critères de sélection. Il s'agit de l'expérience singulière de « la Villa Saint Camille » qui rassemble toujours aujourd'hui, en un même lieu, et autour d'un projet intergénérationnel commun : un village vacances, une maison de retraite (EHPA), une résidence-service, une pension de famille, et un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Après cette date et cet OVNI, rien jusqu'en 1993. Dans le milieu des années 1990 quelques très rares projets voient le jour, en plusieurs endroits de France. Et après une pause de quatre années entre 1998 et 2001 au cours desquelles nous n'avons identifié aucun projet, le nombre de projets mis en services reprend à nouveau un rythme plus constant dans les années 2000. La fin des années 2000 et le tournant de la décennie marquent le décollage « fulgurant » de l'habitat intergénérationnel : 3 mises en services en 2008, 8 en 2009, 15 en 2010, 24 en 2013, 38 en 2015... ! L'élan s'essouffle légèrement en 2016 avec « seulement » 28 projets mis en services cette année, mais déjà les ouvertures programmées pour 2017 relancent-elles le mouvement puisque 35 ouvertures prévues ont d'ores-et-déjà été identifiées (cf. Figures 28 et 29).

Ces dernières inflexions doivent-elles toutefois être interprétées comme un tassement de la poussée de l'habitat intergénérationnel, un « plateau de production » ? Ou même préfigurer une accalmie future ?

L'expliquer n'est en tout cas pas chose simple. Plusieurs pistes pourraient expliquer un léger ralentissement de l'ouverture de résidences intergénérationnelles en 2016, mais aucune ne se suffit à elle-même :

- Un nombre relativement important de projets dont la mise en service était prévue en 2016 ont accusé des retards, et ouvriront leurs portes en 2017. Mais la question se reporte alors sur 2017.
- Les résidences intergénérationnelles étant aussi des produits immobiliers, la conjoncture de la production immobilière pourrait peut-être partiellement éclairer la fluctuation que nous observons. Toutefois le produit « résidence intergénérationnelle » est malgré tout très spécifique, et le volume proportionnellement très faible par rapport à la production globale de logements en France (entre 300 000 et 400 000 logements construits par an en moyenne ces dernières années). Notons quand même que le nombre de logements commencés en 2014 et 2015 (donc livrés grosso modo entre fin 2015 et 2017) a été à son niveau le plus bas depuis plus de dix ans (Figure 30).
- Enfin rappelons que, bien que la veille mise en œuvre pour le recensement des projets d'habitat intergénérationnel a été menée de façon à s'approcher au plus près de l'exhaustivité, nous travaillons avec un corpus dont nous ne pouvons par nature pas vérifier, ni même postuler le degré d'exhaustivité.

Figure 28 et Figure 29_ Nombre de résidences mises en service par an et cumul du nombre de résidences en services entre 1977 et 2017.



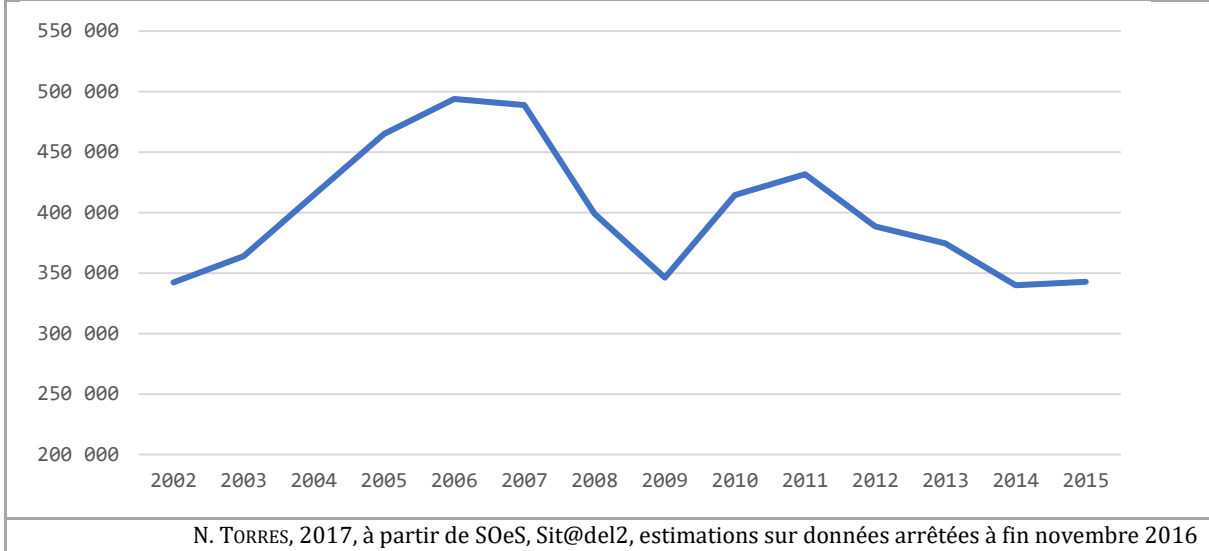
N. TORRES, 2017

Commentaires :

Le développement des projets d'habitat intergénérationnel suit entre 1977 et 2017 une courbe exponentielle presque parfaite. En incluant les ouvertures programmées pour 2017, ce sont 230 projets résidentiels intergénérationnels qui ont été identifiés, dont plus de la moitié datent d'après 2014 (2014 inclus).

Alors que dès le début des années 2000 les prémices de la tendance se dessinent, c'est véritablement à partir du tournant de la décennie que la formule de l'habitat intergénérationnel prend son envol. Considérant le temps de développement d'un projet immobilier, et la durée de maturation des projets intergénérationnels (surtout les premiers) parfois encore plus longue, c'est donc véritablement dans le courant des années 2000, peut-être plus particulièrement la seconde moitié, que l'intérêt pour la formule s'est intensifié et concrétisé par le développement de projets de plus en plus nombreux.

Figure 30_ Nombre total de logements commencés entre 2002 et 2015 (France entière sauf Mayotte)



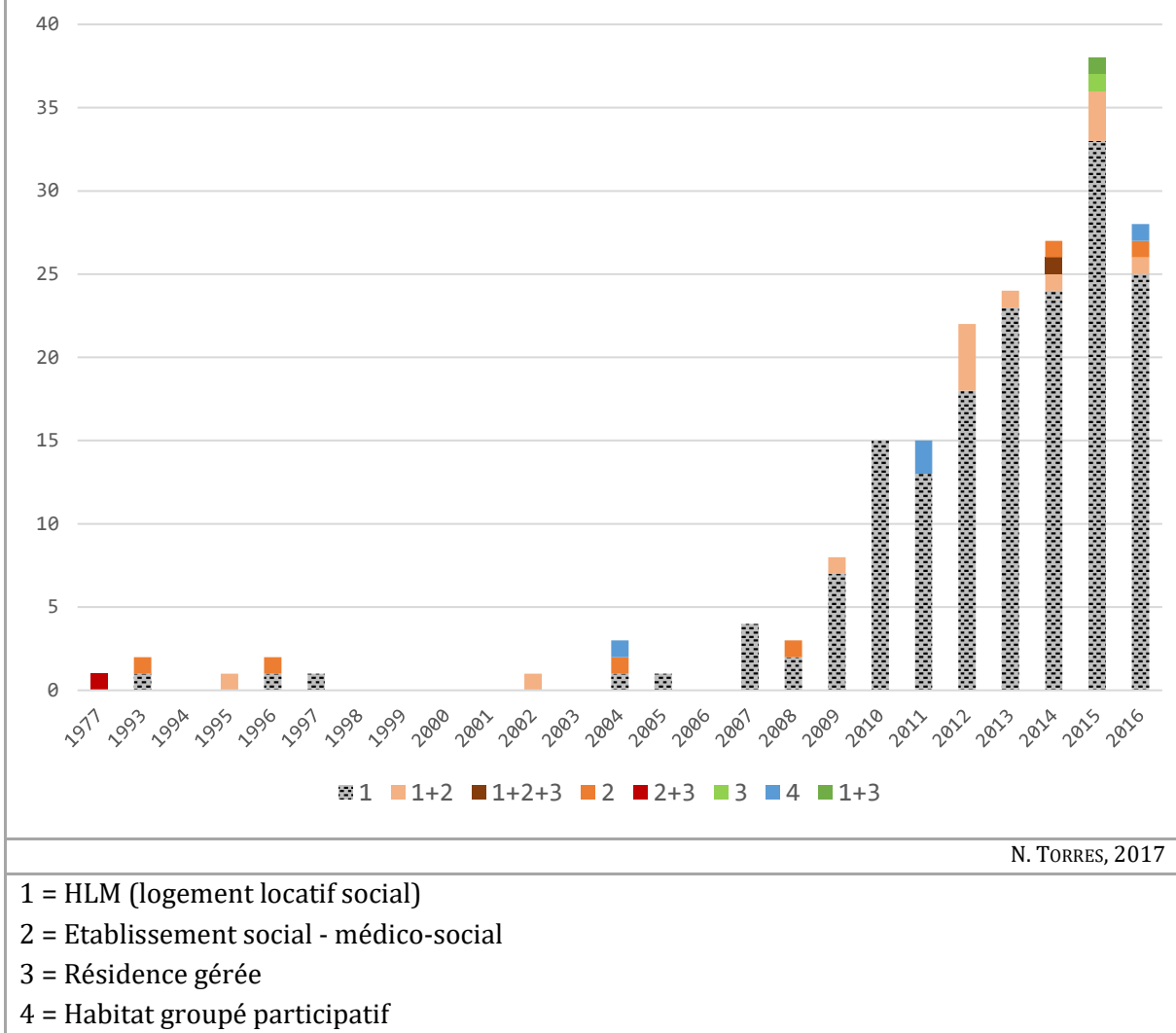
2.3.1.2 _ L'habitat intergénérationnel, une formule qui évolue ?

Le fait a déjà été clairement énoncé dans le premier panorama de l'habitat intergénérationnel : les organismes de logement social sont les champions de l'habitat intergénérationnel. L'habitat intergénérationnel est un produit résidentiel qui se développe dans le logement social en écrasante majorité.

Ce qu'apporte un regard dynamique sur la chose se résume en deux principaux enseignements :

- D'abord il semble possible de synthétiser deux séquences pour l'habitat intergénérationnel. L'idée est tentante de parler de deux générations. Une première qui s'étend des premiers projets de la décennie 1990 à la première moitié des années 2000 dans laquelle les statuts des quelques projets sont relativement variés et les structures du secteur médico-social toujours proportionnellement très présentes. Une seconde à partir de la seconde moitié des années 2000 où le logement social domine (sans partage) le monde de l'habitat intergénérationnel.
- Ensuite, c'est bel et bien au logement social que nous devons l'« explosion » de l'habitat intergénérationnel. Bien que les projets construits dans des montages impliquant des structures sociale ou médico-sociales, ou des résidences gérées ne disparaissent pas. Mais leur nombre reste constant et limité, contrairement aux projets montés dans le secteur HLM dont le nombre s'accroît fortement de la fin des années 2000 à nos jours (Figure 37).

Figure 31_ Statut des résidences intergénérationnelles mises en service entre 1977 et 2016



2.3.1.2.a / Quelques expérimentations dans les années 1990.

La vague de l'intergénération lancée par l'année européenne du vieillissement et de la solidarité entre générations en 1993 s'exprimera très peu – dans un premier temps – par des opérations d'habitat. Quelques expérimentations verront néanmoins le jour. Les années 1990 sont en effet aussi des années d'expérimentation de nouvelles formes d'habitat pour les personnes âgées à travers les plans locaux habitat-services (PLHS)²⁴⁵ de l'UNFOHLM²⁴⁶ (maintenant USH) ou le programme SEPIA (Secteur Expérimental pour une Programmation Innovante de l'habitat des personnes Âgées). Le programme est lancé en 1989 par le ministère de la santé (affaires sociales) et le ministère de l'équipement (logement). P. LEFEVRE (2014), qui en fut un des protagonistes en

²⁴⁵ 1989-1990 : « lancement des plans locaux habitat service (PLHS) associant villes, bailleurs sociaux, associations pour coordonner les interventions sur le bâti et les services à domicile. » (Extrait : « HLM et vieillissement de la population », in *Le Moniteur* n° 5312 - Publié le 16/09/2005. <http://www.lemoniteur.fr/articles/hlm-et-vieillissement-de-la-population-175337>)

²⁴⁶ Union Nationale Fédération HLM (ancienne dénomination de l'USH).

tant qu'architecte, en résume les objectifs, soulignant au passage les contradictions institutionnelles du programme :

« Le programme SÉPIA portait aussi bien sur l'humanisation des hospices qui intéressait au plus haut point le Ministère de la Santé (...), que sur la définition d'un nouveau type d'habitat qui intéressait prioritairement la Direction de la Construction du Ministère de l'Équipement. Pour la Direction du Logement le SÉPIA devait permettre de trouver des modes de regroupements innovant de logements adaptés avec des équipements de soins dispersés en ville ou en milieu rural, au plus près des populations locales. Du point de vue du Ministère de la Santé il s'agissait de démedicaliser les résidences de personnes âgées sans pour autant les faire éclater en « cantous » ou « maisons » dispersées aux quatre coins de la ville. Le troisième partenaire du programme Sépia était l'équipe des sciences humaines du CSTB [qui] voulait expérimenter la programmation générative [associer au projet l'ensemble des populations concernées : les résidents et leur famille ainsi que les différentes catégories de personnel]. »

L'évaluation en 1996 du programme²⁴⁷ dégage « quelques règles fondamentales pour un habitat de qualité » dont « l'interpénétration des générations [pour] maintenir une ouverture et des échanges avec la cité », et la valorisation du modèle du domicile font partie (PESSSEL, 2004 : 29). Principes que l'on retrouve dans l'habitat intergénérationnel d'aujourd'hui.

À cette époque à Toulouse, le bailleur social Passerelles SA Languedocienne crée le concept d'« Habitat intégré » : des logements-foyers et des logements HLM classiques « dispersés » dans un même ensemble résidentiel. La résidence « Les Chenevis » conçue en 1992 par l'architecte L. GROSBOIS en mettant en œuvre les principes de la programmation générative en fut un modèle. Les 24 logements de la résidence (*dix-huit T2 sont destinés aux personnes âgées, deux T3 affectés aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, un T3 pour une personne sérieusement handicapée se déplaçant en fauteuil roulant, un T5 pour la maîtresse de maison, et deux studios de garde*²⁴⁸) sont répartis autour d'une cour intérieure parmi 22 logements familiaux, et distribués par une coursive. L'opération inspirera Immobilière 3F et la commune de Savigny-sur-Orge à mettre au point l'opération « Habiter ensemble » en 1995 (DEHAN, 2007). Là encore le principe est le même : combiner dans un même immeuble 27 appartements pour personnes âgées gérés par le CCAS et 25 logements familiaux classiques. Une salle de repas, une salle d'activité communale (ouvertes aux associations locales) et quelques pièces de service pour le personnel d'accompagnement complètent la programmation de l'immeuble. J-C. DRIANT (1999 : 115) décrit en ces termes le parti-pris social et intergénérationnel du projet en 1999 :

« L'immeuble 'habiter ensemble' a été construit avec deux paris à l'esprit s'agissant des interactions sociales qu'il engendrerait :

- 1. Le premier, que le concepteur et le gestionnaire s'accordent à dire gagné, était basé sur l'idée que de petites structures, vigoureusement soutenues par le conseil municipal et avec l'aide d'un centre d'action sociale efficace et d'individus enthousiastes, encouragerait le développement de contacts humains rapprochés et serait bien intégré dans le tissu urbain grâce à sa taille réduite ;*

²⁴⁷ C. BAZEILLE-RENAULT, « Voir autrement l'habitat des personnes âgées dépendantes », évaluation du programme SEPIA Gestions hospitalières, 1998, et C. BAZEILLE-RENAULT, « Un habitat de qualité pour personnes âgées dépendantes », *Retraite et Société*, Les enseignements de l'évaluation du programme SEPIA "MIRE infos", 1997.

²⁴⁸ Article *LeMoniteur.fr* « Une résidence pour personnes âgées intégrée à un immeuble » écrit par F. SAGOT, publié le 14/03/1997.

<http://www.lemoniteur.fr/articles/une-residence-pour-personnes-agees-integree-a-un-immeuble-484847>

2. *Le second pari était que la cohabitation intergénérationnelle au sein de l'immeuble stimulerait les interactions sociales, de simples visites entre résidents jusqu'au développement de systèmes d'entraide entre locataires (courses, garde d'enfants, soutien scolaire, etc.). La vie quotidienne dans l'immeuble a démenti cette hypothèse, montrant au contraire que les deux populations sont courtoises l'une vis-à-vis de l'autre, mais rien de plus. (...) D'une certaine façon deux modes de vie parallèles coexistent dans le bâtiment. »²⁴⁹*

Mais les exemples tels que celui de l'immeuble « Habiter ensemble » de Savigny-sur-Orge sont rares. Les résidences intégrées du bailleur toulousain, y compris l'expérience de la résidence « Les Chenevis » n'ont par exemple pas accordé la même attention à la création de liens intergénérationnels ou d'entraide entre générations. La mixité générationnelle dans l'immeuble est effective, et en bien des aspects plus ambitieusement mise en œuvre architecturalement que dans beaucoup de projets plus récents d'habitat intergénérationnel. Mais à l'époque de la livraison de la résidence, la promotion des liens intergénérationnels sur une base résidentielle, autour de l'idée d'un voisinage actif ou solidaire, n'est absolument pas diffusée comme elle l'est aujourd'hui. C'est plutôt la particularité d'un produit « séniors » qui intéresse. En conséquence, les « résidences intégrées » ne seront jamais appelées « intergénérationnelles ».²⁵⁰ En fait, presque ironiquement, le bailleur Passerelles SA Languedocienne à l'origine du concept en question, a développé au début des années 2010 un nouveau concept, présenté celui-ci comme de l'habitat intergénérationnel : les « résidences passerelles intergénération ». Cette fois-ci, plus de structure médico-sociale comme pour les « résidences intégrées », mais uniquement des logements, dont une partie sont adaptés au vieillissement, et un local commun, géré par la commune ou son CCAS. (À ce jour, trois résidences passerelles, entre 39 et 51 logements chacune, ont été livrées en 2014 et 2015 à Bessières et Saint-Orens (31) et à Gaillac (81)).

Un lien encore étroit avec les structures du secteur médico-social est en effet caractéristique d'une majorité des quelques projets de l'époque. Il se distendra – sans disparaître – par la suite. Avant 2005, plus de la moitié des projets relèvent du secteur médico-social ou comprennent une structure qui en relève (maison de retraite, logements-foyers, domicile collectif).²⁵¹ Les expérimentations sont par ailleurs difficilement comparables.

2.3.1.2.b / À partir de la fin des années 2000, la montée en puissance du binôme bailleur-commune.

En zoomant encore un peu plus pour s'intéresser aux acteurs, qui concrètement participent à la gestion et au fonctionnement « régulier » des projets, le rôle important joué par les collectivités (les communes et leurs CCAS en particulier) se révèle clairement. Il est chronologiquement lié à la montée en puissance de l'habitat intergénérationnel dans le logement social sous une forme que A. LABIT décrit sous le nom d'« habitat groupé accompagné » :

« L'habitat groupé accompagné rassemble des formules portées essentiellement par des élus municipaux et des bailleurs qui, conscients des enjeux forts que représente le vieillissement de la population pour leur territoire/leur parc de logements, souhaitent

²⁴⁹ Traduction personnelle – texte original en anglais.

²⁵⁰ En conséquence les « résidences intégrées » n'ont pas été incluses dans l'effectif de la base de données. Reproduites aujourd'hui, il ne fait pourtant probablement aucun doute qu'elles auraient fièrement arboré l'étiquette « intergénérationnel ».

²⁵¹ 6 projets sur 11.

proposer une solution d'accompagnement du vieillissement dans un cadre locatif tout à fait classique. Cette ambition est souvent le résultat d'une consultation de la population retraitée (via un conseil des aînés, une commission municipale, une enquête réalisée par un bailleur, etc.) qui aspire à une certaine sécurisation du processus de vieillissement, en même temps qu'à sa normalisation dans l'habitat classique. L'accompagnement sera plus ou moins étoffé, reposant sur la création d'un voisinage rassurant (charte de voisins), la possibilité de rencontres dans un espace commun ouvert, et éventuellement quelques services (animation, aide administrative, gardiennage, etc.). Le sentiment du chez-soi dans un logement entièrement équipé et indépendant, au sein d'un ensemble architectural (maisons ou appartements) qui comprend souvent aussi des familles, est préservé. » (LABIT, 2016 : 146).

En synthèse chronologiquement :

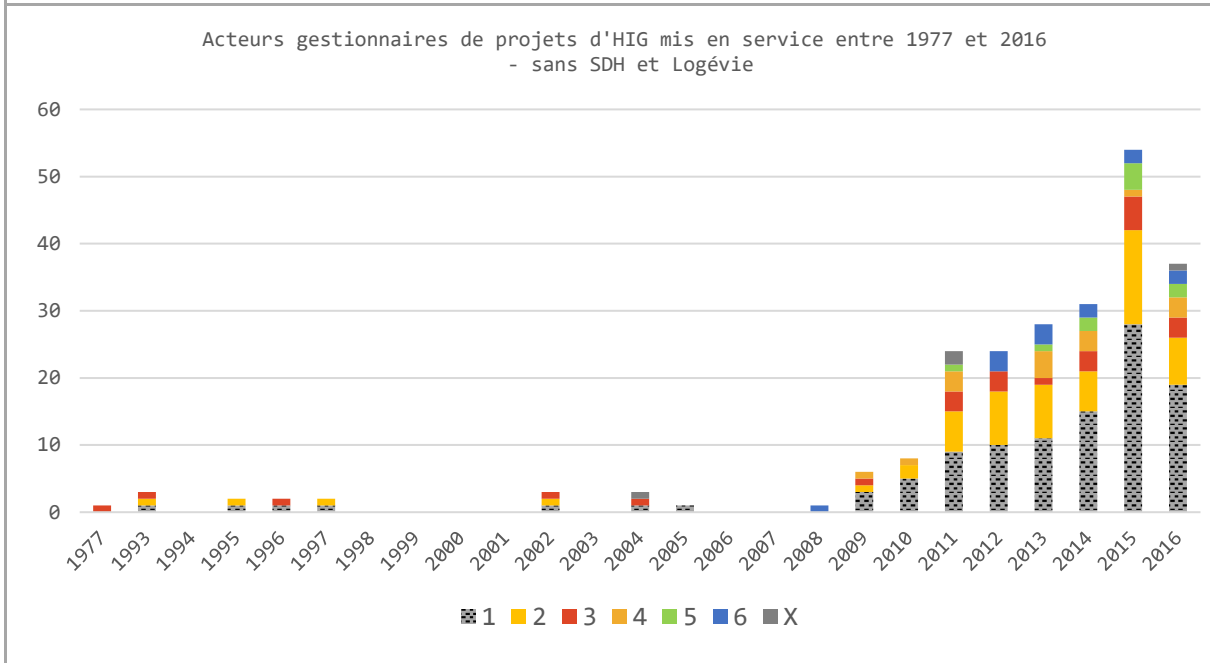
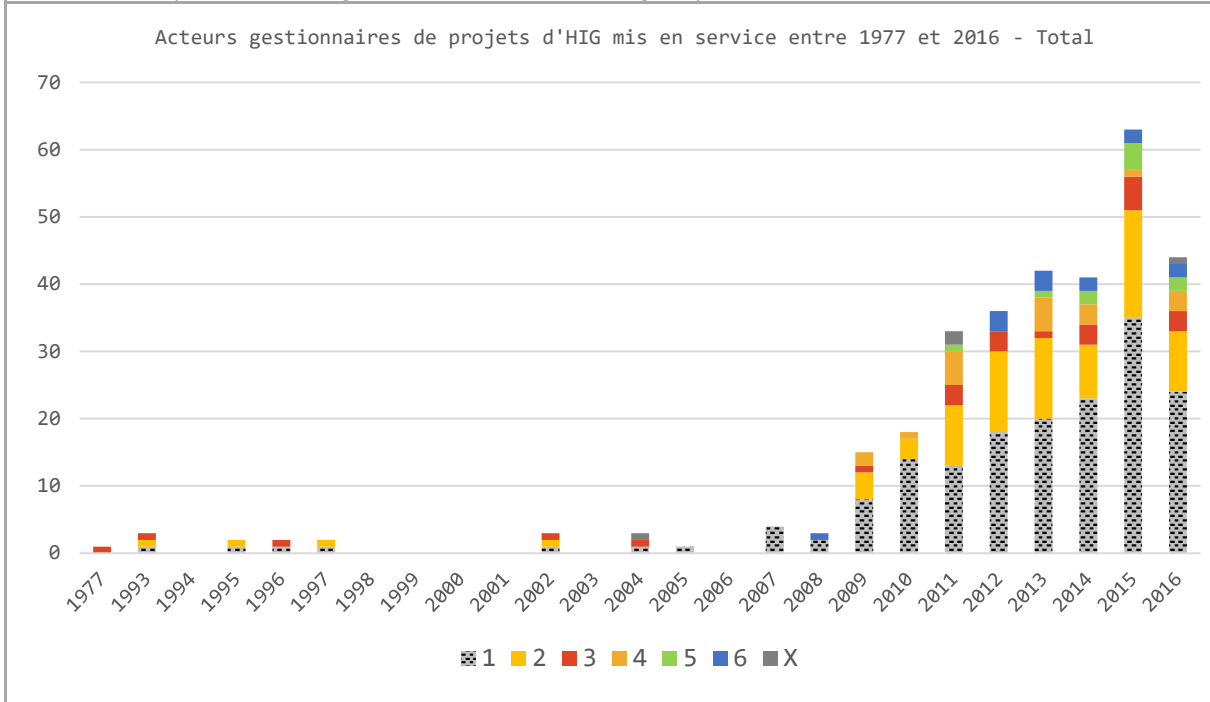
- Les premiers projets des années 1990 et du début des années 2000, sont rares, de natures variées, et encore très « attachés » au secteur et aux structures médico-sociales.
- Puis à partir de la fin des années 2000 le binôme bailleur social-commune s'impose comme le socle d'une formule d'habitat intergénérationnel en fort développement (72 projets sur 196). Un nombre tout aussi conséquent d'opérations ne reposent que sur la seule implication du bailleur toutefois (76 projets sur 196).
- Et se poursuit à la marge une certaine diversification des produits avec des acteurs du « secteur privé » (Marianne développement et Marianne services, les Sénioriales, Crédit Agricole Pyrénées Gascogne...), Habitat et Humanisme qui poursuit le développement de ses « maisons intergénérationnelles » dans un cadre « très social », ou des projets d'habitat groupé participatif, dont un nombre significatif sont portés au moins partiellement par des séniors en réflexion sur l'habitat de leur vieillissement et sur les relations intergénérationnelles (cf. Hal'âges, Cologi).

L'habitat intergénérationnel semble en cela globalement respecter les observations de D. ARGOUD au sujet des formules d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées :

« Selon ARGOUD (2008) nous serions aujourd'hui face à une deuxième génération de projets, plus diffuse, moins structurée, et dans laquelle les acteurs traditionnels du champ gérontologique (établissements, associations, CCAS) seraient en retrait par rapport aux nouveaux acteurs du champ de l'habitat (offices HLM, sociétés immobilières, communes). » (LABIT et CHALAND, 2010).

Notons tout de même que plutôt que de « première génération », c'est surtout de « préfiguration » de l'habitat intergénérationnel qu'il faut parler s'agissant des projets précédant la décennie 2000.

Figure 32 et Figure 33_ Acteurs gestionnaires de projets d'habitat intergénérationnel mis en service entre 1977 et 2016 (avec et sans le patrimoine de la SDH et Logévie)



N. TORRES, 2017

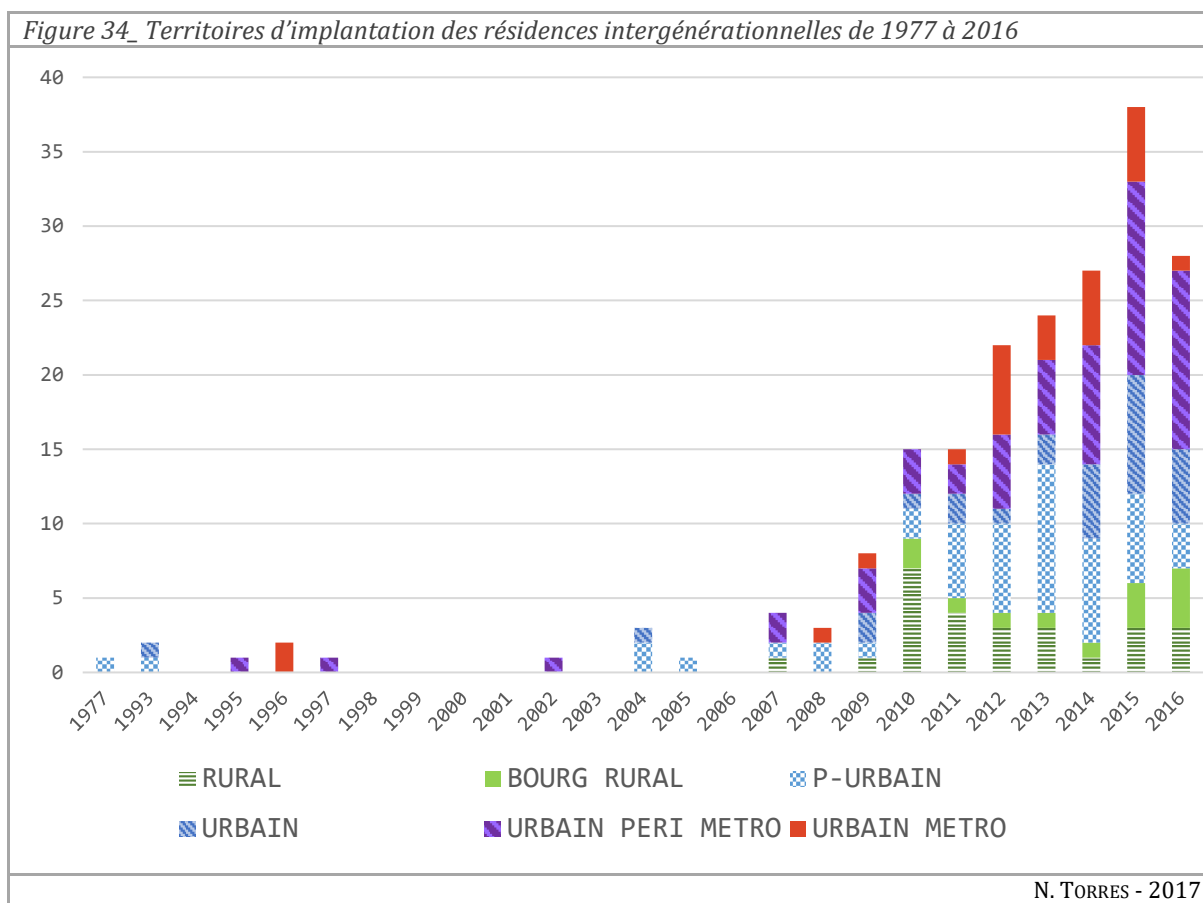
- 1 = Organisme de logement social
 - 2 = Collectivité
 - 3 = Secteur social et médico-social
 - 4 = Autres (associations, CSC, régies de quartier, écoles, ...)
 - 5 = Société commerciales privées (promoteurs...)
 - 6 = Acteurs de l'insertion sociale
- (Se référer à la partie 2.1 pour plus de détails sur les acteurs).

2.3.1.3 _ L'habitat intergénérationnel, une géographie qui évolue ?

En s'intéressant à la séquence de développement de l'habitat intergénérationnel qui démarre à la toute fin des années 2000, on peut être surpris par l'intérêt « précoce » de territoires « périphériques » (ruraux et péri-urbains) pour la formule de l'habitat intergénérationnel. Sur les 15 projets mis en service en 2010 identifiés, neuf l'ont été dans des territoires classés dans les catégories « rural » ou « bourg rural », 11 si l'on prend en compte les communes péri-urbaines. L'intérêt de ces territoires pour l'habitat intergénérationnel semble avoir été précoce, et s'est maintenu avec une relative constance jusqu'aujourd'hui.

Au contraire, c'est donc dans des communes urbaines, notamment dans les banlieues métropolitaines que la « production » d'habitat intergénérationnel a, année après année, le plus augmenté. Remarquons tout de même que ce n'est qu'à partir de 2014 que les mises en services dans les territoires urbains²⁵² ont systématiquement dépassé les territoires ruraux et péri-urbains²⁵³.

Figure 34_ Territoires d'implantation des résidences intergénérationnelles de 1977 à 2016



²⁵² Catégories : « urbain », « urbain péri-méto », et « urbain métropolitain ».

²⁵³ Catégories : « rural », « bourg rural », et « péri-urbain ».

2.3.2 _ Vers une harmonisation de l'habitat intergénérationnel ?

2.3.2.1 _ Uniformisation et nivellement territorial ?

L'habitat intergénérationnel se développe en tâches d'huiles sur certains territoires où beaucoup de projets ont été développés, alimentant en retour la demande des collectivités, y compris auprès d'autres opérateurs que ceux qui ont été à l'origine des premières résidences. Ce processus semble s'accompagner d'une uniformisation progressive du modèle de l'habitat intergénérationnel (sur ces territoires). C'est par exemple particulièrement visible dans l'aire urbaine Bordelaise. Logévie, opérateur historique ayant construit une trentaine de résidences intergénérationnelles depuis 2005 a été rejoint au cours des dernières années par deux autres organismes de logement social locaux²⁵⁴ qui ont eux aussi maintenant construit ou projeté plusieurs opérations. Or ces derniers, contrairement au premier bailleur qui déclinait avec succès la formule de l'habitat intergénérationnel dans sa plus simple expression (sans locaux communs et sans services « spécifiques ») ont mis sur pied des projets qui développent davantage la vie commune et le « faire-ensemble » dans des espaces collectifs (salles communes, jardins partagés, accompagnement et animations par le bailleur et/ou des associations). C'est finalement aujourd'hui Logévie qui se rapproche de ses confrères et « se met à la page » en incluant dans quelques-unes de ses toutes dernières opérations les plus importantes (la résidence Concert'Ô livrée en 2015, la résidence intergénérationnelle en construction à Cenon...) une offre de services d'animations, des locaux communs, etc. Les nouvelles résidences intergénérationnelles du bailleur Aquitain convergent de la sorte vers ce qui s'affirme comme le parangon de l'habitat intergénérationnel : une résidence comportant entre 1/3 et 1/2 de logements adaptés destinés à des personnes âgées, un espace dédié à la convivialité (de type salle commune), et un accompagnement à la vie sociale de la résidence (services d'animation, de veille, charte de voisinage, etc.).

Ce parangon peut être mis en rapport à ce que nous avons aussi appelé précédemment dans un autre contexte « modèle-moyen » de l'habitat intergénérationnel. C'est aujourd'hui clairement autour de ces principes fonctionnels que se développent la majorité des programmes intergénérationnels. Y correspondent un grand nombre de projets développés et gérés par/pour des bailleurs sociaux, de plus en plus souvent sur des communes de banlieue ou péri-urbaine. Et l'essentiel des projets développés en Île-de-France. C'est ce modèle que retiennent les pouvoirs publics à l'échelon national. Le ministère des affaires sociales présente l'habitat intergénérationnel sur son « Portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches » de la manière suivante :

« 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. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets. »

²⁵⁴ Aquitanis et Clairsienn Habitat.

Par définition, l'habitat générationnel s'adresse à tout le monde et à tous les âges. Les personnes âgées peuvent y trouver un environnement plus sécurisant et vivant.

Les logements répondent aux besoins particuliers de ces différentes générations. Les logements destinés aux personnes âgées sont par exemple équipés de volets électriques, de barres d'appui installées dans la douche...

Des espaces communs utilisables par tous (lingerie, salle commune que l'on peut réserver pour une fête de famille...) permettent aux habitants de l'immeuble de se rencontrer.

Un immeuble intergénérationnel peut, par exemple, être composé d'1/3 d'appartements conçus pour des étudiants, 1/3 pour des familles et 1/3 pour des personnes âgées.

Les surfaces des logements sont pensées en cohérence avec les besoins des différents habitants : plusieurs chambres pour les familles, studios pour les étudiants, 3 pièces pour les personnes âgées.

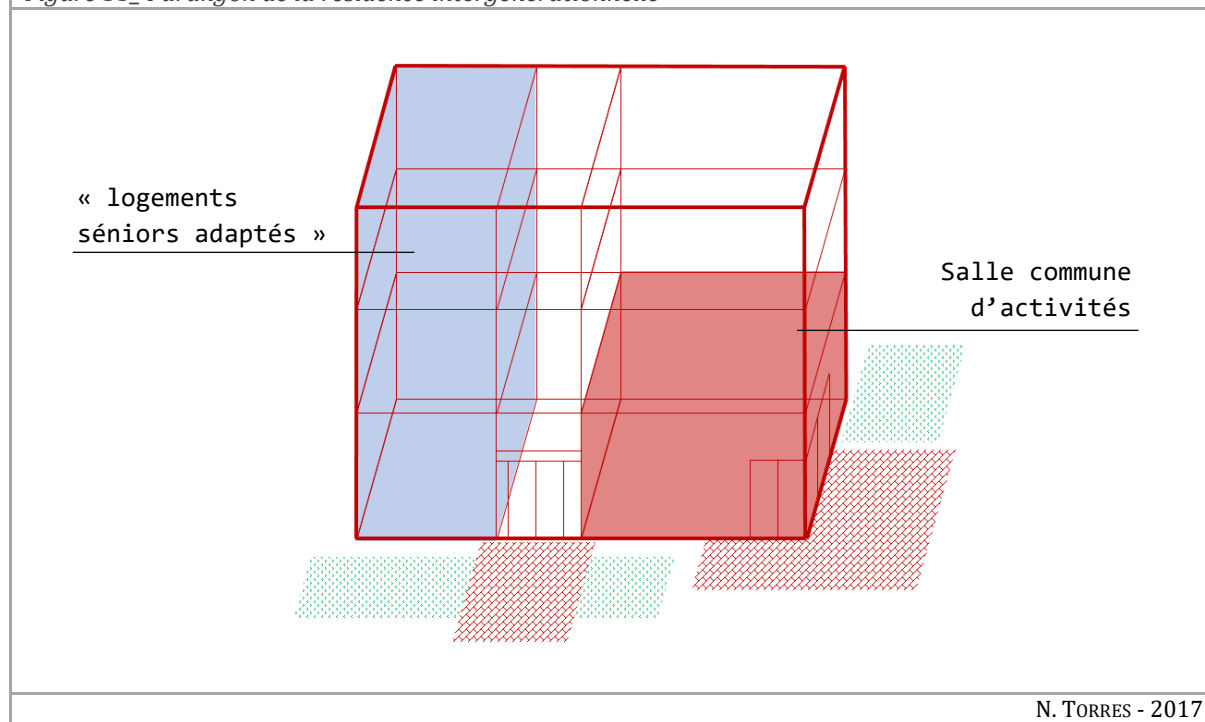
Au cœur des projets d'habitat intergénérationnel on trouve :

des valeurs de solidarité entre générations, entre voisins ;

une volonté de lutte contre l'isolement des étudiants et des personnes âgées ;

la volonté de proposer une meilleure qualité de vie aux habitants. »²⁵⁵

Figure 35_ Parangon de la résidence intergénérationnelle



N. TORRES - 2017

²⁵⁵ Définition publiée le 12 janvier 2015 sur le Portail national d'information pour l'autonomie des personnes âgées et l'accompagnement de leurs proches « www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr ». <http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/choisir-un-hebergement/vivre-dans-un-logement-independant-et-beneficier-de-services/lhabitat-0>

2.3.2.2 _ *Un discours superficiel sur l'habitat intergénérationnel qui standardise la généralité*

La connaissance toujours superficielle des acteurs publics et privés de la variété des projets d'habitat intergénérationnel favorise de toute façon logiquement l'expression de discours et d'une vision « généraliste » et schématique de l'habitat intergénérationnel, coagulée autour de grands principes généraux consensuels et rebattus. C'est bien dans la condition de discours que l'empreinte du « parangon » de l'HIG est la plus marquée. Tandis que dans leurs traductions opérationnelles et concrètes, les programmes sont toujours très variés.

En effet dans le discours, à défaut de pouvoir la dépasser, la généralité devient le modèle, ou le standard.²⁵⁶ C'est donc ce standard que décrivent le ministère des affaires sociales ou « de nombreux journalistes » pour présenter l'habitat intergénérationnel. Celui aussi qui peut influencer l'attente grandissante d'édiles locaux, principaux protagonistes de la demande pour l'habitat intergénérationnel. C'est autour de ces principes directeurs que le développement de l'habitat intergénérationnel tend à être encouragé.

2.3.2.3 _ *Au sein de la « filière » une harmonisation par la constitution progressive d'un cadre commun ?*

Au sein même des organismes de logement social et de « la filière de l'habitat intergénérationnel » se stabilisent par « effets d'apprentissage »²⁵⁷ et influences croisées certains principes directeurs pour l'habitat intergénérationnel. Nombre d'opérateurs urbains, capitalisant sur leur première expérience, ont transformé l'essai sur un ou plusieurs sites supplémentaires par la suite.²⁵⁸ De la sorte, de l'expérimentation initiale sont tirés des concepts et des dispositifs reproductibles (ou tout au moins adaptables). À travers le *benchmarking*, les appels à projets, la remise de prix et la mise en valeur d'expériences modèles, les visites de sites, les ateliers et réseaux professionnels spécialisés (notamment Habitat Social pour la Ville), etc. s'affermir progressivement un cadre au sein duquel s'harmonise – plutôt que s'uniformise – le développement de l'habitat intergénérationnel. Les succès médiatiques (projets primés ou ayant fait l'objet d'une médiatisation presse ou professionnelle importante) et les succès opérationnels (projets nombreux et reproduits, ayant fait leurs preuves, etc.), voir les succès symboliques (projets considérés comme pionniers avec un « long » retour d'expérience) par leur aura sont des points de repère de ce cadre. Ils tiennent lieu de référence. Parfois, « ils font des petits ».

²⁵⁶ D'où l'expression employée précédemment de « modèle-moyen » de l'habitat intergénérationnel.

²⁵⁷ Nous entendons par « effet d'apprentissage le fait que les opérateurs capitalisent sur une première expérience et la reproduisent ailleurs en stabilisant progressivement un « produit » ou dispositif.

²⁵⁸ Comme par exemple le bailleur Mistral Habitat, qui après une première expérience intergénérationnelle à l'initiative de la commune de Mondragon (84), la résidence « Les balcons de Peyrafeu (résidence de 31 logements avec un local d'activité et un local de restauration, ouverts aux personnes âgées de la commune), a capitalisé et renouvelé l'expérience et livre en 2017 deux nouvelles résidences à Monteux et Althen-des-Palud (84).

Comme encore le bailleur Efidis, qui après quelques pots cassés (notamment le projet de la résidence « Les Noisetiers » au Plessis-Pâté (91)), a progressivement structuré un dispositif d'habitat intergénérationnel puissant, en partenariat avec l'ADMR.

Comme Grand Delta Habitat, comme l'OPH 64, comme Orvitis, comme Logiest, l'OPAC 38, Archipel Habitat, Picardie Habitat, etc. et bien d'autres.

Des conventions telles que celle conclue en février 2017 entre l'USH et l'Etat « pour mobiliser les organismes HLM sur le vieillissement des locataires du parc social et la lutte contre la perte d'autonomie », ou en septembre 2016 entre l'USH et la CNAV pour « renforcer la mobilisation des bailleurs sociaux en faveur des locataires retraités » s'inscrivent dans la lignée de la loi ASV. Elles diffusent des orientations et un cadre à l'engagement des organismes HLM vis-à-vis des personnes âgées, dans lequel se retrouvent les opérations d'habitat intergénérationnel.²⁵⁹

L'USH et la CNAV s'engagent par exemple à :

- « Elaborer et diffuser conjointement une publication sur le thème de l'habitat regroupé tirant les enseignements des bonnes pratiques issues du concours « HLM, Partenaires des âgés » [dont certaines correspondent à des opérations intergénérationnelles].
- Diffuser auprès des bailleurs sociaux les appels à manifestation d'intérêts pour la réhabilitation/construction de formules d'habitats regroupés et de logements intergénérationnels. »²⁶⁰

La convention de février entre L'USH et l'Etat accorde une attention particulière aux opérations d'« habitat spécifiques », dites « inclusives », « regroupées » ou « alternatives » dans le texte de la convention, et dont l'habitat intergénérationnel en est une des modalités d'application incontournable, et en conséquence spécialement évoquée :

« Ces formules d'habitat regroupés peuvent prendre la forme d'opérations totalement dédiées ou partiellement. Ces opérations comportent des espaces de vie collectifs et présentent des modalités de gestion locative adaptée. Les bailleurs sociaux porteurs de telles opérations accordent une attention toute particulière à l'accessibilité de ces programmes, la conception des logements, la localisation à proximité des services et des commerces, dans un environnement « favorable » au maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Certaines de ces opérations reposent sur un projet d'habitat intergénérationnel, multipublics. Des chartes intergénérationnelles sont alors proposées aux locataires de ces programmes. Une bienveillance vis-à-vis des plus âgées, des échanges de services entre locataires, sont encouragés. »²⁶¹

L'Etat et l'USH s'y engagent à, pour le premier :

- « associer l'USH à la réflexion nationale sur la définition du concept d'habitat inclusif (y compris les formules d'opérations intergénérationnelles) permettant aux organismes de développer cette offre sur les territoires dans un cadre sécurisé sur le plan juridique et économique ;
- associer l'USH à la modélisation des formules d'habitat inclusif à coût maîtrisé destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées. »

Pour le second (USH) :

- « diffuser les bonnes pratiques en matière d'habitat inclusif ;
- participer aux travaux qui seront engagés par l'Etat sur l'habitat inclusif et la cohabitation intergénérationnelle ;

²⁵⁹ Les trois grands axes de la convention USH-Etat sont : développer une offre de logements adaptés ; améliorer l'articulation avec les politiques locales ; encourager l'innovation et capitaliser les bonnes pratiques.

Les grands axes de la convention USH-CNAV sont :

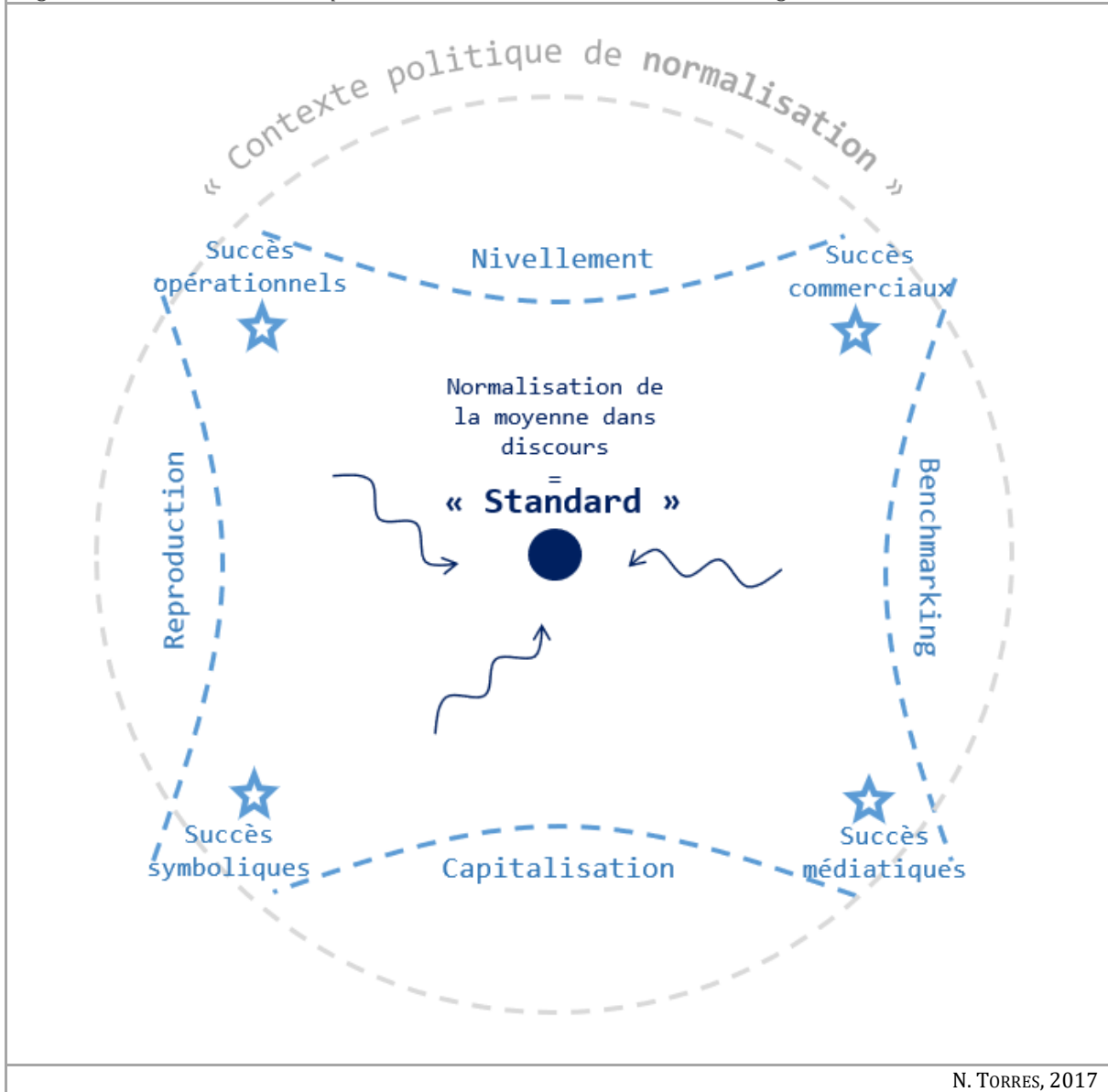
²⁶⁰ Texte convention CNAV-USH du 29 septembre 2016.

²⁶¹ Texte convention Etat-USH du 14 février 2017, p.5.

- encourager un mode d'habitat favorisant la mixité des publics, notamment par le développement d'opérations intergénérationnelles. » *ibid.*

Tous ces éléments montrent l'extrême actualité des processus de formalisation, d'harmonisation par la constitution d'un cadre professionnel, politique, économique, juridique, de l'habitat intergénérationnel. Ces processus sont récents, et sont en cours. Leur issue est donc difficile à prédire avec précision. Mais ils semblent témoigner d'une étape charnière dans le développement de la formule.

Figure 36_ Schématisation des processus d'harmonisation de l'habitat intergénérationnel



N. TORRES, 2017

Ainsi, sans concertation, une multiplicité de processus à plusieurs échelles concourt à la solidification de cadres de pensée ou d'action et à une progressive « harmonisation » de l'habitat intergénérationnel :

- **À l'échelle territoriale (régionale)** : les processus de développement en tâche d'huile, dont nous avons postulé qu'un des principes actifs reposait sur une « stimulation » de la demande du fait de la visibilité locale exceptionnelle de l'offre s'accompagnent donc

potentiellement d'un nivellement de l'offre vers le haut. Entre un projet *a minima* et un projet « élaboré », la demande (*ie* les élus locaux) a de fortes chances de se tourner vers le dernier, toutes choses égales par ailleurs.

- **À une échelle plus globale, de « filière »** : les discours sur l'habitat intergénérationnel, contraints à la généralisation par manque de connaissance approfondie, transforment petit à petit la généralité en « standard(s) ». Conjointement, par influences croisées (des opérations les unes sur les autres), et dans un contexte politique de normalisation de l'habitat intergénérationnel, se structure un cadre de références, de pensée, et d'action, pour le développement de l'habitat intergénérationnel.
- **À l'échelle interne aux structures porteuses de projet** : la capitalisation et la reproduction des premiers projets conduit à formaliser des cahiers des charges et des « produits intergénérationnels » (effets d'apprentissage).

Cependant, même dans le contexte apparent d'une progressive harmonisation de la formule de l'habitat intergénérationnel, ou tout au moins de solidification d'un cadre de principes directeurs et fonctionnels en voie de généralisation, la diversité et la variété des opérations reste à ce jour prééminente. Le cadre demeure poreux. Et des projets plus originaux, plus simples ou plus atypiques continuent à voir le jour. La SDH par exemple, malgré les retours d'expériences mitigés accompagnant les opérations de résidences intergénérationnelles associant les logements par binômes, a choisi de s'écarter de ses habituels procédés pour tenter l'expérience en 2016 à Echirolles (38) dans l'immeuble du Verseau. L'année 2017 a vu la livraison de la résidence Andrée Chedid à Ivry/Seine, qui articule 39 logements sociaux (dont 18 spécialement adaptés pour des personnes âgées) gérés par IDF Habitat et 37 logements en résidence sociale pour salariés et jeunes actifs, gérés par Résidétapes, autour d'espaces (salle commune, laverie, toit terrasse et jardin...), d'animation, et d'accompagnement communs. L'Espace Emmanuel Mounier, qui a ouvert ses portes en 2015 à Lyon, se distingue parmi les projets d'Habitat et Humanisme en réunissant des étudiants (95 logements) et des personnes âgées convalescentes (27 logements) autour d'un projet intergénérationnel résolument tourné vers la solidarité. Le foyer Jean-Baptiste Clément à Villeneuve-d'Ascq (59) résidence de logements-foyers construite en 1982, s'est mué en 2015 en résidence intergénérationnelle partagée entre 58 logements pour des personnes âgées et 31 pour des couples ou jeunes célibataires de moins de 30 ans, tout en faisant perdurer les services du CCAS auprès des aînés (repas communs, laverie, animations). Le Béguinage intergénérationnel de Villers-Brûlin, en service dans le Pas-de-Calais depuis 2015 ne compte que 12 logements. La résidence intergénérationnelle gérée par France Habitation depuis 2016 à Ivry/Seine en compte dix fois plus, soit 123. Etc.

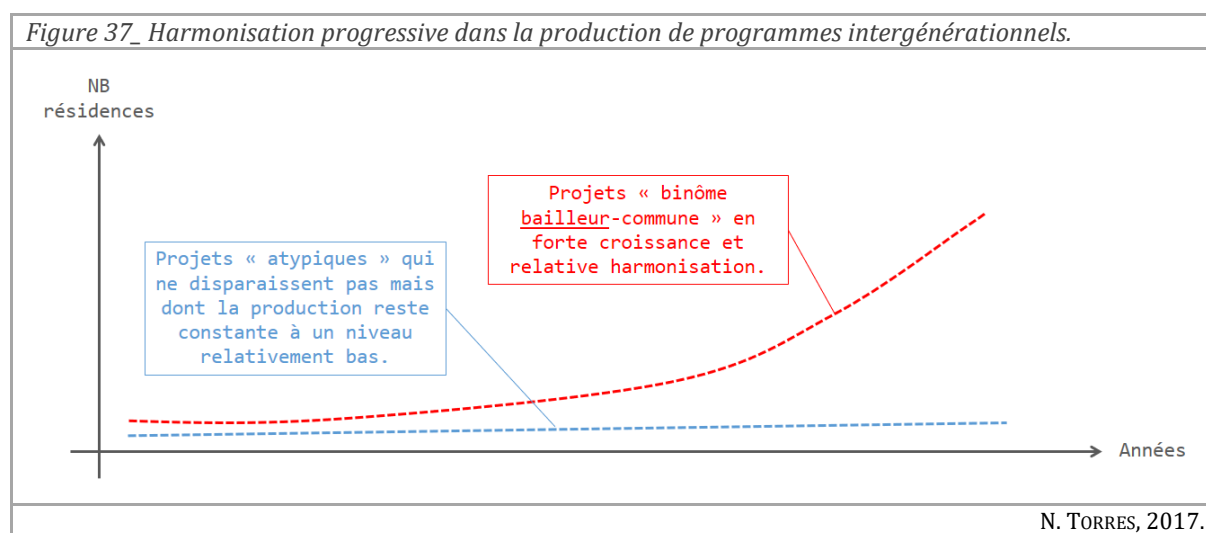
2.3.3 _ Conclusion : une étape charnière.

La courte histoire de l'habitat intergénérationnel est essentiellement marquée, à partir de la seconde moitié des années 2000, par l'implication croissante des opérateurs de logement social, parfois en binôme avec des collectivités locales, sur laquelle repose l'essentiel de la production de la formule depuis lors. La prédominance, quasi-exclusive, de ces deux acteurs, et du logement social en particulier, fait écho à un contexte publique et politique, qui émancipe la problématique

de l'habitat des personnes âgées du secteur médico-social, et que conforte la loi ASV du 28 décembre 2015.

Parallèlement au modèle « bailleur-collectivité » (ou « bailleur-tout-court »), persiste, année après année, l'ouverture d'un nombre limité mais constant de programmes intergénérationnels au montage ou au fonctionnement différents, qu'il s'agisse d'un projet en association avec, ou porté par, un établissement médico-social, d'habitat groupé participatif, d'un hameau rural intergénérationnel, etc. (cf. Figure 37).

Après plusieurs années d'expérimentation et de massification des programmes intergénérationnels, la formule semble être à un moment charnière de son existence. La définition de l'habitat intergénérationnel se standardise, dans le discours, autour d'un modèle-moyen. Apparaît d'ailleurs une définition (quasi-)officielle. À différents niveaux, et sans apparente coordination, plusieurs processus semblent concourir à une progressive harmonisation de l'habitat intergénérationnel, dans un cadre de normalisation politique et juridique, de l'influence d'opérations de références et de principes directeurs unanimement rebattus²⁶² : des logements adaptés au vieillissement des locataires, des espaces communs, et la proposition, ou la coordination de services d'animation, l'encouragement au lien social et à la solidarité dans le cadre du voisinage.



L'enjeu présent, à la lumière notamment des conclusions précédemment tirées sur la diversité territoriale de l'habitat intergénérationnel, consiste à ne pas verrouiller hâtivement une formule dont la valeur ajoutée réside largement dans sa flexibilité. D'un côté l'harmonisation et la normalisation contribuent à la diffusion du modèle, à la sécurisation des opérations, et à la professionnalisation de l'habitat intergénérationnel. Etalonnés toutefois sur une « généralité visible » érigée en standard, les processus ignorent largement la diversité, et la plasticité, d'une formule qui a su s'adapter à des contextes et enjeux territoriaux variés. Or la prise en compte de la diversité formelle et territoriale de l'habitat intergénérationnel, et la perception des contextes sous-jacents, devient évidemment essentielle dans la perspective de politiques publiques flirtant de plus en plus près avec la formule de l'habitat intergénérationnel.

²⁶² Même presque « prêchés » par l'USH et d'autres acteurs de la « filière »...

Conclusion partie 2 : synthèse typologique

Conformément à notre hypothèse, une plongée sous la surface de l'habitat intergénérationnel a, non seulement confirmé la diversité des réalisations, mais aussi révélé des courants la structurant. Parmi les deux influences sur lesquelles nous avons choisi de nous concentrer – la chronologie et le territoire – l'empreinte territoriale s'avère discriminante. L'incidence chronologique, bien qu'avérée, nous apparaît en comparaison moins significativement explicative de la nature d'un projet (parmi d'autres). Elle présage toutefois d'une harmonisation de la formule de l'habitat intergénérationnel autour d'un « standard » émergent et dans un cadre d'institutionnalisation progressive. À travers ces observations se laissent entrapercevoir les grandes lignes de ce qui, dans un effort synthétique, pourrait composer une typologie de l'habitat intergénérationnel.

La typologie suivante constitue une synthèse des observations de cette partie consacrée à la description de la formule à travers l'analyse des réalisations, leurs caractéristiques, et leurs fonctions d'instrument d'action politique et/ou sociale dans les territoires. Rappelons s'il le faut que, comme toute catégorisation, cette typologie exacerbe des complexions observées dans l'ensemble d'étude, comme un caricaturiste exagère les traits saillants d'un visage. Elle n'en constitue donc pas une représentation fidèle, mais analytique et synthétique. Nombre de réalisations se situent dans une zone grise entre deux ou plusieurs des « archétypes » suggérés. Et les passerelles sont plus nombreuses que les archétypes.

Les « opérations emblématiques »

Les ambitions de ces réalisations se rapportent tout autant, sinon plus, à la construction allégorique d'un « vivre-ensemble » utopique – et vraisemblablement ses retombées sur l'image des différentes parties prenantes – qu'à la gestion pragmatique des enjeux locaux liés au vieillissement de la population. C'est-à-dire que le projet cherche à donner (délibérément et ostensiblement) corps au vivre-ensemble et à l'intergénération :

- En rassemblant une multiplicité des publics cibles (personnes âgées, familles, mais aussi personnes handicapées physiques ou mentales, étudiants, etc.) ;
- En organisant de nombreux services et/ou de temps d'interaction ;
- En formalisant l'ambition sociale et « intergénérationnelle » du projet dans une charte (parfois plus attendue par les institutionnels que les habitants eux-mêmes...).
- En accompagnant les projets et les habitants, « pour que la magie opère »...

Quantitativement limitées, il s'agit principalement d'opérations de grande dimension développées en cœur des grandes agglomérations métropolitaines. Elles sont (évidemment) généralement enthousiasmantes. Mais toutefois peu sont duplicables en l'état. Un nombre important de partenaires associatifs, médico-sociaux, professionnels sont susceptibles d'être impliqués. Les surfaces d'espaces communs sont inhabituellement élevées. Les coûts d'investissement et de fonctionnement de l'opération, dans les schémas économiques classiques des opérateurs, rendent rédhitoire toute reproduction fidèle. De façon plus préoccupante, le futur de ces réalisations, que l'alibi de l'expérimentation a émancipé de la mesure (démésure), pose question.

Les projets intergénérationnels d'Habitat groupé participatif

Les réalisations sont peu nombreuses. Et les frontières de la catégorie sont floutées par le fait que la mixité (inter)générationnelle fasse partie de la galaxie des valeurs de « l'habitat participatif » (au côté de la mixité sociale, de l'écologie, de la solidarité, de la non-spéculation, etc.) sans pour autant qu'elle ne représente en général en elle-même l'axe central d'un projet. L'implication récurrente de retraités dans la genèse des projets favorise la composition intergénérationnelle des groupes d'habitants. D'autres projets sont voués à voir le jour...

Le modèle-moyen, ou « noyau » de l'habitat intergénérationnel

Portées par le binôme « bailleur + commune » ou plus rarement d'autres partenaires associés à un bailleur, les réalisations du modèle-moyen de l'habitat intergénérationnel recourent en grande partie les « dispositifs clés-en-main » ainsi que certains « programmes sur-mesure des collectivités ». Ces opérations proposent à leurs résidents des services de « soutien à la convivialité » (LENNHARDT, 2017) et potentiellement d'autres services relevant d'une gestion de proximité renforcée et d'une veille, ou de services médico-sociaux en association avec les CCAS ou des associations locales. Plutôt qu'un « type » en soi, ce que nous décrivons aussi comme un noyau de la formule de l'intergénérationnel symbolise davantage une tendance polarisatrice qui influence les deux types suivants :

Les programmes sur-mesure des collectivités

À cette catégorie correspondent des initiatives municipales opportunistes qui mobilisent l'ingéniosité locale pour :

- Trouver une alternative pour loger les personnes âgées de la commune dans un programme accessible physiquement et financièrement (face notamment à l'impossibilité ou la difficulté d'installer une structure « classique » (loi 2002-2) ;
- Accompagner une stratégie de développement local (répondre aux besoins des personnes âgées de la commune tout en attirant des familles, regrouper et développer les services, maintenir des activités/commerces sur place, créer des synergies locales...).

D'une copie dégradée de « résidence pour personnes âgées », à un projet de développement local, l'intérêt et la force de ces opérations réside plus dans leurs fonctions que dans les symboles. Contrairement aux « opérations emblématiques », largement guidées par les symboles et la vision du vivre-ensemble.

Ces réalisations sont majoritaires dans des configurations locales à caractère rural ou péri-urbain. Elles sont portées par l'initiative publique (municipale), de dimension plutôt réduite, et selon l'orientation du projet, destinées avant tout à un public sénior, ou à un public mixte (développement local).

Les dispositifs clé-en-main ou l'offre marketée

Résidences Chalets Séniors, label HSS, résidences Maisons de Marianne, résidences Passerelles, résidences Chers Voisins et résidences Cocoon'Âges, dispositif HAISSOR, résidences solidaires, résidences Complicity, etc. : les organismes HLM ou leurs partenaires ont formalisé et « packagé » des dispositifs d'habitat intergénérationnel. C'est-à-dire des « produits résidentiels intergénérationnels » définis par des cahiers des charges

de programmation architecturale et/ou de services, des procédures et des modèles économiques reproductibles ou adaptables. Le tout peut être distingué par un nom de marque, comme ceux listés ci-dessus ; ou bien simplement procéder du renouvellement d'expériences, après une ou quelques expérimentations initiales, résultant en la « cristallisation » d'un modèle.

Implantés sur tous types de territoires, mais en particulier dans des configurations périphériques à de grandes agglomérations (territoires péri-urbains et banlieues). Avec un large éventail de nuances, ces réalisations sont relativement les plus simples, permettant aussi la meilleure reproductibilité. Ces opérations s'inscrivent nécessairement dans les stratégies de développement (et marginalement de gestion) d'organismes HLM ou d'opérateurs urbains privés, qui répondent ainsi à l'appétence des collectivités pour la formule de l'habitat intergénérationnel.

Les deux modèles les plus reproduits aujourd'hui sont aussi parmi les plus simples. Logévie et la SDH proposent tous deux aux collectivités une offre d'habitat, conçue selon les spécifications du label HSS (Habitat Séniors Services), et avec une offre de services minimale. La gérance du bailleur est organisée et normalisée pour prendre en compte cette offre complémentaire.

Les maisons intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme

Le fonctionnement et les principes des maisons intergénérationnelles d'Habitat et Humanisme en font un modèle à part dans la galaxie de l'habitat intergénérationnel. Et la multiplication rapide des opérations peut justifier la création d'une catégorie propre : 26 opérations réalisées à l'été 2018²⁶³, dont 8 livrées en 2017 ! Et une trentaine de plus sont planifiées d'ici 2021, dans toute la France !²⁶⁴

La particularité des réalisations de la Fondation tient à ses missions d'insertion sociale, qui s'expriment dans les projets par l'accueil de publics en difficultés, par l'importance de l'accompagnement et de la dimension humaine (grâce à l'implication d'équipes de bénévoles), et par des montages incluant du logement temporaire (insertion).

Encadré 38_ Explorations typologiques : des typologies existantes ?

Le travail typologique est orienté : les variables sont sélectionnées en relation avec des hypothèses, et en fonction de leur propension à éclairer ces dernières. Ci-après sont succinctement présentés quelques travaux de nature typologique ou ordonnatrice intersectant (avec plus ou moins de recouvrement) la thématique de l'habitat intergénérationnel.

²⁶³ Liste des projets réalisés et en cours sur le site de la Fédération Habitat et Humanisme. Consulté le 31/08/2018. <https://www.habitat-humanisme.org/projets/~realisation~habitat-intergenerationnel~/page/3/>

²⁶⁴ Présentation des chiffres clés et faits marquant du Mouvement Habitat et Humanisme à l'occasion de la publication du Rapport d'activité 2017. Consulté le 31/08/2018. <https://www.habitat-humanisme.org/actualites-d-habitat-humanisme/>

Classifications morphologiques et scalaires : échelle, dimension, logements jumelés, colocations.

Nous avons préalablement introduit la typologie que propose D. ARGOUD (2012) de l'habitat intergénérationnel. En esquissant une classification par échelle, il choisit un critère morphologique et fonctionnel immédiatement perceptible (par tous) pour distinguer, au sein des opérations de mixité intergénérationnelle dans l'habitat, des projets de nature différente. Les résidences intergénérationnelles sont entourées selon cette « taxonomie » d'un côté des « quartiers intergénérationnels », et de l'autre des « logements intergénérationnels » qui fonctionnent sur le modèle de la colocation, ou cohabitation intergénérationnelle. L'USH reprend à son compte ce découpage dans un document de capitalisation d'expériences d'accompagnement du vieillissement des locataires dans le logement social (cf. Figure 38).

Figure 38_ Typologie morphologique, fonctionnelle et scalaire de l' « habiter intergénérationnel »

Le quartier intergénérationnel

Il s'agit de projets urbains conçus pour prendre en compte tous les âges de la vie et faire cohabiter au sein d'un même quartier des habitants aux profils et aux besoins différents. Ainsi, des étudiants, des couples, des familles, des jeunes seniors et des personnes très âgées en perte d'autonomie se retrouvent à voisiner dans des espaces et des logements conçus pour être accessibles à tous: personnes handicapées, familles, personnes âgées. Une gamme de services pensés pour répondre à des besoins divers et variés (aide-ménagère et portage de repas pour les habitants âgés, crèche pour les familles) ou bien des espaces communs (salle que l'on peut réserver pour des réunions de famille par exemple) sont souvent proposés au sein de ces immeubles ou quartiers.

L'immeuble ou la résidence intergénérationnels

Il s'agit d'un habitat collectif qui propose dans un même immeuble et de façon ciblée des logements à des jeunes, des familles ou des couples et à des personnes âgées (logements adaptés à leur situation, selon qu'elles soient en forme ou en perte d'autonomie). La présence d'espaces communs de convivialité ou utilitaires (salle de réception, buanderie) a vocation à susciter des rencontres et une entraide entre voisins. Les personnes âgées, entourées, bénéficient d'un environnement plus sécurisant et vivant.

La logement intergénérationnel

Il s'agit d'un dispositif d'accueil par des personnes âgées dans leur logement, d'un ou plusieurs jeunes (moins de 30 ans), en contrepartie d'une présence rassurante et bienveillante ainsi que de menus « services » (faire quelques courses, partager les repas...). Son objectif consiste à valoriser l'utilité sociale ainsi que la solidarité intergénérationnelle en répondant à la difficulté pour certains jeunes de se loger dans des grandes villes, ainsi qu'à l'isolement et au risque de perte d'autonomie de certains âgés. Certaines structures ajoutent pour l'hébergeur la possibilité de percevoir en plus un loyer dit « modéré ». Les situations juridiques, souvent fragiles en raison de l'interférence du dispositif avec plusieurs législations différentes (code de l'action sociale et des familles, code de la construction et de l'habitation, code du travail...), varient en fonction des choix opérés par la personne âgée et le jeune (sous-location en cas de loyer, convention d'occupation précaire, contrat de prêt à usage...). Dans tous les cas, le jeune ne doit pas rendre à la personne âgée des services relevant de la législation du travail et ces services ne peuvent être liés à un éventuel contrat de bail. Par ailleurs, l'intermédiation d'une association est vivement recommandée pour sensibiliser les parties à la démarche de cohabitation intergénérationnelle et éviter les possibles abus.

Pour mémoire, l'article L 442-8-1 du CCH prévoit deux cas de figures : les locataires –éventuellement âgés– du parc social peuvent, après information du bailleur, sous-louer une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans. A l'inverse, les personnes de plus de 60 ans peuvent être sous-locataires d'un logement occupé par un locataire Hlm. Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement. Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

USH, « Accompagner le vieillissement des locataires : l'action des organismes d'HLM – Les enseignements du concours « HLM partenaires des âgés » », in *Collection Cahiers de l'USH*, n°22, septembre 2016.

Le critère morphologique pourrait tout à fait être décliné plus encore au sein de la catégorie des « résidences intergénérationnelles ». Il aurait pour mérite par exemple de mettre en lumière les opérations construites autour de la constitution de logements « jumelés » ou en binôme, reliés par une pièce (ou une terrasse) commune. Sur les 196 projets en activité fin 2016, six ont été construits autour de cette idée, dont quatre en Savoie et Haute-Savoie par les offices publics de l'habitat de chacun des deux départements. Ce qui n'empêche pas le directeur de la communication et des relations clientèles de l'OPAC 73 de confier que de tels projets se montrent compliqués « *dans la gestion, dans le turn-over* ». « *C'est de la dentelle* ». L'expérience a été reproduite « *mais avec le sentiment que c'est compliqué* ». Un référent a été nommé au sein de l'office publique pour l'habitat savoyard pour ces projets intergénérationnels « *à part par rapport aux méthodes de gestion classique des bailleurs* ». ²⁶⁵

Le principe de cette formule particulière repose sur la connexion de deux logements – typiquement un grand logement pour une famille, et un petit pour une personne âgée – par un espace interstitiel (un hall, une pièce commune, une terrasse) et sur un engagement à se rendre des services réciproques. La posture se rapproche ainsi de « l'habitat kangourou » popularisé en Belgique ou des *intergenerational cohousing* canadiens... Le principe étant, dans la sphère familiale prioritairement, mais aussi en dehors (habitat kangourou) de vivre avec (et veiller sur) un parent âgé ou une personne âgée, tout en ayant chacun son propre domicile pour préserver l'indépendance et l'intimité. D'abord imaginé sous l'impulsion d'une élue municipale à Mulhouse pour des relations intergénérationnelles intrafamiliales exclusivement, c'est-à-dire que les locataires de chacun des deux logements du binôme étaient obligatoirement membre de la même famille, le modèle a été appliqué de façon plus souple par d'autres opérateurs par la suite :

« *Ces logements sont conçus pour que des personnes âgées non dépendantes puissent vivre dans leur appartement le plus longtemps possible en bénéficiant de leur famille, d'amis ou d'une autre famille ayant accepté ce principe de fonctionnement.* » ²⁶⁶

La difficulté de louer des logements par binôme, de reloger un ménage lorsque l'autre doit quitter l'un des deux logements, rend la gestion et la généralisation de ces programmes difficile. Et la difficulté est accrue lorsque les attributions sont réservées à des membres de la même famille. De fait, à Mulhouse, l'idéal « famille + parent âgé » semble rarement avoir été atteint :

« *En 2009, trois des paliers sont occupés, le quatrième double logement ayant du mal à trouver "double preneur". Pour dépasser cette difficulté le bailleur envisage de permettre à des familles liées par des liens autres que la parenté directe (cousinage...), de s'y installer.* » ²⁶⁷

En 2010, un an plus tard « (...) ces huit logements sont bel et bien occupés, les grands par des couples quadragénaires ou trentenaires avec leurs enfants, les autres par un public inattendu : celui d'enfants devenus parents et souhaitant rester à côté de leur famille, notamment pour bénéficier de facilités de garde. Seule une octogénaire réside dans l'un de ces appartements

²⁶⁵ Echanges avec P. VANDECASTEELE, Directeur communication, qualité, relations clients de l'OPAC 73, 24/09/2014.

²⁶⁶ OPAC Savoie – Plaquette de présentation de l'opération « Les Jardins du temps » à Chambéry (73).

²⁶⁷ Fiche de présentation de l'APRILES (Agence des Pratiques et Initiatives Locales) - www.apriles.net

réservés. Dans un autre, c'est une jeune adulte handicapée qui veut vivre à côté de sa sœur. »²⁶⁸

Quelques autres projets, au sein d'une résidence elle-même qualifiée d'intergénérationnelle, mettent en œuvre une colocation dans des appartements spécifiquement dédiés à ce mode d'habitation. Les colocations peuvent être :

- intergénérationnelles, comme sur la résidence Chabrol d'Habitat et Humanisme à Paris, ou le Chorus à Lyon,
- entre seniors, comme dans les deux appartements « Home Partage » à La Ravoire (73), ou les deux « T3 sénior colocation » loués par Logévie dans la résidence intergénérationnelle Concert'O à Bordeaux,
- entre étudiants, comme à Beaumont (63) au sein de la résidence intergénérationnelle des six collines,
- ou même entre familles monoparentales comme encore au sein de la résidence Le Chorus d'Habitat et Humanisme.

Le principe de colocation s'associe harmonieusement avec l'esprit de partage, d'entraide, de présence, mais aussi d'accessibilité financière qui donnent corps à la formule de l'habitat intergénérationnel. La réalité de sa gestion peut s'avérer tout de fois complexe.

Dans le champ des critères morphologiques pourrait aussi être cités : la dimension des projets (des opérations de 4 à 198 logements, avec une moyenne à 40 et une médiane à 28 logements), la présence d'espaces communs de vie collective, ou même la typologie des constructions (individuel en lotissement ou collectif...).

Le nombre de programmes comprenant des logements jumelés, ou des colocations, est toutefois très limité. Et les critères d'ordre morphologique se révèlent d'un faible intérêt typologique au-delà d'un objectif de classification per se, et au-delà des quelques éléments considérés ci-dessus.

Typologies de l'habitat alternatif à destination des personnes âgées.

H. LEENHARDT, pour le collectif « Habiter Autrement », est l'auteur d'une étude sur « l'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement ». L'étude se base notamment sur une « enquête qualitative auprès de dix réalisations sélectionnées » (LEENHARDT, 2017 : 4). Parmi celles-ci, trois sont des opérations intergénérationnelles référencées dans notre propre recensement, et deux autres, sans s'être approprié l'étiquette « intergénérationnel » prennent place dans un contexte résidentiel de mixité générationnelle.

Ces dix réalisations sont classées en fonction des principaux services qu'elles entendent mettre en œuvre. Des habitats alternatifs :

²⁶⁸ Article « À la rencontre des Français solidaires », *La Croix.com*, 01/12.2010
<http://www.la-croix.com/A-la-rencontre-des-Francais-solidaires/article/2447533/4076>

- « s'appuyant principalement sur le soutien à la convivialité » ;
- « s'appuyant principalement sur l'aide à la personne » ;
- « s'appuyant principalement sur l'aide à l'inclusion sociale ». (Leenhardt, 2017)

Les projets intergénérationnels se retrouvent tous dans la catégorie des « habitats alternatifs s'appuyant principalement sur le soutien à la convivialité », à l'exception du projet de la Maison Chabrol d'Habitat et Humanisme, axé principalement sur l'aide à l'inclusion sociale. Une particularité que nous retrouvons sur tous les projets de la Fondation d'utilité publique et qui correspond à nos propres observations.

Les catégories (ou axes prioritaires) de services proposées au sein des opérations constituent un critère d'analyse et de classement intéressant. S'agissant des 196 projets étudiés, ont été évoquées, sans les hiérarchiser, les trois principales familles de services exécutés au sein des réalisations : l'animation, la veille/le « gardiennage amélioré », et les services à la personne à domicile. Ils forment le cœur de l'offre de services de l'habitat intergénérationnel, et se retrouvent en particulier (pas toujours ensemble) dans les projets correspondant à ce que nous avons appelé le « modèle-moyen » de l'habitat intergénérationnel. L'influence territoriale sur les services proposés a aussi été mise en lumière :

- Des services « particulièrement métropolitains », et moins fréquents (services « structurés » de voisinage, services d'inclusion/insertion sociale, services liés à l'implication d'un établissement social ou médico-social).
- Très peu de services dans les projets les plus ruraux.

De manière générale, les services d'animation et de « soutien à la convivialité » pour reprendre la terminologie d'H. Leenhardt, sont les plus fréquents et les plus diffusés sur tous types de projets et de territoires. Cela dit, rappelons tout de même qu'un tiers des réalisations recensées ne propose aucun service « spécifique » relatif au projet intergénérationnel.

De son côté, A. LABIT (2016), intéressée par les formes d'habitat citoyen et solidaire pour les personnes âgées, en propose une typologie précisément construite sur les deux axes de la citoyenneté, et de la solidarité.

L'axe de la citoyenneté distingue les programmes dits « autogérés », de ceux « accompagnés », c'est-à-dire au sein desquels l'initiative et la présence d'un bailleur, gestionnaire, ou autre acteur reste prégnante.

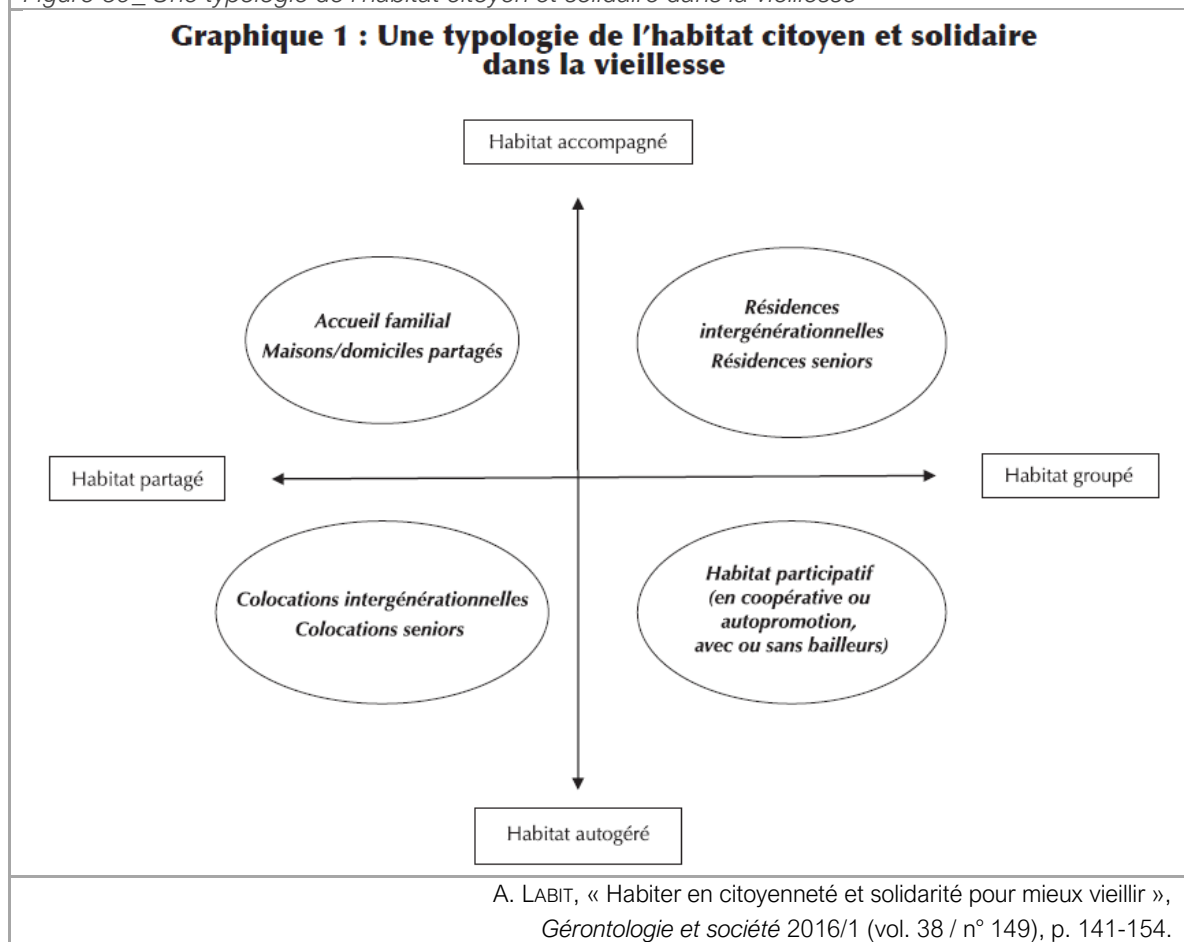
L'axe de la solidarité quant à lui distingue les réalisations dites « d'habitat partagé », qui mettent en œuvre un vivre-ensemble jusque dans le logement, sous la forme de cohabitation, et celles réservant la vie collective à des espaces dédiés de la résidence, en préservant l'indépendance des habitants dans leurs logements individuels, qualifiées « d'habitat groupé ».

Au sein de cette typologie, les résidences intergénérationnelles sont classées dans la catégorie de « l'habitat groupé accompagné » :

« L'habitat groupé accompagné rassemble des formules portées essentiellement par des élus municipaux et des bailleurs qui, conscients des enjeux forts que représente le vieillissement de la population pour leur territoire/leur parc de

logements, souhaitent proposer une solution d'accompagnement du vieillissement dans un cadre locatif tout à fait classique. Cette ambition est souvent le résultat d'une consultation de la population retraitée (via un conseil des aînés, une commission municipale, une enquête réalisée par un bailleur, etc.) qui aspire à une certaine sécurisation du processus de vieillissement, en même temps qu'à sa normalisation dans l'habitat classique. L'accompagnement sera plus ou moins étoffé, reposant sur la création d'un voisinage rassurant (charte de voisins), la possibilité de rencontres dans un espace commun ouvert, et éventuellement quelques services (animation, aide administrative, gardiennage, etc.). Le sentiment du chez-soi dans un logement entièrement équipé et indépendant, au sein d'un ensemble architectural (maisons ou appartements) qui comprend souvent aussi des familles, est préservé. Beaucoup d'agglomérations proposent désormais cette formule : domiciles services (Nantes) ; logements Octaves (Lille) ; résidences « Chers voisins » (Lyon), etc. La résidence Simone de Beauvoir à Rennes ou encore la résidence René Amand de Poitiers sont d'autres exemples urbains, tandis que des communes plus rurales ont aussi développé ce type de concept : résidence Le Kanata à Liffré (Ille-et-Vilaine) ou encore Le jardin des aînés à Espagnac (Corrèze). Le concept des Béguinages Floralys, fonctionnant sur les mêmes principes et réservé aux seniors, a quant à lui essaimé sur la région Nord-Pas-de-Calais. » (LABIT 2016 : 146).

Figure 39_ Une typologie de l'habitat citoyen et solidaire dans la vieillesse



On reconnaît bien dans cette description un certain nombre d'éléments précédemment identifiés, et en filigrane le « modèle-moyen de l'habitat intergénérationnel ». En revanche, typologie d'un ensemble plus vaste, au sein duquel se situe l'habitat intergénérationnel, le travail peut difficilement, s'agissant de la formule spécifiquement, dépasser le stade des généralités. Quelques opérations intergénérationnelles d'habitat groupé participatif correspondent toutefois à la catégorie de « l'habitat groupé autogéré », et quelques autres de logements en binômes ou intégrant des appartements de colocation peuvent davantage se rapporter aux catégories « habitat partagé accompagné » ou éventuellement « habitat partagé autogéré ».

PARTIE 3 : De l'innovation à la pérennisation : évaluation et perspectives.

L'hypothèse de voir la formule s'inscrire durablement dans le paysage institutionnel de l'offre résidentielle à destination des personnes âgées, bien qu'incertaine, semble raisonnablement crédible. Notamment suite aux dispositions réglementaires introduites par le décret du 3 mai 2017 (cf. 3.1.2.2.b). Mais le chemin vers la consolidation du courant et des réalisations de l'habitat intergénérationnel, qui n'a été qu'esquissé par la Loi ASV et ses suites immédiates, passe par la confrontation avec une série de fragilités d'ordre économique, social, politique, juridique... La formule doit aussi faire ses preuves. S. CLEMENT (2006 : 78) évoquait il y a une dizaine d'années le manque d'évaluation des réalisations d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées, et notamment d'habitat intergénérationnel :

« Les hypothèses de la « dépendance » et de la « solitude » sont associées dans des réalisations où ces services et les technologies sont réunis, avec parfois l'ambition de promouvoir l'intergénérationnel. Les évaluations de ces réalisations ne sont pas bien nombreuses et il est difficile de connaître la vie sociale dans ces habitats où l'on décrète de l'intergénérationnel. Les usages des technologies présentées comme les dernières prouesses de nos ingénieurs sont méconnus, et l'on aimerait aussi avoir une idée de l'importance quantitative de ces diverses réalisations qui se présentent souvent sous la terminologie « d'expériences », dont on ne sait jamais si elles sont véritablement réussies. »

Force est de constater que peu a changé en la matière depuis. S'agissant d'habitat intergénérationnel tout du moins.

Nous proposons dans cette partie de présenter des éléments de retour d'expérience, en nous focalisant sur certains écueils et fragilités qui concentrent les principaux enjeux pour la pérennité des réalisations, considérées individuellement, et de la formule prise dans son ensemble. Ces fragilités et ces enjeux sont de divers ordres. A. LABIT (2016 : 150) identifie des « *difficultés sociales, économiques [...] et d'ordre juridique [...] susceptibles d'entraver l'émergence et la pérennité de [l'] offre d'habitat alternatif dans la vieillesse* ». À ces trois champs, nous ajoutons les difficultés d'ordre déontologique, qui s'avèrent tout aussi décisives dans le contexte d'une formule qui n'est pas tout à fait encore arrivée à maturité.

Dans une visée prescriptive, mais avec beaucoup d'humilité quant à leur portée, sont suggérés quelques principes directeurs et opérationnels en réponse aux fragilités évoquées. L'expérience accumulée au cours de quatre années d'observation participante de la création puis mise en place du dispositif CHERS VOISINS, progressivement déployé dans différents contextes résidentiels et territoriaux, inspire une série de recommandations pour une « ingénierie de l'habitat intergénérationnel ». Les apports d'une ingénierie sociale adaptées sont à ce titre mis en avant et vérifiés par une évaluation socio-économique globale du projet pilote de la démarche CHERS VOISINS.

3.1 _ De(s) utopie(s) à la réalité : écueils, obstacles et fragilités de l'habitat intergénérationnel

3.1.1_ Fragilités d'ordre social : heurs et malheurs du voisinage intergénérationnel

Nos travaux se sont essentiellement concentrés sur la dimension et les acteurs institutionnels de l'habitat intergénérationnel. De la sorte ont été délaissées – à regret – d'importantes considérations relatives aux usages et aux usagers finaux des résidences intergénérationnelles. Certaines observations générales ou rapportées d'autres travaux, ainsi que de rares extraits de littérature scientifique sur le sujet de la vie sociale des habitats intergénérationnels peuvent néanmoins être partagées et mis en rapport avec les très nombreux exemples, échanges, et situations rencontrées dans le cadre de quatre années de travail de recherche et d'observation participante au sein de Récipro-Cité. Ainsi, malgré leur hétérogénéité et la représentativité parfois restreinte des exemples cités dans cette partie, susceptible d'en réduire la portée scientifique, la richesse des sources et la concordance de l'information accumulés au cours des travaux autorise à présenter un travail réflexif digne d'intérêt.

La dimension sociale revêt une importance toute particulière dans la formule de l'habitat intergénérationnel.

- D'abord parce que le principe même de l'habitat intergénérationnel repose sur le **postulat d'une mixité générationnelle vertueuse à l'échelle résidentielle**, s'exprimant dans un voisinage bienveillant. Dans nombre de projets, les attentes résidentielles et sociales du programme ont même la particularité d'être explicitement formulées, ou formalisées, dans une **charte de « bon voisinage »**.
- Ensuite parce que la formule de l'habitat intergénérationnel focalisée sur les problématiques de l'isolement et du lien social des personnes âgées (et entre générations) « externalise » par définition – au moins partiellement – les **considérations d'ordre médico-social** les plus complexes.
- Enfin, plus anecdotiquement peut-être, parce que la concentration en un même lieu de personnes âgées, et la nature des ambitions sociales des projets intergénérationnels, rendent tout **dysfonctionnement de gestion locative** ou sociale potentiellement plus critiques ou sensibles que d'ordinaire...

Par dimension sociale nous entendrons ici toutes les interactions et situations relatives à la vie quotidienne et sociale des résidents des programmes intergénérationnels, mises en rapport notamment avec les ambitions sociales, voire sociétales, de la formule en question.

3.1.1.1_ « Bon voisinage » et « Utopisations résidentielles »

3.1.1.1.a _ « Utopisations résidentielles »

« *Quand ils ont appelé, on aurait dit un entretien d'embauche* ». C'est ainsi que Stéphanie décrit l'entretien téléphonique qu'elle a passé avec une chargée de clientèle d'Aquitanis, un bailleur

social aquitain avant de se voir octroyer un logement dans une résidence intergénérationnelle de 26 logements, dans l'agglomération bordelaise.²⁶⁹ Au cours de cet entretien, on s'est assuré que la jeune femme souscrivait au projet intergénérationnel de la résidence : en somme, pratiquer un voisinage actif, sensible et attentif aux personnes âgées et/ou fragiles, et faire vivre sur la résidence un esprit de convivialité et de solidarité entre générations. Car dans l'habitat intergénérationnel, la proximité et les échanges entre générations sont des ingrédients d'un voisinage qui doit être « bien-veillant » et « solidaire », notamment vis-à-vis des personnes âgées, afin de faciliter (prolonger) leur maintien à domicile. Dans bon nombre de cas, ces « attendus résidentiels » sont formalisés au moyen d'une charte de « bon voisinage », signée par les locataires à leur entrée dans les lieux. Cette ambition de conceptualiser et construire un environnement, non seulement physique, mais aussi social, « idéal » confère dans une certaine mesure à la formule de l'habitat intergénérationnel le caractère d'une utopie concrète.

En ce sens nous proposons de résumer cette projection et prescription de normes et d'usages résidentiels ou sociaux à caractère utopique sur les résidents de l'habitat intergénérationnel par l'expression d'« utopisation résidentielle ».²⁷⁰ La chose n'est bien sûr pas unique à l'habitat intergénérationnel, puisque l'origine du logement social est marquée du dessein de moraliser les classes populaires, que les bailleurs identifient par la force des choses des bons et mauvais comportements locatifs²⁷¹ en essayant de promouvoir les « bons » (DEMOULIN, 2016), ou que « *les concepteurs [des quartiers durables] cherchent à diffuser des normes d'habiter spécifiques (...) élaborées à partir d'un modèle idéal de pratiques (...) répondant à des injonctions à la fois écologiques et sociales* » (VALEGAS, 2014 : 423 ; cf. aussi RENAULD, 2012).

Reprenant l'exemple de la résidence Oréa d'Aquitanis, le guide des habitants, remis en même temps que leurs clés (dans un évènement collectif pour permettre aux futurs voisins de se rencontrer) stipule par exemple :

« Lors de votre recherche de logement, vous avez signé un document précisant les engagements spécifiques à la résidence solidaire. De même, à votre entrée dans les lieux, vous avez adhéré comme l'ensemble des locataires d'Aquitanis à la Charte d'occupation et de bon voisinage. De cette manière, vous avez affirmé :

> votre partage des valeurs de solidarité portées par le projet, votre bailleur et la Ville du Bouscat,

> votre volonté de veiller à avoir un comportement responsable et à proposer des services aux autres locataires de la résidence. »²⁷²

Généralement 1/ la charte, 2/ l'organisation de la diversité générationnelle parmi les habitants, et 3/ les dispositions architecturales spécifiques pour « favoriser le vivre-ensemble » telles que les locaux communs, les jardins partagés, etc. se combinent pour affirmer l'attente formelle du bailleur ou des parties prenantes institutionnelles du projet vis-à-vis du comportement des (futurs) résidents et de la vie sociale de l'immeuble. On attend des habitants qu'ils « jouent le jeu », tout en reconnaissant, rattrapé par le sens des réalités que « *Si tous les ingrédients sont réunis pour*

²⁶⁹ Entretien réalisé le 14/10/2015 avec Stéphanie (prénom changé), locataire de la résidence solidaire Oréa.

²⁷⁰ Construction basée sur la contraction des termes et notions de « socialisation résidentielle » et d'« utopie ».

²⁷¹ Pour ne pas dire les bons et mauvais locataires (cf. à ce propos J. DEMOULIN (2016)).

²⁷² Guide des habitants – Oréa, Aquitanis, p.6.

que l'intergénérationnel trouve en ce lieu un terreau favorable à son épanouissement, pour autant, rien n'est vraiment gagné dans cette dimension humaine ! »²⁷³. Ou selon la formule maintenant consacrée dans le « milieu de l'habitat intergénérationnel » : « L'intergénération(nel) ne se décrète pas ».²⁷⁴

Précisons par ailleurs que si Aquitanis, ou d'autres bailleurs comme par exemple l'OPAC de Saône-et-Loire ont choisi de s'assurer précautionneusement de l'engagement des potentiels candidats avant leur attribution d'un logement, peu ont appuyé aussi fort à ce niveau. S. IANNUZZI, directeur de programmes de l'office public Saône-et-Loirien explique même que suite à la présentation de la charte de bon voisin'âge, et des engagements associés, à tous les candidats avant les attributions, « il y a eu beaucoup de refus au début ». Ce qui laisse supposer que le bailleur a fortement marqué pendant ces entretiens ses exigences vis-à-vis de l'engagement des futurs locataires à faire vivre le projet solidaire de la résidence Puébla. Assez en tout cas pour en faire reculer certains...²⁷⁵ Mais parfois plus encore que les bailleurs sociaux, conscients des contraintes et de leurs obligations dans les processus d'attribution de logements, certaines collectivités insistent pour qu'à la spécificité du projet corresponde une sensibilisation, voire une sélection, attentive des candidats. Il faut que les gens qui intègrent la résidence intergénérationnelle comprennent et acceptent le projet. Et dans l'idéal que le projet social et intergénérationnel prévu corresponde au projet de vie des candidats. Les représentants des collectivités de chacun des deux projets de résidence intergénérationnelle Cocoon'Âges que nous avons personnellement accompagnés en ont fait un critère essentiel de réussite :

« Ce qui me semblerait intéressant c'est que l'on travaille ensemble avec [le bailleur] sur une charte de peuplement, et que pour cette résidence à majorité en locatif social on puisse travailler finement ensemble sur le peuplement, car c'est là que ce jouera la réussite du projet : charte des profils, lancement d'un "appel à manifestation d'intérêt" sur des personnes souhaitant intégrer un projet intergénérationnel, rencontre avec des candidats, explication de la démarche, voir même proposition de candidature sur la base d'un projet de vie (sur le modèle des Kots-à-projet belge par exemple, en version intergénérationnelle), etc...

En tous cas, il me semble que la première étape sera ce travail sur le peuplement et la recherche des nouveaux habitants. »²⁷⁶

Peu nombreux sont toutefois les habitants vivant aujourd'hui dans une résidence intergénérationnelle qui ont dû passer par un processus de « recrutement » si exigeant... Au contraire il n'est pas déraisonnable même d'anticiper que le temps érodera la précaution et l'exigence de certains bailleurs ou certaines collectivités vis-à-vis des nouveaux « entrants ». Ainsi fûmes-nous surpris de la perplexité d'une jeune locataire de la résidence « les Camélias » devant notre mention de la spécificité intergénérationnelle de sa résidence.²⁷⁷ Cette dernière pourtant

²⁷³ Guide des habitants – Oréa, Aquitanis, p.6.

²⁷⁴ L'expression « l'intergénération ne se décrète pas, elle se vit » a été popularisée par les porteurs de projet de l'expérience du village Générations de Saint-Apollinaire qui a été une référence pour de nombreuses autres réalisations. L'expression a été maintes fois reprises et librement adaptée.

²⁷⁵ Entretien avec S. IANNUZZI – directeur de programme – OPAC 71 – 30/05/2014.

²⁷⁶ Extrait de courriel envoyé le 4/07/2018 par un chargé de mission d'une collectivité, en préparation d'une réunion partenariale (collectivité – maison de quartier – bailleur social – promoteur – Récipro-Cité) de pilotage du projet de résidence COCOON'ÂGES.

²⁷⁷ Echanges avec une locataire en pied de résidence, « Les Camélias » - Cestas-Gazinet, 10/2014.

livrée il n'y a que cinq ans, avait été sélectionnée par Logévie pour communiquer sur son « produit résidence intergénérationnelle » (vidéo de présentation de l'offre et de la résidence, avec des témoignages d'habitants). Est-ce l'organisme HLM qui en cinq ans a cessé ses efforts pour instiller, au fil de la rotation des locataires, la vision d'une résidence intergénérationnelle supportée par un voisinage solidaire ? Ou s'est-elle progressivement effacée de l'esprit des occupants, faute d'accompagnement et de relance du bailleur ? G. LAZZARA, directeur adjoint d'Habitat Marseille Provence (HMP), identifie deux « moments critiques » qui ont résulté en un affaiblissement de la sensibilisation institutionnelle vis-à-vis des valeurs de voisinage solidaire auprès des nouveaux entrants au sein des deux projets « Résidensembles » conçus et mis en place par l'office marseillais dès le milieu des années 1990 :

- Au sein de la première résidence « Benoît Malon » à Marseille, le concierge historique a joué le rôle de « garant de la charte ». Présent sur place sur cette résidence de 90 logements, et responsable des visites de logements et des états des lieux, il remplissait aussi un rôle de sensibilisation aux principes de la charte et au projet social et intergénérationnel de la résidence auprès des locataires entrants. À son départ en retraite, cette mission informelle n'a pas été confiée à son remplaçant, et la rotation s'effectue maintenant sans « filtre » ni sensibilisation.

- La deuxième application du dispositif « Résidensembles » sur une résidence de 33 logements à Gignac-la-Nerthe (13) a bénéficié d'un fort soutien de la collectivité. Un changement de municipalité a en revanche résulté en un « laisser-aller » quant aux principes régissant l'attribution des logements, au détriment des principes de vie sociale décrits dans la charte.²⁷⁸

Sur le ton de l'anecdote, rapportons-mêmes le témoignage d'une animatrice intergénérationnelle chargée de l'accompagnement de plusieurs résidences intergénérationnelles du concept des Maisons de Marianne : des locataires entrant dans la résidence s'opposent au projet social de résidence et aux activités mises en place. Un locataire aurait même porté plainte à causes des nuisances générées par les activités !²⁷⁹

3.1.1.1.b _ Chartes de « bon voisinage intergénérationnel » : en ligne de mire, la « solidarité de voisinage »

L'examen de neuf « chartes de bon voisinage intergénérationnel » permet de relever les valeurs mises en avant par les porteurs de projets et les attentes résidentielles officiellement exprimées vis-à-vis des habitants.

Toutes ces chartes sont signées par les locataires avant ou au moment de leur entrée dans les lieux. La charte est un des principaux moyens à travers lequel le bailleur ou les parties prenantes institutionnelles transmettent aux habitants, entre les mains desquels reposent *in fine* la responsabilité de la vie sociale de la résidence, leur vision (utopique) du projet. Bien que sa portée ne soit que morale, la charte engage, de façon plus ou moins directive, les habitants à une ligne de conduite. À notre connaissance, aucune charte n'est en effet juridiquement contraignante, même lorsqu'annexée au contrat de bail.

²⁷⁸ Entretien avec G. LAZZARA, directeur études, patrimoine et développement de HMP, 21/07/2017.

²⁷⁹ Propos rapportés par A. DESSERTINE – Récipro-Cité, Entretien en date du 10/03/2017.

Tableau 15_ Analyse des valeurs et mots-clés cités dans neuf chartes de résidences intergénérationnelles

	Le Victoria	Harmonia	Génération	Marie-Curie	Bessoneau	Puébla	Ivry FH	La Rumba	Gué Parray	TOTAL
VALEURS EVOQUEES										
Entraide / Rendre et demander des services	X	X	X	X	X	X	x	X	X	9
Respect / Politesse	X	X	X	X	X	X		X	X	8
Etre accueillant		x	X	X	X	X	X		X	7
Veiller les uns sur les autres / être attentif aux besoins	X	x	X	X		X		X	X	7
Echange / Partage / Transmission	x	X		X		X	X	X		6
Prendre part à la vie collective / S'impliquer / Participer			X	X	X	X	x		X	6
Dialogue / Communication	X			X			x		x	4
Reconnaissance / Utilité / Contribution							X			1
MOTS CLES CITES										
« Convivialité »	X	X		X			X	X		5
« Solidarité »	X	X				X	X	X		5
« Ecoute »	X		X	x	X		X		X	6
« Isolement »		x	X		X		X	X	X	6
« Harmonie »	X	X	X		X			X	X	6
« Sécurité »		X	X		X			X	X	5
« Vivre-ensemble »	X			X			X			3
« Maintien à domicile »		X						X		2
N.TORRES, 2017										
<p>Commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est à noter que la charte du Quartier Bessoneau à Couëron est largement inspirée de celle du Quartier Génération à St-Apollinaire, qui a inspiré l'opération dans sa globalité. Certains passages en ont été repris en intégralité, sans modification. - De même, les résidences intergénérationnelles La Rumba et Harmonia, sont deux résidences de la SDH. Leurs deux chartes sont donc construites sur un même tronc commun, avec quelques variantes. - Une grande X signifie une correspondance parfaite. Une petite x signale une présence moins franche de la notion, ou pour les mots-clés, la présence d'un synonyme ou d'une paraphrase. <p>Les neuf chartes sont en annexes.</p>										

On observe sans surprises une grande homogénéité dans le contenu de ces chartes (cf. Tableau 15). Le principe de l'entraide et des échanges de service est cité dans chacune des neuf chartes étudiées. C'est le principal enjeu de la « solidarité », qui est au cœur des projets intergénérationnels. Le mot « solidarité » lui-même est cité dans cinq des neuf chartes, mais transparait de fait dans toutes. Le principe de « veiller les uns sur les autres » et d'être « attentifs aux besoins » des autres (ou spécifiquement des plus fragiles) fait par exemple lui aussi référence à la notion de solidarité. Il est mentionné dans sept documents sur neuf. Remarquons ici que l'idée

de veiller sur ses voisins fait aussi parfois écho à la notion de « sécurité », moins répandue, mais tout de même citée dans une grosse moitié de l'échantillon. Les valeurs de respect et de politesse, quasi-incontournables pour une charte de voisinage régissant la vie sociale d'un immeuble, sont aussi reprises presque unanimement.

Suivent ensuite l'instruction d'être accueillant, qui peut être rattachée à la valeur de la convivialité, citées dans respectivement sept et cinq des chartes étudiées. Et l'exigence de s'impliquer et participer à la vie collective ou au projet collectif de la résidence, cité à six occasions.

Fait intéressant, les valeurs d'échange, de partage, de transmission, ou de reconnaissance et d'utilité des personnes âgées qui semblent avoir été majoritaires dans les projets et les actions du courant de ce que nous avons appelé « la nouvelle intergénération » (LORIAUX et REMY, 2012 ; MALKI, 2008) passent en second plan par rapport à l'exercice d'une solidarité de voisinage et intergénérationnelle se concrétisant par l'échange de services et une veille attentive aux besoins des uns et des autres, en particulier des plus âgés. C'est un renversement par rapport à la situation décrite en 2012 par M. LORIAUX et C. REMY qui regrettaient justement la trop faible proportion dans les « actions intergénération » de « *projets dont la finalité est plus sociale et qui sont orientés vers une solidarité active à l'adresse de publics fragilisés* ». Ces derniers ne représentaient qu'un dixième des projets soumis à la Fondation du Roi Baudouin en réponse à deux appels à projets successifs de 2006 et 2007 pour soutenir financièrement des actions visant à « développer les relations intergénérationnelles » en Belgique (cf. encadré 4).

En effet, la posture des acteurs du courant de l'intergénération, et celle des porteurs de projets des résidences intergénérationnelles diffèrent sensiblement. Leurs priorités et leurs objectifs ne se recoupent pas parfaitement. Les acteurs du courant de l'intergénération, issus des milieux gérontologiques et sociaux, voire éducatifs en France, semblent mettre ou avoir mis davantage l'accent sur les relations intergénérationnelles *per se*, et leur dimension idéologique, sur la transmission qui est un des processus intergénérationnels « de base », la reconnaissance et l'utilité des personnes âgées, le changement de regard entre générations... Les projets intergénérationnels dans l'habitat, qui émanent principalement des milieux de l'action publique territoriale et des opérateurs de l'habitat, font majoritairement écho à une problématique du vieillissement « environnementalisée », dont les préoccupations gravitent autour des notions d'isolement, d'habitat adapté, de maintien à domicile. S'il n'est explicitement mentionné que dans deux des neuf chartes, l'objectif du maintien à domicile, est bel et bien au cœur du courant de l'habitat intergénérationnel. Le maintien à domicile est probablement le principal point de suture entre les acteurs de l'habitat et la politique vieillesse (NOWIK et THALINEAU (dir.), 2014). C'est bien là le premier objectif de la solidarité de voisinage si « bruyamment » encouragée dans les projets (et traduit dans leurs chartes). S. IANNUZZI, responsable du développement des programmes « logements solidaires » au sein de l'OPAC 71, et de la résidence intergénérationnelle Puébla l'explique par exemple avec ses mots :

« (...) prendre le pari que sur la base de l'engagement des gens, on peut renforcer les solidarités de proximité. (...) L'idée c'est d'avoir un « effet retardant » sur le départ en foyer. »²⁸⁰

²⁸⁰ Entretien avec S. IANNUZZI, responsable du développement des programmes « logements solidaires » - OPAC 71 - 30/05/2014.

Il est à ce titre intéressant de retrouver cette dualité de postures et d'objectifs dans la définition proposée par J.P. FRAGNIERE (2012 : 145) dans son dictionnaire des âges et des générations :

- « *L'intergénération, ou la coopération intergénération se présente comme un moyen de dépasser les affrontements potentiels entre les groupes sociaux définis par la notion de génération.* » (...)
- « *Dans l'habitat, la solidarité informelle entre les générations recouvre des pratiques qui relèvent du voisinage solidaire.* »

De façon caricaturale, la posture des acteurs de l'intergénération semble plus volontiers idéologique, celle des porteurs de projets d'habitat intergénérationnel apparaît plus utilitariste. Raccourci en une formule : l'intergénération est une fin, la mixité générationnelle dans l'habitat un moyen.

Tableau 16_ Valeurs, objectifs et postures dominants de l'Intergénération et de l'Habitat intergénérationnel

	« Intergénération »	Habitat intergénérationnel (Mixité intergénérationnelle dans l'habitat)
Valeur dominante	Transmission (réciprocaire)	Solidarité
Objectif dominant	Changement de regard	Maintien à domicile
Posture dominante	Idéologique (changer la société) (voire morale)	Utilitariste/pragmatique (répondre à des besoins)

N.TORRES, 2017

Commentaires :

L'objectif « d'inclusion sociale » peut aussi bien se retrouver semble-t-il dans l' « Intergénération » que dans l'Habitat intergénérationnel.

Encadré 39_ "Solidarité contrainte", "solidarité réelle" : quand les habitants s'opposent à l'instauration d'une charte de solidarité (en contexte de rénovation urbaine).

En mai 2006, les élus de la Ville de Poitiers annoncent dans la presse que la barre de 198 logements de la rue René Amant va être rénovée dans le cadre du Plan National de Rénovation Urbaine. Le projet aura une spécificité : la barre sera transformée en résidence intergénérationnelle. (p.137) (...) Par ailleurs, [le projet] prévoit l'aménagement d'un espace collectif important au sein de ce bâtiment (un plateau d'environ 450m²), dont les fonctions en lien avec l'intergénérationnel sont à définir (...). (p.136) Ils annoncent également la mise en place d'une charte dite intergénérationnelle qui prévoit les modes d'habiter et les solidarités auxquelles devront s'engager les habitants. (p.137) (...)

Le projet de résidence intergénérationnelle s'inscrivait également dans une stratégie de SIPEA Habitat pour changer son image publique. (p.142) (...)

Cette parution, dans la presse et sans concertation préalable des habitants, met le feu aux poudres auprès des locataires les plus anciens de l'immeuble, qui attendent depuis de nombreuses années des travaux d'isolation et de sécurisation des logements. Cette éruption de colère s'explique en grande partie en raison de la faible crédibilité de SIPEA Habitat du point de vue de ses habitants les plus anciens. (p.137) (...)

Cette colère, qui émane d'un groupe de 5 locataires habitant depuis longtemps dans l'immeuble, va être extrêmement fructueuse pour la suite du projet. Les habitants font appel à la CLCV (association de locataires : Consommation, Logement, Cadre de Vie) pour les soutenir, dans ce qui est à ce moment-là une opposition complète au projet. (p.139) (...)

La question que se posent les "meneurs" dès le début est de savoir ce que pensent les autres habitants. Ils organisent donc des réunions d'immeubles. (...) Ainsi une première phase indispensable a permis de faire état de toutes les récriminations liées au logement et à la vie dans l'immeuble, mais aussi de mieux comprendre les peurs que provoquent initialement le projet, par exemple celle d'être délogé sans solution pour la suite, ou encore que l'ampleur des travaux prévus ne permette pas aux uns ou aux autres de se maintenir dans un logement rénové désormais trop cher pour leurs revenus faibles. Une seconde phase de discussion au sein des groupe facilite ensuite la compréhension de ce que pourrait être une résidence intergénérationnelle et l'action des habitants dans l'idée d'un contreprojet à celui de SIPEA.

Au cours des 13 mois que dure cette étape initiale, vont également se mettre en place des valeurs et une vision sociétale - les idées fortes - qui sont aujourd'hui encore les piliers du sens du projet. La première valeur affirmée est celle de solidarité, une solidarité vécue, réelle en opposition avec la solidarité contrainte (et artificielle) prévue par la charte. Cette solidarité renvoie également aux questions de liberté et de dignité. C'est-à-dire qu'une solidarité contrainte pourrait être vécue comme une atteinte à la liberté individuelle et un déni de dignité. Cette question de la dignité (et du respect) est au cœur de la réaction puis du contreprojet des habitants. En effet, une partie des habitants de l'immeuble a une image négative d'elle-même, du fait d'habiter dans ce quartier, dans cet immeuble. Rebondir, proposer un contreprojet, c'est donc aussi renvoyer de la dignité, de la respectabilité à l'extérieur, aux institutions, au monde. (p. 140) (...)

Depuis 2010, début d'une certaine médiatisation du travail des habitants, les résultats obtenus par le groupe d'habitants, avec le soutien du CSC (Centre Socio-Culturel) et du Comité de Quartier sont loin d'être négligeables. Le premier acte formel posé par le bailleur [et les élus] est l'abandon de la charte de solidarité prévue initialement. (p.142)

Une nouvelle association d'habitants - "L'Espoir" - est créée en 2012. Le nom de cette association est évidemment significatif des rêves et des combats d'habitants qui se définissent eux-mêmes comme des militants. Les statuts ont été longuement travaillés et les intentions sont sans ambiguïtés : préparer les futurs services qui seront proposés dans le cadre de la résidence intergénérationnelle et en assurer la gestion future. (p. 142).

Extraits de V. Divoux, "La résidence intergénérationnelle de Saint Cyprien, premiers apports et questions sur une dynamique participative militante, in P. Tozz (dir.), 2017, *L'animation socioculturelle, quelle place dans le projet urbain ?*, Carrières sociales éditions, Bordeaux, p. 133-151.

3.1.1.1.c _ Enjeux et limites des solidarités de voisinage

Pourtant faut-il nuancer la portée d'une telle solidarité de voisinage. Certes les anecdotes sont nombreuses. Chaque entretien avec des habitants ou des porteurs de projet s'accompagne de son lot d'anecdotes : garder le chat, inviter à manger un repas, s'occuper des enfants, arroser les plantes, faire les courses, apporter le journal, bricoler un meuble, écrire un courrier administratif, faire une ballade, fermer les volets, etc. Cependant généralement, soit ces expériences de solidarités s'insèrent dans un registre amical, soit elles se cantonnent à un rythme et régime anecdotique. La focalisation dans le cadre de l'habitat intergénérationnel sur ces anecdotes et relations solidaires ailleurs souvent masquées dans « l'invisibilité du quotidien » (ARGOUD dir. 2014) incite en l'état actuel des connaissances à la prudence pour valider une « sur-solidarité » significative du voisinage des résidences intergénérationnelles. Soucieux de mettre en évidence et mesurer l'impact social du projet Puébla les équipes de l'OPAC 71 ont organisé un suivi sous forme d'entretiens pour évaluer la nature et les fréquences des échanges et actes de services entre voisins (et les encourager). Bien que le mode opératoire ne fût probablement pas optimal²⁸¹, il est intéressant de noter la difficulté à faire rentrer les actes de services et les attentions quotidiennes dans des cases. La plupart des habitants de la résidence Puébla qui se sentent investis dans le projet solidaire de leur résidence ont expliqué faire preuve d'attentions quotidiennes de façon continue, ceci alors qu'à de rares exceptions près, le comptage de services organisé par l'OPAC est nul dans les catégories identifiées : courses alimentaires, petit bricolage occasionnel, garde d'enfant, assistance pour démarche administrative, contact avec la famille d'un locataire en cas de problème, transport dans la ville. À l'exception peut-être de Mme Chambon, doyenne de la résidence, qui fait l'objet d'attentions particulières de la part des résidents de son allée (fermeture des volets, courses, démarches administratives...), l'essentiel des services s'inscrivent dans un cadre davantage perçu comme amical et convivial.²⁸²

Nous avons évoqué en première partie (1.1.1.1.c) le récent regain d'intérêt public pour les solidarités de voisinage et de proximité, notamment en relation avec les enjeux du vieillissement (ARGOUD dir., 2004 ; PITAUD, 2004 ; VIRIOT-DURANDAL, 2007). Les principaux travaux scientifiques sur le sujet datent du début des années 2000' (cf. 1.1.1.1.c pour plus de détails) et tendent à tempérer les attentes qui peuvent être placées sur les solidarités de voisinage en les situant dans un registre « interstitiel », « à géométrie variable » (ARGOUD dir., 2004 : 141). Les solidarités de voisinage sont clairement distinguées des solidarités familiales ou publiques par exemple (MEMBRADO et MANTOVANI, 2014) :

« En effet si le terme « solidarité » est noble, il n'est guère approprié s'agissant du rôle joué par les voisins à l'égard des personnes âgées compte tenu de la complexité des mécanismes conduisant un individu à être solidaire d'un autre en dehors de toute forme de contrainte légale. En l'occurrence, les solidarités de voisinage – définies comme l'obligation morale de se porter mutuellement assistance entre voisins – ne peuvent être envisagées sans connaître précisément les logiques qui les sous-tendent. Or l'étude de ces caractéristiques indique que les solidarités de voisinages sont loin d'être naturelles et

²⁸¹ Questionnaire peu adapté et répété régulièrement par une chargée de relations clientèles qui l'a rapidement laissé de côté, ou rempli de façon peu formelle...

²⁸² Cf. comptes-rendus d'entretiens en annexes.

spontanées. Elles s'inscrivent dans des configurations d'échanges qui lient plus ou moins étroitement les parties prenantes. Ce lien présente quelque fragilité puisque, avec le vieillissement, l'échange devient a priori inégalitaire : il s'agit moins d'une relation d'entraide que d'une relation d'aide (supposée plus unilatérale). Par conséquent, la nature même des solidarités de voisinage se prête mal à une intervention externe qui pourrait rompre la « magie » de l'échange. Dans les relations de voisinage, la personnalité de ceux qui sont impliqués dans l'échange est primordiale par rapport à la fonction accomplie (CAILLE, 1994). » (ARGOUD (dir.), 2004 : 115)

« (...) il est vraisemblable que l'échange de services ne représente qu'une forme numériquement limitée des manières de voisiner. Autrement dit, voisiner se traduit avant tout en une potentialité d'aide plus ou moins active selon les circonstances. En l'occurrence, voisiner se traduit concrètement par une multitude d'actions qui ne sont souvent qu'occasionnelles : la gestion du courrier (en cas d'absence), les courses (de temps en temps), relever une personne qui a chuté, tenir compagnie, s'occuper des chats, échanger les journaux... En effet, l'aide apportée par le voisinage ne va pas de soi : c'est un évènement particulier (une fracture due à une chute pour une personne qui n'est pas chroniquement handicapée) qui permet la sollicitation du voisinage. La stratégie la plus courante semble donc de réserver les demandes de services à l'occasion de circonstances qui en valent la peine. » (ARGOUD (dir.), 2004 : 35)

L'encouragement, voire dans les « meilleurs des cas » l'accompagnement à une solidarité de voisinage intense, ou active, dans les résidences intergénérationnelles permet-il de dépasser ces « limites ordinaires » ? Certainement à la marge dans certains cas. En facilitant la réalisation du potentiel de services. Mais, comme semblent le confirmer nos observations, les principes relevés ci-dessus restent de mise.

En fait à défaut d'être « (100%) solidaires », les résidences intergénérationnelles sont souvent, au moins, conviviales. Les animations proposées ou encouragées par le bailleur ou la collectivité renforcent les liens entre certains habitants. La convivialité semble plus aisée à obtenir qu'une solidarité développée jusqu'à l'échange très régulier de services. Par exemple, la tentative d'instaurer une bourse d'échanges de services au sein d'une résidence étudiée a très vite été laissée de côté. Le tableau des offres et demandes est resté vide malgré les incitations de l'animatrice intergénérationnelle. Certains ont accepté de mettre à disposition leurs talents, mais personnes n'a osé demander quoi que ce soit...²⁸³. En réponse à la question « *L'intergénérationnel crée-t-il des rapports privilégiés entre l'ensemble des locataires ou seulement entre certaines personnes dans un rapport « aidants/aidés » ?* », une locataire répond : « *L'intergénérationnel n'a pas permis pour le moment de créer des rapports privilégiés entre l'ensemble des locataires. En revanche le principe de solidarité, même s'il n'induit pas forcément de demandes et rendus de services, a permis de rompre un certain isolement (amitiés qui se concrétisent par exemple)* ». ²⁸⁴

²⁸³ Entretiens avec « l'animatrice intergénérationnelle » de la résidence – 02/2013 et 10/2014.

²⁸⁴ Compte-rendu entretiens Puébla, Octobre 2012 – OPAC 71.

Encadré 40_ « Petits services intergénérationnels entre voisins » au sein de la résidence Benoît Malon...

**RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONS :
APPRENDRE À VIVRE ENSEMBLE**

GALLIARD
Résidence Benoît Malon,
69 logements à Marseille 5^{ème}
OPAC HABITAT MARSEILLE PROVENCE
Architectes, Patrick Poissonnier et Alain Ferran

"La voisine me prépare des petits plats. Souvent du couscous, elle est pied-noir. Elle sait qu'en période d'examen, les étudiants en médecine ont une fâcheuse tendance à l'anorexie. Moi je lui change une ampoule quand elle en a besoin. Tout se passe très bien." Etudiant en cinquième année de médecine, Thierry Olmiccia, 24 ans, habite depuis un an et demi la résidence intergénération de la rue Benoît Malon, dans le 5^{ème} arrondissement de Marseille. L'odeur de cotoyer sur son palier personnes âgées et handicapés l'a tout de suite séduit. Thierry a essayé les pilules, il est l'un des premiers locataires, entré en décembre 1996 et s'apprête à l'un des meilleurs ambassadeurs du concept "d'habitat intergénérationnel".

Mise à titre expérimental par Habitat Marseille Provence, OPAC de la Ville de Marseille, cette initiative préfigure ce que pourrait être un nouveau produit pour les logements FLN : des lieux permettant une réelle mixité afin d'éviter la ghettoïsation des jeunes, des personnes âgées, des handicapés", explique Jean-Luc Garcia, directeur général adjoint. Derrière la résidence intergénération apparaît le souci de "retrouver des solidarités sociales", un peu à l'image du quartier où a été bâti cet immeuble, quartier de facultés et d'hôpitaux mais aussi arondissement vieillissant, où une personne sur trois a plus de soixante ans.

Sur les soixante-neuf appartements de ce double immeuble dont les bâtiments sont reliés par des passerelles, un tiers est occupé par des personnes âgées logées dans des appartements spécialement conçus pour elles, en partenariat avec la Caisse Régionale d'Assurance Mutuelle. Les voisins sont étonnés, le pa est assez des logements, les salles de bains n'ont pas de baignoire ni de toilettes mais des douches avec siphons de sol plus faciles d'accès, les portes sont suffisamment larges pour permettre le passage d'un fauteuil roulant. Des équipements domestiques ont été mis en place après avoir pris l'avis d'associations spécialisées dans le maintien à domicile. Rina, Colette Ravera, 72 ans, résume en un mot sa satisfaction : "Quand on demande, c'est gentil", dit aussi Fernand Couzou, 67 ans, la devine c'est : "Passez si vous avez besoin".

"Au départ, la crainte des personnes âgées, c'était bien sûr le chahut et le bruit, explique Jacky Doms, âgé d'immeuble, mais des réunions et une galerie des ris au début de l'année ont permis aux gens de se connaître. Maintenant ce ne sont que sourires et mains tendues".

Tout le monde se flatte des petits services que se rendent entre générations : une locataire de 80 ans qui dépanne un étudiant de 18 ans d'une plaquette de beurre, un jeune qui garde les enfants d'un couple... Les exemples sont nombreux et sur un palier, lorsqu'une vieille dame lave son paillason, elle en profite pour mettre dans la machine celui de ses jeunes voisins, couple d'étudiants en médecine. En échange, elle peut leur confier ses petits bobos. "Vous voyez, l'ambiance est bonne", sourit Frédéric Peyras, 24 ans, content également de la fonctionnalité des logements étudiants.

La cohabitation est un beau jeu et Habitat Marseille Provence souhaite aller plus loin en offrant de nouveaux services aux personnes âgées : service de repas, télé-assistance, animation sociale dans le local installé en pied d'immeuble.

Le premier bien-être passe pourtant par la taille des logements adaptés parfois les personnes âgées de quitter leur "trois étages marseillais" pour un T1 ou un T2. D'autres qu'on bout d'une vie, on ne se sépare pas sans un pincement de cœur de ses souvenirs, du vélo du post-figa qui est devenu grand...

Avec un autre appartement en ville et la maison de retraite, la résidence intergénération se profile déjà comme un nouveau produit pour Habitat Marseille Provence qui souhaite "dépasser le rôle traditionnel de bailleur social". Aujourd'hui labellisé, ce concept d'intergénération organisée autour des notions de solidarité et de mise à disposition de services a été répliqué à Gignac la Nerthe (Bouches-du-Rhône), où une résidence "mixte" de trente-trois logements vient d'être inaugurée dans une rue du village.

Jacky Doms, Agée d'immeuble

Université de Provence
3, place Victor Hugo - Case 75
13331 MARSEILLE CEDEX 3
Tél. 04 91 49 40 90 - Fax 04 91 49 62 80

« La voisine me prépare des petits plats. Souvent du couscous, elle est pied-noir. Elle sait qu'en période d'examen, les étudiants en médecine ont une fâcheuse tendance à l'anorexie. Moi je lui change une ampoule quand elle en a besoin. Tout se passe très bien. » Etudiant en cinquième année de médecine, Thierry Olmiccia, 24 ans, habite depuis un an et demi la résidence intergénération de la rue Benoît Malon, dans le 5^{ème} arrondissement de Marseille. (...) Derrière la résidence intergénération apparaît le souci de « retrouver des solidarités sociales », un peu à l'image du quartier où a été bâti cet immeuble, quartier de facultés et d'hôpitaux, mais aussi arrondissement vieillissant, où une personne sur trois a plus de soixante ans. (...)

Tout le monde se flatte des petits services que se rendent entre générations : une locataire de 80 ans qui dépanne un étudiant de 18 ans d'une plaquette de beurre, un jeune qui garde les enfants d'un couple... Les exemples sont nombreux, et sur un palier, lorsqu'une vieille dame lave son paillason, elle en profite pour mettre dans la machine celui de ses jeunes voisins, couple d'étudiants en médecine. En échange, elle peut leur confier ses petits bobos. « Vous voyez, l'ambiance est bonne », sourit Frédéric Peyras, 24 ans. (...). »

Article intégral disponible en ligne (Consulté le 24/07/2017) :

<https://sciences.univ-amu.fr/sites/sciences.univ-amu.fr/files/residenceintergenerations.pdf>

Cet article relate les anecdotes typiques d'actes d'entraide et de convivialité dont sont friands les communicants. S'il est difficile d'évaluer une éventuelle « sur-solidarité » au sein des réalisations intergénérationnelles, il semble que la majeure partie des opérations soient des résidences « agréables à vivre »...

La convivialité et les sociabilités de voisinage ont toutefois des retombées positives sur le lien social, l'échange de petits services occasionnels (il est plus facile de demander des services à un voisin avec lequel un lien a déjà préalablement été créé), le bien-être, le sentiment de sécurité... À notre sens, c'est dans la remédiation à des situations d'isolement que l'impact de l'habitat intergénérationnel en faveur du maintien à domicile et du bien-être des personnes âgées est aujourd'hui le plus franc. Quant à la solidarité à un niveau très resserré, c'est l'expérience de projets militants.²⁸⁵ La très grande majorité des réalisations intergénérationnelles sont peuplées de quidams engagés plus ou moins formellement par leur bailleur à une pratique de voisinage solidaire, mais avant tout en recherche d'un logement.

Ainsi, le contenu des chartes et les objectifs des porteurs de projets peuvent à nouveau sembler déconnectés de la réalité des pratiques quotidiennes d'habitants, volontaires souvent, engagés, parfois, militants exceptionnellement, ou malheureusement nuisibles de temps en temps. La persistance des discours institutionnels, et la constance du contenu des chartes, malgré la l'évidence progressive de leur dissonance avec la réalité de la vie sociale et des processus sociaux qui peuvent être mis en œuvre ou attendus dans les conditions actuelles, montrent la consistance vaporeuse d'objectifs fixés sans retour d'expérience et sans véritable cadre d'action et de suivi.

Notons toutefois certaines évolutions récentes intéressantes comme les résidences intergénérationnelles thématiques du bailleur Logévie : Concert'Ô, autour de la musique, et la résidence Ludik, autour des jeux, dont le principe et les intentions sont explicitement, et plus directement, tournés vers la création de lien social et intergénérationnel et la convivialité (cf. encadrés n° 41 et 44). À l'époque de leur conception, C. EYDELIE, chargée de communication de l'ESH aquitain explique que l'injection d'une thématique dans les résidences intergénérationnelles répond à l'objectif « *que les liens soient encore plus présents* ». ²⁸⁶ La solidarité est alors présentée comme une conséquence des efforts en faveur de la convivialité, ce qui se conforme davantage à la réalité constatée dans la plupart des opérations. Le « diagnostic musical » mené en 2015 auprès des résidents de la résidence Concert'Ô met en évidence que 46 locataires, sur 101 au total, ont participé à au moins une des 20 activités organisées au cours du premier semestre, ce qui a eu pour conséquence que « *des liens de voisinage forts se [soient] tissés entre les résidents et notamment entre les séniors, qui échangent quotidiennement et se rencontrent en dehors des animations, chez eux ou à l'extérieur, à l'occasion par exemple de concerts. Certains se rendent des services (prêt de véhicules).* » ²⁸⁷ Rappelons aussi que les services d'animation et de « soutien à la convivialité » sont de loin les plus fréquents au sein des réalisations d'habitat intergénérationnel. Faut-il en déduire et anticiper une mise en relation plus précise entre les valeurs et objectifs de l'habitat intergénérationnel, et le contenu opérationnel et méthodologique concret des opérations ?

²⁸⁵ Par exemple la résidence Marie Galante à Saint-Péray (07).

²⁸⁶ Interaction non-formalisée avec C. Eydelie, Chargée de communication de Logévie – 04/2014.

²⁸⁷ Fiche de présentation du projet lauréat Concert'Ô de Logévie, dans le cadre du Concours Ville Amies des Aînés 2016 – RFVAA, 2016 - <http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/files/evenements/100/151-quatriemes-rencontres-du-rfvaa.pdf>

Encadré 41_ Ludik, seconde résidence intergénérationnelle thématique de Logévie, centrée sur le jeu.

« Deuxième du genre, la résidence LUDIK réunit depuis le mois de décembre à Cenon les locataires autour d'un thème fédérateur : le jeu, propice au lien social entre générations.

La résidence LUDIK est la deuxième résidence intergénérationnelle thématique de Logévie. Dans la première, les locataires de Concert'ô à Bordeaux partagent depuis 2015 des activités collectives autour de la musique. Le but a été atteint : ces animations sont l'occasion de faire connaissance, de s'entraider et même de devenir amis.

A LUDIK, les locataires se retrouveront autour du thème du jeu : jeux de société, d'ambiance, ateliers créatifs, jeux de rôle, jeux multimédias... les familles et les seniors des 78 logements de la résidence se verront proposer, dès le mois d'avril, des activités animées par le CCAS de Cenon et par Logévie, en lien notamment avec la ludothèque et la médiathèque de Cenon et diverses associations. But du jeu : favoriser les relations entre générations, la convivialité et la solidarité pour lutter contre l'isolement.

Les animations se dérouleront au cœur de la résidence dans un espace ludique de 60 m², entièrement dédié au jeu, avec coin kitchenette, coin projection – multimédia et espace extérieur. Les habitants du quartier et plus largement de la commune seront les bienvenus. Une opportunité pour les locataires d'élargir les rencontres et de tisser un réseau social au-delà de la résidence. »

« La résidence thématique Lüdik réunit, depuis décembre 2017, familles, couples et seniors autour d'un thème fédérateur : le jeu, idéal pour favoriser les relations entre les générations, la transmission et la valorisation des savoirs, dans la convivialité pour lutter contre l'isolement. Le 25 avril, l'Espace Jeu est entré en action ! (...) Conçu pour répondre aux attentes d'une thématique aux possibilités multiples, cet espace propose un coin projection/multimedia avec vidéoprojecteur, moniteur, console de jeux et accès internet wifi, un coin kitchenette, indispensable pour la préparation des goûters, ainsi qu'une terrasse extérieure, ouverte sur les espaces paysages et dotée de bancs spectateurs, pour les jeux théâtraux notamment. (...)

Plusieurs jeux de société, sélectionnés en collaboration avec la médiathèque de Cenon et les animatrices coordinatrices en gérontologie de Logévie, sont à disposition des habitants. 2 minutes ensemble® fait partie de la sélection de jeux. Conçue pour favoriser le lien entre les générations, cette innovation a reçu le prix « coup de coeur du public » lors de la 10^e édition des Trophées Silver Eco 2018. »

<http://senior.logevie.fr/actualites/ludik-le-nouveau-terrain-de-jeu-thematique-de-logevie/>
et <http://senior.logevie.fr/actualites/ludik-entre-en-jeu-a-cenon/>

3.1.1.1.d _ Convivialité, vie collective, et conflits (exigences et déceptions)

Car la signature d'une charte ne suffit pas à transformer des locataires en parfaits voisins « *vivant dans un véritable esprit novateur (...) des relations basées sur le dialogue et l'attention mutuelle...* ». « *Au [sein de la résidence], tout le monde se connaît et fait preuve de convivialité et de savoir vivre en collectivité.* » (...) « *(...), les liens sont forts entre voisins. Chacun rend service, offre et reçoit (...).* »²⁸⁸

Tout le monde... ?

(En regardant le verre à moitié vide...) Sur la résidence en question d'ailleurs, presque la moitié des locataires disent ne pas avoir l'impression de vivre dans une résidence particulière. 6% déclarent même ne pas avoir connaissance de la charte (qu'ils ont pourtant dû signer pour obtenir leur logement), et autant estiment ne « pas du tout » l'appliquer au quotidien. En plus de trois ans d'existence, seuls un gros tiers des locataires déclarent avoir participé plusieurs fois aux activités et animations régulières proposées dans la résidence.²⁸⁹

Certains pourtant prennent au sérieux leur engagement. Toujours dans la même résidence, l'animatrice relate une anecdote amusante. Une locataire fatiguée lui confia un jour qu'elle aurait écouté sa voisine lui épancher ses soucis jusque tard dans la nuit, sans oser l'interrompre considérant qu'elle s'était engagée, en signant la charte, à être à l'écoute de ses voisins et les aider lorsqu'ils en ont besoin...²⁹⁰ Cette anecdote mise à part, il est fréquent de constater que la mise en mouvement d'un voisinage actif, et solidaire, repose sur un « *noyau* » (MARTIN-CARON, 2014 : 84) restreint d'« *individus moteurs* ». Suivent par effet d'entraînement d'autres voisins. Tandis que résiste une dernière fraction de voisins indifférents ou réfractaires. Si les proportions de chaque catégorie varient d'un projet à un autre, chacune se retrouve presque universellement... C'est pourquoi certains bailleurs, comme Aquitanis cité en introduction, mais aussi par exemple l'OPAC 71 pour la résidence Puébla, choisissent de présélectionner les candidats en entretien sur la base de leur motivation et de leur engagement à participer au projet social et intergénérationnel de la résidence.²⁹¹

Ainsi les antagonismes entre « ceux qui jouent le jeu », et « ceux qui ne le font pas » peuvent être exacerbés. F. VALEGAS (2014 : 423) rapporte par exemple au sujet des quartiers durables l'expérience du quartier des Brichères à Auxerre :

« Les injonctions écologiques amplifient les différences de pratiques et de représentations de ce qui est tolérable ou non. Des règles d'usages explicites, renvoyant à la responsabilité individuelle de l'intégration de normes, alimentent alors des formes de jugement entre habitants dans un contexte conflictuel ».

De même pour l'habitat intergénérationnel, si mon engagement augmente, en même temps que mes attentes relatives à la vie sociale de mon immeuble, comment réagirais-je face aux

²⁸⁸ Extraits de la « charte de solidarité » de l'immeuble intergénérationnel.

²⁸⁹ Chiffres sur la base de 53 entretiens réalisés avec des locataires de la résidence entre octobre et novembre 2015, par Récipro-Cité.

²⁹⁰ Entretien avec l'animatrice intergénérationnelle, 02/2013.

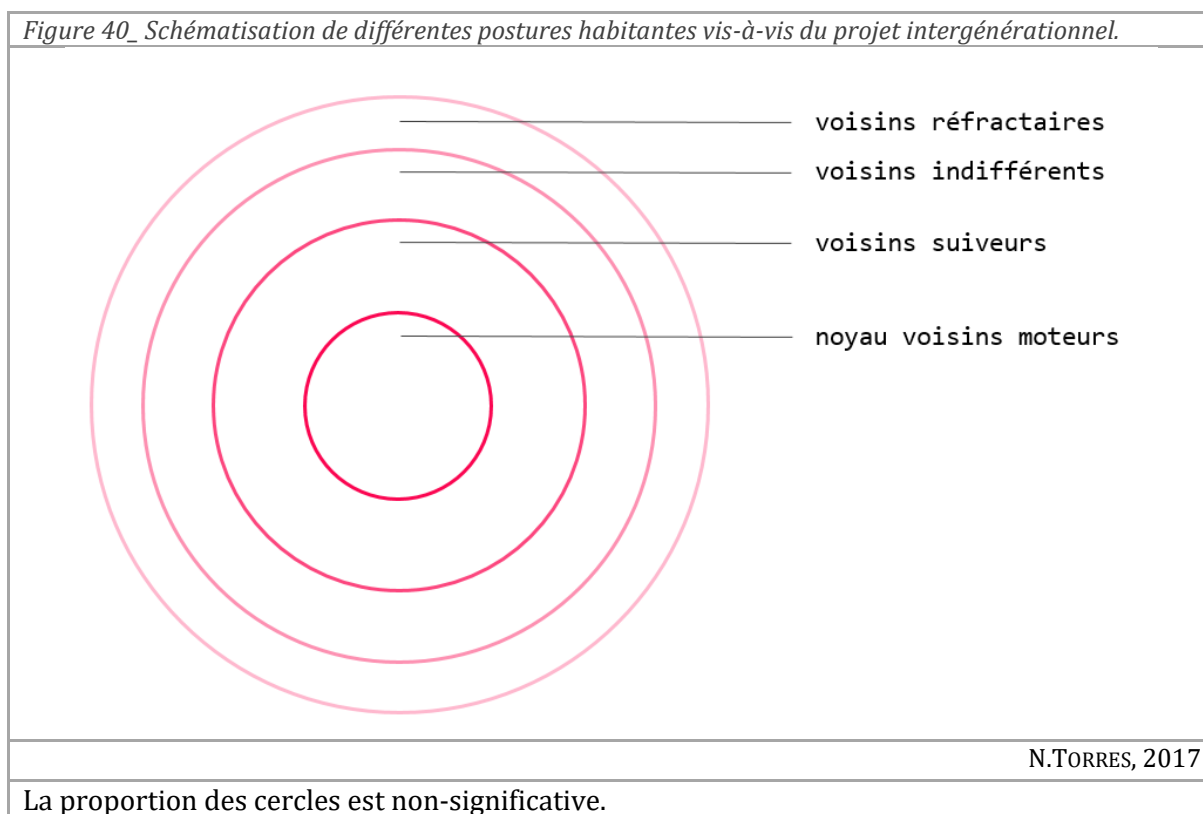
²⁹¹ La pratique reste largement minoritaire...

comportements d'incivilité qui ne manqueront pas de survenir ? (Révolte, démobilitation, conflits, ...). C'est ce qu'explique A. LABIT (2016 : 149) au sujet des formes d'habitat solidaire et citoyen pour les personnes âgées, dans lesquelles elle inclue les résidences intergénérationnelles :

« Un problème souvent évoqué par les habitants rencontrés au cours de nos enquêtes, tient sans surprise aux difficultés de la vie collective. Il s'agit là en quelque sorte du « revers de la médaille » : si ces habitats stimulent la capacité à agir en relation avec d'autres personnes, ils offrent aussi de nombreuses occasions de conflits. »

L. MARTIN-CARON (2014 : 95) en donne un exemple concret, sur la résidence de l'Îlot Bon Secours gérée par Pas-de-Calais-Habitat. La chercheuse canadienne, installée en immersion sur site pendant trois mois, observe des tensions au sein du comité des locataires, entre deux groupes antagonistes. Tous sont pourtant engagés vis-à-vis du projet dans ce comité. Ces tensions ont aussi pour conséquence de rebuter certains locataires qui souhaiteraient pourtant s'impliquer...

Figure 40_ Schématisation de différentes postures habitantes vis-à-vis du projet intergénérationnel.



À ces défis se rajoute celui de la cohabitation entre différentes générations. Dans la « Maison des Générations » sur le quai des Célestins à Paris, cohabitent jeunes actifs et personnes âgées, qui partagent des espaces communs. Mais l'installation des terrasses, du côté des appartements des séniors, et leur utilisation essentiellement par les jeunes a été source de conflit : une occupation tardive, de la musique et des nuisances sonores selon les séniors... Ce à quoi les jeunes répondent qu'ils font déjà très attention à ne pas faire de bruit... La situation a laissé quelques tensions difficiles à dissiper, jusqu'entre les équipes professionnelles en charge de la gestion et de l'accompagnement de chacune des deux structures.²⁹²

²⁹² Entretien avec la chargée de relations résidentielles de l'ALJT, 11/2014.

Contrairement à ce que la lecture des chartes le laisserait rêver, le « *modus vivendi [des programmes intergénérationnels] ne saurait être décrété* » (NEMOZ, 2017 : 219). Plusieurs opérateurs ont d'ailleurs fait le constat du caractère indispensable d'un accompagnement humain pour faire émerger ou pour maintenir le « voisinage intergénérationnel » au niveau espéré.

3.1.1.1.e _ Le rôle-clé de l'accompagnement

Bien que toutes les réalisations ne s'accompagnent pas de démarches de soutien à la solidarité et à la convivialité (le plus souvent à travers le médium de l'animation), l'idée que « *la solidarité n'a rien de naturel ; [et qu'] elle doit [en conséquence] être explicitée dans le projet collectif et accompagnée par divers moyens* » (LABIT, 2013 : 260) est largement répandue auprès des « professionnels » impliqués dans les expériences d'habitat intergénérationnel.

F. ABRY, chef de projet de l'OPAC du Rhône, explique par exemple au sujet de la résidence « Les Veloutiers » à Chaponost (69)²⁹³ que l'accompagnement du CCAS est une condition clé de réussite du projet :

« Alors ce qui fait le plus de ce type de produit c'est quand on trouve un partenaire - alors parfois c'est une association de locataires, on a l'exemple, ici c'est le CCAS de la commune avec l'espace séniors - mais quand on trouve un partenaire qui s'implique dans l'animation du lien social sur le site. Et ça c'est une condition clé. »²⁹⁴

L'expérience du Village Générations de St-Apollinaire (21) est à ce titre intéressante. Les partenaires ont en effet eu l'occasion de comparer le fonctionnement du quartier avec et sans démarche d'animation. Dès l'origine du projet, et pendant ses huit premières années d'existence, une animatrice à temps plein est intervenue sur le quartier. Après son départ à la retraite, son poste n'a d'abord pas été renouvelé. Pendant une année de battement l'absence d'animatrice (coordinatrice) « *s'est ressentie fortement dans le quartier* », de sorte que les partenaires en sont venus à la conclusion qu'il était nécessaire de recruter une nouvelle personne, tout en estimant qu'un mi-temps serait dorénavant suffisant. Une animatrice de la commune consacrée à mi-temps au quartier Générations propose à nouveau des animations régulières (fréquence hebdomadaire). Chaque partenaire (Commune, Dijon Habitat, FEDOSAD) verse annuellement 3 000 € pour financer les activités et animations.²⁹⁵ « *C'est vraiment la clé, c'est qu'il y ait toujours quelqu'un qui impulse...* ».²⁹⁶

Le constat se répète avec l'expérience de la résidence intergénérationnelle Benoît Malon, elle-aussi précurseur de l'habitat intergénérationnel. Le concierge historique présent sur site jusqu'à sa retraite avait joué un rôle important de facilitation et d'« animation » du projet social de la résidence. L'homme était aussi « *garant de la charte* ». « *Quand il est parti, les choses se sont*

²⁹³ La résidence les Veloutiers à Chaponost intègre 20 logements destinés à des personnes âgées (avec un statut de foyer soleil) et adaptés selon les principes de la Chart Rhône + dans un ensemble de 62 logements, en cœur de village.

²⁹⁴ Extrait d'une vidéo de présentation de l'opération réalisée par Agevillage.com : « Vidéo OPAC du Rhône : « Les Veloutiers » à Chaponost » - <https://www.youtube.com/watch?v=bRME0MFOao> – consulté le 06/07/2017.

²⁹⁵ Rencontre et échanges avec le responsable de l'office municipal des aînés de St-Apollinaire, le directeur des établissements de la FEDOSAD et le directeur du développement de Dijon Habitat - 05/2013.

²⁹⁶ Echanges avec I. BENOIT, responsable de l'office municipal des aînés de Saint-Apollinaire, 05/2013.

relâchées » explique G. LAZZARA, directeur études, développement et patrimoine d'Habitat Marseille Provence. Son remplacement par un nouveau gardien non-sensibilisé a marqué un coup d'arrêt dans la dynamique sociale de l'ensemble résidentiel intergénérationnel.²⁹⁷

L'impulsion et l'accompagnement revêtent une multitude de formes. Les pratiques d'animation, qui en sont le vecteur presque exclusif, s'étirent selon les projets de simples activités à vocation distractive pour les personnes âgées, à la construction d'une cohésion de groupe pour impliquer les résidents dans la vie de leur immeuble ou quartier. En dehors des opérations d'habitat groupé participatif qui ont fait de la mixité intergénérationnelle une dimension fondatrice de leur projet, rares sont les réalisations à pousser la démarche jusqu'à l'accompagnement d'une participation active des habitants à la mise en œuvre du projet social et intergénérationnel. Mais les résidents de l'Îlot Bon Secours à Arras (62) ont été invités et accompagnés pour s'organiser dans un comité d'habitants (ECHO). L. MARTIN-CARON (2014 : 93), auteure d'une monographie sur ce projet ambitieux, désigne les démarches d'animation comme une « *piste de renouvellement de la participation* » des habitants, en « *permettant à un groupe de comprendre sa réalité, de s'organiser, de fonctionner collectivement, et de réaliser des activités significatives* ».

Au sein de la résidence Marie-Curie à Bussy St-Georges (77) un noyau d'habitants volontaire a été encouragé et accompagné pour se constituer en association en participant à plusieurs ateliers avec un « designer de services ». Le bailleur continue néanmoins en parallèle à proposer et financer des animations régulières à travers un poste de régisseuse.²⁹⁸

Le volume horaire de cet accompagnement peut aussi énormément varier, de quelques heures par semaine au sein des résidences Maison de Marianne ou de la résidence Le Victoria, à l'emploi d'une animatrice intergénérationnelle à temps complet, d'un « ambassadeur de l'habitat connecté » pour former les habitants à l'usage d'un portail numérique, d'une coordinatrice de la vie sociale (financée par le Conseil Général) et d'une équipe dédiée de bénévoles à l'Îlot Bon secours... L'existence d'objectifs définis, d'un pilotage stratégique et opérationnel entre les partenaires et d'une coordination fluide, avec le bailleur notamment, sont aussi autant d'éléments qui peuvent soit donner beaucoup de consistance soit limiter drastiquement l'impact de l'accompagnement. Or un « *projet de vie sociale* » formalisé, que S. GUERIN (2016) appelle de ses vœux dans un rapport remis à la CNAV, n'existe que très rarement.

Ce sont par exemple des difficultés de cet ordre qu'exprime une coordinatrice de site des Maison de Marianne ou encore l'animatrice intergénérationnelle du GIHP de la résidence Le Victoria. La première explique ses difficultés à collaborer avec le bailleur et son personnel de proximité : pas de relations, pas de pilotage, pas de partenariat. Pire encore certains gardiens refuseraient d'apporter toute aide (affichage, etc.) au prétexte que cela ne rentrerait pas dans leurs attributions.²⁹⁹ La seconde regrette l'absence d'objectifs ou de feuille de route relatifs à sa mission, et le manque de coordination avec le bailleur.³⁰⁰

²⁹⁷ Entretien avec G. LAZZARA, directeur études, développement et patrimoine d'Habitat Marseille Provence, 21/07/2017.

²⁹⁸ Entretien avec E. DE FREMINVILLE, responsable du service marketing (pilote du comité habitat intergénérationnel), 26/08/2014.

²⁹⁹ Echanges rapportés par A. DESSERTINE, avec une Coordinatrice de site – Maisons de Marianne, 9/03/2017.

³⁰⁰ Récipro-Cité : Compte-rendu d'entretien avec V. CHATAGNON, animatrice intergénérationnelle du GIHP, 16/09/2015.

Il faut en effet reconnaître et rappeler que les opérateurs de l'habitat mettent un pied hors de leur champ traditionnel de compétences, qui demeure malgré tout, la conception, promotion et construction d'immeubles pour les promoteurs et jusqu'à leur gestion locative pour les bailleurs. La gestion sociale des organismes HLM principalement concentrée sur la médiation, la gestion des expulsions et du contentieux, n'est accompagnée de compétences en développement social urbain que pour les plus grands organismes, et même alors, le DSU demeure bien souvent « *une activité à part et marginalisée* » (DEMOULIN, 2016 : 182).³⁰¹

Le « rôle-clé » des démarches d'animation et d'accompagnement est aussi, dans l'absolu, soutenu par les rares observateurs scientifiques de l'habitat intergénérationnel. S. GUERIN répète volontiers que « *pour permettre que [l'ambition d'inscrire les formes d'habitat intergénérationnel dans des démarches solidaires] fasse réalité, l'intervention de bénévoles et de professionnels salariés apparaît essentielle* » (2010 : 199). L. MARTIN-CARON a procédé en 2013 avec Y. COMEAU à un essai de recensement des connaissances (écrits) en relation avec le logement intergénérationnel. Leur hypothèse est que « *[les] solidarités [intergénérationnelles] ont plus de chance d'émerger et de se maintenir si une organisation ou un groupe les soutient en toute connaissance de cause* » (MARTIN-CARON et COMEAU, 2013 : 88).

La forme que prend cet accompagnement et sa liaison avec un pilotage stratégique et opérationnel - le cas échéant partenarial - s'avère tout aussi essentielle. Quoi qu'il en soit, il semble généralement que le degré des ambitions sociales du projet doive s'accompagner d'efforts proportionnés des pratiques d'accompagnement mises en œuvre.

Un constat qui pose la question de la légitimité d'une formule susceptible de ne fonctionner que si elle est accompagnée... (et ce dans la durée).

3.1.1.1.f _ Solidarités intergénérationnelles ou solidarités générationnelles ?

La mixité (inter)générationnelle représente aussi un défi en soi. Il y a bien longtemps qu'on nous dit que la proximité spatiale n'est pas un ingrédient magique d'harmonisation sociale (CHAMBOREDON et LEMAIRE, 1970), malgré la persistance et l'insistance des réutilisations idéologique de la notion de mixité. Au contraire, plus la « collectivité des habitants » est hétérogène, plus les trajectoires résidentielles sont différentes, moins les conditions sont favorables à l'existence de relations de voisinage denses (CHAMBOREDON, LEMAIRE, 1970 ; MOREL, 2005). Et plus les risques d'antagonismes sont élevés (RONCAYOLO, 1990 ; JAILLET, 2007) ? La majorité des chercheurs semblent s'accorder en tout cas au moins pour affirmer que l'hétérogénéité sociale a tendance à s'accompagner d'un voisinage au mieux limité à une « urbanité de convenance » (AUTHIER, 2008 ; RONCAYOLO, 2001), un « minimalisme moral »³⁰², à se

³⁰¹ Voir par ex. le document « Gestion locative, proximité et accompagnement social : grandes missions et diplômes associés » publié par l'USH en 2015 pour une description (missions et métiers) des « trois gestions » des organismes HLM : locative, sociale, de proximité. Disponible en ligne : <https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/Missions+gestion+locative+et+proximit%C3%A9+et+dipl%C3%B4mes+de+l%27Education+nationale>

³⁰² Pour reprendre l'expression de M. BAUMGARTNER au sujet des relations de voisinage dans les territoires péri-urbains, et popularisée en France par E. CHARMES.

comporter avec son voisin « *selon les normes qui régissent les interactions dans les espaces publics et non selon celles d'une convivialité espérée idéalement* » (MOREL, 2005 : 30).

Comment ces observations s'appliquent-elles à la mixité générationnelle dans l'habitat intergénérationnel ?

« *Les personnes âgées au rez-de-chaussée, elles ont un fort caractère...* »³⁰³

« *Les jeunes, ils n'ont pas le même mode de vie.* »³⁰⁴

Parallèlement, « *il s'avère que les populations les plus ouvertes aux situations de mixité sociale dans l'environnement proche de leur domicile sont également, bien souvent, celles qui ont une vie sociale qui n'est pas exclusivement centrée sur le quartier ; c'est-à-dire aussi celles qui sont les plus mobiles dans la ville (et dans leurs manières de vivre)* » (AUTHIER, 2008 : 113). Or on sait que tandis que la sociabilité de voisinage et la vie sociale des plus jeunes est la plus faible au sein de l'immeuble, et la plus forte à l'extérieur, c'est le contraire pour les personnes âgées (GRAFMEYER, 2001) :

« *(...) au-delà de 60 ans, les deux composantes de la sociabilité de voisinage s'organisent selon un schéma qui est exactement l'inverse de celui des plus jeunes : les relations dans l'immeuble sont fortes, et même à leur maximum pour les conversations, les échanges de visites et les liens amicaux ; au contraire, les relations hors de l'immeuble ne gardent des niveaux élevés que pour les simples conversations ; pour tous les autres indicateurs, c'est dans cette tranche d'âge que se concentrent la plupart des valeurs minimales.* »

Il n'est pas déraisonnable par ailleurs de postuler que les personnes âgées habitant les résidences intergénérationnelles sont plus susceptibles que les autres individus et familles plus ou moins jeunes des mêmes résidences de se considérer au bout de leur trajectoire résidentielle : n'occupent-elles pas « des logements adaptés pour vieillir chez soi » ?

De fait, si les relations intergénérationnelles existent, à des degrés divers selon les individus, les opérations, et la manière dont elles y sont encouragées, les relations de voisinage les plus soutenues au sein de la résidence semblent INTRA-générationnelles, et concernent des personnes âgées qui « *voisinent entre elles* ».

Dans le quartier Générations de Saint-Apollinaire (21), un reportage présente un groupe d'amies âgées qui veillent les unes sur les autres et se rendent visite régulièrement. Les amies n'hésitent pas à se téléphoner pour s'assurer que tout va bien lorsqu'elles voient que les volets tardent à s'ouvrir le matin. Dans la résidence Oréa, une dame âgée nous explique de son balcon qu'elle s'apprête à rendre visite à « Colette » une locataire âgée du RDC, et dans la résidence Puebla les voisines âgées veillent les unes sur les autres, et sur leur doyenne tout particulièrement, en se rendant visite, en échangeant le journal, (et en allant jusqu'à régulièrement fermer les volets de leur doyenne)³⁰⁵. Au contraire dans l'allée voisine de sérieux conflits ont opposés une dame âgée

³⁰³ Echanges avec un habitant, « jeune retraité » dans un logement non-adapté (c'est-à-dire non-dédié spécifiquement à une personne âgée) de la résidence « Les Camélias » de Logévie, à Cestas (33) – 28/05/2014.

³⁰⁴ Echanges avec une habitante, âgée de 85 ans, de la résidence Oréa d'Aquitainis au Bouscat (33), qui explique que la cohabitation avec les jeunes est une contrainte. Ces derniers seraient à l'origine de toutes les incivilités sur la résidence – 14/10/2015.

³⁰⁵ À la question « l'intergénérationnel crée-t-il des rapports privilégiés entre l'ensemble des locataires ou seulement entre certaines personnes dans un rapport « aidants/aidés » ? » posée dans l'entretien de suivi mené régulièrement par la chargée de relation clientèle de l'OPAC 71 auprès des locataires de la résidence Puebla,

à ses voisins. La personne âgée reprochant à ses voisins le bruit provoqué par les jeux des enfants dans le jardin... À Saint-Romain-le-Puy (42), au sein de la résidence les Amandiers du Pic, une seule famille s'investit dans un voisinage intergénérationnel, tandis que l'essentiel de la vie sociale, conviviale et solidaire de l'immeuble s'organise entre personnes âgées.³⁰⁶

Une grande partie des liens de voisinage qui se tissent, jusqu'à se transformer en liens d'amitiés parfois, au sein des résidences intergénérationnelles, sont, logiquement, le fait de personnes (souvent femmes) âgées.

Cette situation est d'autant plus susceptible de se produire lorsque rien n'est spécifiquement mis en œuvre pour accompagner le projet social et intergénérationnel et susciter les rencontres et les échanges entre générations (dans le cadre par exemple d'animations, de temps conviviaux et festifs, etc.) ou lorsque cet accompagnement ou ces animations sont réservés aux séniors... (par exemples activités le jeudi après-midi pour les séniors de la résidence Les Marronniers à Crolles (38)).

Là encore le constat n'est pas problématique *per se*. Les solidarités générationnelles produisent leurs fruits de grande valeur notamment en réponse à des situations d'isolement des personnes âgées. Prenons l'exemple qui nous a été relaté d'une personne âgée « *complètement éteinte, qui avait perdu goût à la vie, et dont l'état physique se dégradait* », dont l'état a changée « *du tout au tout* » en emménageant au sein de la résidence intergénérationnelle « Les Maronniers » à Crolles (38). Elle y a « *trouvé une copine* », qu'elle retrouve tous les jours pour partager un café et des gâteaux. On nous présente les deux amies comme les « *deux commères* » de la résidence.³⁰⁷ Bien d'autres exemples analogues peuvent être cités.

À nouveau ce qui est pointé du doigt c'est la petite dissonance entre les discours et les ambitions officiellement exprimées et ce qui se passe réellement au sein de la résidence, ou plutôt devrions-nous dire ce qui peut réellement s'y passer considérant la façon dont les projets sont mis en œuvre... Cet écart témoigne selon nous d'une certaine immaturité de l'habitat intergénérationnel. C'est le chemin à parcourir de l'utopie à la réalité : soit en recadrant les objectifs sur ce qu'on veut et peut réellement faire, soit en se donnant le temps et les moyens de hisser les réalisations à la hauteur de l'utopie.

Dans le même ordre d'idée, la balance entre sociabilités INTERgénérationnelles et sociabilités INTRAgénérationnelles est influencée par deux facteurs liés :

- la proportion de personnes âgées peuplant chaque réalisation,
- et la focalisation du projet sur les publics « séniors » (communication autour du projet, posture des intervenants, services mis en œuvre, etc.).

Mr DELL AQUILA et Mme DA SILVA répondent en octobre 2012 : « *Les rapports se créent d'une part entre aidants et aidés et d'autre part plutôt entre foyers de même génération.* »

Mme LOUDOT répond en avril 2013 : « *Création de liens privilégiés avec quelques locataires – de même génération principalement – mais aussi liens de solidarité avec des personnes plus jeunes dans le cadre de rapports entre aidants et aidés.* »

³⁰⁶ Entretien avec Mme BRUNEL, Maire de Saint-Romain-le-Puy et Mme RODRIGUEZ et Mr FAYOLLE conseillers municipaux – 13/10/2015.

Remarquons que les animations et espaces communs de la résidence ne sont réservés qu'aux personnes âgées, ne facilitant pas le contact intergénérationnel.

³⁰⁷ Entretien avec C. GRIZAUD, Responsable habitat spécifique de la SDH, 16/07/2015

Rappelons que deux tiers des projets sont majoritairement focalisés sur le public des personnes âgées. Pour ceux-ci, la mixité (inter)générationnelle est un moyen plutôt qu'une fin : un moyen d'intégrer une offre d'habitat adapté pour des personnes âgées dans un programme immobilier « de droit commun », un moyen de créer un voisinage solidaire qui veillera sur elles³⁰⁸, un moyen de promouvoir l'inclusion sociale des personnes âgées, et de favoriser leur maintien à domicile.

L'exemple des résidences intergénérationnelles « Chalets seniors » présenté dans l'encadré 33 est à ce titre intéressant. Les résidences intergénérationnelles « Chalets seniors » accueillent pour moitié des personnes âgées, et pour l'autre moitié, des jeunes familles. Des espaces communs sont mis à la disposition de la commune, qui y propose des animations régulières pour les habitants. Une rencontre avec plusieurs collaborateurs du bailleur le Groupe des Chalets, gestionnaire des résidences, et des représentants ou animateurs du CCAS de la commune de Saint-Jean sur laquelle a été livrée en 2012 l'une des toutes premières résidences a mis en lumière un déséquilibre entre d'un côté la volonté affichée – et sincère – de créer une dynamique intergénérationnelle sur la résidence, et de l'autre une communication, des services, et une animation, très focalisés sur les personnes âgées. De sorte que les personnes âgées en arrivent à avoir le sentiment de vivre dans un programme qui leur est dédié, et à tolérer difficilement, et non sans contentieux, la cohabitation avec les autres générations, les enfants notamment. Les jeux d'enfants aux pieds des fenêtres des personnes âgées, toutes installées au rez-de-chaussée, sont sources de conflits. La salle d'animation est accaparée par les personnes âgées, qui y supportent difficilement la présence d'enfants. L'animatrice employée par le CCAS intervient en journée et en semaine, pour des animations théoriquement ouvertes à tous, mais dans les faits très calibrées pour les personnes âgées dans la nature des activités (jeux de cartes, sorties...) et les horaires. Aussi bien l'animatrice que la régisseuse (gestion de proximité) confessent penser que la mixité générationnelle au sein de la résidence n'est pas un atout, mais une contrainte, voire un défi. Le nom même du dispositif sensé pourtant décrire des ensembles intergénérationnels pose à notre avis problème en portant à confusion : les résidences « Chalets Séniors ».

L'exemple met aussi en lumière la difficulté probablement générale à proposer des services et des animations « intergénérationnels ». Tout d'abord parce qu'il n'y a pas de professionnels de l'intergénération(nel) en France. Récipro-Cité est peut-être une exception, et a choisi d'adopter une posture participative qui lui est très spécifique. Ensuite parce que l'habitat intergénérationnel est majoritairement aujourd'hui une déclinaison des formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées. Que ce soit de la part des porteurs de projets eux-mêmes, ou des réseaux professionnels et publiques qui promeuvent la formule en général, que peu de réflexion a été consacrée en France à ce que voulait dire la mixité (inter)générationnelle, et ce que pourraient être des services ou des animations intergénérationnels.

³⁰⁸ La première résidence labellisée « Habitat Séniors Services » de la SDH a été construite pour reloger un nombre important de locataires âgés d'une tour classée IGH (immeuble de grande hauteur) dont la mise en normes relativement au public des personnes âgées était difficile. L'intégralité des logements de cette nouvelle résidence adaptée étaient destinés aux personnes âgées. Seulement contre toute attente du bailleur, l'enthousiasme des personnes âgées ne fut pas au RDV, pour deux raisons :

D'abord « il n'y a que des vieux »... Les personnes âgées regrettaient la mixité générationnelle de leur ancien immeuble ; Et ensuite la difficulté à se rendre et recevoir certains services si tous sont âgés.

La SDH a donc décidé par la suite de produire des résidences intergénérationnelles, et a intégré l'idée que « se rendre des services, ça ne marche pas quand il n'y a presque que des personnes âgées ».

Entretien avec C. GRIZAUD, Responsable Habitat Spécifique de la SDH – 16/07/2015.

Mentionnons comme une piste les réflexions d'Actis sur une offre de services étoffée, à destination de tous leurs locataires :

« Aujourd'hui de plus en plus on réfléchit aux nouveaux services... pour le vieillissement, mais pas seulement. Par exemple on réfléchit sur le portage des courses, ou les pannes d'ascenseurs... »³⁰⁹

De nombreux services peuvent bénéficier aussi bien aux personnes âgées qu'aux familles ou aux autres « catégories » de locataires, indifféremment.

Encadré 42_ Quand les séniors de Torcy (71) répondent « non » à l'intergénérationnel...

La municipalité de Torcy (71) a programmé la construction de 30 logements pour les séniors dans le cadre d'un projet de renouvellement du cœur de ville. Elle a confié à la MSA Services Bourgogne-Franche-Comté « la réalisation d'une enquête auprès des habitants de tous les secteurs de la commune sur les besoins nouveaux pour ce qui est de l'habitat (...) Cette enquête, [a été] faite par questionnaires envoyés aux habitants de 60 à 85 ans, étoffée d'entretiens en groupes et avec des professionnels de santé et autres afin d'identifier les attentes.

232 questionnaires ont été remplis, soit un tiers de réponses par rapport aux sollicitations de départ. Sur les 232 personnes réceptives, 144 (60% de femmes, 40% d'hommes) se sont dites intéressées par le projet. (...)

En concertation avec les seniors, et pour les seniors avant tout, s'est tout de même posée la question d'un habitat intergénérationnel... La réponse globale est non à 58%, contre oui à 42%. Le risque d'un environnement bruyant ainsi que des habitudes à changer ont été avancés pour justifier cette tendance. Avec un oui à plus de 40%, la tendance est à relativiser et les dynamiques de lien social et de convivialité qu'implique la notion d'intergénérationnel sont retenues. »

Article de A. BERTHIER, « TORCY : Un projet d'habitat pour les seniors étudié et présenté », *CreusotInfos.com*, publié le 17/10/2016.

<http://www.creusot-infos.com/news/vie-locale/torcy/torcy-un-projet-d-habitat-pour-les-seniors-etudie-et-presente.html>, consulté le 21/07/2017.

3.1.1.1.g _ Conclusion : PENSER et ACCOMPAGNER la solidarité intergénérationnelle

« La solidarité intergénérationnelle n'a rien de « naturel » ; elle doit être pensée et accompagnée pour pouvoir contribuer au bénéfice de tous. » (LABIT 2013 : 247)

- « PENSER » :

De l'utopie à la réalité, les premiers retours d'expérience doivent inciter les professionnels investis dans le courant de l'habitat intergénérationnel à prendre le temps de la réflexivité vis-à-vis d'une formule généralement considérée comme « une mode » et qui se diffuse beaucoup par « inspiration-imitation ». Si la mise en œuvre et le montage opérationnel en amont des opérations est évidemment source de réflexion, la finalité sociale et les objectifs sociaux concrets sont eux

³⁰⁹ Intervention A. DUPOIRIER – Responsable service Innovations Sociales et Dvt Territorial chez Actis – Séminaire Vieillesse et Habitat – AARA HLM – 22/06/2017.

peu approfondis. Sur les solidarités de voisinage et l'entraide intergénérationnelle, les discours sont rôdés. Mais paraissent souvent abstraits, hors-sols, ou « peu opératoires »³¹⁰... Ils sont essentiellement répétés d'opération en opération et de projet en projet. Comment donner du corps à des « sentiments vaporeux » en les faisant descendre au niveau de la vie, du fonctionnement, de la gestion de la résidence ? Notamment à la lumière des premiers retours d'expérience...

De plus, si les retours d'expériences présents témoignent plutôt d'une capacité à encourager les sociabilités de voisinage et la convivialité³¹¹, souvent entre individus de la même génération, il s'avère que le voisinage solidaire et les échanges de services, pourtant cités plus que tout autre objectif, peinent davantage à se réaliser dans les configurations actuelles au-delà de ce qui pourrait être constaté par ailleurs. Ainsi la convivialité, qui est peut-être une des principales réussites de certains des projets, n'en est cependant qu'une externalité positive impensée, découlant de l'objectif de solidarité qui lui s'avère plus compliqué à réaliser...

Il nous semblerait intéressant à ce titre de retourner sur les bases idéologiques et méthodologiques de l'intergénération (transmission, réciprocité, changement de regard...) afin d'évaluer ce qui pourrait en être ramené dans l'habitat intergénérationnel (et lui donner de l'épaisseur). Nous y reviendrons, mais à ce titre la posture de Récipro-Cité qui est à l'interface entre mixité intergénérationnelle et démarches participatives donne aussi de l'épaisseur au sens et à la méthodologie des projets.

Une poignée d'opérations exemplaires pourraient en inspirer d'autres. Et ainsi de suite...

- « ACCOMPAGNER » :

L'expérience montre aussi s'agissant d'habitat intergénérationnel, qu'il ne se passe « quelque chose » que là où existe un « accompagnement », quelle que soit sa forme.

Une charte seule n'est que l'expression de bonnes intentions. Et sans accompagnement ni suivi, il y a fort à parier qu'avec la rotation des locataires, la « particularité » du projet sera oubliée en quelques années. Se pourrait-il par exemple que tout le monde ait oublié la résidence intergénérationnelle Puébla au Creusot ? L'Agence d'Urbanisme du Sud Bourgogne qui a réalisé en 2017 un benchmark sur l'habitat intergénérationnel, et dont les locaux sont situés au Creusot aussi, n'en avait pas connaissance... Même après avoir sollicité un retour des élus locaux sur les éventuelles expériences sur leur territoire... Les quelques efforts de suivi qui s'étaient déjà presque éteints en 2014 ont-ils donc définitivement pris fin ?

Que dire de cette jeune femme rencontrée en 2014 dans une résidence intergénérationnelle de Logévie, mais qui n'avait jamais entendu le mot de la bouche de qui que ce soit ? La résidence en question avait pourtant fait l'objet quelques années plus tôt d'un reportage filmé présentant les témoignages de la première génération de locataires sur les solidarités intergénérationnelles et les amitiés générationnelles naissantes au sein de cette résidence nouvellement livrée...

La mixité (inter)générationnelle pâtit peut-être aussi des préjugés « spatialistes » associés à la mixité sociale qui, malgré leur remise en cause régulière et unanime par les chercheurs en

³¹⁰ Pour reprendre une formulation de M.-C. JAILLET (2014c : 66) au sujet de la mixité.

³¹¹ À condition que certains ingrédients de base comme des espaces communs ou des animations le permettent...

sciences sociales, ont la peau dure parmi les acteurs de l'action publique urbaine ou territoriale (BUSQUET, HEROUARD et SAINT-MACARY (dir.), 2016).

Pour faire vivre un voisinage intergénérationnel convivial et solidaire, il ne semble y avoir d'autres alternatives que de l'accompagner. L'approfondissement de la réflexivité sur les finalités sociales de l'habitat intergénérationnel et l'intégration de valeurs et outils de l'« intergénération » que nous appelons de nos vœux, conduirait alors inévitablement à la professionnalisation d'un nouveau métier de l'accompagnement de l'habitat intergénérationnel...

3.1.1.2. _ *Dé-médico-socialisation des enjeux du vieillissement dans l'HIG ?*

Plusieurs observateurs ont exprimé leur inquiétude quant à la prise en compte des enjeux médico-sociaux du vieillissement dans les réalisations d'habitat intergénérationnel : comment articuler avec le secteur médico-social cette offre alternative précisément construite sur la volonté de s'en différencier (DGCS, 2017 : 4 ; ARGOUUD, 2008 : 133) ? Comment aborder la problématique de la dépendance et du vieillissement dans ces résidences ? (ARGOUUD, 2008 ; cf. aussi la journée d'études organisée par le réseau Vieillesse et Société sur « *L'intermédiation des habitats intermédiaires : la question de la perte d'autonomie* », le 24/02/2015).

En effet, malgré l'implication ponctuelle de structures de services à domicile, ou d'établissement médico-sociaux dans certaines résidences intergénérationnelles, la très large majorité des réalisations émanent du couple bailleur social – municipalités. L'appropriation par le secteur du logement social de la formule de l'habitat intergénérationnel (encouragé plus ou moins fortement par les élus locaux) est un important moteur de son développement. Or comme nous l'avons présenté dans la première partie, cette appropriation se fait dans un cadre de dé-spécialisation gérontologique de la problématique du vieillissement de la population. La problématique du vieillissement de la population est devenue un enjeu sociétal, transversal, touchant aussi bien aux thématiques de santé et d'autonomie que de citoyenneté, d'habitat, d'urbanisme, de mobilité, de lien social, d'emploi, de développement économique, etc. Le secteur de l'habitat a intégré la problématique du vieillissement à travers l'enjeu du maintien à domicile. Il l'a fait en fonction des compétences professionnelles et thématiques, et des spécificités qui sont les siennes. Il l'a fait en fonction de l'espace juridique et d'innovation sociale qui lui étaient ouverts. Il l'a fait en fonction de ses propres intérêts et enjeux (sectoriels), et en écho à une volonté de se démarquer des solutions et circuits institutionnels du secteur médico-social.

C'est précisément parce que le vieillissement et l'enjeu du maintien à domicile ont pu être abordés par les opérateurs HLM notamment sous l'angle du lien social, de l'isolement d'un côté, et sous l'angle technique des adaptations du logement d'un autre, que ces derniers ont pu « relativement massivement », en tout cas « franchement », s'investir dans le développement de l'habitat intergénérationnel et d'autres formes d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées (cf. partie 1 pour une analyse plus détaillée). C'est aussi parce qu'ils ont pu légitimement proposer des solutions et des services, dégagés des contraintes du cadre du secteur gérontologique.

Or la question du vieillissement de locataires âgés, présents en nombre dans une résidence qui leur est partiellement dédié est naturellement incontournable. Même lorsque, et c'est très majoritairement le cas, « la perte d'autonomie cristallise la limite d'accueil »³¹² de ces habitats destinés à des « séniors autonomes » ou des « séniors actifs ». Dans le cadre d'une formule qui se veut contribuer au maintien à domicile dans un environnement physique et social propice... il est inévitable d'anticiper un vieillissement sur place d'une proportion non-négligeable de ces « séniors », avec les enjeux médico-sociaux que cela peut potentiellement supposer.

C'est encore souvent un impensé.³¹³

En fait la mixité (inter)générationnelle de certaines réalisations répond même parfois précisément à l'intention d'éviter le risque d'un reclassement en établissement médico-social, perçu comme trop élevé avec 100% de personnes âgées. Le risque qu'une proportion trop importante de résidents se retrouve en situation de fragilité importante ou de perte d'autonomie est mathématiquement plus faible lorsque la proportion de départ des personnes âgées est plus faible. C'est par exemple un des arguments qui a convaincu Eiffage Immobilier de se détourner des résidences et formules « 100% séniors » pour un temps, et à privilégier l'habitat intergénérationnel. Plusieurs années après sa livraison, du fait du reclassement en EHPAD d'une résidence séniors promue et construite par Eiffage Immobilier, le promoteur a été jugé responsable et contraint d'engager la mise aux normes de la résidence devenue EPHAD, à ses propres frais. Le concept de résidences séniors *Cocoon'Âge* mitonné par une équipe du promoteur a donc été transformé, en collaboration avec Récipro-Cité en *Cocoon'Âges* (avec un « s ») : des résidences intergénérationnelles. De la même façon, la note de présentation du projet social du « village intergénérationnel » du Clos des vignes à Clermont-Ferrand (63) précise qu'en plus de « *permettre de préserver une vie sociale dynamique et de favoriser les réseaux de voisinage et de solidarité* », « *l'objectif de mixité des âges est également de limiter, à terme, le risque d'assimilation à un établissement collectif et de requalification en ERP* ». ³¹⁴

Comment ces enjeux sont-ils et seront-ils adressés ?

³¹² Selon l'expression rapportée dans le compte rendu de la Journée d'étude du 24 février 2015 sur « L'intermédiation des habitats intermédiaires : la question de la perte d'autonomie », p. 3

- <https://vieillissementsetsociete.files.wordpress.com/2015/04/cr-je-hi-perte-dautonomie-du-24-02-2015.pdf>

³¹³ Les textes d'application de l'article 20 de la loi ASV précisent toutefois qu'afin d'obtenir l'autorisation dérogatoire des services de l'Etat pour attribuer des logements adaptés à des personnes âgées ou handicapées, la demande doit être accompagnée d'un projet social qui précise entre autre : « *les solutions - et leurs modalités de mise en œuvre - proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles [EPHAD ou Petite unité de vie], dans le respect de leur libre choix (...)* ».

³¹⁴ Note de présentation du projet social (p. 1), transmis avec le dossier de consultation de concours de maîtrise d'œuvre (printemps 2016).

3.1.1.2.a _ Les passerelles entre l'habitat intergénérationnel et les établissements médico-sociaux : un enjeu pour demain ?

Le montage de certaines réalisations repose déjà sur la création de passerelles entre une résidence de logement social et des établissements d'hébergement institutionnel. C'est le cas par exemple de la Maison du Bois d'Artas à Grenoble (38) dans l'écoquartier de la ZAC de Bonne, ou de la résidence des Veloutiers à Chaponost (69), qui a intégré un foyer soleil, relié à l'EHPAD voisins, dans un ensemble résidentiel intergénérationnel.

La Maison du Bois d'Artas regroupe trois structures dans un même ensemble immobilier, et dans un projet collectif : un EHPAD de 80 lits, 26 logements sociaux gérés par le bailleur Pluralis, dont 15 sont adaptés pour des personnes âgées ou handicapées, et un espace Convivi'âges géré par le CCAS, qui propose des activités aux résidents et à tout le quartier. Le retour d'expérience apporté par le CCAS est en revanche que l'espace Convivi'âges est relativement peu utilisé. Fait qui est attribué à l'image de l'EHPAD qui « pèse » sur le projet.³¹⁵ L'étiquette médico-sociale est parfois lourde à porter dans un projet intergénérationnel...

Le décret du 3 mai 2017, et l'arrêté ministériel du 5 mai qui l'accompagne, portant sur l'application de l'article 20 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement pour le fléchage et l'attribution prioritaire de logements adaptés à des personnes âgées pourrait contribuer à l'avenir à accentuer les passerelles entre les réalisations d'habitat intergénérationnel et les établissements d'hébergement médico-social. L'arrêté ministériel qui décrit les pièces constitutives du dossier de demande d'autorisation auprès des services de l'Etat (ou de ses délégataires le cas échéant) pour le fléchage de logements vers un public de personnes âgées place en tête de liste la présentation d'un « *projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions - et leurs modalités de mise en œuvre - proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles [c'est-à-dire EPHAD ou Petite unité de vie], dans le respect de leur libre choix, ainsi que le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération* ». En d'autres mots, justifier des dispositions prises pour assurer ou permettre la transition entre le logement adapté (la résidence intergénérationnelle en ce qui nous concerne) et l'EHPAD pour les locataires en perte d'autonomie ne pouvant plus se maintenir dans les lieux.

Il nous semble à cet instant important de préciser que le positionnement « intermédiaire » entre le domicile d'un côté, et l'hébergement de l'autre des formules dites d'habitats intermédiaires dont fait partie l'habitat intergénérationnel ne doit pas être envisagé en termes de trajectoire résidentielle essentiellement, mais bien avant tout en termes de principes directeurs. Le parcours résidentiel qui conduirait une personne à quitter son domicile pour intégrer une résidence intergénérationnelle³¹⁶ un temps, puis enfin finir ses jours en EHPAD tel qu'il peut parfois être présenté est totalement virtuel. En 2012, seule 9% des personnes de plus de 75 ans résident en

³¹⁵ Intervention d'un représentant de Pluralis, Séminaire Vieillissement et habitat – ARRA HLM – 22/06/2017.

³¹⁶ Ou une autre formule d'habitats intermédiaires...

EHPAD.³¹⁷ Par ailleurs, un tiers des personnes âgées qui intègrent un établissement le quittent la même année.³¹⁸

Ainsi l'enjeu nous semble plutôt de :

- « Maturer » la capacité de la formule de l'habitat à proposer des services adéquats et contribuer autant que possible à un maintien à domicile dans les meilleures conditions, plutôt que de rejeter la problématique de la perte d'autonomie (qui peut être un processus...) au secteur gérontologique à proprement parler.
- Concourir par l'inclusion sociale, les liens intergénérationnels, la convivialité et la solidarité de voisinage à la prévention de la perte d'autonomie.

3.1.1.2.b _ Cultures sectorielles vs culture intergénérationnelle...

L'exemple de la « Maison des Générations » du Quai des Célestins à Paris témoigne des difficultés qui peuvent exister à dompter et harmoniser les cultures professionnelles et institutionnelles et les logiques de publics cibles dans le cadre d'un projet intergénérationnel géré par deux structures sociales ou médico-sociales (cf. encadré 26). La difficulté de « faire du transversal avec du sectoriel » explique en partie la difficulté à apparier projets résidentiels intergénérationnels et structures médico-sociales... Or la culture de l'intergénération est (*a priori*) par définition transversale...

Au terme d'un processus parlementaire qui a divisé l'Assemblée nationale et le Sénat, la loi ASV a symboliquement introduit un premier rapprochement inédit entre politiques familiales et politiques de la vieillesse, « dans une approche intergénérationnelle », en créant un Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge. Conformément aux intentions du Gouvernement, soutenu par l'Assemblée, le Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge « *apporte aux pouvoirs publics une expertise prospective et transversale sur les questions liées à la famille et à l'enfance, à l'avancée en âge, à l'adaptation de la société au vieillissement et à la bientraitance, dans une approche intergénérationnelle* ». ³¹⁹ Ce à quoi la commission du Sénat avait opposé sa vision d'un rapprochement entre politiques du vieillissement et politiques du handicap, dans la perspective de la création future du 5^{ème} risque « dépendance-autonomie ». Cet exemple, à la lumière des propos de D. ARGOUD (2016 : 35) rappelle bien la difficulté à faire la jonction entre la culture d'intergénération ou de mixité (inter)générationnelle d'un côté et l'appareillage sectoriel des politiques et administrations publiques de l'autre... :

« En réalité, le processus politico-administratif de traitement des problèmes sociaux aboutit à transformer le problème en des catégories d'action compatibles avec la structuration du dispositif existant, moyennant éventuellement quelques aménagements comme on le voit ici avec le rapprochement entre les secteurs du handicap et de la vieillesse. En l'occurrence, dans le cas présent, on peut affirmer que les pouvoirs publics sont mal outillés pour agir dans le domaine du lien social et de l'isolement, d'autant que la politique vieillesse a clairement pris un tournant biomédical à partir des années 1990. »

³¹⁷ INSEE 2014

³¹⁸ DREES 2014

³¹⁹ Article 69 de la LOI n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

La mixité (inter)générationnelle dans l'habitat chahute – ou se heurte – à ce sectorialisme des institutions, d'au moins deux façons :

- La première, à travers l'approche intergénérationnelle, entre en confrontation avec une action sociale fondée sur des publics cibles³²⁰ ;
- La seconde répond aux difficultés à faire se rejoindre opérationnellement le secteur de l'habitat et le secteur médico-social, malgré le consensus sur l'opportunité de ce rapprochement et leurs attractions réciproques.

De fait aujourd'hui, la boîte à outils de l'accompagnement des résidences intergénérationnelles s'inscrit davantage dans le prolongement des démarches de développement social urbain, d'animation sociale, de gestion de proximité « renforcée » ou « améliorée »... plutôt qu'elle ne relève des cultures d'intervention médico-sociale. La contribution de l'habitat intergénérationnel au maintien à domicile des personnes âgées se situe au niveau des réponses proposées aux problématiques d'isolement, de lien et d'inclusion sociale. L'adaptation ou l'évolutivité des logements et du cadre bâti en général en sont aussi généralement une dimension clé. La problématique de la perte d'autonomie (ou de la prévention « directe »), elle, continue le plus souvent à être traitée de façon indépendante, par les associations et structures professionnelles du secteur, selon les dispositions habituelles, et auprès des personnes demandeuses.

3.1.1.3 _ Des sites « sensibles »

Enfin, et peut-être plus anecdotiquement, relevons que les résidences intergénérationnelles peuvent représenter des sites sensibles pour la gestion de proximité des organismes HLM. Des petits dysfonctionnements courants de gestion sont susceptibles de revêtir une urgence inédite lorsque la moitié des locataires sont des personnes âgées, et que le bailleur les a encouragés (à travers une charte) à agir en voisins exemplaires et solidaires. Lorsque le projet est particulièrement médiatisé aussi... La similitude de deux situations médiatisées nous pousse à en faire mention comme un retour d'expérience, sans toutefois trop s'avancer sur une généralisation.

La résidence René Amand à Poitiers est une résidence intergénérationnelle particulière puisqu'elle est le fruit de la réhabilitation d'une barre de logement des années 1950 ayant laissé une large place à la participation de ses locataires.

"Les habitants de la résidence René Amand, à Poitiers en ont ras-le-bol. Cette résidence intergénérationnelle, installée quartier des Trois Cités, est régulièrement le théâtre de panne d'ascenseurs. Des pannes qui peuvent durer plusieurs jours. La dernière en date cette semaine, elle a duré six jours. Or, cet immeuble de dix étages, a été rénové il y a deux ans, et beaucoup de séniors y vivent, certains à mobilité réduite.

Georgette par exemple habite la résidence, elle a 88 ans, elle vit au sixième étage, et elle marche avec un déambulateur. Quand il y a des pannes d'ascenseurs, elle ne peut pas sortir de chez elle, elle ne peut pas faire ses courses, du coup elle ne mange pas. Une situation qui scandalise Nicole : « elle est restée deux jours sans manger monsieur ! »

³²⁰ Et accessoirement quelques préjugés : « jeunesse et sport », « personnes âgées et dépendance/autonomie.... »

lance-t-elle à un représentant de Sipéa, « c'est scandaleux ». « Encore un truc comme ça, et on dépose plainte », ajoute une autre habitante.»³²¹

Une situation en tous points analogue a fait l'objet de plusieurs articles de presse au sein de la résidence intergénérationnelle « Les jardins du temps » à Chambéry (cf. encadré 43).

La concentration volontaire sur une résidence de personnes âgées accroît par la même occasion la vulnérabilité, ou la sensibilité, aux dysfonctionnements d'ordre technique et relatifs à la gestion de proximité, particulièrement lorsque cela touche le confort et l'accessibilité des logements et de l'immeuble...

Encadré 43_ Chroniques des pannes « critiques » d'ascenseur dans l'immeuble intergénérationnel « les Jardins du temps » à Chambéry (73)

« Livré en 2009, l'immeuble "Les jardins du temps", situé rue de l'Iseran à Chambéry, est un fleuron de l'OPAC. Un fleuron qui se targue d'être "intergénérationnel". En clair, les appartements accueillent prioritairement des personnes âgées ou à mobilité réduite qui cohabitent avec d'autres familles.

Avec ses six étages, l'ascenseur se doit donc d'être un équipement essentiel pour permettre aux locataires de sortir et rentrer chez eux. D'autant que l'escalier en colimaçon n'est pas vraiment adapté pour être emprunté toute la journée. Sauf que cet ascenseur installé par la société Era et entretenu par la société Schindler, tombe régulièrement en panne. Des pannes visiblement difficiles à détecter et à réparer si l'on se réfère au dernier dysfonctionnement de cet équipement sophistiqué. Depuis six semaines, les locataires doivent se contenter des escaliers ou rester confinés chez eux. Excédés, ils ont écrit, téléphoné et envoyé des courriels aux quatre coins du département. « Il y a des personnes handicapées, en fauteuil roulant ou âgées qui ne peuvent même plus se rendre à leurs rendez-vous médicaux », observent-ils en cœur.

C'est le cas de Monique Tupinay qui habite au 6e étage. En fauteuil roulant, elle souffre d'une maladie orpheline et de graves problèmes gynécologiques : « Mon aide-ménagère m'a lâchée parce qu'elle ne voulait plus monter les escaliers. Les ambulanciers m'ont rendu service une fois pour un rendez-vous important mais ils m'ont dit que c'était exceptionnel », explique la dame qui affirme avoir perdu l'appétit et le moral.

C'est également le cas d'un locataire au 3e étage, souffrant de la maladie de Parkinson et d'une infirmité au genou qui le contraint à se déplacer en fauteuil. « Il n'a pas quitté son appartement depuis le 18 juin », explique son aide-ménagère. Le petit-fils d'un couple d'octogénaires au 2e étage est très remonté : Son grand-père, Bernard Filsnoël, est décédé il y a quelques jours chez lui dans la nuit. « Il était cardiaque mais les escaliers ne l'ont pas aidé », remarque le jeune homme qui a compté les 37 marches que son aïeul montait et descendait pour relever son courrier.

Dans cet immeuble "intergénérationnel" où tous comptent le temps, la solidarité s'est organisée. Les plus jeunes et les valides aident les anciens et les handicapés. En attendant que l'ascenseur soit définitivement réparé. »³²²

³²¹ <https://www.francebleu.fr/infos/societe/pannes-d-ascenseurs-repetition-les-habitants-d-une-residence-de-poitiers-excedes-1460023703>

³²² Article « L'ascenseur en panne, ils ne sont pas sortis depuis le 18 juin », www.ledauphiné.com, par S. GARCIN, publié le 01/08/2015
<http://www.ledauphiné.com/savoie/2015/07/31/lascenseurestenpannedepuisle18juin>

« L'Opac ne "se satisfait pas" de ces informations données par le prestataire en charge de la gestion de l'ascenseur. "On bloque les familles pendant ce temps-là, cela leur rend la vie difficile. Nous avons mis en demeure notre prestataire. Ce qui ne règle pas tout car il est lui-même dépendant d'autres prestataires." L'office a également mis en place un système de portage de courses pour les locataires. "Nous mettons une pression constante sur notre prestataire car cet immeuble nécessite que nous soyons particulièrement réactifs. Mais malheureusement, nous sommes bloqués par la réponse de notre prestataire", assure Philippe Vandecasteele. »³²³

Que ce soit à travers l'objectif d'un voisinage solidaire, l'enjeu du maintien à domicile ou les problématiques propres à la gestion d'une résidence hébergeant une proportion par définition structurellement élevée de personnes âgées..., la dimension sociale de l'habitat intergénérationnel en est le cœur battant. Ce qui l'*anime* (d'où la prégnance de l'*animation*...). Ce n'est pourtant pas, semble-t-il, pour les opérateurs de l'habitat, figures de proues du mouvement, le volet de la formule le plus aisé à formaliser et mettre en œuvre. En témoigne en particulier la dissonance, plus ou moins prononcée selon les cas, entre d'un côté les discours et objectifs aux accents utopiques des porteurs de projets vis-à-vis de la dimension sociale de leurs réalisations, et de l'autre les pratiques professionnelles ou bénévoles d'accompagnement, ou encore la réalité de la vie sociale dans ces résidences. Ce constat incite à conclure à la nécessité de prendre un temps de recul en profitant de l'accumulation des premiers retours d'expériences, pour réévaluer les objectifs et pratiques relatives à la dimension sociale de l'habitat intergénérationnel. Du socle de valeurs fondatrices aux pratiques de mise en œuvre, etc., la mixité intergénérationnelle dans l'habitat doit être PENSÉE et ACCOMPAGNÉE.

Parmi les « impensés » la question du vieillissement et de la perte d'autonomie dans les formules d'habitat intergénérationnel ou d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées majoritairement destinées à des « séniors autonomes », et définies par leur non-appartenance au secteur médico-social, a particulièrement été soulignée (THALINEAU et NOWIK, 2014 ; ARGOUD, 2012 ; Collectif Vieillissement et Société, 2015). Mais plutôt que complètement ignorées, les préoccupations d'ordre médico-social (relatives à la perte d'autonomie principalement) sont davantage « externalisées ». Dans ce champ « gérontologique », qui par définition s'étend trop loin au-delà des compétences des acteurs de l'action publique urbaine, essentiellement du secteur de l'habitat qui sont les principaux porteurs de projet de l'habitat intergénérationnel, les problématiques médico-sociales sont « confiées aux soins » des acteurs spécialistes, et/ou à la responsabilité des individus eux-mêmes, et gérées au cas par cas, selon les canaux et processus habituels. Affirmer toutefois la vocation d'inclusion sociale des personnes âgées et développer les actions de prévention de la perte d'autonomie au sein de ces opérations intergénérationnelles semble un axe stratégique pour recentrer la formule de l'habitat intergénérationnel sur des enjeux socio-économiques majeurs qui assieraient son utilité sociale (une contribution concrète au « maintien à domicile ») et éthique. Le Comité Consultatif National d'Éthique a par exemple récemment rappelé en mai 2018 l'urgence des principes d'autonomie et d'inclusion des personnes âgées (BOURDAIRE-MIGNOT et GRÜNDLER, 2018 ; CCNE, 2018).

³²³ Article « À Chambéry, leur ascenseur est en panne depuis le 18 juin, "une vraie galère" », www.francetvinfo.fr, publié le 04/08/2015.
http://www.francetvinfo.fr/france/achamberyleurascenseurestenpannedepuisle18juinunevraiegalere_1028727.html

Les réglementations, les contraintes et la culture sectorielle gérontologique (de publics, d'outils, de procédures, d'autorisations, de canaux de financement, etc.) ajoutent un niveau important de complexité à des projets qui se veulent de plus en plus flexibles, « légers », et reproductibles. La concrétisation de projets de nature transversale à partir d'acteurs et cultures professionnelles sectoriels ne se fait pas sans obstacles. Comme l'a révélé l'analyse de l'évolution des statuts et des acteurs de l'habitat intergénérationnel à travers le temps, l'heure est en fait davantage à la « spécialisation dans l'habitat », voire la « HLM-isation » de la formule.

Les éléments de retours d'expérience morcelés et partagés comme les pièces d'un puzzle que nous avons mobilisés nous ont permis d'ouvrir des pistes de réflexion génériques pour la structuration et le renforcement du volet social de l'habitat intergénérationnel. Il aurait été toutefois intéressant de mener une étude d'impact social, traversant un panorama des réalisations, pour évaluer au moyen d'indicateurs communs l'efficacité de la formule et/ou des réalisations vis-à-vis des objectifs sociaux (d'inclusion, de prévention de la perte d'autonomie, de maintien à domicile...) qu'elle s'est fixée, de façon explicite, ou implicite.

3.1.2_ Fragilités d'ordre juridique : vers une normalisation de la formule de l'habitat intergénérationnel

3.1.2.1_ Une « base juridique fragile » et des arrangements locaux

Le développement de l'habitat intergénérationnel s'inscrit dans celui plus large de l'essor de « nouvelles » formules d'habitat à destination des personnes âgées conçues hors du cadre médico-social défini par la loi 2002-2 rénovant l'action sociale et médico-sociale. Cette dernière liste et régit les formules institutionnelles d'hébergement à destination des personnes âgées. En conséquence échauffer un projet d'habitat intergénérationnel implique le plus souvent de s'aventurer dans des zones grises réglementaires, et composer avec un cadre juridique inadapté (que ce soit du côté du CCH ou de celui du CASF). Cependant si la « fragilité des bases juridiques » des réalisations d'habitat intergénérationnel en a vraisemblablement freiné le développement, la formule a malgré tout connu un essor notable au cours de la dernière décennie, dans un contexte réglementaire pourtant constant. Portés par des élus locaux en demande, par une opinion publique largement favorable, et « avec l'accord [tacite] des pouvoirs publics », des « bricolages locaux », des accords officieux, des dérogations et l'invocation d'un cadre expérimental³²⁴ ont permis à de nombreux projets de voir le jour, et ce, malgré les contraintes réglementaires (LEENHARDT, 2017).

« Comme toute innovation sociale, celle-ci émerge en se heurtant aux cadres législatifs et normes en vigueur, qu'elle doit parfois contourner pour exister : le « bricolage » institutionnel, l'invention de dispositifs ad hoc, les arrangements locaux... sont de mise,

³²⁴ Par exemple, pour son expérience d'habitat modulable avec une pièce à la demande, « Néotoa a obtenu de la part de Rennes Métropole une autorisation pour déroger au système de cotation (ou "scoring") qui régit l'attribution de logements sociaux dans la métropole. Cette dernière a aussi accepté de ne pas revoir l'agrément des appartements le temps de l'expérimentation. » - AEF Dépêche n°559580 Paris, le 29/03/2017, par E. RAITIERE - « L'OPH rennais Néotoa teste une "pièce à la demande" à partager entre deux appartements ».

de même que les obstacles pour réaliser concrètement ces projets innovants ou encore les menaces susceptibles de les remettre en cause du jour au lendemain. » (LABIT, 2016 : 143).

H. LEENARDT liste en 2017 quatre domaines dans lesquels une contrainte réglementaire s'exerce sur les « formes alternatives d'habitat pour les personnes âgées » :

« (...) diverses contraintes réglementaires ont freiné le développement de ces projets d'habitat avec services adaptés aux personnes âgées dans le parc social. Certaines de ces contraintes, comme les règles d'attributions des logements, l'impossibilité de lier un contrat de services et un contrat de bail ou encore les contraintes sur le financement des locaux communs, sont propres au logement social. D'autres contraintes sont liées au CASF, par exemple, les risques de requalification en établissement médico-social (PUCA, 2007). »

De cette liste, nous retiendrons surtout les deux premières : les règles d'attributions des logements sociaux, et « l'impossibilité de lier un contrat de services et un contrat de bail ». Les contraintes relatives au financement des locaux communs nous semblent davantage liées à l'enjeu du modèle économique des réalisations d'habitat intergénérationnel, que nous traiterons séparément. Quant au risque de requalification en établissement médico-social, rappelons que l'organisation et le maintien de la diversité générationnelle dans les résidences intergénérationnelles est déjà une façon pour certains acteurs d'intégrer et de minimiser ce risque.

3.1.2.2_ L'enjeu des attributions dans le logement social

Il est évident que l'enjeu des attributions est éminemment crucial pour une formule qui repose en grande partie sur l'organisation et le maintien volontaire d'une mixité générationnelle au sein d'un même ensemble résidentiel. Dans les faits bien souvent cet enjeu se résume avant tout à la possibilité d'attribuer à un quota de personnes âgées des logements qui leur sont supposément destinés. « Comment s'assurer que le tiers, ou la moitié, etc. des logements pourra être attribué comme prévu à des personnes âgées ? ». En effet dans deux tiers des opérations recensées le public cible est bien avant tout celui des personnes âgées. Et dans neuf cas sur dix (cf. 2.1.2.3.a) les logements qui leur sont dédiés ont aussi fait l'objet d'adaptations spécifiques. À ce défi s'ajoute, pour les plus exigeants, celui d'intégrer dans la résidence des locataires engagés à respecter une charte de voisinage intergénérationnel, volontaires pour s'impliquer dans le projet social particulier de la résidence. Le cahier des charges du dispositif « Résidensembles » stipule par exemple que « les candidats informés de la spécificité de la résidence sont invités à préciser leur volonté de participation active à la vie de la résidence selon des modalités qu'il appartient aux acteurs locaux promoteurs du projet de définir ». ³²⁵

L'habitat intergénérationnel, dont l'écrasante majorité du développement est porté par le secteur du logement social, fait face à deux défis relativement à cet enjeu :

³²⁵ La prescription du cahier des charges demeure vague pour s'adapter à différents opérateurs, le dispositif et la marque « Résidensembles » ayant été conçus pour être revendus et partagés par HMP avec d'autres organismes HLM.

- Premièrement, faire des réservataires de l'opération des partenaires du projet intergénérationnel, afin que les candidats qu'ils proposeront à la commission d'attribution des logements s'insèrent dans les équilibres générationnels attendus.
- Deuxièmement, composer avec les critères légaux sur lesquels l'attribution d'un logement social peut être prononcée.

3.1.2.2.a _ Des réservataires partenaires : l'enjeu de la coordination autour des attributions.

Assurer les équilibres générationnels d'un projet suppose que les organismes réservataires de logements dans l'opération concernée jouent le jeu en proposant des candidats en fonction de ces exigences générationnelles. voire même parfois que leurs candidats s'engagent à signer une charte de bon voisinage...

Rappelons que parmi ces réservataires se trouvent principalement l'Etat, représenté par la préfecture de département (au titre des prêts bonifiés et de l'aide à la pierre), les collectivités locales (commune, intercommunalité, département, au titre des garanties d'emprunts et d'éventuelles aides à la pierre), et le cas échéant les collecteurs du 1% logement (au titre de prêts bonifiés et/ou de subventions). Chacun de ces réservataires possède son propre contingent, et ses « publics cibles ». Pour l'Etat, dont le contingent représente 30% des logements, en général 5% sont attribués à des fonctionnaires d'Etat, et les 25% restants à des demandeurs de logement prioritaires au titre du DALO (droit au logement opposable). La mission des collecteurs du 1% est, elle, de loger les salariés des entreprises cotisantes. Les collectivités locales présentent des candidats issus des listes de demandeurs de logement sur leur commune et des fonctionnaires territoriaux. La loi Egalité et Citoyenneté promulguée en début d'année 2017 renforce toutefois la responsabilité de tous les réservataires vis-à-vis des publics prioritaires. Selon les opérations et les organismes, le bailleur peut lui-même présenter ses propres candidats pour un certain nombre de logements financés en fonds propres. Il est cependant courant parmi les ESH et opérateurs émanant directement du 1% que l'intégralité des candidatures demeurent entre les mains de réservataires. Sensibiliser, informer, convaincre les réservataires de l'opération de l'intérêt du projet intergénérationnel devient alors une étape incontournable.

De ce fait, il n'est pas rare d'observer que des arrangements locaux ont été organisés pour redistribuer les droits de réservations et les publics entre réservataires, en fonction de leur « clientèles de prédilection ». Par exemple, pour contourner l'obstacle que représente le contingent préfectoral, composé en grande partie de publics prioritaires relevant du régime du DALO, certains opérateurs ont négociés des « transferts de contingent ». La préfecture renonce à ses droits de réservation sur la résidence intergénérationnelle en échange de droits équivalents sur une autre résidence construite à proximité. Ce procédé nous a été présenté par un bailleur francilien comme indispensable en Île-de-France, du fait de la tension sur la demande qui enlève toute marge de manœuvre à la préfecture pour proposer systématiquement des personnes âgées sur des logements dédiés par exemple. Sur la résidence Marie Curie à Bussy-St-Georges (77), Efidis a négocié avec ses réservataires du 1% pour que les 30% des logements de la résidence réservés par les collecteurs soient attribués à des jeunes actifs.³²⁶ Les équilibres générationnels

³²⁶ Entretien avec E. DE FREMINVILLE, Responsable du service marketing (pilote du comité habitat intergénérationnel) – 26/08/2014.

de la résidence sont ainsi organisés en trois tiers : 1/3 de jeunes actifs, 1/3 de familles, 1/3 de personnes âgées. Ce procédé a été utilisé aussi par l'organisme haut-savoyard Halpades pour la réalisation d'une opération séniors.³²⁷ À Saint-Jean (31), la commune et le bailleur ont obtenu de la préfecture que le contingent préfectoral soit délégué à la commune, dans le cadre de ce projet social et intergénérationnel particulier.³²⁸ Dans les « partages générationnels », la commune est souvent un des principaux pourvoyeurs de candidats âgés. Surtout lorsque le reste des logements est réservé par les collecteurs du 1%, dont la mission est par définition de loger des salariés (donc a priori pas des « personnes âgées »).

Les accords entre le bailleur et les différents réservataires peuvent ensuite être officiellement formalisés :

- Dans une annexe à la convention APL comme pour la résidence Le Victoria de GrandLyon Habitat, qui définit logement par logement et pour chaque réservataire, à quelle « catégorie générationnelle » est destinée le logement.
- Dans une charte partenariale pour l'attribution des logements selon l'exemple de la Maison du Bois d'Artas à Grenoble (38), signée par le bailleur Pluralis, la Ville de Grenoble et son CCAS, l'Etat, le Département (PALDI), Amallia (1%), et la CARSAT (qui finance l'adaptation de logements et obtient en échange des droits de réservations sur cinq logements) :

« (...) l'objectif de la présente charte est de veiller à une juste attribution des logements en concertation avec l'ensemble des partenaires et réservataires des logements et à l'équilibre du peuplement sur cette opération complexe.

Les livraisons de logements adaptés nécessitent notamment un travail fin de repérage de ménages en attente d'un logement social dont l'aménagement correspond à leur dépendance et leur handicap. De plus, les critères propres à chaque réservataire ou les conventions avec des organismes destinés à financer les surcoûts occasionnés peuvent engendrer une superposition de critères d'attribution, potentiellement non-cohérents. La présente charte permet à chaque partenaire de l'attribution de définir les modalités précises de préparation des attributions sur sa réservation dans des programmes de logements adaptés, et de prioriser des dossiers à présenter en commission d'attribution du bailleur. »³²⁹

La SDH qui a construit et gère une quantité importante de résidences intergénérationnelles semble s'être bien accommodée des particularités liées à l'attribution des logements de ce type d'opérations. Malgré tout, la responsable de la formule au sein de l'ESH iséroise admet que le sujet des attributions reste toujours « *borderline* », et qu' « *il y a un cap à défendre face aux réservataires* ». ³³⁰ En somme les solutions à cet enjeu passent le plus souvent par un travail préparatoire et une possible négociation avec l'ensemble des réservataires, jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé. Le relatif consensus autour de l'utilité sociale des opérations intergénérationnelles et l'intérêt général des élus locaux pour la formule facilitent les accords.

³²⁷ Echanges avec D. FERRAS, Directeur développement et patrimoine d'Halpades - 10/11/2016.

³²⁸ Entretien avec S. DIAZ, Responsable du développement des services aux habitants du bailleur du « Groupe des Chalets » - 13/10/2014

³²⁹ Extraits de la « Charte de partenariat concernant l'attribution de logements sur l'opération Maison du Bois d'Artas », signée en septembre 2011.

³³⁰ Entretien avec C. GRIZAUD, Responsable Habitat Spécifique SDH - 16/07/2015.

C'est aussi le témoignage de la responsable du label Habitat Senior Services (HSS) au sein de l'association de R&D pour le logement social Delphis.³³¹

En conclusion, le défi des attributions dans l'habitat intergénérationnel est un frein dissuasif ou une contrainte pour le développement de la formule en général et la naissance de certaines opérations en particulier, mais certainement pas un obstacle définitif et insurmontable.

En revanche, l'expérience montre qu'en l'absence d'un engagement et d'un travail de préparation sérieux avec les réservataires et partenaires, certains projets insuffisamment suivis ou démesurément « ambitieux » peinent à atteindre les quotas générationnels et les objectifs qu'ils se sont fixés :

- Un responsable de développement d'un bailleur francilien nous confie que tous les projets intergénérationnels de l'organisme en Seine-et-Marne sont des réponses à la demande de collectivités. Le bailleur, filiale d'Action Logement (1%), dont la vocation première est de loger des salariés, s'est donc plié aux exigences des municipalités pour sortir l'opération. Or l'essentiel des projets livrés à ce jour ont plutôt été des échecs : les réservataires, les communes notamment, n'ont pas été capables de "peupler" les résidences avec le nombre de personnes âgées prévues.³³² Le projet social n'est pas lancé, le CCAS qui devait proposer des animations ne fait finalement rien (puisqu'il n'y a pas de personnes âgées...). "*On se retrouve avec des salles communes vides*". Et le bailleur éprouve, lui, par la suite des difficultés à commercialiser des petits logements T1 - T2, initialement prévus pour des personnes âgées.³³³
- Une société privée essaime son concept marketé de résidences intergénérationnelles, promettant aux collectivités un peuplement composé à 70% de personnes âgées. Dans les faits, les réalisations peinent à atteindre cette proportion, déconnectée des réalités des mécanismes d'attribution et de la demande locale.

Encadré 44_ La résidence Concert'Ô de Logévie : une résidence intergénérationnelle autour du thème de la musique.

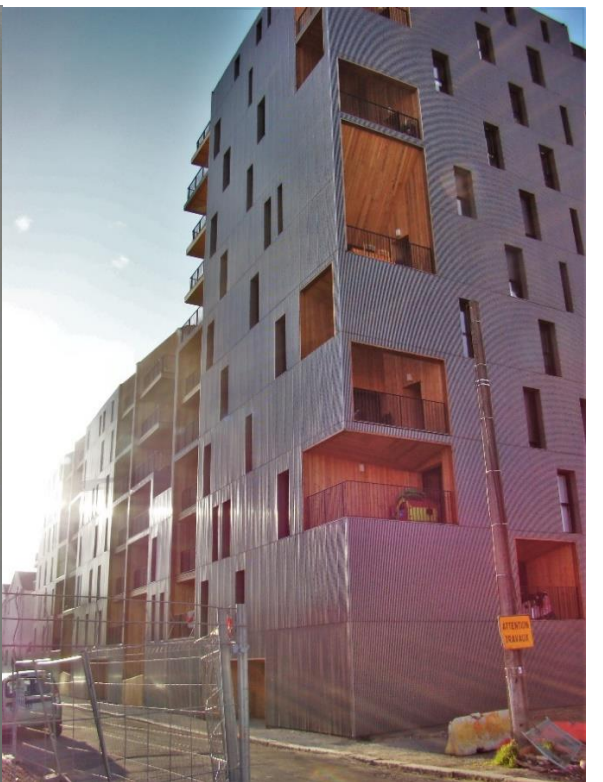
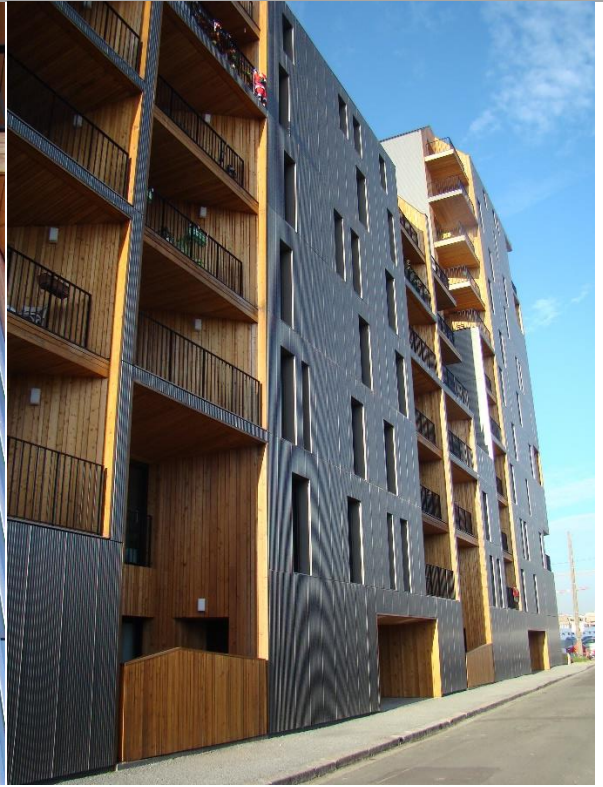
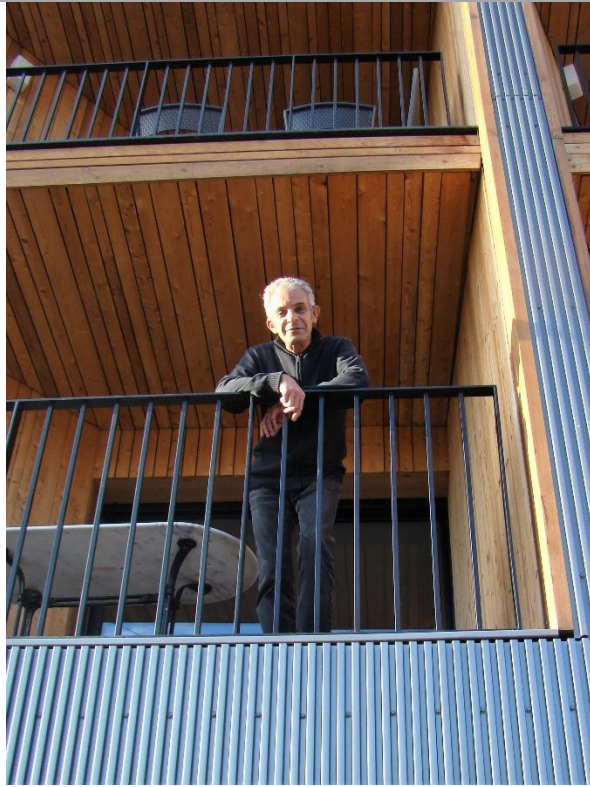
Au summum de l'orfèvrerie en termes d'attributions de logements, aux côtés peut-être des résidences intergénérationnelles fonctionnant sur le modèle des binômes de logements (cf. 2.4.1.1), se trouve la résidence Concert'Ô. En effet, en plus de la contrainte de la mixité générationnelle, sur cette résidence les attributions doivent aussi prendre en compte la pratique et la compétence musicale des candidats, pour intégrer une résidence intergénérationnelle thématique sur la musique.

La résidence, livrée en 2015, est composée de 52 logements dont 24 sont adaptés pour les personnes âgées (dont des T2 évolutifs, et des T3 prévus pour de la colocation) et de trois salles prévues pour l'exercice d'activités musicales.

³³¹ Entretien avec la chargée de mission Habitat et services de Delphis – 20/07/2015.

³³² Sur ces territoires relativement jeunes : seulement 19% de personnes âgées de plus de 60 ans en 2013 (INSEE 2017).

³³³ Entretien avec la chargée de développement, 14/03/2017.



N. TORRES, 2016

3.1.2.2.b _ Du risque discriminatoire à au régime « dérogatoire » de la loi ASV...

Deuxièmement, les critères sur lesquels une attribution de logement social peut être prononcée sont « soigneusement » réglementés. L'article L411 du CCH rappelle la mission d'intérêt général des organismes de logement social : « *La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers* », et les articles L441 et L441-1 du CCH en définissent les publics prioritaires. Les commissions d'attributions sont tenues de suivre les critères de priorité définis par les textes et des dispositifs locaux (PDALPD, etc.). Or l'âge n'en fait pas partie. Les personnes âgées ne sont pas un public prioritaire identifié du logement social. Au contraire, baser l'attribution d'un logement sur des critères d'âges (et donc sa « non-attribution » à d'autres personnes sur les mêmes critères) peut être considéré comme une décision discriminatoire.

« La discrimination consiste à traiter différemment une personne (ou un groupe de personnes) en raison de l'un des dix-huit critères prohibés par la loi : sexe, âge, origine, orientation sexuelle, apparence physique, patronyme, handicap, opinions politiques, activités syndicales, état de santé, situation de famille, grossesse, mœurs, caractéristiques génétiques, appartenance ou non appartenance, réelle ou supposée à une ethnie, à une race, à une nation, ou à une religion. Le refus d'accès à un logement, décidé en raison de l'un de ces critères, est une discrimination prohibée par les articles 225-1 et suivants du Code pénal. Le refus discriminatoire de location est également prohibé par l'article 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dite Loi Mermaz. » (USH et la HALDE, cahier 129 de l'USH).

Le bailleur Logévie, qui tout comme la SDH gère un patrimoine important de résidences intergénérationnelles, a su s'accommoder de la difficulté en fondant son argumentaire pour attribuer des logements à des personnes âgées sur l'adaptation de ces mêmes logements (selon les critères du label HSS) et sur les dispositions de l'article R441-4 du CCH³³⁴. L'article en question stipule que :

« Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes. »

Jusqu'à ce jour, les opérateurs de logement social se sont souvent raccrochés à cette disposition réglementaire pour attribuer des logements adaptés à des personnes âgées, tout en reconnaissant la légèreté et la fragilité juridique de l'argumentaire. Pour « rentrer dans la catégorie définie par l'article R441-4 », les demandeurs de logements devraient en effet avoir précisé dans le dossier CERFA de demande de logement être à la recherche d'un logement adapté, en cochant la case correspondante. Beaucoup des personnes âgées bénéficiaires des logements adaptés des résidences intergénérationnelles sont et se considèrent comme tout à fait autonomes. Un certain nombre de bailleurs affirment d'ailleurs eux-mêmes destiner leur opération intergénérationnelle à des « seniors actifs ou autonomes », donc absolument pas des personnes handicapées.

³³⁴ Echanges avec G. LARCHER, Responsable du Pôle social de Logévie, 04/2014.

La promulgation toute fin 2015 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement³³⁵, a introduit une évolution majeure toutefois, sur un régime dérogatoire, mais juridiquement énoncé. L'article 20 de ladite loi modifie l'article L441-2 du CCH comme suit :

« Par dérogation au troisième alinéa du présent article [qui rappelle les publics prioritaires « traditionnels » du logement social] et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département en application du quatorzième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'Etat dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.

Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'Etat dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. »

Le décret en question est paru plus d'un an plus tard le 3 mai 2017³³⁶, accompagné d'un arrêté interministériel (logement et finances) en date du 5 mai 2017³³⁷. Le décret précise que l'autorisation spécifique est délivrée en même temps que la décision d'octroi des prêts et subvention (aide à la pierre) par le représentant de l'Etat ou son délégué. Cette autorisation est irrévocable. Une annexe de l'arrêté du 5 mai liste les pièces constitutives du dossier qui doit être joint à la demande :

« S'agissant de l'autorisation spécifique prévue à l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation, les pièces complémentaires à fournir sont les suivantes :

- un projet social définissant les publics logés prioritairement et les objectifs poursuivis en matière de cohésion sociale en présentant les solutions - et leurs modalités de mise en œuvre - proposées aux locataires, dont l'évolution du niveau de dépendance rend difficile le maintien à domicile, pour être accueilli dans un établissement mentionné aux I et II de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles [c-à-d. EPHAD ou Petite unité de vie], dans le respect de leur libre choix, ainsi que le cas échéant, le caractère intergénérationnel de l'opération ;*
- la proportion des attributions concernées par la dérogation prévue à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation [c-à-d. la dérogation qui permet d'attribuer des logements adaptés en priorité à des personnes âgées], les organismes réservataires de logements au sein de l'opération et le nombre de logements correspondant ;*

³³⁵ LOI n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

³³⁶ Décret n°2017-760 du 3 mai 2017 pris pour application de l'article 20 de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et portant diverses dispositions relatives aux modalités d'instruction des demandes de décision favorable pour le financement de logements sociaux (Journal officiel du 5 mai 2017).

³³⁷ Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

- les modalités d'identification des demandeurs de logements sociaux en vue de l'attribution des logements adaptés au sein de l'immeuble ;
- les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptation des logements, des parties communes et des abords de l'immeuble, au regard de la perte d'autonomie des personnes, ainsi que l'accès à une offre de transports en commun et à une offre sanitaire ;
- dans le cas où une offre de services ou d'accompagnement serait mise à disposition des locataires, et à laquelle ils pourront librement avoir accès, les informations relatives à la nature et au coût de cette offre de services et d'accompagnement seront décrites ainsi que les partenariats mis en place par le bailleur social avec l'offre de services existante à proximité. »

Résumé dans une prose simplifiée et commentée par nos soins, les pièces à joindre à la demande de « fléchage » de logements à un public de personnes âgées sont donc :

- **Un document de présentation du projet social, et le cas échéant, intergénérationnel.** L'accent est mis dès ce premier élément sur les dispositions prises pour assurer une transition vers l'EHPAD ou d'autres formes institutionnelles d'hébergement médicalisé pour les individus dont la dégradation de l'état d'autonomie le justifierait. Cette focalisation traduit à notre sens l'intégration précieuse de l'habitat intermédiaire au centre d'une trajectoire résidentielle qui irait du domicile à l'EHPAD (faisant donc escale entre les deux modèles au sein d'une opération répondant à l'appellation d'habitat intermédiaire ou n'importe lequel de ses dérivés ou concurrents). Notre conviction est que l'habitat intergénérationnel de même que l'essentiel des formules d'habitats intermédiaires ou alternatifs à destination des personnes âgées ne doivent pas être perçus comme intermédiaires dans un parcours résidentiel, mais intermédiaires dans les principes et atouts qu'ils tentent de rassembler de chacun des deux pôles opposés du domicile d'un côté et de l'hébergement collectif de l'autre (cf. encadré 45).
- **L'identification et la répartition entre les différents réservataires des logements destinés aux personnes âgées.** C'est-à-dire que le travail de coordination et de mobilisation de chacun des réservataires autour du projet pourrait devenir incontournable.

La demande doit aussi évidemment préciser la proportion de logements concernés par l'autorisation dans l'opération. Aucune consigne n'accompagne cette réclamation. Par ailleurs, à une exception près, rien n'est dit explicitement au sujet de la mixité intergénérationnelle dans les opérations requérantes. Un indice issu du processus consultatif préalable à la publication du décret nous permet toutefois d'en apprendre plus sur les intentions supposées de l'administration publique. Il peut être retrouvé dans l'avis du CNCPH (Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées) concernant le projet de décret :

« En séance, le CNCPH et l'Administration manifestent leur accord sur le fait que le présent dispositif ne doit pas inciter à construire des ensembles immobiliers qui comprendraient 70% de locataires handicapés ou en perte d'autonomie liée à l'âge.

Les principes qui doivent être maintenus sont ceux d'une mixité sociale effective et de projets assurant la possibilité de relations intergénérationnelles. »³³⁸

Une telle posture semble nettement favoriser les opérations intergénérationnelles, plutôt que « 100% séniors ». Une ligne commune semble se dessiner autour du principe d'un relatif « équilibre » des générations (ou des situations d'autonomie/dépendance...). Ou tout au moins sur la désapprobation d'une prépondérance exagérée de personnes âgées ou handicapées au sein des opérations.

- **Les moyens mis en œuvre pour s'assurer que les réservataires puissent effectivement identifier et proposer des candidats (personnes âgées) correspondant à leurs engagements.** L'utilité de s'arrêter très en amont sur ce point de faisabilité (et dans une certaine mesure d'opportunité s'il s'avère que la demande est faible du côté des personnes âgées) prend tout son intérêt à la lumière des cas présentés à la fin du paragraphe 3.1.2.2.a (RUF et Maison de Marianne).

- **Le niveau d'adaptation globale de l'opération : logement – résidence – quartier,** considérant que c'est dans la combinaison de ces trois échelles que se définit une accessibilité et une adaptation globale.

Ces considérations, jusqu'à la localisation de la résidence elle-même et sa proximité vis-à-vis des principaux services et commerces sont souvent mises en valeur. Malgré cela, les opportunités foncières ou immobilières conduisent parfois à des concessions sur la situation géographique des réalisations.

« Est-ce que l'implantation d'un projet HSS doit respecter des critères de localisation ?

- Oui, mais la SDH ne s'interdit pas des écarts... ».³³⁹

- **Description de l'offre de services proposée aux résidents (nature, tarifs, partenaires et prestataires).** Le texte prend la peine de préciser que les résidents pourront avoir « librement accès aux services », suggérant que c'est bien une offre de services à la demande et dissociée du bail locatif qui est privilégiée (quittancement classique et services à la demande plutôt qu'une redevance...). La formulation de l'arrêté semble aussi encourager les partenariats avec les structures et prestataires locaux.

Reste à savoir si cette ouverture juridique, prononcée sur un régime dit « dérogatoire », effacera efficacement la contrainte des attributions dans le cadre de résidences intergénérationnelles. Est-ce que le cadre qui est en train d'être posé pour ouvrir l'attribution de logements sociaux au nouveau public des personnes âgées se montrera suffisamment souple dans son application pour ne pas disqualifier certains projets au dépend d'autres, au contraire favorisés ? Qu'en sera-t-il des opérations qui pour une raison ou une autre ne peuvent se qualifier pour obtenir l'accord dérogatoire des services de l'Etat ? Rappelons que nous avons conclu en fin de seconde partie à la diversité des réalisations de l'habitat intergénérationnel, et en une indéniable influence territoriale sur la forme et le fond des opérations livrées. Une petite résidence intergénérationnelle rurale ou péri-urbaine aura-t-elle autant de chance de passer le test de l'examen administratif décrit ci-dessus qu'une grande opération emblématique de centre-ville

³³⁸ Avis du CNCPH concernant le projet de décret pour application de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et portant dispositions relatives aux modalités d'instruction des demandes de décision favorable pour le financement des logements sociaux - Séance du 13 février 2017
URL : http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2017/03/avis_cncph_declogsoc_vd.pdf

³³⁹ Entretien avec C. GRIZAUD, Responsable Habitat Spécifique SDH – 16/07/2015.

métropolitain ? Etc. Les questions se posent avec d'autant plus d'acuité qu'aucune consigne n'a à ce jour (fin juin 2017) été donnée aux services instructeurs des demandes.³⁴⁰ Quel niveau de rigueur et/ou de souplesse sera adopté ? Quels critères et étalons seront utilisés pour évaluer les dossiers ?

Le décret paraît par ailleurs quelques mois seulement après la promulgation de la loi Egalité et Citoyenneté qui renforce la responsabilité des organismes HLM vis-à-vis des publics prioritaires en précarité sociale et économique, au premier rang desquels les ménages bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO. Ainsi l'ensemble des réservataires seront dorénavant obligés de consacrer 25% de leurs droits d'attributions aux publics prioritaires. Le programme du président de la République actuel et la préparation du projet de loi annoncé sur le logement poursuit le mouvement d'une évolution du logement social vers un modèle toujours plus résiduel, dont la compatibilité idéologique avec un développement « important » de l'habitat intergénérationnel dans le logement social pose question. D'un côté un modèle résiduel de l'habitat social, de l'autre un régime « exceptionnel »³⁴¹ ou « dérogatoire » pour ouvrir une porte au public des personnes âgées et des personnes handicapées.

Encadré 45_ Les « habitats intermédiaires à destination des personnes âgées » : intermédiaires avant tout dans les principes plutôt que dans les parcours.

La trajectoire résidentielle qui conduirait une personne âgée à quitter pour un nouveau logement en « habitat intermédiaire », avant de finalement rejoindre l'EHPAD, aussi intellectuellement confortable soit-elle, nous paraît pourtant qu'une vue de l'esprit et distraire l'attention des véritables enjeux de « l'habitat intermédiaire ». Mentionnons au moins trois raisons à cela :

- D'abord pour des raisons de revenus, parce que malgré les prestations sociales le coût très élevé de la vie en EHPAD peut être une barrière d'entrée pour des publics du logement social qui sont souvent ceux des habitats intermédiaires.
- Ensuite parce que dans des appartements bien conçus et adaptés, avec des services à domicile etc. et un voisinage bienveillant, toutes les raisons sont a priori réunies pour que le maintien à domicile soit (particulièrement en l'absence de troubles cognitifs) facilité.
- Enfin parce que la proportion de personnes âgées amenées à devoir quitter la résidence définitivement pour intégrer un EHPAD est probablement minoritaire. En 2012, seul 9% des personnes de plus de 75 ans résident en EHPAD.³⁴² Par ailleurs, un tiers des personnes âgées qui intègrent un établissement le quittent la même année.³⁴³

³⁴⁰ Echanges avec M. DUPLAIN et S. MATHONNET - DREAL Auvergne Rhône-Alpes – 22/06/2017.

³⁴¹ Numéro spécial Habitat Actualité de l'ANIL, Février 2017 – Loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, p.1 :

« La liste des personnes prioritaires est modifiée. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la loi DALO et la loi Besson. Une exception est toutefois maintenue : toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement, alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si leur logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence. »

³⁴² INSEE 2014

³⁴³ DREES 2014

Encadré 46_ Article 20 de la loi ASV et difficultés d'une synthèse politico-administrative entre vieillissement et habitat.

Même si les mots sont timides puisqu'on parle de dérogation, comme s'il était encore difficile d'assumer l'ouverture du logement social à ce nouveau public des personnes âgées... (qui bénéficie déjà de son côté de canaux politico-administratifs, et de financements, dédiés...), dans les faits, l'ouverture est bien là, et sans vraiment d'ambiguïtés.

Pourtant dans une administration toujours très « en silos » l'intégration officielle du public des personnes âgées dans les missions du logement social a suscité des débats. Des fonctionnaires de la DREAL Auvergne Rhône-Alpes expliquent que des dissensions ont eu lieu entre directions administratives au nom d'une définition généraliste du logement social que contredirait la focalisation sur des publics spécifiques (tels que les personnes âgées), ou s'agissant de la désignation d'un responsable pour le financement de logements conventionnés adaptés aux personnes âgées (qui va payer pour subventionner ces logements ?)³⁴⁴

Probablement ces difficultés de synthèse ont-elles été à l'origine du long délai de parution du décret d'application de l'article 20 (publié juste quelques jours avant l'élection du nouveau président de la République et la nomination de son nouveau gouvernement).

Elles expliquent en partie les difficultés actuelles pour légiférer, réglementer et mettre en œuvre des politiques transversales, relatives à l'habitat intergénérationnel notamment...

3.1.2.3_ Les autres dispositions de la loi ASV et ses suites jusqu'au projet de loi ELAN.

Au-delà d'un début de normalisation dans le logement social de la formule de l'habitat intergénérationnel en aménageant la principale contrainte juridique et symbolique des attributions, la loi ASV déroule un certain nombre d'autres mesures en faveur de l'habitat (ou « l'habiter ») intergénérationnel.

D'abord elle autorise et règlemente (décret du 27/05/2016) l'ouverture intergénérationnelle des résidences autonomie (ex-logements-foyers) :

« Dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, les résidences autonomie peuvent accueillir des personnes handicapées, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures ou égales à 15% de leur capacité d'accueil autorisée. Les places de l'établissement occupées par ces personnes ne sont pas prises en compte pour déterminer les seuils applicables pour retenir la qualification d'établissements d'hébergement pour personnes âgées (CASF : L.313-12 I), ni pour déterminer le nombre de places de l'établissement éligibles au forfait autonomie. »³⁴⁵

La pratique existait déjà dans de nombreux logements-foyers, et se voit donc officiellement reconnue. C'était et c'est par exemple le cas dans plusieurs résidences gérées par la ville de Lyon :

³⁴⁴ Echanges avec M. DUPLAIN et S. MATHONNET - DREAL Auvergne Rhône-Alpes - 22/06/2017.

³⁴⁵ Loi ASV du 28.12.15 : art. 10, 84 et 89 / Décret n° 206-696 du 27.5.16 : JO du 29.5.16

« Les résidences seniors de la Ville facilitent votre quotidien, grâce notamment à : (...) - des étudiants à votre service : dans certaines résidences, des étudiants locataires sont disponibles pour accompagner les résidents lors d'un café, d'une lecture, d'une course... »³⁴⁶

La ville de Vitry-sur-Seine a choisi en 2017 de mettre douze studios à la disposition de jeunes de moins de trente ans, répartis « au sein des 4 résidences [autonomie] propriété de l'Office Public de l'Habitat et gérées par le Centre Communal d'Action Sociale » :

« Cette mise en place a pour objet d'apporter une réponse à l'isolement et au sentiment d'insécurité, ressentis par les personnes âgées, les soirs, les weekends et les jours fériés. Les jeunes consacreront bénévolement du temps au tissage de liens avec les personnes âgées. Cette cohabitation se veut avant tout conviviale, l'affinité entre les jeunes et les seniors étant le premier critère pour une cohabitation réussie. »³⁴⁷

De tels exemples déjà relativement courant le seront ainsi peut-être de plus en plus...

Ensuite, la loi ASV a enclenché une « démarche nationale » de capitalisation et de soutien des formes d'habitat dit groupé, inclusif, ou intermédiaire... à destination des personnes âgées et des personnes handicapées. L'Etat et l'USH ont signé en février 2017 une convention les engageant à coopérer dans ce cadre, de même qu'a été renforcé l'engagement de la CNAV à soutenir l'émergence de projets de « lieux de vie collectifs » en collaboration avec les associations ou les organismes HLM. Le rapport annexé à la loi suggère d'« encourager l'habitat regroupé par l'élaboration d'une charte de bonnes pratiques intergénérationnelles » :

« De nombreuses collectivités territoriales développent des habitats regroupés, en rapport avec la réalité de leurs territoires et de leurs populations, avec le souci de la mixité intergénérationnelle. Des béguinages, des « babayagas », des « octaves », des résidences intergénérationnelles et autres dispositifs émergent, faisant naître des pratiques inégales. Il importe de référencer ces dispositifs. Un audit est lancé à cette fin pour les répertorier, mieux les analyser et en dégager les aspects les plus intéressants. Une charte de bonnes pratiques, qui rappellera clairement les droits et les devoirs des locataires et des bailleurs, garantira les droits de chacun. Ce type d'habitat regroupé, proposé également dans de nombreux territoires par des bailleurs sociaux, des mutuelles ou des associations à but non lucratif, doit être encouragé afin qu'un modèle de « résidences-services à coût social » émerge. »

Combinée avec les réflexions parallèles et concomitantes sur les offres alternatives d'habitat pour personnes handicapées, la démarche de capitalisation et de promotion du développement de ces formules s'est structurée sous la bannière de *l'habitat inclusif*. Issue du secteur du handicap, l'usage de l'expression a progressivement évolué pour intégrer aussi les formules d'habitats intermédiaires et alternatifs à destination des personnes âgées. Dirigée par la Direction générale de la Cohésion Sociale (DGCS) avec l'appui de la DHUP et de la CNSA, une « démarche nationale en

³⁴⁶ Site internet de la Ville de Lyon, Consulté le 28/06/2017

<http://www.lyon.fr/actualite/seniors/les-residences-seniors-de-la-ville-de-lyon.html>

³⁴⁷ Marchés publics Ville de Vitry – Cahier des clauses particulières d'une « Mission de gestion locative d'un habitat intergénérationnel dans les résidences autonomie du centre communal d'action sociale de Vitry-sur-Seine, p. 6.

faveur de l'habitat inclusif » (néanmoins idéologiquement largement orientée sur le handicap) prolonge institutionnellement l'action enclenchée par la loi ASV et ses préquels (étude sur « l'offre d'habitat alternatif au logement ordinaire et au logement en institution pour personnes handicapées et personnes » confiée à Oxalis en 2014). 3 axes de travail ont été à cette fin définis :

- « *Axe 1 : Impulser une démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif pour les personnes en situation de handicap ;*
- *Axe 2 : Sécuriser économiquement les modèles d'habitat inclusif ;*
- *Axe 3 : Lever les obstacles juridiques au montage de projets d'habitat inclusif.* »³⁴⁸

L'année 2017 a vu successivement :

- la livraison en février des résultats de l' « Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants »
- l'installation en mai de l'Observatoire de l'habitat inclusif
- la publication en novembre du Guide de l'habitat inclusif, suivi de la 1^{ère} Journée nationale de l'habitat inclusif.

Le projet de loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) adopté en première lecture à l'Assemblée Nationale en juin 2018 suggère la création d'un cadre juridique propre à l'habitat inclusif, dont il propose une définition relativement large :

« L'article L. 281-1 propose une définition de l'habitat inclusif, constitué d'un mode d'habitation regroupé dans lequel la personne occupe un logement à titre de résidence principale, assorti d'un projet de vie sociale et collective qui sera défini dans un cahier des charges. Cette définition se veut souple pour permettre l'émergence d'habitats inclusifs les plus divers possibles et les mieux adaptés aux besoins des personnes. Ces formes d'habitat pourront notamment se constituer dans un logement meublé ou non, occupé en colocation et construit ou aménagé spécifiquement à l'usage des personnes et comprenant des locaux communs affectés à la vie collective, ou dans un ensemble homogène de logements autonomes dans un immeuble ou dans des logements contigus comprenant également un local commun affecté au projet de vie collective.

Plus précisément, l'article L. 281-1 précise que l'habitat inclusif pourra notamment être constitué dans le parc social, dans des logements-foyers ou dans des logements mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation que l'article 45 du projet de loi propose d'ouvrir à la colocation. »³⁴⁹

Le projet de loi prévoit aussi la création d'un « forfait habitat inclusif », qui aurait « vocation à financer l'organisation de la vie sociale de l'habitat inclusif ». Ces propositions ont été validés dans les grandes lignes dans la version du texte adoptée par le Sénat le 25 juillet 2018, et ne devraient donc pas être remises en cause d'ici l'adoption définitive du texte en commission mixte parlementaire à la rentrée.

³⁴⁸ <http://handicap.gouv.fr/se-loger/article/l-habitat-inclusif>, Consulté le 18/08/2018.

³⁴⁹ Assemblée Nationale, Projet de Loi ELAN, amendement n°2931 présenté par le Gouvernement. <http://www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0971/AN/2931.asp>

3.1.2.4_ « l'impossibilité de lier un contrat de services et un contrat de bail »

La convention passée entre l'Etat et l'USH en février 2017 engage les deux signataires à une action concertée sur plusieurs axes distinct, dont « les formules d'habitats spécifiques », que nous avons décrit le plus souvent dans ces travaux sous le vocable d'habitats intermédiaires de seconde génération. La convention précise que « *les diverses formes d'habitat inclusif constituent une offre complémentaire, alternative entre l'offre existante en logement autonome ou en établissement social ou médico-social* ». Elle souligne aussi (en gras dans le texte) que :

*« Ces opérations posent pour les organismes d'Hlm la question du modèle économique et du lien avec le service. **En effet, conformément à la réglementation en vigueur, en aucun cas, ces services ne peuvent être associés au contrat de location et le principe de libre choix de la personne âgée ou en situation de handicap en la matière doit être respecté.** »*³⁵⁰

Figure 41_ "L'habitat intergénérationnel, un axe de partenariat fort"



La posture semble ne pas du tout avoir été orientée vers la suppression de cette contrainte pendant longtemps. Au contraire, jusqu'à très récemment la réglementation a été « sanctuarisée » (« il faut qu'on la respecte, ce n'est pas sur ce terrain qu'on doit innover... ») tandis qu'un cap stratégique a été fixé du côté des partenariats locaux, pour des services à la demande. C'est semble-t-il la direction qu'aussi bien l'USH et l'Etat avaient choisi de désigner pour le développement d'une offre de services dans les formules d'habitats hors loi 2002-2 à destination

³⁵⁰ Convention 2017-2019 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH) au titre de l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement ou au handicap, p. 5.

des personnes âgées (USH, 2016 ; cf. aussi remarques sur l'arrêté interministériel du 5 mai 2017, en paragraphe 3.1.2.2.b). C'est-à-dire que chacun s'occupe de ses spécialités. L'innovation découle de la coordination de partenaires aux spécialités complémentaires plutôt que dans l'intégration par le bailleur ou un opérateur principal de toutes les compétences pour faire vivre, de façon autonome, le projet sous toutes ses facettes. Cette posture semble s'être pourtant un peu effilochée puisque le projet de loi ELAN (version adoptée le 25 juillet 2018 par le Sénat) autorise, dans ce qui semble un total revirement, les organismes HLM à « *[créer] une filiale, [pour] fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement notamment en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits.* »³⁵¹ De ce côté-ci aussi la doctrine et le cadre sont encore en train de se construire...

En conclusion, les principaux obstacles juridiques au développement des formules d'habitat intergénérationnel ont été aplanis très récemment par la promulgation de la loi ASV, la parution des décrets associés, et l'inauguration d'un travail de capitalisation et de normalisation sur l'habitat spécifique, dans le logement social notamment, l'habitat intergénérationnel, etc.

L'article 20 de la loi ASV neutralise ce qui fut peut-être le principal obstacle symbolique (plus encore qu'opérationnel) au développement de l'habitat intergénérationnel dans le logement social : l'attribution de logements fléchés à des personnes âgées. (Espérons qu'un exercice attentif de son décret d'application et de l'arrêté qui l'accompagne encouragera une coordination anticipée et efficace des réservataires et partenaires).

L'obstacle de l'association de services aux contrats de location est quant à lui largement désamorcé par l'accent mis sur les services à la demande et les partenariats locaux. C'est l'esprit de flexibilité et d'autonomie qui domine la façon d'envisager l'intégration de services à destination des personnes âgées ou de toutes les générations en présence.

Ce faisant cependant, se fige un cadre qui valide des expériences et des réalisations qui s'insèrent dans la nouvelle ossature proposée, et « discrédite » d'autres projets ou expérimentations déphasés avec les priorités définies, malgré leur possible intérêt et pertinence intrinsèques...

3.1.3_ Fragilités d'ordre déontologique : superficialité et controverses

Les enjeux d'image pèsent lourd dans le courant de l'habitat intergénérationnel. Or la situation s'avère regrettable lorsque cet enjeu d'image – autrement dit le « potentiel iconique » de la formule – fait l'objet d'une récupération (commerciale ou politique) pour faire passer quelque chose d'autre que de l'habitat intergénérationnel. C'est-à-dire que l'étiquette *habitat intergénérationnel* peut servir d'écran cosmétique pour promouvoir des projets faisant peu cas *in fine* des valeurs rattachées à la mixité générationnelle dans l'habitat ou de ses ressorts véritables. Or ces projets, concentrés sur des problématiques de peuplement, ou de mise en valeur commerciale, etc., le sont malheureusement parfois au sacrifice d'un engagement sincère à faire naître et/ou vivre l'intergénération... De la même façon, nous déplorons que quelques projets

³⁵¹ <http://www.senat.fr/leg/tas17-145.html>

jouent superficiellement de l'image de l'habitat intergénérationnel sans véritablement chercher semble-t-il à dépasser cette superficialité.

3.1.3.1 _ Récupération politique de l'habitat intergénérationnel : politiques de peuplement.

Nous ne ferons pas ici le procès facile de la récupération politique, par des élus toujours plus ou moins en campagne, de projets urbains, sociaux, etc. dont la réalisation d'un programme intergénérationnel peut faire partie. Il est évident que les personnes âgées sont par ailleurs des électeurs fidèles et qu'il est en conséquence plus intéressant pour une équipe municipale de contribuer à la fidélité et la durabilité de cet électorat en proposant une offre d'habitat adapté, abordable et « innovante » en cœur de village... plutôt que de financer des structures institutionnelles localisées hors de la commune... (garder les personnes âgées de la commune sur la commune, est dans l'intérêt des personnes âgées elles-mêmes, aussi bien que dans celui de leurs élus). Etc. Mais afin d'éviter de tomber dans un procès d'intention stérile, c'est bien à la mise en œuvre concrète des projets que nous nous intéresserons, et non aux prétendues motivations qui les accompagnent et qui soyons en sûr s'échelonnent des plus aux moins nobles. Nous n'attacherons donc pas d'importance aux intentions derrière la genèse de projets résidentiels intergénérationnels en tant que telles, mais selon que ces intentions contribuent en certaines occasions à un dévoiement de la formule de l'habitat intergénérationnel et à l'émergence de projets « morts dans l'œuf »... Nous nous intéresserons à ce titre particulièrement à l'instrumentalisation de l'habitat intergénérationnel pour mettre en œuvre des politiques de peuplement (politiques d'endiguement ou au contraire politiques de mixité (DESAGE et al. 2014 : 19)) au prétexte de la mixité (inter)générationnelle, et parfois, c'est notre point, à ses dépens.

F. DESAGE, C. MOREL JOURNEL et V. SALA PALA (2014 : 18) expliquent que « *les objectifs en matière de peuplement, pour présents qu'ils soient dans les mots des acteurs (élus, fonctionnaires, commentateurs, etc.), sont rarement explicités et débattus en tant que tels dans les arènes publiques, ou même dans le champ académique. De fait cette question apparait le plus souvent de manière indirecte, au détour d'autres terrains ou objets, ou derrière des concepts (tels ceux de « mixité sociale » ou de « gentrification »), qui ne recouvrent que partiellement ces enjeux.* »

Rarement exprimés et explicités, parce que peu politiquement corrects, les enjeux de peuplement sont par définition au cœur de formules basées sur la mixité générationnelle, qui plus est dans le logement social, qui a reçu de l'Etat la mission de garant de la « mixité sociale ». Car derrière la mixité intergénérationnelle c'est parfois bien de politique de peuplement qu'il est question :

- une « politique d'endiguement » (DESAGE et al. 2014 : 19) pour limiter l'offre de logement social et l'installation de populations « à risque social », en lui « substituant » des publics âgés, jugés plus désirables parce que plus « compatibles » ou plus « inoffensifs » ;
- ou au contraire une « politique de mixité » (DESAGE et al. 2014 : 19), pour rajouter à la mixité sociale le vernis de la mixité (inter)générationnelle, étant supposé que l'addition de « couches » de mixités (sociale, fonctionnelle, générationnelle...) augmente la vertu et l'exemplarité du projet en question...

3.1.3.1.a _ Politiques d'endiguement et dévoiement de l'habitat intergénérationnel

La relation de l'habitat intergénérationnel avec une politique d'endiguement qui ne porte pas son nom correspond à des situations que nous avons déjà préalablement décrites : c'est-à-dire la construction de résidences intergénérationnelles souhaitée par des équipes municipales, souvent sous pression des exigences de la loi SRU, pour construire du "logement social camouflé à risque modéré et à encadrement renforcé". Comme l'a expliqué F. CHIGNIER-RIBOULON relativement à la discrimination des populations d'origine étrangère, les populations du logement social portent elles aussi une image « *bien souvent négative et elles peuvent représenter un risque. Leur présence, ou l'estimation de leur surprésence, est traduite comme une prise de risque, c'est-à-dire un risque de déqualification du quartier (...)* [ou de la commune]. *La logique est une logique de préservation.* » (F. CHIGNIER-RIBOULON 2006 : 70). De nombreux témoignages confirment la diffusion de cet état d'esprit. Nous renvoyons pour plusieurs exemples à l'encadré 36 sur le rôle des municipalités dans le développement d'opérations intergénérationnelles. Or deux problématiques principales nous semblent associées à cet état de fait.

La première consiste en un risque de décrédibilisation de la formule en général ou sur certains territoires, vis-à-vis de l'administration publique, dans un premier temps, et du « grand public » éventuellement dans un second. Ce risque tient à la redondance des exemples et des « mauvaises expériences ». Si les politiques d'endiguement deviennent un motif commun, ou répandu, derrière la genèse des résidences intergénérationnelles, il est évident que la crédibilité et la légitimité de la formule de l'habitat intergénérationnel en sera affaiblie. Notamment vis-à-vis des administrations publiques garantes de la « mixité sociale ». Or plusieurs témoignages concordent pour laisser entendre que la pratique, reprenant les mots d'un de ces témoins, « *existe fortement* »³⁵². Les témoignages déjà cités font aussi référence à une pratique courante (« *énormément de maires dans le département...* », « *toutes les résidences intergénérationnelles livrées jusqu'à présent...* »³⁵³).

C'est particulièrement en Île-de-France que les témoignages sont les plus nombreux, suggérant, sans que nous puissions véritablement l'établir sans investiguer plus loin, que le territoire francilien est particulièrement concerné (Yvelines, Seine-et-Marne...). Parmi d'autres facteurs, un opérateur privé local, Marianne Développement, à l'origine du dispositif « Maisons de Marianne », semble avoir nourri et s'être nourri de cette tendance en faisant miroiter à certaines municipalités une formule, souvent irréalisable dans les faits, très majoritairement destinée à un public sénior (moins « effrayant... »). L'activité commerciale de cette société entièrement dédiée au développement de son dispositif de résidence intergénérationnelle, ainsi que le nombre de projets réalisés ou en gestation, peignent une référence dont l'influence ne peut être ignorée. À Vaires-sur-Marne, le discours de cette société a fortement influencé les attentes des élus vis-à-vis d'un projet de résidence intergénérationnelle porté par un autre opérateur sur la commune.

³⁵² Echanges avec le responsable habitat spécifique de la SDH en présence d'une trentaine de personnes, majoritairement collaborateurs d'organismes HLM d'Auvergne-Rhône-Alpes. En réaction à cette remarque, de nombreux participants acquiescent – ARRA HLM 22/06/2017.

³⁵³ Cf. encadré 36, paragraphe 2.2.1.1.e.

Ainsi, en juin 2016, un cadre dirigeant d'un grand groupe HLM national nous rapporte les réticences de la DDT du département des Yvelines vis-à-vis de l'habitat intergénérationnel. À l'aide de la métaphore des plaques tectoniques, le département est décrit sous l'angle de la confrontation entre un « urbain ouvrier » et un « rural bourgeois ». Le côté rural qui est globalement réticent à accueillir davantage de logement social souhaite le « *diluer en mettant beaucoup de séniors* » dans le cadre de projets intergénérationnels. Malgré une faveur unanime vis-à-vis de l'habitat intergénérationnel, la DDT choisit alors de faire blocage, pour les raisons évoquées.³⁵⁴ Un témoignage corroboré par un collaborateur d'un autre organisme : « *ils ont des réticences à causes de projets intergénérationnels qui sont des "prétextes a..."* ». ³⁵⁵

Le risque est d'autant plus critique que le contexte actuel est celui d'un développement, d'une progressive normalisation et d'une relative harmonisation de la formule. La durabilité des « modèles » de l'habitat intergénérationnel et les modalités de leur normalisation sont et seront liées à la légitimité et à la crédibilité sociale et opérationnelle des réalisations actuelles. Quel avenir pour l'habitat intergénérationnel, si avant même d'atteindre une pleine maturité, il est notoire que la formule est couramment dévoyée pour contourner le principe « républicain » de la mixité sociale ? Si la dissonance entre les aspects utopiques de la formule, de son image (imaginaire) et des discours qui l'entourent et la réalité concrète des réalisations est manifeste ?

La seconde problématique, s'exprime à l'échelle individuelle des projets. À cette échelle individuelle il est à nouveau maladroit de dénigrer idéologiquement l'intérêt de projets, sous prétexte que leurs motifs, plus ou moins dissimulés, s'écartent d'un idéal "pur" de la mixité (inter)générationnelle (avec toute la part d'utopie qui l'accompagne) et s'inscrivent en porte-à-faux avec la mission sociale (« sacro-sociale ») du logement social. Si « ça marche », si les dispositions sont prises pour que le projet intergénérationnel existe et pourquoi pas même fonctionne, alors nous avons tout lieu de nous réjouir... Si en revanche l'objectif de la mixité (inter)générationnelle est sacrifié d'avance : alors là apparaît un nouveau souci.

Car la réussite d'un projet intergénérationnel repose sur un minimum de préparation. Plusieurs projets sont « morts dans l'œufs » parce qu'intéressés par la mixité (inter)générationnelle pour ce qu'elle permet d'éviter, sans se préoccuper suffisamment de l'opportunité et de la faisabilité de la mixité (inter)générationnelle elle-même. Une responsable du développement d'un grand bailleur francilien, déjà citée, décrit plusieurs de ces « échecs » (dans le Val de Marne)³⁵⁶ :

- Le bailleur, filiale d'action logement ne voit pas d'autre intérêt dans l'habitat intergénérationnel que celui de se plier aux exigences des municipalités pour sortir l'opération.
- La plupart des résidences intergénérationnelles livrées jusqu'à présent ont plutôt été des échecs, en ceci que les réservataires, les communes notamment, n'ont pas été capables de "peupler" les résidences avec le nombre de personnes âgées prévues.
- Le projet social n'est pas lancé. Le CCAS qui devait proposer des animations ne fait finalement rien puisqu'il n'y a pas, ou presque, de personnes âgées.

³⁵⁴ Echanges avec le Directeur du développement social d'un grand groupe HLM, 27/05/2016.

³⁵⁵ Echanges avec P. PIZZALLA, Chargé d'opérations – France Habitation, 14/11/2017.

³⁵⁶ Echanges avec la chargée de développement d'un organisme HLM francilien, 14/03/2017.

- "On se retrouve avec des salles communes vides", et le bailleur éprouve des difficultés à commercialiser des petits logements T1 - T2, initialement prévus pour des personnes âgées.

3.1.3.1.b _ Politiques de mixité(s) – la mixité sociale au dépend de la mixité (inter)générationnelle ?

Tout à fait à l'autre extrême, d'autres exemples de réalisations focalisées sur des politiques de mixité sociale peuvent eux aussi poser questions à l'échelle micro du peuplement de la résidence. La mixité générationnelle y est potentiellement une « couche supplémentaire » pour mettre en valeur la mixité sociale, dans une résidence « exemplairement mixte ». Là encore le danger est d'accorder une attention trop superficielle à la mixité (inter)générationnelle et d'en négliger les ressorts. Nous avons déjà exprimé notre scepticisme vis-à-vis de vertus prétendument passives, ou « situationnelles », de la mixité, générationnelle ou sociale... (cf. partie 1.1.1.2.d).

Ces exemples sont en revanche peu nombreux à notre connaissance. Seuls quelques cas sont portés à notre attention par la presse, sur fond de mise en scène des dysfonctionnements sociaux (incivilités, insécurité...) en jouant sur le contraste entre les ambitions sociales et intergénérationnelles affichées du projet et les dysfonctionnements sociaux malheureusement observés... Aucune situation analogue ne nous est en revanche parvenue par l'entremise d'acteurs professionnels. Nous mentionnerons tout de même l'exemple de la résidence intergénérationnelle « Les Tournesols » de Colomiers Habitat à Bouloc (31) pour le débat. Quel(s) équilibre(s) entre mixité sociale et mixité (inter)générationnelle ? Quelles passerelles et quels antagonismes ? Quel(s) accompagnement(s) ?

Le projet de la résidence « Les Tournesols », livrée début 2015, a évolué d'une résidence seniors sous une ancienne municipalité, à une résidence intergénérationnelle sous la « pression » du Conseil départemental et de la nouvelle maire (aussi conseillère départementale) pour répondre à une « politique offensive » du Conseil départemental en faveur du logement social. Les élus présents à l'inauguration ont unanimement salué la « mixité sociale » et le « vivre-ensemble » incarnés par l'opération.³⁵⁷ Le CCAS s'est engagé à animer une salle commune en pied de résidence, en prévoyant des activités destinées aux seniors et à la promotion du lien social et intergénérationnel sur la résidence. Quelques mois après la livraison de la résidence cependant, la presse régionale rapporte le « ras-le-bol » des résidents confrontés à des incivilités à répétitions (dégradation des locaux, casses de voitures sur le parking, etc.). Des personnes âgées n'oseraient « plus sortir de chez elles le soir de peur d'être agressées ».³⁵⁸ Plusieurs réunions publiques (avec le bailleur, la municipalité et la gendarmerie) furent organisés en réponse aux demandes des habitants résumées dans une pétition adressée à la mairie. Un article de presse dressant un compte-rendu de la première de ces réunions conclut ainsi : « Une conclusion a été tirée par les participants : ce modèle de résidence intergénérationnelle a beaucoup de mal à se mettre en place et un effort est demandé à chacun. »³⁵⁹

³⁵⁷ Article « Les Tournesols inaugurés sous la neige », in *Lepetitjournal.net*, publié le 20/02/2015, Article « La résidence seniors et familles inaugurée », in *Ladépêche.fr*, publié le 12/02/2015.

³⁵⁸ Article « Les Tournesols : le ras-le-bol des résidents », in *Ladépêche.fr*, publié le 22/09/2015.

³⁵⁹ Article « Les Tournesols : réunion après la pétition », in *Ladépêche.fr*, publié le 23/11/2015.

Un commentateur analyse la situation sur un ton polémique :

« La résidence les Tournesols devait, à l'origine, être une résidence de personnes âgées. Sous la pression du conseil général et de la conseillère générale de Bouloc elle est devenue une résidence intergénérationnelle où la mixité sociale est imposée.

Visiblement cette organisation ne convient pas : les personnes âgées ont besoin de sécurité et de calme et leur rythme de vie est loin de s'harmoniser avec celui de plus jeunes. Les rencontres ponctuelles « intergénérationnelles » sont les bienvenues mais ne doivent pas mettre les aînés en insécurité.

Le relogement des cités toulousaines dans les logements sociaux trouve ici ses limites : sans travail sur Bouloc, en précarité financière, ces populations ne font que transposer les soucis de la ville dans leurs nouveaux lieux d'habitation. »³⁶⁰

Au-delà des aspects polémiques d'un tel commentaire ou de la mise en scène médiatique des difficultés auxquelles sont confrontés les parties prenantes, résidents, élus, et professionnels, de ce projet, l'expérience relatée met en relief les enjeux du mariage d'une politique de mixité sociale avec un projet d'habitat intergénérationnel. La présence d'une forte proportion de personnes âgées sur une résidence accentue (presque mécaniquement) la sensibilité aux problématiques de sécurité et de cadre de vie. Les stéréotypes générationnels se combinent aux stéréotypes sociaux et raciaux. Les « jeunes » ne sont-ils pas la « population à risque » des « quartiers » ? (TISSOT, 2007).

Qu'il s'agisse de politiques d'endiguement, ou au contraire de politiques de mixité sociale, les politiques de peuplement se trouvent souvent au cœur de projets intergénérationnels. Dans un cas comme dans l'autre, la focalisation sur ces objectifs au détriment d'une réflexion sincère et d'une intention concrète pour instaurer la mixité (inter)générationnelle est susceptible d'en neutraliser l'intérêt et le potentiel d'impact social. Or comme le remarquent F. DESAGE et al. (2014 : 30), cette question du peuplement est rarement ouvertement débattue :

« D'un, côté la question du peuplement revêt une charge politique incontestable et évidente, parce qu'elle soulève de façon très concrète non seulement la question du « vivre ensemble » - ou plutôt du « vivre avec » (« avec quels voisins voudrais-je ou pourrais-je vivre ? ») – mais aussi celle de la justice spatiale (quel « droit à la ville » pour quels citoyens ?). Et, de l'autre, les politiques de peuplement semblent bien aujourd'hui se formuler et se mettre en œuvre sans débat effectif. »

Un débat approfondi sur les liens entre la mixité (inter)générationnelle, les résidences intergénérationnelles, et les politiques de peuplement (au sens très large) est-il nécessaire ? Quelles politiques de peuplement pour quels contextes pour l'habitat intergénérationnel ? (Quelle déontologie ?)

³⁶⁰ Commentaire de Lolita47 le 22/09/2017 à l'article « Les Tournesols : le raz-le-bol des résidents », in *Ladépeche.fr*, publié le 22/09/2015.

3.1.3.2 _ Récupération commerciale de l'habitat intergénérationnel : le risque de superficialité

L'étiquette « habitat intergénérationnel » véhicule un ensemble de valeurs positivement perçues liées à l'innovation sociale, à l'inclusion sociale des personnes âgées, au vivre-ensemble, etc., jouit généralement d'une bonne presse, et d'*a priori* positifs auprès des élus locaux. En l'absence de réglementation dédiée cependant, l'étiquette est appliquée à des réalisations fort diverses. La légitimité de cette étiquette n'est pas sanctionnée par le respect d'un cadre réglementaire, mais tient à l'appréciation d'un engagement vis-à-vis d'une mixité générationnelle à l'échelle d'un collectif résidentiel associé le plus souvent avec l'espérance en un voisinage solidaire. Dans les « meilleurs des cas » l'accompagnement de ce voisinage ou d'une dynamique sociale et intergénérationnelle témoigne de cet engagement. Comment évaluer la légitimité de projets qui ne mettent délibérément pas en place les conditions d'un voisinage intergénérationnel, tout en se prétendant « habitat intergénérationnel » ? Faut-il, reprenant le terme utilisé par P. CITRON (2014) dans son recensement des éco-quartiers français, parler d'« impostures » ? Ou évoquer un habitat intergénérationnel « illégitime » ? Quoi qu'il en soit, transposant à notre sujet les remarques de P. CITRON (2014 : 108), « *en l'absence de toute certification de [l'habitat intergénérationnel], le pouvoir des mots confère un caractère normatif aux projets se présentant comme tels. Si le mot [habitat intergénérationnel] n'a pas de définition précise, une des manières de l'établir consiste à énoncer les attributs des projets [...] qui portent aujourd'hui ce nom. Il y a donc une légitimité à s'intéresser à tous ces [habitats intergénérationnels] autoproclamés et à passer outre l'argument relatif aux éventuelles « impostures », car il paraît incontestable que ces « impostures » font, elles aussi, œuvre de définition* ».

3.1.3.2.a _ Une étiquette pour une démarche « marketing », et au-delà ? (légitimité)

Une fois tous les autres critères de sélection établis (présentés dans la partie 2.1), c'est le critère de la légitimité qui a posé les plus vifs dilemmes au moment du recensement des presque 250 projets d'habitat intergénérationnel. « Puis-je considérer que ce projet correspond à une résidence intergénérationnelle quand il se présente tantôt sous le jour d'une résidence intergénérationnelle, tantôt sous celui d'une résidence étudiante, ou d'une résidence séniors, etc. ? ». « Puis-je considérer que ce projet correspond à une résidence intergénérationnelle quand il est manifeste que cet affichage n'est accompagné d'aucunes dispositions opérationnelles ou concrètes relatives à la mixité (inter)générationnelle au sein de l'opération ? »

Que penser par exemple de la résidence intergénérationnelle Clair Azur à Lyon (Figure 42) ? Cette résidence est gérée depuis quatre ans par Gestéa, une filiale de Gest'Etudes (spécialiste de la résidence étudiante gérée) créée pour développer le segment de la résidence service séniors. La résidence Clair Azur et la résidence Dolce Vita étaient dans les plans de leurs promoteurs deux résidences services pour séniors, situées sur un segment d'« entrée de gamme ». Et c'est en fait face à des difficultés de commercialisation et de remplissage que le choix a été fait de concentrer les personnes âgées sur la résidence Dolce Vita, et de louer les logements vacants de la résidence Clair Azur à des étudiants et jeunes actifs.

Aujourd'hui environ 80% des logements de la résidence Clair Azur sont occupés par des étudiants, et seulement 20% par des séniors. La proportion est inversée au sein de la résidence Dolce Vita. Pourtant seule la résidence Clair Azur a reçue l'appellation « intergénérationnelle ».

Figure 42_ Résidence séniors Dolce Vita et Résidence intergénérationnelle Clair Azur

Bienvenue chez Vous !

Résidence Séniors DOLCE VITA



88 logements

Résidence Dolce Vita

Située en face du tramway T2, la résidence Dolce Vita est la solution idéale pour garder votre indépendance sans aucune contrainte !

2 rue Jean Gay - 69007 LYON
04 72 72 02 33
contact-geste-senior.fr

- Vous vivez seul ou en couple, vous êtes jeune retraité, sénior, vous souhaitez garder votre *indépendance*, vivre en toute *convivialité* et associer *confort* et *sécurité* ?
- Venez découvrir la résidence DOLCE VITA, à *votre service*, située au cœur de quartiers commerçants et animés de Lyon, à deux pas du Tramway T2 et louez votre appartement soigneusement meublé et décoré !

Résidence Intergénérationnelle CLAIR AZUR



74 logements

Résidence Clair Azur

Idéalement située au cœur d'un quartier résidentiel et culturel, la résidence Clair Azur est dotée de prestations de qualité, conçue dans un esprit contemporain privilégiant le confort et la convivialité.

50-52 rue Antoine Lumière - 69008 LYON
04 78 00 51 05
contact-geste-senior.fr

- Vous vivez seul ou en couple, vous êtes jeune retraité, étudiant, stagiaire, jeune actif, vous souhaitez trouver la solution idéale pour garder votre indépendance, vivre en toute autonomie dans une résidence intergénérationnelle ;
- Venez découvrir la résidence CLAIR AZUR, une résidence où jeunes et personnes âgées se retrouvent en toute convivialité dans le respect des différences, au cœur d'un quartier culturel et commerçant, à 2 pas du T2 et du métro ligne D, une résidence joliment décorée pour vivre en toute tranquillité .

www.geste-senior.fr - consulté le 03/07/2017

Tous les appartements sont adaptés aux PMR et aucun n'est spécifiquement fléché vers l'un ou l'autre public, mais les services sont réservés aux séniors. Le contrat des étudiants est limité à un bail locatif classique. L'ouverture intergénérationnelle de la résidence, qui répond à une opportunité de commercialisation n'a absolument pas entraîné la constitution d'un projet social intergénérationnel. La concrétisation d'un voisinage solidaire n'a par ailleurs aucune raison de charpenter le projet résidentiel d'une résidence services, puisque la structure gestionnaire est déjà pourvoyeuse de toute une batterie de services présents et essentiels. En fait, « l'intendant gestionnaire » explique même que la résidence intergénérationnelle est beaucoup moins conviviale que la résidence séniors : les séniors sont peu nombreux, ils n'utilisent pas ou peu la salle commune et de restauration, et les étudiants ne participent pas. Tandis qu'au sein de la résidence séniors Dolce Vita, le restaurant commun est animé tous les après-midis, etc.³⁶¹

L'ambiguïté est souvent marquée dans les quelques projets dits intergénérationnels au sein de résidences gérées entre la communication sur un produit spécifique pour des étudiants ou des séniors d'un côté, et sur une résidence intergénérationnelle de l'autre. C'est aussi par exemple le cas des « Résidences séniors intergénérationnelles - Les Demeures de Louise » développées par le groupe Pierreval. Qu'est-ce qu'une « résidence séniors intergénérationnelle » ? Le groupe Pierreval, lancé récemment dans la promotion et gestion de résidences séniors semble avoir choisi de compléter ses nouvelles réalisations d'une « touche d'intergénérationnel », sans que rien dans les documents de communication (site internet, plaquette...) ne permette d'en deviner les modalités concrètes... ? Les documents de communications, l'adaptation des logements, et les

³⁶¹ Entretien avec « l'intendant gestionnaire » de la résidence Clair Azur – 30/06/2017.

services proposés décrivent clairement une offre « sénior ».³⁶² Remarquons cependant que la situation n'est pas figée, comme en témoigne de récents échanges avec le dirigeant d'une des agences du Groupe Pierreval³⁶³ : en quelques années, le concept paraît avoir été stabilisé et rapproché des « standards » de l'habitat intergénérationnel. Le développement du concept emprunte dorénavant le canal plus habituel du logement social, suivant le mouvement d'harmonisation préalablement identifié (cf. partie 2.3). Les résidences restent majoritairement orientées vers le public des personnes âgées, puisque la nouvelle modélisation du concept prévoit que 70% des logements, labellisés HSS, soient fléchés pour les « séniors », le reste des appartements accueillant des jeunes actifs ou des familles. L'opérateur immobilier accompagne le bailleur 4 années, pendant lesquelles il aide et forme un gardien (salarié du bailleur) à organiser un réseau de partenaires locaux pour la mise en place de services et d'activités sur la résidence (une salle commune est mise à disposition).

Mais quel que soit le montage, il arrive de rencontrer des opérations dont la légitimité vis-à-vis de l'« étiquette » habitat intergénérationnel qu'elles se sont données, pose question, du fait de la superficialité de ce qui est effectivement mis en œuvre. Ainsi deux opérateurs de logement social peuvent très bien conduire un projet très similaire d'insertion de logements adaptés au vieillissement ou au handicap dans un ensemble résidentiel plus vaste et le présenter l'un comme une résidence intergénérationnelle, et l'autre comme des logements adaptés pour des personnes âgées dans un immeuble « classique »...

Dans le logement social par exemple, le projet de résidence intergénérationnelle livrée par 3F à Charenton-le-Pont (94) en 2016 est ambitieux : 7000m² de bureaux, en bordure d'autoroute ont été réhabilités et transformés en une résidence intergénérationnelle de 90 logements pour personnes âgées et étudiants en priorité. Le travail a été confié à une agence d'architecture renommée (Moatti-Rivière), et le bailleur a légitimement communiqué pour mettre en valeur ce projet atypique (communiqué de presse...). Seulement dans le détail, il apparaît que l'emploi du terme résidence intergénérationnelle dans les documents de presse découle simplement des contraintes constructives liées à la transformation des bureaux en logements et qui ont conduit à produire des petites typologies de logements, plutôt adaptés a priori à des personnes âgées ou des étudiants... Le bailleur lui-même n'est d'ailleurs pas constant dans sa désignation de l'opération en tant que résidence intergénérationnelle. Si les communiqués de presse présentent une résidence intergénérationnelle, le rapport d'activité 2014 du groupe, qui fait état de la première – et alors seule – résidence intergénérationnelle du groupe à Cesson (77) présente sur la même page l'opération de 90 logements de Charenton, sans faire mention d'intergénérationnel. L'étiquette de la résidence intergénérationnelle a été utilisée à des fins « purement marketing », sans chercher à légitimer par un projet social subséquent cette appellation. Une situation qui conduit le bailleur lui-même à hésiter sur la description qu'il peut faire de son opération.

³⁶² <http://www.demeuresdelouise.com/> - cf. plaquette en annexes.

³⁶³ Echanges avec Mr BEDOUINE, Directeur Agence sud Pierreval Promotion, propos rapportés par A. FILIZETTI, Responsable Agence Sud de Récipro-Cité _ 01/03/2018.

C'est précisément ce type de situation que rapporte D. ARGOUD en 2012, l'amenant à conclure à la fragilité du futur de la formule de l'habitat intergénérationnel :

« (...) la faiblesse de l'idéal intergénérationnel est qu'il ne repose pas sur une relation mécanique. Comme tout lien social, il est dépendant du facteur humain. Or, beaucoup de projets d'habitats intergénérationnels reposent sur une stratégie d'aménagement urbain, voire architectural, visant à rassembler en un même lieu des structures et des âges différents. Une telle mise en commun ne suffit pas pour faire société. L'idée intergénérationnelle peut alors fonctionner comme un leurre derrière lequel se réfugie le promoteur pour bénéficier d'une image positive, mais qui sera dénuée de sens pour les habitants eux-mêmes. L'analyse des expériences réussies en la matière témoigne de l'importance du travail d'intermédiation et d'usage pour que l'espace intergénérationnel soit réapproprié par les résidents. Mais il s'agit d'un investissement que ne sont pas toujours prêts à faire les promoteurs, dont ce n'est pas nécessairement le métier. C'est ainsi que l'intergénération, qui est souvent affirmée comme une valeur forte de ces nouvelles formes d'habitat, se résume parfois en une simple juxtaposition de publics d'âges différents au sein d'un même espace. » (ARGOUD, 2012 : 106)

3.1.3.2.b _ Vers une « approche raisonnée » de l'habitat intergénérationnel ?

Ce que tous ces exemples ont en commun peut se résumer à travers une problématique : **la superficialité vis-à-vis de ce que sont les vrais ressorts de la mixité (inter)générationnelle**. Autrement dit, « faire de l'habitat intergénérationnel en visant ailleurs ». Soit que les volontés politiques tournent les protagonistes vers d'autres préoccupations relative à l'« équilibre social » de leur commune. Soit que l'étiquette « habitat intergénérationnel » ne réponde qu'à un seul enjeu de communication.

Il n'est certainement pas nécessaire de s'en surprendre ni de s'en émouvoir. Mais les présents travaux se préoccupant de la durabilité de l'habitat intergénérationnel et des formules qui répondent à l'énoncé, prendre en compte ces tendances est un effort incontournable. Quelle déontologie imaginer pour l'habitat intergénérationnel ? Tous les contextes et toutes les occasions sont-elles bonnes pour mettre sur pied un projet de résidence intergénérationnelle ? Qu'est-ce qui rend un projet légitime ? Et efficace ?

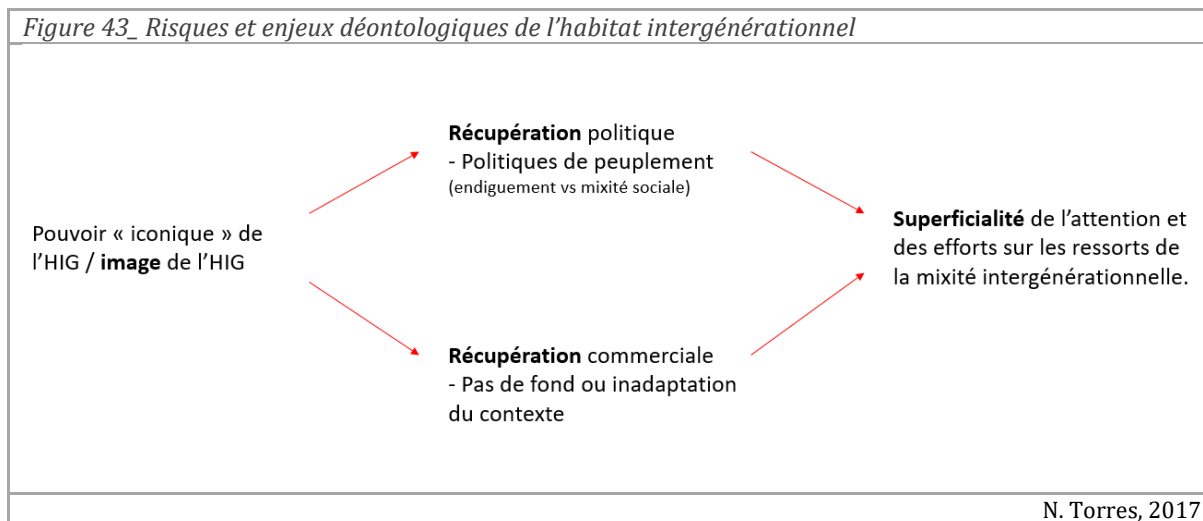
La remarque de C. GELIN, responsable RSE au sein de l'OPH de la métropole de Bordeaux mérite à ce titre d'être méditée : « *l'habitat intergénérationnel, on nous en demande beaucoup, mais on n'en mettra pas partout...* »³⁶⁴. Peut-on imaginer une « approche raisonnée » de l'habitat intergénérationnel ? Sur quels critères ? Quelques éléments d'opportunité et de faisabilité gagneraient à être évalués et validés avant le démarrage de tout projet.

En conclusion, le poids du « pouvoir iconique » de l'habitat intergénérationnel, en l'absence d'un cadre réglementaire dédié, est à la fois un de ses meilleurs atouts, et un risque pour la crédibilité et « l'intégrité » de la formule. Ce risque se concrétise dans la multiplicité des projets dont la focale

³⁶⁴ Entretien du 2/12/2015.

s'est précisément trop resserrée sur les enjeux d'image de l'habitat intergénérationnel, au détriment d'une attention sincère ou suffisante sur les ressorts véritables d'un projet résidentiel intergénérationnel socialement significatif et « durable ». Cette déconcentration est la conséquence d'une récupération politique ou commerciale de la formule. Bien que récupération ne soit pas systématiquement synonyme de superficialité, elle en accentue gravement le risque. À l'extrême, la récupération devient confiscation : la mixité (inter)générationnelle devient un « leurre » pour reprendre l'expression de D. ARGOU (2012 : 106) : ambassadrice d'une politique de peuplement sans nom, ou d'un projet immobilier en ballotage... et c'est tout... Sans plan ni projet social qui ne tienne debout.

Figure 43_ Risques et enjeux déontologiques de l'habitat intergénérationnel



3.1.4_ Fragilités d'ordre économique : l'enjeu du modèle économique

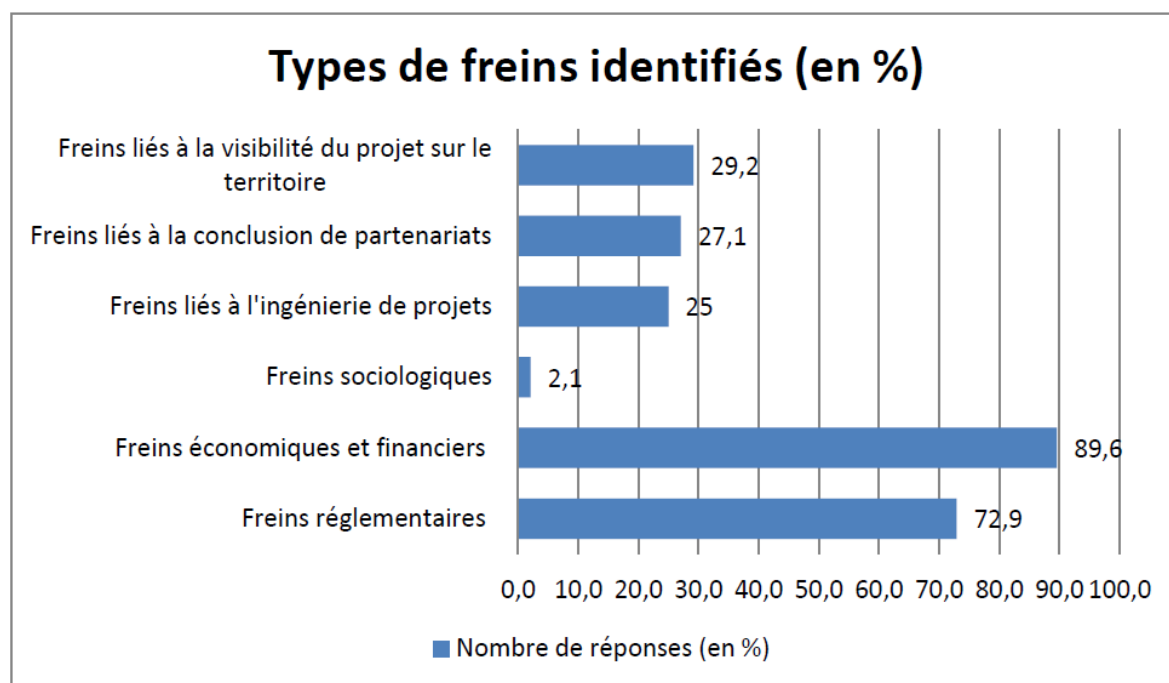
Le dernier des domaines de fragilité que nous avons choisi d'évoquer est celui du modèle économique des résidences intergénérationnelles. Il s'agit là vraisemblablement d'un des principaux freins au développement de la formule (cf. Figure 44 ci-dessous). Tant que les réalisations correspondent à des expérimentations, à des projets « extraordinaires » par leur objet, les modes de financement et les modèles économiques peuvent suivre une trajectoire tout aussi « extra-ordinaire ». L'expérimentation et/ou la surmédiatisation justifient un « surinvestissement », tolérable sur une période donnée. Mais qu'en est-il sur le long terme pour ces projets « survitaminés » ? Quel est et sera le modèle économique durable d'une formule qui – d'une certaine façon – se banalise, en se normalisant, et dont les projets se multiplient au sein des mêmes organismes, dans un même territoire... ?

Si l'écrasante majorité des réalisations s'inscrit dans le cadre du logement social, et en suit les règles et pratiques de financement, plusieurs postes de dépenses peuvent s'ajouter dans l'habitat intergénérationnel au bilan « habituel » d'une opération de logement social. Certaines de ces dépenses sont du registre de l'investissement : il s'agit du coût d'adaptation des logements destinés aux personnes âgées et de la résidence le cas échéant, et de la construction d'espaces communs potentiellement non-loués (salle polyvalente, terrasse, jardins partagés...).

D'autres au contraire constituent des dépenses de fonctionnement. Elles concernent les services et l'accompagnement social de la résidence. Elles sont souvent plus problématiques parce que

comptablement « perdues » (*a priori* pas de « retour sur investissement » comptablement imputable), et considérées comme des charges. La perdurance de ces charges de façon durable est évidemment problématique. Or nous avons établi précédemment qu'un accompagnement de la vie sociale des résidences est le plus souvent indispensable à la pleine réalisation d'un voisinage solidaire et convivial répondant aux attentes initiales des porteurs de projets.

Figure 44_ Quels sont les freins limitant le développement de l'offre d'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées et/ou personnes âgées ?



DGCS – Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants – Synthèse des résultats – Février 2017 (p. 18).

Ces résultats se basent sur les réponses de 64 Conseils Départementaux à une « enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants ».

53 Conseils départementaux ont répondu à la question.

« Les conseils départementaux pouvaient identifier autant de freins qu'ils le souhaitaient. En moyenne, chaque conseil départemental a identifié au moins 2 freins. »

La partie 3.3 est consacrée à une réflexion sur le(s) modèle(s) économique(s) de l'habitat intergénérationnel. Nous ne ferons que mentionner ici le rôle croissant des caisses de retraite (Cnav et caisses régionales) et des régimes complémentaires (Ag2r...) dans le financement de l'adaptation des logements, de locaux collectifs, voire de certains services. La convention passée en septembre 2016 entre la Cnav et l'USH a pour but de renforcer la collaboration entre les organismes HLM et les caisses de retraites et multiplier les financements :

« La convention entre l'USH et la Cnav vise à renforcer le partenariat entre les acteurs du parc HLM et l'Assurance retraite pour favoriser l'adaptation des logements sociaux au vieillissement des locataires retraités et leur proposer un accompagnement favorisant leur bien vieillir à domicile. L'offre de service de la Cnav en faveur de la prévention de la perte d'autonomie des retraités âgés et plus particulièrement, les aides à l'adaptation de l'habitat et du cadre de vie que proposent les caisses de retraite -

ateliers et actions collectives sur l'adaptation du logement à l'avancée en âge, aide financière à l'aménagement des logements et des parties communes, prêts à taux zéro et subventions pour la construction/réhabilitation de lieux de vie collectifs - sont autant de leviers que les bailleurs sociaux peuvent mobiliser pour faciliter l'adaptation de leur parc au vieillissement de leurs locataires âgés. »³⁶⁵

Les communes, au travers notamment de leur CCAS, jouent aussi un rôle important pour mettre à disposition des habitants, en premier lieu des personnes âgées, une panoplie de services et d'animations, le plus souvent mutualisés avec le reste de la commune.

3.1.5_ Conclusion : des questions en suspens ?

Derrière la dénomination « habitat/résidence intergénérationnel(le) » se cachent des réalisations très inégales. « *Je ne sais toujours pas ce que j'en pense de l'habitat intergénérationnel. Je pense qu'il y a tout et rien* » explique une responsable du service Habitat de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy devant une trentaine d'autres confrères, techniciens territoriaux, élus ou principalement collaborateurs du logement social.³⁶⁶ Il est effectivement difficile de porter un jugement sur la « formule de l'habitat intergénérationnel en général ». Les retours d'expériences, de nature disparate, rapportés dans cette partie témoignent des fragilités d'une formule encore peu « mature » dans son ensemble, malgré la solidité de certaines réalisations (décennales ou très récentes). Les contraintes réglementaires, qui se lèvent progressivement aujourd'hui, ont-elles contribué à empêcher la formule de grandir trop vite ? S'il eut été une vertu aux contraintes, c'eut semble-t-il été de susciter un engagement et une réflexion préalable propice au succès (durable) de projets pionniers. À l'inverse, doit-on craindre que le développement de projets, livrés clés-en-main au bailleur, ne contribue à une « superficialisation » de l'engagement du bailleur en question et/ou de la collectivité, qui n'auraient pas participé à l'essentiel des phases de construction, de négociation, de mise au point d'un projet social et intergénérationnel « de leur propre cru » ? Entre l'idée et la livraison du Village Générations de Saint-Apollinaire (21), sept années de réflexion, de concertation, et de coordination se sont écoulées (1995 à 2002).³⁶⁷ Un temps qui a sans conteste contribué à la stabilité, et au succès de l'opération, qui quinze ans après son ouverture, continue de fonctionner selon les principes et objectifs initialement fixés par les principaux partenaires, et attire toujours de nombreux visiteurs. Ces sept années se rapportent en revanche, de l'aveu des partenaires, à une gestation longue et difficile. Mr TALON, directeur du développement de Dijon Habitat évoque « *de grosses difficultés, beaucoup de réunions tard le soir, beaucoup d'étapes, pour arriver à un programme solide. La programmation a été une étape particulièrement compliquée par rapport à un « projet classique ». Ça demande de bonnes capacités de faire des synthèses* ». Des visites ont été organisées avec tous les partenaires (OPAC, FEDOSAD, élus et personnels municipaux, parents d'élèves, retraités, etc.). Et le projet a plusieurs fois évolué (l'accueil de jour

³⁶⁵ Communiqué de presse – 20/09/2016 - « La CNAV et l'USH s'engagent pour renforcer la mobilisation des bailleurs sociaux en faveur des locataires retraités ».

³⁶⁶ Journée « Quoi de neuf chercheurs » organisée par le Réseau local des acteurs de l'habitat - ARRA HLM 22/06

³⁶⁷ 1995 : élection d'un nouveau maire de St-Apollinaire : entame réflexion sur sujet du vieillissement.

1996 : Schéma gérontologique de la commune.

1997 : P.H DAURE (FEDOSAD) rédige le 1er cahier des charges pour l'opération « Générations »

était censé être un restaurant de quartier lorsque les travaux ont démarré, la ludothèque a été reconvertie en salle d'animation intergénérationnelle, etc.).³⁶⁸ Remarquons tout de même qu'à la fois la position « pionnière » et la nature ambitieuse de l'expérience du « Village Générations » (qui plus qu'une simple résidence intergénérationnelle, correspond à un vrai quartier intergénérationnel) ne sont pas étrangères à la longueur et l'intensité de cette phase préparatoire. Mais il est évident, quels qu'en soient les avantages finaux en termes de durabilité et d'ancrage du projet, que la durabilité des réalisations d'habitat intergénérationnel ne peut pas systématiquement reposer sur un processus de gestation aussi long et exigeant, particulièrement dans l'hypothèse d'une « démocratisation » de la formule. Quatre années d'observation-participante dans le cadre des premières applications du dispositif d'« habitat intergénérationnel solidaire » *CHERS VOISINS*, nous conduisent à espérer une possible solution à ce dilemme dans certains principes et pratiques d'ingénierie sociale.

3.2 _ Récipro-Cité, *CHERS VOISINS*, et l'ingénierie sociale : quelques pistes pour un habitat intergénérationnel durable ?

3.2.1_ Présentation de l'observation participante chez Récipro-Cité

Cette thèse a été élaborée dans le cadre d'un contrat CIFRE (Conventions Industrielles de Formation par la Recherche) avec Récipro-Cité. La société Récipro-Cité a été créée en 2011 autour d'un concept architectural et social d'« éco-résidence intergénérationnelle », initialement imaginé par P. RHEINERT, un architecte franco-allemand influencé par quelques réalisations germaniques³⁶⁹. Se détachant progressivement du concept architectural initial, les missions et compétences de la société se sont densifiées autour de la notion d'« ingénierie du vivre-ensemble ». Capitalisant largement sur le développement des premières expériences de *CHERS VOISINS* (cf. 3.2.2 ci-dessous), l'expertise de Récipro-Cité s'est progressivement affirmée dans le champ de l'accompagnement et de la participation d'habitants-acteurs dans des contextes résidentiels ou territoriaux. De missions de concertation (dans le cadre de projets urbains « classiques ») à la « Gestion-Animation » de résidences intergénérationnelles, le fil rouge de la société pourrait se résumer ainsi : « encourager et accompagner les habitants à devenir acteurs de leur lieu de vie » (cf. plaquette en annexes).

3.2.1.1 _ *Les trois métiers de Récipro-Cité*

Les métiers de Récipro-Cité sont synthétisés en trois familles.

³⁶⁸ Rencontre et échanges avec la responsable de l'office municipal des aînés de St-Apollinaire, le directeur des établissements de la FEDOSAD et le directeur du développement de Dijon Habitat 05/2013.

³⁶⁹ Par exemple : Schammat Dorf à Trèves – Wagnis à Munich.

- **L'Assistance à Maîtrise d'Usage(s) (AMU) :**

« Les habitants sont les premiers experts de leur lieu de vie. La montée en puissance de la notion de maîtrise d'usage, adossée aux traditionnelles maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage signale la reconnaissance d'une compétence et légitimité d'habitants et usagers à participer à la conception/réalisation des projets qui les concernent.

Récipro-Cité base ses interventions sur une concertation préalable et un dialogue continu avec les habitants, reconnaissant la richesse et la valeur de leurs apports et consciente de l'importance de créer avec les habitants un projet qu'ils sauront se réapproprier en s'autonomisant. »³⁷⁰

Contrairement à ce que son nom pourrait laisser penser, l'AMU telle que Récipro-Cité la conçoit ne concerne donc pas seulement la programmation et la conception de programmes immobiliers, mais aussi plus généralement l'implication des habitants – dans une démarche d' « aller-vers » et de « capacitation » – dans l'élaboration et le fonctionnement de projets socio-résidentiels qui les concernent.

- **La Gestion-Animation (GA) :**

« Récipro-Cité rassemble les acteurs, publics et privés, d'un territoire, au premier rang desquels ses habitants et usagers, autour d'enjeux sociaux analysés collectivement (concertation) (...) [pour coordonner,] initier et accompagner un renforcement des dynamiques sociales et intergénérationnelles sur une résidence, [un quartier, un territoire], [et] arriver à plus de solidarité entre les habitants et les générations, et un mieux vivre-ensemble durable et autonome, ouvert sur [l'extérieur]. Récipro-Cité s'appuie pour ce faire sur une démarche participative et la création d'une structure collective ad hoc. (...)

La boîte à outils de la gestion-animation Récipro-Cité s'appuie sur trois éléments principaux :

- Des locaux communs, un ancrage physique pour le projet (maison des projets, jardins partagés...),
- « Une structure de gouvernance participative du projet (une association de résidence par exemple),
- Un accompagnement humain de proximité : le Gestionnaire-Animateur. »³⁷¹

- Plus récemment, **la Formation :**

L'important travail méthodologique et de capitalisation produit par Récipro-Cité en quelques années a conduit plus récemment à la structuration d'un nouvel axe de compétences : la formation. Les principaux domaines de compétences et de formation partagés étant ceux décrits préalablement.

³⁷⁰ Site internet de Récipro-Cité - <http://www.recipro-cite.com/assistance-a-maitrise-d-usage/> - Consulté le 10/07/2017.

³⁷¹ Site internet de Récipro-Cité - <http://www.recipro-cite.com/ingenierie-du-lien-social/> - Consulté le 10/07/2017.

Lien vers film court de présentation de Récipro-Cité



Qui sommes nous ? Récipro-Cité !

<https://www.youtube.com/watch?v=7YBhpyl6iG4>

Sur le temps de nos travaux (début 2014 à fin 2017) l'équipe est passée de 4 à 22 collaborateurs (et stagiaires), et l'activité initialement exclusivement centrée sur le développement du dispositif CHERS VOISINS s'est diversifiée en intégrant des missions de prestation de conseils ou de concertation pour le compte de collectivités ou opérateurs urbains dans le cadre de la rénovation urbaine ou de réhabilitations lourdes, de « programmation sociale » et architecturale d'ensemble intergénérationnels, d'actions de développement social urbain, etc. Récipro-Cité est aussi à l'origine d'un second dispositif d'habitat intergénérationnel COCOON'ÂGES, mis au point avec Eiffage Immobilier à partir de novembre 2014 (cf. plaquette en Annexes, et vidéos de présentation) et de plusieurs autres opérations ponctuelles répondant aux sollicitations d'élus municipaux, d'organismes HLM ou de promoteurs immobiliers. Les principaux nouveaux axes de développement de l'offre de Récipro-Cité se concentrent aujourd'hui autour :

- de l'intégration du numérique dans les méthodologies et possibilités d'accompagnement d'un nombre croissant d'habitants (la ressource numérique),
- du concept de conciergerie participative (pour accompagner des projets d'aménagement urbain notamment),
- et plus prospectivement d'une offre destinée aux copropriétés.

3.2.1.2 _ Une posture particulière dans le « monde de l'habitat intergénérationnel »

Bien que tenant un rôle relativement pionnier dans le courant de l'habitat intergénérationnel en France, les projets développés et accompagnés par Récipro-Cité occupent une place tout à fait

particulière dans la mosaïque des réalisations étudiées dans cette thèse. La posture de Récipro-Cité est en effet singulière, influencée par les compétences et sensibilités de ses premiers collaborateurs, les préoccupations de son principal partenaire historique Sollar, et la conjoncture du premier projet réalisé. Très tôt les objectifs des « résidences intergénérationnelles » de Récipro-Cité sont formalisés, « *[s'imprégnant] des discours du politique* » (ALBERT, 2017 : 5) : proposer des réponses, à travers un voisinage « actif » et « responsable » pour prendre en compte le vieillissement de la population, défendre le pouvoir d'achat et renforcer le lien social. À ce triptyque, « *juxtaposition de problématiques que l'action publique cible* », correspond une lecture « globale » et une « *gestion intégrée et systémique* » des enjeux identifiés (ALBERT, 2017 : 5). Tous les publics peuvent être concernés par tout ou partie de ces objectifs. On est a priori loin de l'approche française dominante (*mainstream*) de l'intergénération, qui porte essentiellement son attention sur les « jeunes » d'un côté, les « âgés » de l'autre – la prééminence allant systématiquement aux personnes âgées. Et sur les éventuels ponts ou passerelles qui peuvent être dressés entre les deux groupes.

Les difficultés à mettre en œuvre le dispositif CHERS VOISINS dans le contexte de la construction d'une résidence neuve, conduit en 2013 à n'expérimenter dans un premier temps que son volet « ingénierie sociale », sur un site déjà habité. Le cahier des charges architectural d'une résidence conviviale et adaptée selon les prérequis du dispositif CHERS VOISINS est donc temporairement mis de côté. Cet événement achève la séparation de CHERS VOISINS, dispositif dit « d'habitat intergénérationnel solidaire », d'avec la grande majorité des autres réalisations. Pas de logements adaptés. Pas de contrôle ou d'intervention sur les équilibres générationnels en place pour respecter des « quotas » ou « proportions idéales ». Sur ce premier site, la résidence « les Platanes » à St-Germain-au-Mont-d'Or (69), seuls 7 logements sur 73 sont occupés par une personne de plus de 65 ans en 2015... Voilà une résidence intergénérationnelle avec peu de personnes âgées... Cette fois, il n'y a bel et bien plus de doutes : un peu par conviction, et sans doute autant aussi par pragmatisme opportuniste, Récipro-Cité (et ses partenaires) envisage(nt) la mixité (inter)générationnelle dans un continuum de vie englobant toutes les générations, telles qu'elles se présentent et se « répartissent » dans la société. Après quelque temps de maturation et de conceptualisation, le discours se précise : la mixité (inter)générationnelle est appréhendée comme le résultat d'une « activation » de la diversité générationnelle naturellement en présence, pour l'amener vers une dimension plus solidaire et participative. Et la consolidation du dispositif CHERS VOISINS s'est faite en référence à ce premier retour d'expérience. À titre d'exemple, L. METTETAL et O. MANDON, chargés d'études de l'IAUIF³⁷², qui se sont intéressés à l'habitat intergénérationnel au titre de travaux sur les formules alternatives d'habitat pour les personnes âgées ont décidé de retirer CHERS VOISINS du champ de leur investigation après avoir rencontré un des fondateurs du dispositifs et administrateur de l'Association nationale en entretien. Car au fil d'une discussion dont ils retiennent les aspects innovants du dispositif relatif à une redéfinition des rapports de gestion sociale et de proximité (gouvernance participative, implication des locataires dans la gestion de l'entretien...), ils n'entendirent finalement toutefois pas du tout parler du public des personnes âgées. De fait, CHERS VOISINS est par de nombreux aspects bien plus qu'un dispositif d'habitat intergénérationnel, tandis qu'il ne remplit pas certains critères fondamentaux de ce que l'opinion générale considère précisément comme l'armature de la formule. C'est ce qui justifie aussi notre maintien du dispositif à l'écart de l'état des lieux et des analyses présentés dans la

³⁷² Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France.

partie 2 de ces travaux.³⁷³ Par la suite, et malgré que COCOON'ÂGES ou d'autres projets se focalisent davantage sur le public des personnes âgées pour répondre à la demande générale, cette posture et la culture professionnelle très « lâche » et « englobante » de Récipro-Cité vis-à-vis de l'habitat intergénérationnel et de la mixité (inter)générationnelle s'est en partie cristallisée et demeure à ce jour. C'est le mariage d'une posture résolument participative et d'une conception très ouverte de la mixité (inter)générationnelle qui font la particularité des réalisations développées et/ou accompagnées par Récipro-Cité. La présence même de Récipro-Cité, en tant qu'agent de lien et d'intermédiation entre toutes les parties prenantes est une autre particularité essentielle de CHERS VOISINS sur laquelle nous reviendrons lorsque nous évoquerons les principes et pratiques de l'ingénierie sociale.

3.2.2_ CHERS VOISINS : Concept d'Habitat Eco-Responsable à Système de VOISinage Intergénérationnel Solidaire

3.2.2.1 _ Reconfiguration d'un système local d'acteurs autour de l'enjeu de la participation des habitants.

CHERS VOISINS est un dispositif d'accompagnement des locataires du logement social vers une plus grande participation à la vie sociale et à la gestion de leur(s) lieu(x) de vie. Chaque projet est ancré sur une ou plusieurs résidences géographiquement proches et fédère un ensemble d'acteurs volontaires en mettant en application certains principes de l'économie du partage, des communs, et de la démocratie contributive. Sa mise en œuvre passe par une redéfinition profonde des relations entre le bailleur et les locataires, ainsi que par l'accompagnement de ceux-ci vers une plus grande participation à la vie sociale et à la gestion opérationnelle de leur(s) lieu(x) de vie : voisinage actif et solidarité de proximité, liens intergénérationnels, implication des usagers dans la planification et l'exécution des services, projets collectifs variés... Les locataires peuvent par exemple choisir collectivement de prendre en responsabilité certaines tâches d'entretien courant de la résidence et des espaces verts pour faire des économies de charges locatives, et individuellement choisir leur niveau d'engagement, celui-ci étant directement corrélé au niveau d'économies réalisables. Les personnes âgées ou celles dans l'impossibilité physique de participer aux tâches de ménage, peuvent choisir de s'impliquer autrement et tout de même bénéficier des mêmes économies que si elles avaient pris en charge les tâches d'entretien dévolues collectivement aux habitants. Le bailleur social met à disposition de la population un lieu central de rencontre, « une maison des projets », ancre spatiale de la construction collective habitante. C'est un espace de rencontre et de convivialité, un lieu d'expression et de ressources, qui peut même aller jusqu'à héberger des activités professionnelles développées par les habitants. C'est le cas du projet CHERS VOISINS de Saint-Germain-au-Mt-d'Or : deux salles de la Maison des Projets sont réservées à une friperie solidaire pour la première, et un espace de co-working pour la seconde.

³⁷³ Notre conviction est pourtant qu'intérogénération et participation forment un binôme au fort potentiel.

Figure 45_ Friperie solidaire



Figure 46_ Co-working



Source : Récipro-Cité 2016

Chaque projet est soutenu par un ou plusieurs Gestionnaires-Animateurs (GA), salariés et formés par Récipro-Cité. Le GA est une personne-ressource pour tous les habitants porteurs de projets collectifs. Son objectif est de mettre en lien entre elles les différentes parties prenantes, aussi bien acteurs institutionnels qu'habitants, et d'accompagner un mouvement de responsabilisation et d'autonomisation des habitants dans les postures de voisinage actif et solidaire et de gouvernance collective. En conséquence son rôle est évolutif : d'agent stimulateur et d'animateur il passe rapidement à un rôle d'accompagnant et de formateur, pour finir par ne plus exercer qu'un rôle résiduel, mais néanmoins essentiel, de soutien et d'intermédiation. Dans un mouvement inverse, les habitants endossent progressivement une responsabilité croissante sur le(s) projet(s). Ceux-ci sont, pour la majorité d'entre eux, structurés dans des « clubs » : club jardinage, club randonnée, club enfance, club sport, club festivités, club bricolage...

Club cuisine à Roquevaire (13)



Repas partagé à St-Germain-au-Mt-d'Or (69)



Jardins partagés à Saint-Germain-Mt-d'Or (69)



Aide aux devoirs à Roquevaire (13)



Club Fitness à Gex (01)



Club peinture à Roquevaire (13)



Club randonnée à Gex (01)



Foot à Roquevaire (13)



Crédits photos : Récipro-Cité.

Chacun des sites est piloté **collaborativement** par des représentants du bailleur et des habitants, avec l'aide et l'**intermédiation** des Gestionnaires-Animatrices. Un COPIL (Comité de pilotage) régulier réunit représentants des habitants, du bailleur, de l'association nationale CHERS VOISINS (administratrice du budget), et du tissu politico-administratif et associatif local (élus, partenaires associatifs...). Ce faisant les relations entre les différents acteurs locaux préalablement cités se reconfigurent pour permettre l'émergence et la structuration d'un véritable espace de démocratie contributive (VANIER, 2015 : 163 ; ZASK, 2011).

3.2.2.2 _ L'association nationale CHERS VOISINS

CHERS VOISINS est le fruit d'une collaboration entre le Groupe Logement Français, organisme HLM, notamment sa filiale rhônalpine Sollar, Récipro-Cité, société d'ingénierie sociale, et l'Université Lyon 3. Le premier projet pilote, en activité depuis 2013 à Saint-Germain-au-Mont-d'Or (69) en banlieue lyonnaise, a produit des résultats probants sur les premières années et ouvert la voie à au déploiement progressif du dispositif sur 6 sites, totalisant 24 résidences, soit 1672 logements d'ici 2019.³⁷⁴

Pour faire face à cette croissance et bâtir un modèle économique apte à la soutenir, les partenaires ont créé en 2013 l'ASSOCIATION CHERS VOISINS. C'est cette association nationale qui porte aujourd'hui le développement du concept. L'association gère à fin 2017 un budget de 245 000 € (Rapport d'activité 2016). Ses principales ressources sont constituées par :

- les cotisations des 6 filiales du Groupe Logement Français,
- la facturation auprès des filiales concernées d'une portion des prestations de Gestion-Animation (sous-traitées à Récipro-Cité),
- des financements privés (Caisses de retraites, fondations) ou subventions publiques ponctuelles.

De façon intéressante, le modèle s'apparente ainsi modestement, et toutes proportions gardées, à l'organisation à plusieurs niveaux du *community development* [développement communautaire] observable outre-Atlantique. L. GARKOVICH (2011 : 24) présente le rôle d'intermédiaires de niveau national [*national intermediaries*] au nombre d'une douzaine aux Etats-Unis, qui « *provide local Community Development Corporations with financial resources, investments, information, advocacy, training, and technical assistance* ».

Pour une description plus concrète de la vie de l'ASSOCIATION CHERS VOISINS et de chacun des projets en activité, nous renvoyons aux Rapports d'Activité 2016 et 2017 de l'ASSOCIATION CHERS VOISINS, insérés en annexes.

³⁷⁴ Rapport d'activité ASSOCIATION CHERS VOISINS 2016.

3.2.3_ CHERS VOISINS : de l'ingénierie sociale à l'ingénierie des « 3P »

Nous choisissons à présent de nous attarder sur « l'ingénierie sociale » en tant qu'une des dimensions du dispositif CHERS VOISINS dont nous prétendons que l'application plus généralisée à un nombre croissant de réalisations intergénérationnelles contribuerait à répondre à certaines des fragilités évoquées préalablement (cf. 3.1). L'idée n'est pas d'introniser CHERS VOISINS comme une référence pour l'habitat intergénérationnel, puisque nous avons pointé du doigt :

- 1) la nécessité de préserver la diversité des réalisations et des acceptations du modèle de l'habitat intergénérationnel, pour que l'habitat intergénérationnel reste une solution flexible et pertinente sur tous types de territoires (cf. conclusion de la partie 2) ;
- 2) l'hétérodoxie du modèle CHERS VOISINS dans le « courant » de l'habitat intergénérationnel.

L'idée est bien plutôt, dans une visée prescriptive assumée, de désigner certains principes relatifs à une « ingénierie » que nous appellerions plus volontiers « résiliaire » que « sociale » ou « territoriale » pour concourir à la durabilité de réalisations d'habitat intergénérationnel et réduire les dissonances relevées entre discours et pratiques (déclinaisons méthodologiques). Bien que tout ou partie des principes suivants soient déjà appliqués sur plusieurs terrains d'action intergénérationnels, nulle part le sont-ils, à peu d'exceptions près, avec le degré de formalisation consciente et structurante exercé dans CHERS VOISINS.

Ce que nous appellerons pour l'instant *ingénierie sociale*, reprenant la terminologie employée par Récipro-Cité et les principales parties prenantes du dispositif CHERS VOISINS, réunit un ensemble de principes intéressants pour la formule de l'habitat intergénérationnel. Et ce à plusieurs titres :

- Proposer une **maturation conceptuelle et méthodologique de l'accompagnement** (au sens large) de l'habitat intergénérationnel, aujourd'hui très inégal, souvent superficiel ou très limité dans le temps. La dimension *soft* de l'habitat intergénérationnel demeurant en souffrance vis-à-vis du *hard* (immeubles et logements...) techniquement et économiquement mieux maîtrisé.
- Et dépasser les « simples démarches d'animation » pour structurer une **implication concrète des habitants**, (de toutes générations), selon les aspirations généralement exprimées dans les chartes (*voisinage actif, solidaire, convivial...*), mais orphelines d'un cadre adéquat.
- Correspondre au **fonctionnement souvent partenarial** des produits résidentiels intergénérationnels dont l'environnement serviciel dépend essentiellement de l'implication de plusieurs acteurs institutionnels (collectivité, bailleur, associations, etc.) (cf. Figure 9). D'autant plus que les pouvoirs publics semblent confirmer leur foi en la voie partenariale pour proposer un panier de services aux locataires des résidences intergénérationnelles, ou des « résidences services sociales » espérées dans la loi ASV.
- Et aller ainsi dans le sens d'une **approche transversale** de la gestion du vieillissement. Le secteur de l'habitat, bien que très impliqué, et (ce) de façon croissante, n'a toutefois pas vocation à faire du traitement des conséquences du vieillissement sa spécialité. Vraisemblablement pas de façon indépendante qui plus est. D'où l'enjeu d'une saine et efficace coordination avec le « monde » social et médico-social (en commençant par les CCAS...).
- Intégrer l'intervention sociale (impact social recherché à travers la dimension intergénérationnelle du projet et les services associés) à une stratégie de gestion, pour

maximiser le recouvrement entre la réalisation d'un impact social et l'amélioration des performances économiques sur des **enjeux de gestion « reconnus »** par les porteurs de projet.

- Enfin, le concept d'ingénierie sociale permettant l'interprétation des réalisations intergénérationnelles sous un angle **systemique**, en facilite par la suite l'évaluation selon les cadres théoriques et méthodologiques que nous présenterons en dernière partie (cf. 3.3). Cette approche sera clé dans nos démonstrations ultérieures sur la durabilité économique de projets intergénérationnels.

La notion d'ingénierie sociale en revanche, comme bien d'autres « concepts cadre », est sujette à plusieurs interprétations, lesquelles, souvent complémentaires, sont aussi parfois concurrentes. Nous commencerons donc par définir plus précisément ce concept, avec ses ambiguïtés, afin de préciser notre positionnement relativement aux variations présentées. En élargissant notre analyse à d'autres concepts « cousins », particulièrement celui d'*ingénierie territoriale*, nous prendrons le recul nécessaire à une **synthétisation conceptuelle** (de *l'ingénierie sociale*) : déterminer, au-delà des différentes ramifications conceptuelles dont elles font l'objet, ce qui constitue le cœur, ou le tronc commun, de ces *ingénieries sociale ou territoriale*. L'exercice a l'avantage de rendre à la notion ainsi « nettoyée » la flexibilité conceptuelle nécessaire à son application ajustée au contexte de l'habitat intergénérationnel, des projets *CHERS VOISINS*, ainsi qu'à son appariement à d'autres concepts et notions complémentaires.

3.2.3.1 _ *L'ingénierie sociale, définition des concepts.*

3.2.3.1.a _ *L'ingénierie sociale : approche technicienne ou collective ?*

L'essentiel des sources récentes au sujet de l'ingénierie sociale découle de la création en 2006 par le Ministère des affaires sociales d'un « Diplôme d'Etat d'Ingénierie Sociale » pour former des cadres-développeurs et cadres-managers du développement social territorial (DUBECHOT et RIVARD, 2010). Dotés d'une double culture scientifique (sciences sociales) et gestionnaire, ces professionnels doivent être compétents dans 1) la réalisation de diagnostics socio-territoriaux, et la production de connaissances, 2) la conception, puis 3) la conduite de projets d'intervention sociale, et enfin 4) l'évaluation (VULBEAU, 2011). L'ingénierie sociale correspond dans ce cadre à une approche technicienne et rationalisée de l'intervention sociale et scientifique qui s'épanouit particulièrement à la fin des années 2000, à l'heure de la RGPP (MOREL, 2009 ; PENVEN, 2013). Mais, plus en profondeur, l'origine de l'ingénierie sociale « (...) est étroitement lié[e] à la place croissante prise par le développement local, ou le développement social local qui a pour spécificité une approche centrée sur le territoire, approche fondée sur la démarche de projet se référant à la pensée complexe, associant différentes logiques, économique, culturelle, sociale, urbanistique et citoyenne » (LYET et MOLINA, 2011 : 95). Ses grands principes méthodologiques, tels qu'énumérés en quatre points ci-dessus, apparaissent déjà dans un manuel rédigé en 1989 par V. DE GAULEJAC, M. BONETTI et J. FRAISSE.³⁷⁵ À ceux-ci, les trois hommes avaient adjoint le souci d'un changement des relations

³⁷⁵ V. DE GAULEJAC, M. BONETTI et J. FRAISSE, fondateurs en 1977 de l'association *Germinal*, ont été parties prenantes de la professionnalisation du « développement social urbain » (DSU) et de la participation des habitants. « *L'association Germinal est fondée (...) avec l'objectif (...) de proposer à plusieurs maires ainsi qu'à des organismes HLM, des interventions*

entre les institutions et les usagers, et entre les usagers eux-mêmes. La concertation, les formes d'expression collective, et la participation des usagers ou des groupes sociaux à la réalisation des services ou actions étant à ce titre particulièrement valorisées. A. PENVEN (2013), poursuit aujourd'hui dans ce sillon en reliant l'ingénierie sociale à l'existence d'une « *gouvernance démocratique territoriale* ». L'ingénierie sociale doit permettre, et repose sur, la « *formation d'une expertise collective élaborée dans le cadre du débat démocratique* » et doit « *intégrer à son projet et ses méthodes des logiques collectives et expérimentales* » (PENVEN, 2013 : 33). Il remet ainsi en cause une approche trop techniciste et rationalisée de l'ingénierie sociale.

En synthèse, comme le rapportent P. LYET et C. MOLINA (2011 : 95) : « *le terme d'ingénierie sociale fait toujours débat entre les acteurs et nécessite des clarifications pour parvenir à un consensus qui ne porte pas tant sur les méthodes mais plutôt sur les finalités et la posture des acteurs* ». Les deux dimensions, technique et instrumentale d'un côté et collective et relative à une forme de « *gouvernance* » de l'autre, constituent toutefois aujourd'hui deux faces, souvent associées, d'une ingénierie sociale qui a consubstantialisé cette dualité (FALAIX, 2010 ; LYET et MOLINA, 2011).

3.2.3.1.b _ Ingénierie sociale, Ingénierie territoriale, Gouvernance territoriale, Innovation sociale, Management territorial... : un « tronc commun ».

Le développement local (ou territorial) est la matrice des concepts et pratiques, « *encore émergents et très confus* » (TROGNON et al., 2012 : 322), « *dilués* » ou « *inachevés* » (BOSC, 2016), des notions cousines d'ingénierie sociale ou territoriale (cf. Tableau 17_ Convergences-spécificités de l'ingénierie sociale et de l'ingénierie territoriale).³⁷⁶ Les deux sont parfois presque synonymes. L. FALAIX (2010) et d'autres ne parlent-ils d'ailleurs pas d'*ingénierie sociale et territoriale*... ? Pour L. TROGNON et al. (2012 : 328), l'*ingénierie territoriale* succéderait à une *ingénierie sociale* « *passée de mode* », en en reprenant les pratiques.

Leur commune filiation à des « *normes d'inspiration systémiques [développement durable, développement local, développement territorial...] qui [appelle] à la transversalité et au décloisonnement tout en valorisant les actions territorialisées* » (BOSC, 2016 : 47), peut même être étendue aux concepts de *gouvernance territoriale* ou *locale*³⁷⁷ (PIVETEAU, 2011), parfois d'*intelligence territoriale*, voire même par certains aspects de *management territorial*³⁷⁸ (BONNET

visant à associer les habitants aux opérations de réhabilitation des cités HLM qui sont mises en place avec Habitat et vie sociale » (TISSOT, 2007 : 235).

³⁷⁶ Tandis que L. TROGNON et al. (2012 : 326) explique que l'émergence de l'**ingénierie territoriale** « *est à considérer au regard de la construction de la notion de **développement territorial**, laquelle est née de la dynamique de décentralisation et de l'instauration de la **logique de projet** dans le management public (...)* », P. LYET et C. MOLINA (2011 : 95) rappellent de leur côté que « (...) le terme d'**ingénierie sociale** est étroitement lié à la place croissante prise par le développement local, ou le **développement social local** qui a pour spécificité une **approche centrée sur le territoire**, approche fondée sur la **démarche de projet** se référant à la pensée complexe, associant différentes logiques, économique, culturelle, sociale, urbanistique et citoyenne ».

³⁷⁷ « *La rupture implicite tient à l'émergence de la notion de gouvernance territoriale, dont l'ingénierie territoriale est en fait le double, le complément. Gouvernance et ingénierie sont les deux faces d'une même pièce. Multiplication et articulation des échelles de légitimité, démarches de projets impliquant élus et société civile : l'ingénierie territoriale prospère là où le gouvernement glisse vers la gouvernance.* » (PIVETEAU, 2011 : 162)

³⁷⁸ « *Le management relève d'une autre preuve : celle des territoires capables de s'émanciper des sources distributrices en cascade (Europe, Etat, Région) pour organiser et bonifier, via les réseaux et leurs acteurs, les systèmes qu'ils forment. L'aménagement relevait somme toute d'un jeu redistributeur entre le central et le local, le management signifie l'entrée des territoires dans l'ère des réseaux* ». (VANIER, 2015 : 207).

dir., 2012 ; BROGGIO, 2012) ou d'*innovation sociale* (KLEIN, 2014). Elle se traduit par un recoupement plus ou moins avancé des principes d'analyse et d'action qui répondent à une lecture managériale de l'intervention sociale et territoriale.³⁷⁹ « *Cependant, hormis quelques cas de travaux pluridisciplinaires, une méconnaissance mutuelle s'observe, allant parfois jusqu'au développement de concepts qui deviennent plus ou moins synonymes (ingénierie, intelligence ou gouvernance qualifiés de territoriale) et/ou d'acceptions distinctes, qui apparaissent dans la littérature comme des sous-espèces vernaculaires.* » (TROGNON et al., 2012 : 323).

Il est d'ailleurs intéressant de remarquer qu'avant de pouvoir les manipuler à leur gré, les chercheurs s'intéressant aux concepts d'*ingénierie sociale* ou d'*ingénierie territoriale* sont, chacun de leur côté, contraints d'en retracer l'historique et les métamorphoses successives, afin de positionner leurs travaux dans un environnement conceptuel instable (cf. à ce propos le chapitre « Définir l'ingénierie sociale » de l'ouvrage d'A. PENVEN, 2013, et les articles de L. TROGNON et al. de 2012 et 2013, consacrés à une étude bibliographique et chronologique des concepts en question).

Tableau 17_ Convergences-spécificités de l'ingénierie sociale et de l'ingénierie territoriale

Ingénierie sociale		Ingénierie territoriale
<i>SPÉCIFICITÉS</i>	<i>CONVERGENCES</i>	<i>SPÉCIFICITÉS</i>
CHAMPS Développement social urbain Intervention sociale « Quartiers prioritaires »...	« Dynamique de décentralisation et instauration de la logique de projet dans le management public » ³⁸⁰	CHAMPS Développement territorial Développement rural Développement économique « Pays »...
OBJECTIFS Cohésion sociale Citoyenneté	Ressources (mobilisation et création de...) (emploi... services...)	OBJECTIFS Attractivité Compétitivité
	Instrumentation, méthodologies (diag, suivi, éval) et logiques de projet	
	Intervention territorialisée - approches transversales	
« Participation / démarches participatives »	« Gouvernance locale » - Systèmes d'acteurs - Partenariats - Approches collectives	Impliquant plutôt acteurs institutionnels...

Source : N. TORRES, 2017

Ce tableau de convergences-spécificités a été construit pour corroborer synthétiquement l'hypothèse d'une forte convergence entre ingénierie sociale et ingénierie territoriale. L'analyse proposée de chacun des deux concepts reste dans la généralité et la synthèse. Elle ignore donc certains usages particuliers des deux notions.

Deux des trois « couples de termes » proposés par V. PIVETEAU (2011) pour décrire les « registres sémantiques » et les « ressorts de fonctionnement » de l'ingénierie territoriale ont été directement repris

³⁷⁹ On retrouve d'ailleurs les grands items de la littérature managériale identifiés par L. BOLTANSKI et E. CHIAPELLO (1999) dans leur « cité par projets » : le réseau, le projet...

³⁸⁰ (TROGNON et al., 2012 : 326).

dans ce tableau : « instrumentation/projet », « système d'acteurs/gouvernance ». Nous n'avons pas choisi de reporter le troisième : « institution/intelligence ».

Comparées dans un tableau « convergences/spécificités », l'ingénierie sociale et l'ingénierie territoriale apparaissent telles deux finitions sectorielles et/ou disciplinaires (elles-mêmes sujettes à des ramifications en interne) d'une évolution commune et générale traversant les mondes de l'action publique dans un cadre post-fordiste (et post-aménagiste ?) (KLEIN, 2014).

Du point de vue des pratiques et des principes opérationnels, le radical, ou tronc commun des approches présentées, peut être résumé en quatre grands principes caractéristiques :

- L'adoption de logiques et méthodologies de projet et la constitution d'une boîte à outils associée ;
- L'échafaudage d'une forme plus ou moins structurée de gouvernance locale pour organiser l'action collective d'un système d'acteurs ;
- Une plongée plus ou moins franche dans la complexité, en privilégiant au maximum la transversalité ;
- Des processus dirigés vers la mobilisation et la création de ressources localisées.

Ce tronc commun, dont le processus de construction par synthétisation conceptuelle garantit une grande flexibilité, peut maintenant constituer l'armature d'une « ingénierie » ajustée au contexte de l'habitat intergénérationnel qui reprendra les principes communs des concepts étudiés, sans en épouser un seul dans ses traits les plus spécifiques ou contingents. Autour de cette armature, c'est maintenant à partir de trois principes majeurs mis en œuvre dans le cadre du dispositif CHERS VOISINS que nous proposerons de « re-opérationnaliser » cette « ingénierie » à laquelle il nous faudra donner un nom pour la distinguer des concepts à partir desquels elle est tirée.

La conceptualisation d'une « ingénierie » propre à l'habitat intergénérationnel suppose toutefois un écart majeur vis-à-vis de sa parentèle sociale et territoriale : se distancier d'une ingénierie dont le pilotage et/ou le mandat est le plus souvent entre les mains du pouvoir public. En effet, bien que les collectivités, au travers de leurs CCAS notamment, soient très habituellement des acteurs-clés des systèmes tissés autour des projets intergénérationnels, elle ne se trouvent qu'occasionnellement en position de « pilote principal ».

3.2.3.2 _ L'ingénierie sociale dans CHERS VOISINS

Récipro-Cité présente habituellement l'ingénierie sociale en décrivant le cadre méthodologique de mise en œuvre des projets à travers ses grands « axes-métiers » (l'AMU, la GA...). Nous en proposons ici une description alternative et complémentaire. Celle-ci, empirique, met l'accent sur les processus concrets qui se mettent en place en résultats de l'application de la méthodologie préalablement décrite. Dans le cadre des projets CHERS VOISINS, l'ingénierie sociale correspond à la mise en œuvre d'une méthodologie de projet qui repose *in fine* sur trois processus principaux :

- le tissage d'un réseau de liens entre habitants, bénévoles, et institutionnels,
- la structuration d'un pilotage négocié/partagé entre les acteurs du réseau,
- et la participation des habitants eux-mêmes à la vie, mais aussi à la définition du projet et des actions mises en place.

3.2.3.2.a _ Tisser des liens : les partenariats et le « réseau de voisinage analogique ».

Le cœur de l'ingénierie sociale de CHERS VOISINS se situe dans les processus d'évolution des relations entre acteurs individuels et acteurs institutionnels, et leur structuration dans un nouveau cadre, qui en permet un pilotage partenarial. Les relations sont en effet la cible et le support d'un système que l'intervention de CHERS VOISINS a pour fonction d'organiser : créer des liens entre locataires ou habitants, reconfigurer la relation et les espaces de discussion avec le bailleur, créer des partenariats institutionnels dans l'environnement social, culturel, associatif local, et avec les services de la collectivité. Tout contribue à relier et faire interagir des parties prenantes, individuelles, collectives, institutionnelles autour d'un projet, et dans un cadre d'action.

À contre-courant des réseaux numériques de voisinage qui se multiplient (cf. partie 1.1.1.3), CHERS VOISINS facilite d'abord de façon « analogique », c'est-à-dire par un accompagnement humain, la mise en relation de voisins entre eux pour échanger des services ou de l'information, ou d'habitants avec leur collectivité ou leur bailleur...

3.2.3.2.b _ Un pilotage enchâssé dans les instances et processus de l'ingénierie CHERS VOISINS.

Le pilotage du dispositif CHERS VOISINS s'exerce à deux échelles.

- Une **échelle nationale, ou « globale »**, par le biais de l'ASSOCIATION CHERS VOISINS qui réunit les principaux partenaires fondateurs du dispositif (Groupe Logement Français, Sollar, Récipro-Cité, sous la présidence de J. BONNET, professeur émérite de Géographie-Aménagement de l'Université Lyon 3). L'association nationale en plus de supporter le développement de CHERS VOISINS (communication, ouverture de nouveaux sites, suivi général, recherche de partenariats financiers...) valide aussi les budgets de chaque projet local et exerce un droit de regard sur le fonctionnement de chaque site.
- Et un **pilotage local** qui met avant tout en relation le bailleur et les habitants, ainsi que quelques partenaires éventuels, dans un second plan. Là encore, le processus n'est pas univoque. Le pilotage des projet locaux possède son instance dédiée : le COPIL (Comité de pilotage). Les COPIL sont tenus à un rythme régulier, plus ou moins fréquent selon les nécessités conjoncturelles et les particularités du projet. Mais une partie importante des décisions ou des validations sont de fait actées dans un processus de coordination entre le bailleur et les Gestionnaires-Animateurs/trices (GA) (réunions de coordination régulières entre les GA et le personnel de gestion de proximité du bailleur). Tant en COPIL que dans la coordination régulière du projet, les GA jouent un rôle charnière et indispensable d'intermédiation. Même dans le modèle d'un accompagnement dégressif de la GA, tel que mis en œuvre par Récipro-Cité pour CHERS VOISINS, ce rôle-clé demeure de façon pérenne. Les instances de pilotage et la coordination sont pérennes.

3.2.3.2.c _ Participation : faire émerger des « communs résidentiels »

Autre aspect de la gouvernance du projet : l'implication des habitants et leur intégration dans les instances de pilotage. La dimension participative du dispositif CHERS VOISINS se retrouve, schématiquement, dans au moins deux dimensions : la gouvernance (capacité à être force de

proposition et à participer aux prises de décisions sur une large partie du spectre d'influence de CHERS VOISINS) et la participation à la réalisation des actions et des services eux-mêmes.

Les espaces communs redeviennent des « communs »³⁸¹ au sens économique du terme. Ainsi en est-il des jardins partagés en contrebas de la résidence des Platanes. Laissés dans un relatif abandon, et dont l'existence était ignorée de la majorité des locataires, les anciens jardins ouvriers à la disposition des habitants ont retrouvé une nouvelle vie, sous l'impulsion d'un petit groupe d'habitants que la Gestionnaire-Animatrice a aidé à se structurer en « club »³⁸² aujourd'hui autonome et ouverts aux volontaires. À Aix-les-Bains (73), ce sont des espaces verts collectifs qui ont évolué en jardins partagés. De façon plus originale, la décision collective des locataires (dans le cadre d'un accord collectif avec le bailleur) de prendre en charge l'entretien ménager des « parties communes » leur permet de réaliser des économies de charges locatives. Ainsi en est-il aussi de la fameuse « solidarité de voisinage », encouragée et organisée dans le cadre du projet CHERS VOISINS.³⁸³

Chacune de ces trois dimensions, entrelacées, contribuent à la création et au maintien, d'un système de mobilisation et de création de ressources partagées, et à l'instauration d'un espace de démocratie contributive basé sur ce système. C'est de cette façon que se réalisent les ambitions sociales et économiques portées par CHERS VOISINS.

À des fins mnémotechniques et afin de pouvoir mettre un nom sur cette évolution conceptuelle de l'ingénierie sociale appliquée au contexte d'une résidence CHERS VOISINS, nous proposons de schématiser les trois processus mis en avant en trois mots : PARTENARIAT³⁸⁴, PILOTAGE, PARTICIPATION, et d'introduire « l'ingénierie des 3P ».

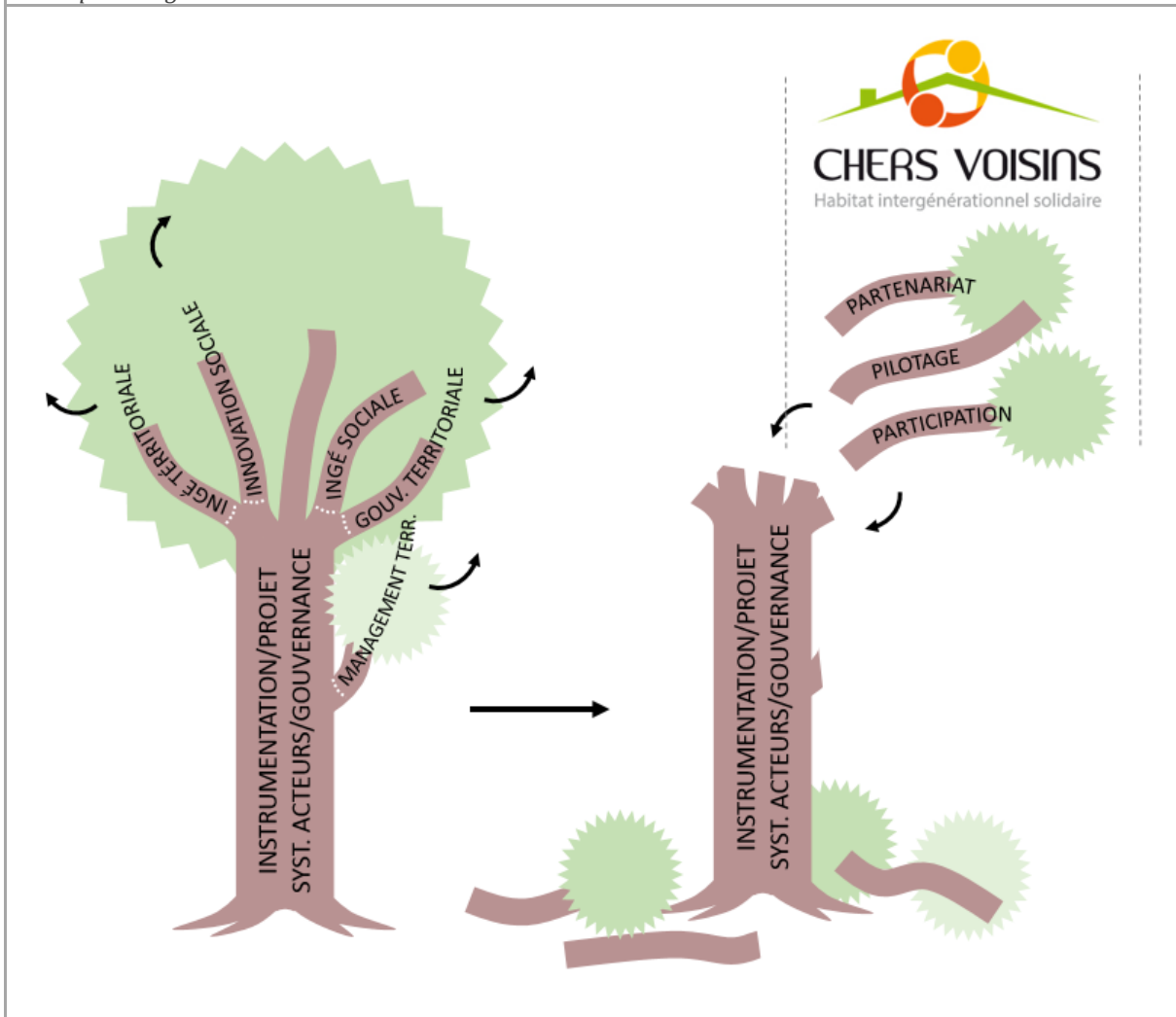
³⁸¹ Wikipédia, exemple iconique d'un commun du web, propose la définition énoncée par « l'assemblée des communs » : « *les communs, sont des ressources, gérées collectivement par une communauté, celle-ci établit des règles et une gouvernance dans le but de préserver et pérenniser cette ressource* ». <https://fr.wikipedia.org/wiki/Communs>

³⁸² La structuration d'un « club » passe par la désignation de responsables, la définition d'un projet commun, d'un règlement, etc.

³⁸³ D. BOLLIER (2014 : 141) cite par exemple les « *fêtes de quartier* » et le « *soutien mutuel entre citoyens* » dans la liste des « *communs civiques et sociaux* ».

³⁸⁴ Le mot « partenariat » ne retranscrit que partiellement l'enjeu et le processus de réticulation, entre acteurs institutionnels, mais aussi particuliers, que nous avons décrit. Faute de mieux, nous sacrifions à la précision sémantique au profit de la qualité mnémotechnique des « 3P ».

Figure 47_ Processus de construction (conceptuelle et opérationnelle), par élagage et greffe, du nouveau concept « d'ingénierie des 3P ».



N. TORRES, 2017

Description métaphorique du processus de création du concept « d'ingénierie des 3P ».

Nous avons d'abord procédé à un élagage des ramifications conceptuelles construites sur la base d'une instrumentation et d'une action en mode projet sur les territoires et de la construction collective et gouvernance (territoriale) d'un système d'acteurs. C'est ensuite sur cette base (qui correspond à une simplification, ou une *synthèse conceptuelle* des concepts dérivés précédemment évoqués) que nous avons greffé trois principes opérationnels qui constituent le cœur de l'intervention CHERS VOISINS.

3.2.3.2.d _ Quand participation rime avec intergénération et prévention...

Ces trois processus – partenariats et mise en lien, pilotage partagé, et participation des habitants – sont aussi au cœur des ambitions intergénérationnelles et des efforts de gestion de la problématique du vieillissement portés par CHERS VOISINS. Le dispositif vise et accompagne :

- des relations de voisinage conviviales et solidaires (veille, convivialité, échanges de services, mise en lien...),

- une implication des usagers dans la planification et l'exécution de services résidentiels (bricolage, entretien des communs...),
- et l'émergence de projets collectifs variés (jardins partagés, club fitness, balades régulières, club cuisine, café des voisins ou café emploi, vide-greniers annuel, organisation de temps festifs réguliers, ludothèque, etc.),

Ainsi, les bénéfices de la démarche **CHERS VOISINS** pour les personnes âgées, et pour chacun des participants, se ressentent à deux niveaux principaux :

- L'expression encouragée et facilitée de l'entraide et de la solidarité de voisinage (veille, services de voisinage...).
- L'inclusion sociale, la démarche collective, et la convivialité qui permettent de rompre l'isolement, de s'impliquer, être utile, participer...

L'un comme l'autre profitent à tous et sont reconnus comme des facteurs notables de prévention (cf. par ex. Rapport Monalisa de JF. SERRES, 2013).

Encadré 47_ Quelques témoignages d'habitants de résidences Chers Voisins

« Des gens à qui on disait juste 'Bonjour', qu'on croisait et puis c'est tout... Eh bien là on va plus être à l'écoute, de chacun, des petits problèmes... 'Tiens ben j'ai besoin de ça'. 'Bon ben t'inquiète pas, on a ça, et puis on va t'aider'. (...).

Quelque part ça enlève un peu l'agressivité des gens. Parce qu'on a plus le même comportement vu qu'on connaît les gens un petit peu mieux. On est moins dans le « je », on est plus dans le « nous ». (...) On se sent moins seuls. Même si on habite seul la plupart du temps... Comme Olga, qui est notre doyenne, qui a 92 ans, ça lui fait du bien de voir un peu de monde, et puis intergénérationnel, puisqu'ici c'est intergénérationnel. (...)

C'est vrai que quelque part, ça rompt l'isolement et puis... ça fait des heureux ».

> Isabelle – Habitante Chers Voisins – Aix-les-Bains, 57 ans.

« La plupart du temps, dans les montées ou les immeubles, on ne se connaît pas. Donc ici, c'est vrai que grâce à l'association, tous les gens du quartier s'entraident à un moment. Il y en a un qui a un petit problème. Il y en a un qui a besoin d'aller faire une course, il y en a un autre qui va l'aider. Il y a beaucoup d'entraide. On retrouve ce que connaissaient nos grands-parents, l'entraide. (...)

Disons qu'on s'y sent bien. Ça nous fait du bien à moi et à mon époux. Nous ça nous sort. Ça nous fait voir des gens, même si on a beaucoup de relations sur Aix. Mais ça nous sort de nos murs, c'est le cas de le dire. Là on partage plus qu'on parle de nos problèmes. Ici c'est plus dans le partage, dans l'échange d'idées, dans les connaissances de chacun... C'est plus ça. On partage nos idées. Comme là j'étais en train de parler avec Isa tout à l'heure, on parlait de ce qu'il fallait qu'on apporte au [jardin] collectif. On était en train de parler de nos propres bacs. Donc on était en train de voir où on allait faire les plantations. Donc y'a beaucoup d'échanges. (...)

Ça me permet de faire des sorties que je ne ferais pas en temps normal. Comme là on va aller à la pêche. On a fait un repas italien parce que mon mari est d'origine italienne, donc on était venus, on avait participé. Ça nous permet de faire des activités qu'on faisait plus. En dehors de sortir pour nous, et ce qu'on appelle la routine, c'est vrai qu'on faisait plus grand-chose ».

> Sonia - Habitante Chers Voisins – Aix-les-Bains, 45 ans.

« On a tous le sourire. On vient là on oublie tout. C'est ça qui est beau. Moi je suis toute seule chez moi alors pfff... C'est ma famille là, c'est ma deuxième famille. Et puis il faut t'activer, c'est très bon pour la santé. Autrement tu prends des kilos. Alors je me dis 'je vais au local'. Je dis 'je vais avec toi' pour la marche à pieds et zwii zwii... (...)

[Au sujet du club cuisine] C'est pas spécialement pour donner des leçons, c'est pour donner des idées de cuisiner chez nous. Parce que moi toute seule, je ne cuisinais plus. Maintenant que je viens à l'association, ben je recuisine. J'ai plus de portage de repas. J'ai supprimé ça ».

> Chantal - Habitante (retraîtée) Chers Voisins – Aix-les-Bains, 80 ans.³⁸⁵

En mettant en synergie intergénération et participation, la démarche contribue à la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées et facilite la vie et le maintien à domicile. C'est aussi ce que relève et encourage A. LABIT (2016 : 148) :

« Les récents rapports et recherches consacrés à ces nouvelles formes d'habitat, que nous avons déjà évoqués, soulignent à l'envi les facteurs favorables au bien vieillir que comportent ces habitats : la préservation des relations sociales dans le cadre d'un voisinage de proximité ; le maintien d'activités structurantes liées à l'implication dans un projet collectif ; la possibilité de se faire aider mais aussi, et peut-être plus encore, la possibilité d'être soi-même l'aidant de ses voisins ; le sentiment de « vivre chez soi, mais vivre parmi les autres »⁹ ; le fait d'avoir choisi son habitat (voire de l'avoir conçu) et donc d'être en capacité de décider de son cadre de vie en citoyen autonome. »

Cette approche peut utilement se combiner selon les cas avec des services à la personne, des actions de prévention sanitaire (directe), et l'adaptation de l'environnement bâti.

C'est dans le cadre de la mise en place du dispositif CHERS VOISINS sur les résidences de Sollard sur la commune d'Aix-les-Bains (73)³⁸⁶ que l'enjeu de l'accompagnement de locataires vieillissant est le plus marqué, les autres sites n'étant à ce jour que très peu concerné par la problématique. Plusieurs partenariats et projets sont donc organisés plus particulièrement par, et/ou à destination de, ce public :

- Partenariat avec un pôle santé pour l'animation d'ateliers santé, diététique, promenades santé...
- Voyages et sorties organisées
- Gym douce
- ...

3.2.3.3 _ Pour une « ingénierie des 3P » de l'habitat intergénérationnel...

L'ingénierie des « 3P » constitue à notre sens, et à la lumière des fragilités mises en évidence dans le paragraphe 3.1, une base conceptuelle pertinente et prioritaire pour la formulation de pratiques

³⁸⁵ Témoignages filmés, recueillis par J. BOCQUENEU de Récipro-Cité, été 2017.

³⁸⁶ 13 résidences intégrées d'ici 2020, pour un total de 710 logements

professionnelles qui contribuent à la durabilité des réalisations, et de la formule de l'habitat intergénérationnel.

De façon tout à fait intéressante M. VALLET, conseillère en politiques sociales de l'USH en charge de la thématique du vieillissement, et coordinatrice du Concours HLM partenaire des âgés, en arrive, à la lumière des retours d'expériences qui lui sont transmis par les organismes affiliés (dont celui de CHERS VOISINS), à une conclusion presque absolument identique :

« Il y a trois éléments clés, pour nous, pour un habitat intergénérationnel qui tienne la route. Une implication du bailleur, en termes de suivi. Une implication des habitants eux-mêmes. En ce sens, l'approche participative couplée à l'intergénérationnel, telle que c'est le cas pour CHERS VOISINS, nous paraît intéressante. Et l'importance du partenariat, qui est un facteur de réussite importante, avec les associations, mais aussi les collectivités, les CCAS dont l'implication est déterminante. »³⁸⁷

On retrouve parfaitement dans cette déclaration les trois axes d'action – partenariat, pilotage, participation – qui nous intéressent.

S. GUERIN (2016 : 18) propose, lui, dans son rapport pour la CNAV de définir les exigences minimales pour un projet d'« habitat regroupé inscrit dans la norme commune et non dépendant du médico-social » en les résumant « sous une formulation qui fait synthèse : la logique des 2A3P : Adaptation et Accessibilité. Partenariats, Prévention et Participation sociale ». À nouveau, la participation et les approches partenariales sont mises au cœur d'une ingénierie sociale idéale des projets d'habitat intergénérationnel, par un des observateurs les plus informés des différentes expériences.

3.2.3.3.a _ PARTENARIAT

Nous ne reviendrons pas en longueur sur la dimension intrinsèquement partenariale d'une proportion importante des réalisations d'habitat intergénérationnel, déjà plusieurs fois démontrée et analysée dans ces travaux. L'USH fait ce constat plus généralement à propos des formules d'habitat intermédiaire à destination des personnes âgées, en analysant les dossiers soumis au concours « HLM partenaire des âgés » :

« L'analyse des dossiers présentés met en évidence la constitution systématique d'un réseau d'acteurs, voire d'un écosystème composé d'un grand nombre d'acteurs. Selon les cas, les bailleurs sont au cœur de l'écosystème et démarchent eux-mêmes les partenaires et les acteurs susceptibles de les accompagner dans leurs projets. Dans d'autres cas, ils contribuent à l'écosystème en réponse à une commande publique » (USH, 2016 : 9).³⁸⁸

³⁸⁷ Echanges avec M. VALLET, Conseillère politiques sociales, USH – 29/08/2017.

³⁸⁸ M. VALLET toujours, explique en 2015 à l'occasion d'un colloque sur l'autonomie des personnes âgées dans le parc social de l'habitat : « Un des points, un des faits marquants, de ces opérations dédiées spécialement à l'accueil de séniors c'est que ce sont des opérations qui sont souvent relativement complexes à monter. Qui nécessitent un environnement partenarial propice. Parce que nous on va apporter la solution-logement, mais il y a tout l'environnement de services notamment qu'il va falloir travailler avec nos partenaires. Et les bailleurs sociaux aujourd'hui travaillent très régulièrement bien sûr avec les CCAS, les associations et les caisses de retraite. Donc, une intervention des bailleurs sociaux qui s'inscrit nécessairement dans un cadre partenarial ». Intervention de M. Vallet à l'occasion du Colloque « Quels enjeux pour l'autonomie des personnes âgées dans le parc social de l'habitat ? », 28 mai 2015, organisé par l'Union Territoriale Mutualiste de Lorraine, l'URIOPSS et l'Université de Lorraine. https://videos.univ-lorraine.fr/index.php?act=view&id_col=186

Le partenariat est aujourd’hui considéré comme la principale solution opérationnelle et juridique pour proposer aux locataires des résidences intergénérationnelles, *a fortiori* aux personnes âgées, un environnement de services adapté. À titre de piste réflexive, signalons ici la classification de l’INSEE en « gammes de proximité » des équipements relevant de l’utilité publique qui peut guider les opérateurs dans la priorisation des services à proposer et/ou rechercher pour l’habitat intergénérationnel.

Tableau 18. Les 27 équipements relevant de l’utilité publique et des besoins courants de la population.

Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure
Boulangerie	Supermarché	Hypermarché
Épicerie – supérette	Collège	Lycée
École (maternelle/élémentaire)	Librairie papeterie journaux	Agence Pôle emploi
Médecin omnipraticien	Police/gendarmerie	Agence de travail temporaire
Bureau de poste	Magasins de vêtements	Cinéma
Banque/caisse d’épargne	Services d’aide aux personnes âgées	Ophthalmologiste
Salle de sports	Piscine	Maternité
Infirmier	Service de garde d’enfants	Service d’urgence
Pharmacie	Bibliothèques/médiathèques	
Taxi		

(INSEE, 2014) à partir de M. HARDOUIN, N. CAHAGNE, E. HELLIER, R. KEERLE, E. LE GOFF, R. SECHET, O. DAVID, *Un bouclier pour garantir l'accès aux services dans les territoires ruraux*, in T. COURCELLE, Y. FIJALKOW et F. TAULELLE, « Services publics et territoires - adaptations, innovations et réactions », PUR, Rennes, 2017, p.140.

Rappelons en revanche l’intérêt de réfléchir et travailler à l’intégration des habitants dans ce réseau de partenaires et de ne pas placer d’un côté les acteurs institutionnels, prestataires de services, et de l’autre, les habitants, usagers, clients et bénéficiaires des services. A. LABIT (2016 : 143) rappelle les atouts des formules d’« habitat citoyen et solidaire dans la vieillesse³⁸⁹ (...) dont les caractéristiques sont aussi la participation des personnes concernées par le problème à la recherche de la solution, ou encore la collaboration pluridisciplinaire entre des acteurs issus de champs divers et qui n’en avaient jusqu’alors pas l’habitude (élus, bailleurs, associations, citoyens en l’occurrence ici) ».

À ce titre mentionnons par exemple le concept « Résidensembles » d’Habitat Marseille Provence et la Conciergerie Participative® de Récipro-Cité (qui est un développement opérationnel récent de l’offre de Gestion-Animation proposée par la société dans le cadre de l’accompagnement de projets intergénérationnels résidentiels ou de projets d’aménagement à l’échelle de quartiers). À 20 ans d’écart, les deux dispositifs proposent une offre de services à trois niveaux, dont le premier niveau se fonde sur des échanges et services entre les habitants ou usagers eux-mêmes.

Chez Récipro-Cité :

³⁸⁹ Ensemble dans lequel elle intègre globalement les résidences intergénérationnelles.

- « Les services essentiels qui correspondent à des petits services gratuits facilitant la vie quotidienne des usagers : livraison de courses et de paniers de légumes, garde de clés, relais presse, bibliothèque partagée...
- Les services additionnels payants proposés par des partenaires locaux et responsables reconnus pour la qualité de leurs services. Ces services s'adaptent aux envies et aux besoins des usagers identifiés lors d'une phase d'enquête préalable.
- Les services collaboratifs qui correspondent à tous les services que peuvent se rendre les résidents entre eux, gratuitement ou à moindre coût, ou d'une collaboration avec les services publics ou associatifs locaux. Ils émanent directement du travail de gestion-animation. »³⁹⁰

L'expérience de CHERS VOISINS suggère aussi qu'un partenariat fondé sur une démarche, plutôt qu'une unique opération, pouvant donc faire l'objet de développements, de reproductions, d'améliorations, favorise le dynamisme et la durabilité des relations partenariales et par la même occasion des réalisations subséquentes. Une démarche qui se développe peut par ailleurs s'ouvrir progressivement à de nouveaux partenaires et impliquer un nombre croissant d'acteurs dans le succès de la démarche.

3.2.3.3.b _ PILOTAGE

L'existence d'un suivi et d'un pilotage pérenne, est à l'évidence, une condition *sine qua none* de la durabilité du projet intergénérationnel et social dans le temps. Il y a en effet fort à parier qu'en l'absence de supervision, le temps, la rotation des locataires, mais aussi celle des collaborateurs de l'organisme HLM, les évolutions et les aléas de la vie sociale d'un immeuble, etc. exercent leur influence insidieuse. Au risque, plus que probable que s'efface progressivement la spécificité de la résidence, qui finira par réintégrer le lot commun des résidences d'habitat social, ou tout du moins à ne s'en différencier que par des reliquats architecturaux obsolètes... M. VALLET à nouveau, éclairée par de nombreux retours d'expériences des organismes adhérents, nous confie de façon lucide : « Je ne vous cache pas que les bailleurs accordent beaucoup d'intérêt à l'habitat intergénérationnel, en étant ensuite plus ou moins impliqués selon les bailleurs. Il y a certainement des expériences qui vivront quelques années et puis deviendront des résidences classiques. »³⁹¹

L'analyse rétrospective de la résidence Benoît Malon (Résidensembles) à Marseille illustre ce processus de façon fort intéressante, s'agissant d'un projet précurseur, vieux de plus de 20 ans en 2017. Progressivement, sans que ne soit jamais explicitement décidé de mettre un terme à l'expérience Résidensembles, l'essentiel de ce qui faisait la spécificité et le dynamisme d'un projet social ambitieux, et en de nombreux points précurseur au regard du développement ultérieur de la formule de l'habitat intergénérationnel, s'est éteint. Sans que personne n'éteigne jamais l'interrupteur. Mais parce que plus personne ne s'est préoccupé de le rallumer... Après le départ à la retraite du concierge, son remplaçant n'a pas repris les missions informelles de sensibilisation et de « garant de la charte » que son prédécesseur exerçait. Parce que cette mission informelle n'était précisément par définition, ni formalisée, ni formulée dans sa « fiche de poste ». La durabilité de la démarche semble avoir reposé essentiellement sur quelques individus, à défaut

³⁹⁰ Présentation Conciergerie Participative® - Récipro-Cité.

³⁹¹ Entretien avec M. VALLET, Conseillère politiques sociales, USH – 29/08/2017.

d'une intégration suffisante dans une « structure » qui les aurait « outrepassés ». Or il n'est pas rare que les opérations d'habitat intergénérationnel tiennent beaucoup à l'implication particulière d'hommes et de femmes – souvent de la direction qui plus est, s'agissant d'expérience d'innovation sociale, dont les enjeux de développement et d'image sont prépondérants. Ainsi L. MARTIN-CARON (2014) relève dans sa monographie de l'Îlot Bon-Secours à Arras (62) le rôle prépondérant joué par J-M. STECOWIAT, directeur général de Pas-de-Calais Habitat. Notre propre participation au développement du dispositif CHERS VOISINS nous permet d'affirmer sans ambiguïtés le rôle essentiel joué par G. VIDAL, président du directoire de Sollar dans le développement et jusqu'au fonctionnement du dispositif. La confirmation du déploiement du dispositif sur un nombre relativement important de résidences du bailleur ont d'ailleurs conduit la direction à enclencher des efforts de sensibilisation auprès de tous les collaborateurs, et particulièrement à s'assurer la connivence de l'encadrement intermédiaire, pour que le sentiment d'implication ne reste pas l'apanage de la direction. Quant aux résidences « Résidensemble », elles doivent leur existence à G. LAZZARRA, à l'époque directeur délégué d'HMP. D'où l'enjeu d'un pilotage inscrit dans la durée et dans une structure stable, et d'une ingénierie prenant au maximum en compte l'implication de toute la chaîne des parties prenantes. Reprenant la célèbre formule attribuée à J. MONNET : « *Rien ne se crée sans les hommes. Rien ne dure sans les institutions* ». Certains opérateurs, spécialement lorsqu'existe un dispositif formalisé et voué à une reproduction sur de multiples sites, ont choisi de confier une responsabilité de suivi et de développement à une personne dédiée en interne (SDH, Groupe des Chalets). D'autres ont constitué des comités réunissant transversalement plusieurs collaborateurs (Efidis). Ou créé en écho à une première expérimentation une structure de R&D et de capitalisation (Pas-de-Calais Habitat). L'implication sincère et durable du bailleur, avant peut-être toute autre partie prenante, et son inscription structurelle, est une première étape incontournable à un suivi et un pilotage durable des projets résidentiels et serviciels intergénérationnels. Ce qui suggère que l'habitat intergénérationnel ne peut pas uniquement rester un produit de développement *per se*, mais doit intégrer la gestion (sociale, de proximité, locative) pour « devenir durable ». J.L. KLEIN (2014 : 130) estime au sujet des démarches d'innovation sociales porteuses de développement local qu'elles parviennent à conserver leur « *dynamisme innovateur* » lorsqu'elles « *aboutissent à la mise en place d'approches collectives* », et que des « *organisations se créent* ».

À Marseille à nouveau, la domotique d'une époque « pré-internet » installée dans les logements n'a pas non plus été mise à niveau, et de l'aveu de G. LAZZARRA à l'époque à l'instigation de ces installations dernier cri, ne fonctionne probablement plus... sans toutefois l'avoir vérifié. Le projet « Résidensemble » végète toutefois grâce à la salle municipale implantée en rez-de-chaussée de l'immeuble (dont le fonctionnement, ouvert sur le quartier, s'est autonomisé du projet de résidence)³⁹². Pourtant, même l'implication de la collectivité n'est pas un gage de pérennité. À Gignac-la-Nerthe (13) des changements municipaux ont radicalement affaibli le projet intergénérationnel de la seconde résidence « Résidensemble » d'Habitat Marseille Provence lorsque la nouvelle municipalité n'a plus voulu jouer le jeu des attributions.³⁹³

³⁹² Maison Pour Tous de l'IFAC Provence (animation socio-culturelle)

<http://www.animation-marseille.ifac.asso.fr/spip.php?rubrique27>

³⁹³ Entretien avec G. LAZZARRA, directeur des études, du patrimoine et du développement d'HMP – 21/07/2017.

Dans un contexte évolutif (rotation du personnel, changement de municipalités, évolutions du peuplement, innovations sociales, etc.) le rôle de l'ingénierie sociale est aussi, comme le suggère V. PIVETEAU (2011 : 164) de proposer des « *itinéraires méthodologiques* » flexibles, « *adaptés au pilotage du changement* ». C'est sans aucun doute un enjeu du pilotage de projets d'habitat intergénérationnel, surtout si les habitants doivent en être des participants de premier ordre.

3.2.3.3.c _ PARTICIPATION

Six des neuf chartes étudiées dans la partie 3.1.1.1 contiennent une injonction à s'impliquer dans le projet intergénérationnel de la résidence et/ou à participer à la vie collective.

*« Je m'engage à participer, m'impliquer, apporter mes idées pour faire vivre la vie de quartier ».*³⁹⁴

« En tant qu'acteur de la résidence Marie Curie :

- Je participerai à l'évolution de cette charte avec mes voisins,*
- Je prendrai part à la définition des espaces de vie partagés,*
- Je ferai part de mes envies et de mes besoins,*
- Je prendrai part à la vie collective de la résidence,*
- J'accepterai de me rendre disponible pour développer des échanges intergénérationnels.* »³⁹⁵

Et la grande majorité des projets résidentiels intergénérationnels reposent sur la foi en des relations de voisinage qui seraient – plus spécifiquement qu'ailleurs – solidaires, facilitant ainsi le maintien à domicile et le « bien vieillir » des personnes âgées. Pourtant comment cette injonction à participer et « voisiner » est-elle accompagnée et permise ? Dans quelles sphères la participation peut-elle et doit-elle s'exprimer ? Bien souvent, l'invitation à participer à la vie et au projet de résidence demeure incantatoire parce qu'orpheline d'un cadre adéquat ou même de moyens. Plusieurs réalisations ont toutefois établi un lien, explicitement ou implicitement, entre *intergénération* et *participation* organisée des locataires à la vie du projet de résidence, et tentent de mettre en œuvre une *gouvernance participative*.

C'est le cas par exemple du Comité ECHO (Espace de Création des Habitants Organisés) qui « *a été mis en place en décembre 2012 à l'initiative de l'équipe de proximité de PDCH (Pas-de-Calais-Habitat) [sur la résidence intergénérationnelle de l'Îlot Bon Secours à Arras]. Ce lieu de participation vise à faciliter le lien social, à favoriser le libre choix des personnes ; à anticiper l'adaptation du milieu, à développer une gamme de services adaptés et à construire le projet avec la collaboration des partenaires et des usagers, pour ultimement répondre aux besoins de ces derniers. (...)*

Les membres ont été recrutés par affichage, par approche directe, et par bouche à oreille. À sa création en 2012, le comité était composé de neuf locataires, soit six femmes et trois hommes, dont un adulte porteur de la trisomie 21 accompagné. À l'été 2013, le comité compte environ 10 locataires et des membres de l'équipe de proximité. Il se réunit environ une fois par mois et n'a aucun pouvoir légal ni budget. Sans ordre du jour préalablement transmis, on y discute de la vie à l'IBS (Îlot Bon Secours), des activités à venir, des besoins relatifs à la participation ou au matériel pour certains

³⁹⁴ Extrait charte Générations Saint-Apollinaire.

³⁹⁵ Extrait charte Résidence Marie Curie.

projets, de responsabilités (jardins, clés, etc.). L'animation [du comité] était confiée à Bruno DUVAL [Directeur des services à la clientèle de PDCH], puis récemment par Marjorie DEMELIN [animatrice intergénérationnelle, salariée de PDCH], avec l'espoir que les locataires prennent plus tard le contrôle de l'instance. » (MARTIN-CARON, 2013 : 40-41).

Le bailleur Efidis a aussi souhaité impulser une dynamique de participation habitante en faisant accompagner par un « designer de services » la création d'une association de résidence qui aurait pour but de faire vivre de façon concrète le projet intergénérationnel de la résidence. La démarche a toutefois connu un succès mitigé puisque très peu d'habitants ont finalement été mobilisés.

D'initiative ascendante cette fois-ci, et dans un registre militant, des locataires de la résidence intergénérationnelle du quartier Saint-Cyprien à Poitiers se sont structurés en association pour défendre leur contre-projet en réaction à celui proposé par les institutionnels (Mairie + Bailleur). L'association baptisée L'Espoir incarne et porte un projet social construit par les habitants, et dont l'une des principales traductions opérationnelles consiste en la création et la gestion d'un centre médical en pied d'immeuble (cf. encadré 39).

De tels exemples ne sont pas communs toutefois.

Dans ses préconisations auprès de la CNAV, S. GUERIN (2016 : 20) conseille que la participation sociale des personnes âgées devienne un critère important de définition et d'évaluation des projets résidentiels soutenus par le réseau des caisses de retraite.

« (...) le dernier axe que nous proposons pour définir le projet de vie sociale concerne la Participation des seniors, la recherche de l'implication des résidents, la volonté de passer du « pour les personnes âgées » à « avec les personnes âgées ». (...) Moins de 10% des projets étudiés annoncent une démarche en ce sens. Les habitats regroupés qui développent de la participation sociale sont portés principalement par des organismes qui ont cette culture. »

Les retours d'expériences des opérations CHERS VOISINS nous conduisent à partager cette conviction. Intergénération et participation constituent un binôme fructueux dans un contexte où l'implication des habitants dans un voisinage solidaire est un pilier du concept.

La gouvernance et le fonctionnement participatif du projet social donnent une matrice au voisinage « actif » et solidaire. L'appel à la solidarité de voisinage et l'implication des habitants non seulement dans le fonctionnement, mais même la définition du projet de résidence, se font écho. Puisque les fondements même du projet reposent sur la capacité (accompagnée et encouragée) à « faire ensemble », en partant de l'initiative habitante.

Ce sont sur ces dimensions particulières que nous proposons de faire reposer les fondements conceptuels et méthodologiques d'une ingénierie sociale pour la mise en œuvre de projets résidentiels intergénérationnels durables :

- la mise en réseau d'un système d'acteurs autour du projet, qui s'échelonne de partenariats institutionnels à la mise en relation informelle de locataires ;
- la structuration d'un cadre de pilotage durable, de prises de décisions (collectives) et de suivi ;

- l'implication des habitants eux-mêmes dont la participation est permise par l'existence d'un cadre d'autonomie et de marges de négociation...

Encadré 48_ Réflexions pour l'autonomisation habitante du Comité ECHO.

« Au début, il n'était pas clair qu'ECHO deviendrait un comité de locataires animé par PDCH [Pas-de-Calais Habitat] et qu'il se réunirait mensuellement. On percevait alors les locataires comme des développeurs d'idées innovantes pour leur propre bénéfice et celui de PDCH lors de rencontres, d'ateliers, d'espaces virtuels et d'échanges interpersonnels. On souhaitait qu'ECHO devienne l'acteur à la base de la conciergerie de quartier, du kiosque de services et du portails numérique. Deux conditions étaient alors jugées essentielles au bon fonctionnement d'ECHO : être centré sur les intérêts immédiats des locataires et de chacun d'entre eux et fonctionner avec des mécanismes et des règles simples. En fait, les modalités exactes de fonctionnement n'ont jamais été explicitées. Une charte a été rédigée en 2012 pour préciser les modalités de collaboration entre l'équipe de proximité de PDCH et les locataires, mais ceux-ci ne se la sont pas appropriée et elle n'a jamais été utilisée. Tout indique que les deux conditions fixées n'ont pas été respectées, puisque la charte n'a pas été rédigée de concert avec les locataires – elle n'est donc pas centrée sur leurs intérêts – et qu'elle est constituée de quatre pages de contenu très dense, difficile à comprendre pour les locataires – les règles n'ont pas été simplifiées. Le personnel de PDCH a toutefois appris de son expérience et a proposé une formulation accessible des principes directeurs pour le collectif des locataires basés sur un certain nombre de thèmes : adhésion libre, ouvert à tous, structure souple, une personne une voix, selon la disponibilité de chacun, par et pour les résidents et les habitants du quartier, représentation des locataires, porteur de projets et investissement personnel.

Les membres de l'équipe de proximité essaient de stimuler la prise en charge par les locataires tout en tentant de la faire participer à des projets qui contribuent à la visibilité de PDCH tels que le Fête de l'Europe, la Fête des voisins, la Fête de la musique. Ces activités semblent à la fois contribuer à responsabiliser les membres, à créer des liens entre ceux-ci et à donner une bonne image de l'IBS [Îlot Bon Secours], au bénéfice de PDCH et de Down Up. Les locataires sont invités à faire des choix de décoration ou d'activités sans connaître le budget qui y est alloué, ce qui leur enlève finalement la possibilité de faire des choix éclairés et intelligents. Il faut savoir qu'il est défendu par la loi qu'un office public transfère des fonds à des personnes. Les locataires doivent donc passer par PDCH pour tout achat à faire au nom du comité. La meilleure solution pour permettre au comité de recevoir des fonds de PDCH serait de se constituer en association. Or, les membres craignent la lourdeur du processus et la plupart d'entre eux n'ont pas beaucoup d'expériences ou de connaissances sur le sujet. La création d'une petite caisse à partir de dons des locataires (volontaires ou pris à même le loyer) est également envisagée, avec l'espoir que les locataires vont peut-être s'engager davantage si leur argent est en jeu. »

(MARTIN-CARON, 2014 : 40-41)

3.2.4_ Conclusion : l'ingénierie sociale, un axe de professionnalisation de l'habitat intergénérationnel ?

À travers le concept « d'ingénierie des 3P » nous avons souhaité donner une dimension concrète et opérationnelle – tout en ne restant qu'au niveau des principes – à une « ingénierie sociale » appliquée au contexte et aux enjeux de l'habitat intergénérationnel, tels qu'identifiés en partie 3.1. Cette démarche s'est appuyée sur une référence fondamentale à CHERS VOISINS, que plusieurs années d'observation participante nous ont permis de décrire selon plusieurs principes d'intervention.

Pour la formule en maturation de l'habitat intergénérationnel, la formalisation d'un appareillage conceptuel et méthodologique et la professionnalisation des porteurs de projets, accompagnateurs, intervenants, etc. devient un enjeu brûlant. L. E. GARKOVICH, 2011 : 27 explique au sujet de la maturation du champ du développement communautaire [community development] : « *Sociologists will tell you that two indicators of the maturation of an institutional sector are the emergence of professional or trade associations and the professionalization of practitioners* ». L'un des premiers objectifs de cette professionnalisation et outillage doit être de permettre un repositionnement des principales parties prenantes pour mener à bien des projets de nature partenariale et réduire les dissonances entre attentes exprimées et moyens déployés.

Ce faisant, le basculement qui s'opère n'est pas neutre. D'une conception de l'habitat intergénérationnel en termes d'équipement, nous proposons de passer à une approche de « développement local », fondée sur une ingénierie sociale ad hoc. La conception en termes d'équipement est relativement « statique » : une infrastructure, des services, et des usagers. Le passage à une approche de « développement local » suppose la construction d'une démarche basée sur une instrumentation, une action en mode projet sur un territoire et la construction collective et gouvernance d'un système territorial d'acteurs (cf. « tronc commun »). Le parti pris ne correspond pas à la réalité de l'essentiel des projets actuels. Mais son application peut s'échelonner sur un large gradient de niveaux de complexité et d'ambitions – du plus simple au plus ambitieux. Notre conviction est qu'une ingénierie sociale adaptée est le creuset de l'impact social durable et de l'efficacité des programmes intergénérationnels.

3.3 _ Zoom sur le modèle économique : l'exemple de Chers Voisins.

C'est pour finir l'un des enjeux les plus opérationnels qui sera l'objet des développements à suivre : celui du modèle économique de l'habitat intergénérationnel. Et plus précisément encore, là où les difficultés se concentrent, le modèle économique d'un accompagnement social durable (quelle que soit la forme qu'il prend) des projets intergénérationnels. L'enjeu recoupe les préoccupations de nombreux acteurs du champ de l'ESS ou d'organisations engagées dans une démarche ambitieuse de RSE : comment soutenir durablement une activité focalisée sur la création de valeur ajoutée sociale avant celle de valeur ajoutée économique ? En d'autres termes comment concilier (c'est-à-dire « réunir ») performances (dans le sens des résultats positifs d'une

activité) sociales et performances économiques pour les opérateurs à charge du financement du projet socialement vertueux ?

C'est pour Récipro-Cité l'un des premiers objectifs attribués à ces travaux, dans le cadre de la convention CIFRE. Soit exprimé très opérationnellement : mettre en évidence l'existence d'un retour sur investissement auprès des financeurs des projets d'habitat intergénérationnel accompagnés par Récipro-Cité, afin d'atténuer le poids économique que représente le coût des prestations de la société (montant des honoraires). Il s'agit ainsi de nourrir l'argumentaire de Récipro-Cité et de légitimer ses méthodologies auprès de ses clients. D'un point de vue scientifique l'objectif de cette dernière partie est de valider l'efficacité territoriale de l'ingénierie sociale (« 3P ») telle que décrite précédemment, appliquée au contexte de l'habitat intergénérationnel à travers l'exemple de la démarche CHERS VOISINS. Dans une perspective comme dans l'autre, prime la logique d'efficacité. L'hypothèse qui découle – en synthèse – de ces deux objectifs, opérationnels, et scientifiques, peut être ainsi exprimée :

- La mise en œuvre d'un projet d'habitat intergénérationnel suivant les principes d'une « ingénierie des 3P » est un levier d'optimisation de son impact socio-économique, de telle sorte que ses incidences financières positives peuvent participer à son autofinancement.

Ainsi, après avoir précisé, de façon aussi concrète que possible, les enjeux relatifs au modèle économique des réalisations d'habitat intergénérationnel, et montré comment ces derniers peuvent se rapporter en partie à ceux des opérateurs du secteur de l'ESS, nous rappellerons la relation qui subordonne un raisonnement économique global à des pratiques d'évaluation de l'impact social. Très prosaïquement la capacité à dresser des passerelles entre impact social et valeur économique passe nécessairement dans un premier temps par une identification précise de l'impact social en question, qui pourra être « réapproprié économiquement » par la suite. Constatant à la fois l'intérêt, mais aussi les limites, du protocole d'évaluation mis en place dans le cadre de CHERS VOISINS à cette fin, nous proposerons une alternative recentrée spécifiquement sur le bailleur, en tant qu'un des principaux financeurs « permanents » du dispositif. Reprenant les principes-clés de la théorie socio-économique des organisations (TSE), l'approche proposée s'attache à mettre en évidence un autofinancement, au moins partiel, de l'« investissement social » dans une démarche « d'habitat intergénérationnel solidaire accompagné ».

Nous nous intéresserons exclusivement dans ce dernier développement aux formules les plus classiques, très largement majoritaires, de résidences intergénérationnelles développées dans le secteur du logement social, et à l'exemple de CHERS VOISINS. Il est évident que les ressorts du modèle économique et le fonctionnement de projets résidentiels intergénérationnels dans le cadre de l'habitat participatif, ou de résidences gérées reposent sur des mécanismes et principes pour partie différents.

3.3.1_ Un modèle économique « soutenable »

3.3.1.1_ Rappel du diagnostic des enjeux pour un modèle économique durable de l'habitat intergénérationnel

Si les obstacles juridiques sont en voie d'être résolus (au moins symboliquement), les obstacles économiques demeurent un enjeu majeur pour la durabilité de l'habitat intergénérationnel. Suite à la promulgation de la loi ASV, l'Etat et l'USH ont signé en février 2017 une convention biannuelle pour « l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement et au handicap ». Dans ce texte, les deux signataires n'évoquent que deux obstacles au développement des formules d'habitat spécifiques : « ces opérations posent pour les organismes HLM la question du modèle économique et du lien avec le service » (p. 5). Aucun autre obstacle n'est évoqué. L'attribution des logements n'est plus considérée comme un obstacle du fait des dispositions instaurées l'article 20 de la loi en question.

Dans l'hypothèse d'un développement continu et important de la formule de l'habitat intergénérationnel, les enjeux de la « durabilité économique » des réalisations se manifestent à deux niveaux principaux :

- Premièrement celui de l'effort d'investissement à consentir pour « l'adaptation au vieillissement » des logements, de la résidence, voire des abords, ou bien encore pour la construction d'espaces collectifs en intérieur ou en extérieur.
- Deuxièmement celui des charges de fonctionnement des services, de l'animation, de l'accompagnement ou du « gardiennage renforcé », etc.

3.3.1.1.a _ Investissement pour l'adaptation des logements ou la construction de locaux communs :

Au risque de sembler excessivement téméraire, surtout en cette heure d'incertitude sur le modèle économique du logement social, les travaux d'amélioration de l'accessibilité ou d'adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement semblent rarement constituer un problème majeur. Les organismes de logement social sont maintenant dans leur ensemble largement habitués à procéder à l'adaptation à la demande de logements dans leur stock (bénéficiant le cas échéant d'un dégrèvement de la TFPB). En construction neuve il existe de nombreux cahiers des charges, spécifiques à un opérateur, ou partagés au sein de la profession. Variable selon les choix effectués, le surcoût est généralement de l'ordre de quelques milliers d'euros par logement. Sensibilisés, comme de nombreux acteurs de l'action publique territoriale, à l'enjeu du vieillissement de leurs locataires, et responsabilisés davantage encore par la loi d'adaptation de la société au vieillissement vis-à-vis de l'adaptation des logements³⁹⁶, ce premier champ de « sur-investissement » ne présente plus un caractère exceptionnel, et son financement se « banalise ». Les caisses de retraites et organismes de retraite complémentaire, sont mobilisés autour de la question, et dans la plupart des cas volontaires pour financer les adaptations, en contrepartie de droits de réservation par exemple (cf. convention USH-CNAV). Ceci à condition en revanche de

³⁹⁶ L'article 16 de la loi ASV autorise notamment un locataire en situation de perte d'autonomie ou de handicap à réaliser à ses frais des travaux d'adaptation de son logement sans l'accord de son bailleur (en l'absence de réponse dans un délai de quatre mois du bailleur en question...) et sans obligation de remise en état du logement à son départ.

respecter certains critères... La Carsat a ainsi refusé de subventionner des logements évolutifs et « pré-adaptés » conçus par Pluralis, au motif que ces derniers n'étaient que pré-adaptés...³⁹⁷ La profession semble pourtant s'entendre sur l'intérêt d'intégrer un maximum d'évolutivité dans les démarches d'adaptation des logements, forcée de constater que beaucoup de logements adaptés selon « les standards » se révèlent inadaptés aux situations particulières de chacun des individus...³⁹⁸ N. SAHMI, architecte impliquée dans l'élaboration de la loi de 2005 sur le handicap et l'accessibilité estime qu'une majorité « *de ce qui est conçu de façon réglementaire dans le bâti reste (...) inutilisable* ». Et résume sa position en une formule : « *On le voit bien sur les questions d'accessibilité : une solution pour tous n'est pas une réponse pertinente pour chacun* ». ³⁹⁹

La construction, et souvent la mise à disposition, de locaux collectifs est aussi un poste récurrent d'investissement au sein des opérations d'habitat intergénérationnel. Pour rappel, environ la moitié des opérations recensées sont dotés d'un espace collectif d'une sorte ou d'une autre. Il peut s'agir d'importantes surfaces, comme par exemple les 150 m² environ (bureau, espace de convivialité, espace bien-être pour les prestataires locaux) préconisés par Marianne Développement pour les résidences Maisons de Marianne, ou de simples LCR de dimension beaucoup plus réduite. La plupart des espaces ont une vocation « polyvalente ». Les espaces collectifs de jardinage sont aussi relativement bien représentés. Les organismes HLM ont été contraints pendant plusieurs décennies de construire et mettre à disposition de leurs locataires des LCR dans tous les ensembles immobiliers de plus de 50 ou 200 logements suivant les évolutions de la réglementation.⁴⁰⁰ S'il est évident que la construction de locaux collectifs supplémentaires constitue un surcoût, notre expérience professionnelle sur le sujet, en contact avec une variété d'opérateurs dans différents contextes, incite à conclure, un peu hardiment, que ce dernier n'a jamais constitué, à lui seul, un obstacle rédhibitoire à la sortie d'une opération.

Pour l'adaptation des logements comme pour la mise à disposition de surfaces collectives la tâche du financement est facilitée par la possibilité de traduire ces dépenses comme des investissements, intégrés dans le bilan global de l'opération. Construire l'équilibre d'un bilan d'opération est au cœur de la mission d'un responsable de développement ou d'un chargé de programme. Sans nier les contraintes budgétaires, l'accroissement des normes, et avec des coûts, de construction⁴⁰¹, le contexte de resserrement des financements (DRIANT, 2011)⁴⁰², etc., auxquels est confronté le secteur du logement social : des surcoûts relatifs à l'adaptation de logements ou le sacrifice d'une surface aménagée et non-louée ne sont finalement que des contraintes supplémentaires avec lesquelles composer un bilan. L'exercice peut s'avérer difficile. Et peut-être rédhibitoire en certaines occasions spécifiques. Mais, entre mesure et démesure, des solutions sont souvent possibles... Reste à savoir toutefois si le nouveau coup de vis imposé par le Gouvernement au monde HLM à travers la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) – malgré les

³⁹⁷ Présentation de J. LAIR, Directeur du développement PLURALIS/ISALIS, Atelier du réseau local des acteurs de l'habitat d'Auvergne Rhône-Alpes, 22/06/2017.

³⁹⁸ Nos propos se basent sur des témoignages récurrents entendus de la bouche de collaborateurs du logement social.

³⁹⁹ D. MONCHANIN, *Entretien avec N. SAHMI*, Déclic n°177, Mai-Juin 2017, www.magazine-declic.com

⁴⁰⁰ Circulaire n° 86-27 du 12 Mars 1986 relative aux locaux collectifs résidentiels, Circulaire n° 77-51 du 28 Avril 1977 relative aux locaux collectifs résidentiels – LCR, Circulaire du 15 Décembre 1971 relative à l'action sociale et culturelle dans les ensembles d'habitations, aux locaux collectifs résidentiels et aux modalités d'intervention des organismes constructeurs et gestionnaires de logements.

⁴⁰¹ Remis en question très récemment par le Président de la République...

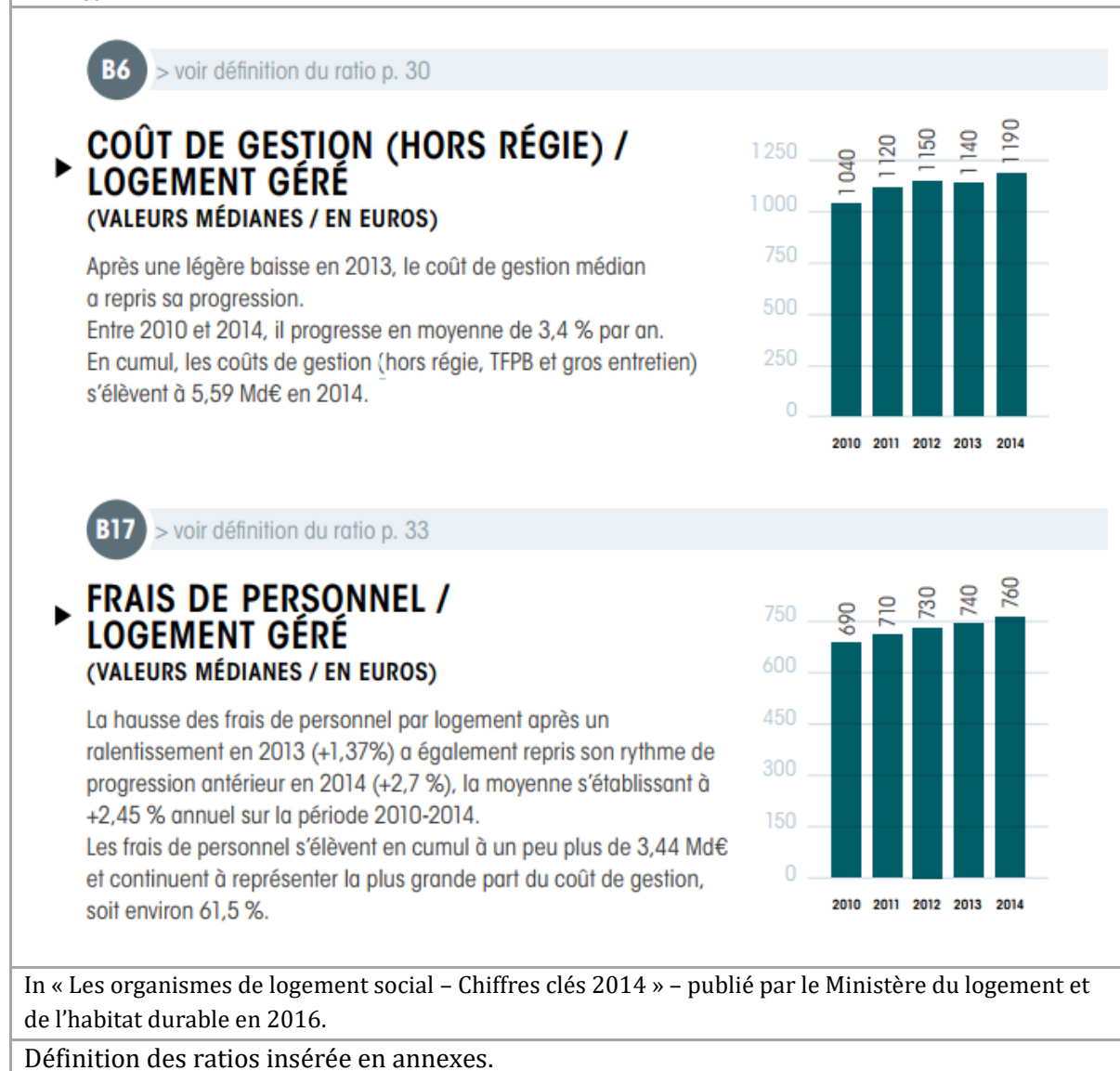
⁴⁰² Encore accru par les dernières annonces de la rentrée 2017 du gouvernement pour le PLF 2018...

quelques mesures compensatoires prévues – n'étiolera pas non seulement la capacité, mais aussi l'allant des organismes à réaliser de tels investissements...

3.3.1.1.b _ Les charges de fonctionnement : là où le bât blesse...

Les dépenses d'animation sociale, d'accompagnement, etc. en revanche ne sont *a priori* pas intégrées dans le bilan de l'opération, et correspondent à des charges de fonctionnement, qu'il est par définition plus difficile pour le bailleur (ou le porteur de projet) de tenir sur le long terme, sans pouvoir y affecter en contrepoint des recettes. C'est une charge en plus, qui s'additionne aux missions classiques de gestion de patrimoine et de gestion de proximité. Ce coût de gestion, qui s'élève un peu au-delà d'un millier d'euros par an et par logement (cf. Figure 48) est par ailleurs en régulière augmentation.

Figure 48_ Ratios Bolero « Coût de gestion/Logement géré » et « Frais de personnel/Logement géré » entre 2010 et 2014.

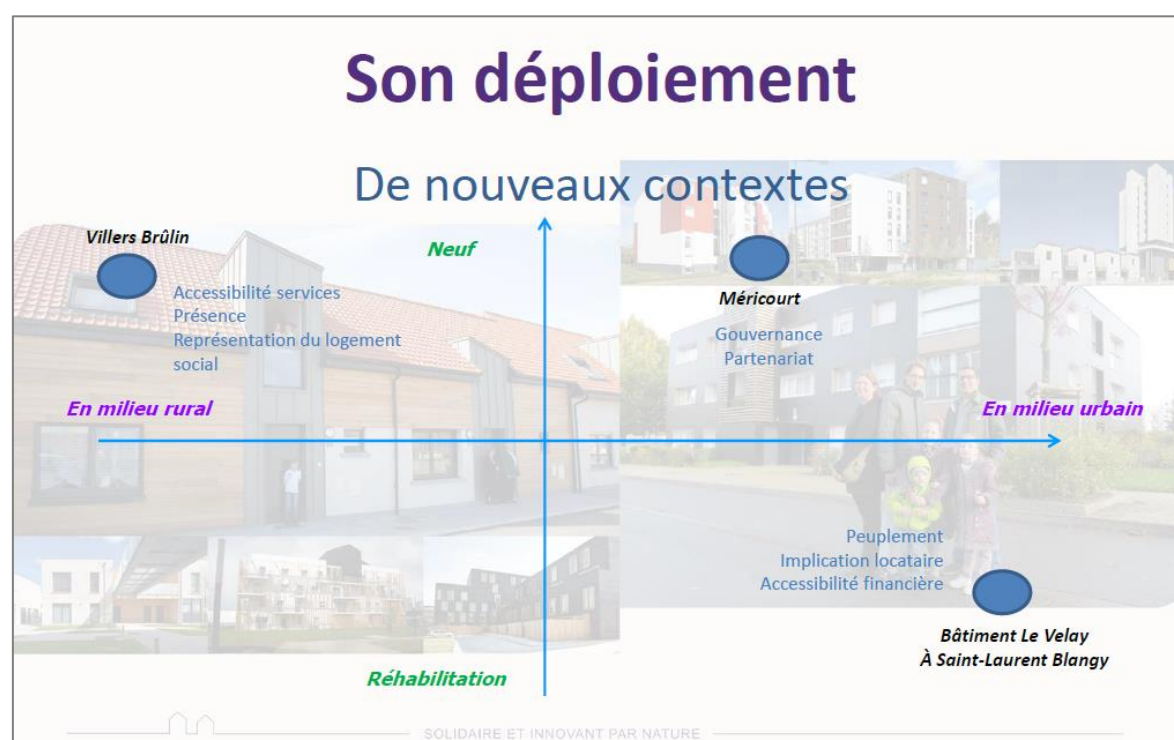


Pour contourner la difficulté, plusieurs opérateurs se sont par exemple arrangés pour « ménager » dans le bilan de l'opération un montant qui sera dédié au futur fonctionnement du projet, justement parce qu'il est plus aisé de financer l'intervention sur plusieurs dizaines d'années en investissement que d'alourdir des charges de fonctionnement.

Le régime de l'expérimentation justifie par ailleurs souvent une plus grande libéralité financière vis-à-vis de réalisations exemplaires ou de projets pilotes. Mais qu'en est-il dans la durée ? Et qu'en sera-t-il arrivé au stade de la diffusion de la formule, d'un dispositif ? Le bailleur pourra-t-il continuer à financer de la même façon l'accompagnement social d'un second, d'un troisième, puis quatrième projet, etc. ?

Malgré l'important travail de capitalisation mené par Pas-de-Calais-Habitat autour de son opération arrageoise exemplaire⁴⁰³ et l'« objectif clair » du bailleur de proposer et diffuser « un nouveau modèle d'habitat » (MARTIN-CARON 2014 : 25), les « rejetons » de l'Îlot Bon Secours n'en reproduiront jamais l'ambition ou le « faste » semble-t-il. Le bailleur s'est à chaque fois limité beaucoup plus modestement à l'application de quelques principes du projet prototype, sélectionnés en fonction du contexte de l'opération (cf. Figure 49).

Figure 49_ Les « petits » de l'Îlot Bon Secours : des « adaptations partielles »



Présentation de Pas-de-Calais-Habitat pour un atelier sur l'habitat intergénérationnel organisé par le réseau « Habitat social pour la ville » - 10/2016

L'office public précise en bleu à côté de l'identification de chaque opération les principes appliqués dans l'opération exemplaire de l'Îlot Bon Secours repris dans les trois opérations en question.

⁴⁰³ Voir notamment le rôle de « l'Atelier » in MARTIN-CARON, 2014 : 22-23 ; 39 ; 89.

Aujourd'hui les opérateurs de l'habitat social qui sont à l'origine de projets en grand nombre, tels Logévie et la SDH, sont aussi ceux qui ne proposent pas de services d'accompagnement ou d'animation au sein des résidences intergénérationnelles de leur propre chef. Lorsqu'un projet d'un de ces opérateurs bénéficie d'une démarche de « soutien à la convivialité »⁴⁰⁴ (par une personne ou une structure dédiée) soit l'initiative en revient à la commune, investie sur ses propres deniers, soit il s'agit d'une opération exemplaire pour une quelconque raison et « sortant du lot ». À Crolles (38) par exemple la commune (« une commune communiste qui avait beaucoup d'argent ») a créé un poste d'animatrice intergénérationnelle dédié à la résidence intergénérationnelle des Marronniers de la SDH. Et la mairie a confié à un « couple moteur » la gestion de la salle de la résidence.⁴⁰⁵ À Carcans (33), la commune a imaginé avec Logévie un projet global combinant la résidence « Les Jardins du Bourg » du bailleur avec un projet de potager communal intergénérationnel, animé par la Mairie.

La résidence Concert'Ô de Logévie a été introduite précédemment. Cette résidence, construite autour de l'idée de rassembler les voisins et les générations autour du thème de la musique est une des rares réalisations de l'ESH aquitaine à proposer à ses locataires une forme d'animation sociale et de soutien à la convivialité. Le projet, présenté comme unique, est en de nombreux points pensé pour être exemplaire : unique, innovant, intergénérationnel, situé dans un éco-quartier... Il cumule les audaces architecturales (salles musicales, conception architecturale soignée) et sociales (mixité intergénérationnelle, animation autour de la musique...). Mais C. CORREGE, directeur clientèle de Logévie explique que l'effort consenti par son organisme pour financer l'association Ricochet sonore, chargée de « l'animation musicale et sociale » de la résidence, n'a pas vocation à être pérennisé. Le financement de l'association (budget annuel d'environ 12 000€) est en effet intégralement pris en charge par le bailleur, sans aucune répercussion sur les locataires. La question de l'engagement sur le long terme à délivrer une telle somme pose question à l'organisme HLM, qui suggère vouloir passer dans le futur « le bâton de l'animation » à des habitants responsabilisés :

« Cette association est très importante, car on ne peut pas faire du lien comme ça, et si on n'anime pas, ça ne vivra pas. On a choisi cette association qui à l'origine faisait des concerts chez l'habitant. Elle avait ce côté intimiste que l'on recherchait. Alors effectivement, ça a un coût que Logévie prend en charge pour l'instant, l'objectif étant qu'à terme les locataires se saisissent du projet et l'animent par eux-mêmes. »⁴⁰⁶

Il est significatif dans cet exemple que le bailleur choisisse de ne pas faire reposer sur les épaules des habitants le coût des services de soutien à la convivialité. Si le bailleur ne « peut plus payer », ou ne le « veut plus », on visera la responsabilisation des locataires, pour les encourager à « animer eux-mêmes »... Mais on ne leur demandera pas de payer eux-mêmes. La posture n'est pas propre à Logévie. Elle est même probablement majoritaire, pour au moins deux raisons :

- La première est liée à l'impossibilité de lier des prestations de services au bail locatif. Il est illégal d'obliger des locataires à payer un service d'animation de leur résidence en même temps que leur loyer, dans le cadre commun du logement social.

⁴⁰⁴ Selon l'expression d'H. LEENHARDT, 2017.

⁴⁰⁵ Entretien avec C. GRIZAUD, responsable de l'habitat spécifique de la SDH - 16/07/2015.

⁴⁰⁶ Présentation par C. CORREGE, Directeur Clientèle Logévie, de la résidence Concert'Ô, lauréate du concours « l'intergénération, un défi pour la cohésion sociale » - Acte des 4èmes rencontres du RFVAA - Jeudi 10 novembre 2016.

- La deuxième tient à la nature des prestations de soutien à la convivialité, d'animation, d'accompagnement du collectif d'habitants : ces prestations sont de nature collective. Elles ne s'adressent pas à des individus en particulier, en fonction de besoin ponctuels. Les services d'ordre médico-social (téléassistance, prestations à domicile...), organisés en partenariats avec le CCAS ou une association d'aide à la personnes au sein d'environ 1/3 des réalisations, sont essentiellement des prestations à la demande. Ils s'adressent principalement aux individus qui en font la demande, et sont payés « à l'utilisation » par les habitants. Le financement de ces services ne pose donc pas de problèmes, et repose légitimement sur les épaules des locataires qui en font l'usage. Ces derniers sont par ailleurs susceptibles de bénéficier d'aides sociales (APA) pour financer en partie le recours à ces services d'aides et de soins à domicile... Les services d'animations peuvent difficilement suivre une trajectoire analogue. La légitimité et la possibilité de les faire financer collectivement et directement par les habitants bénéficiaires est très mince, surtout en présence de publics, dans le logement social, définis par des conditions maximales de revenus.

Les enjeux se concentrent donc principalement sur le financement de la personne (un collaborateur dédié en interne) ou de la structure qui va accompagner et animer le projet. Pourraient être mentionnés aussi le « temps masqué » consacré par les collaborateurs du bailleur pour le développement et le fonctionnement du projet, ou l'exécution de services de « gardiennage amélioré », etc. Mais leur nature précisément « masqué » en atténue la perception critique et les difficultés de budgétisation. La difficulté vient de ce que, contrairement à des prestations de services en *B to C*, ces services de soutien à la convivialité semblent difficilement pouvoir être payés par les usagers finaux eux-mêmes. En fait les habitants être décrits comme des bénéficiaires plutôt que des usagers de ces services. Le « forfait habitat inclusif » qu'instaure le projet de loi ELAN est une proposition partielle de réponse à cet enjeu précis. Ce forfait, versé selon des modalités d'application qui resteront à définir, aura vocation « à financer l'organisation de la vie sociale de l'habitat inclusif ».⁴⁰⁷

3.3.1.1.c _ Modèles de l'habitat intergénérationnel et modèles économiques...

Aujourd'hui, les modèles économiques sont aussi variés que le sont les réalisations elles-mêmes. À Saint-Apollinaire (21), la commune, le bailleur et la FEDOSAD (gestionnaire des établissements pour personnes âgées) contribuent annuellement à hauteur de 3 000 € chacun pour financer les animations et activités tandis que le poste d'animatrice intergénérationnelle est porté par la commune (à mi-temps).

À Rennes (35), c'est un restaurant associatif qui a été conçu comme pôle d'animation pour la résidence Simone de Beauvoir et le nouveau quartier issu de la réhabilitation de la caserne Mac Mahon qui l'entoure. Pendant trois ans, ce sont les propriétaires et copropriétaires du quartier, réunis dans une ASL et sensibilisés à la spécificité du projet au moment de l'achat, qui ont salarié une animatrice intergénérationnelle. Les copropriétaires ayant cependant choisi après trois ans de suspendre leur participation financière, le poste a été supprimé et le restaurant repris par une

⁴⁰⁷ Assemblée nationale, Exposé sommaire de l'amendement n°2931 au projet de loi ELAN - <http://www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0971/AN/2931.asp>

structure privée « plus classique ». Sous l'impulsion d'une association de résidents et de personnes âgées dynamique, le restaurant continue d'accueillir un après-midi par semaine des temps de partage et de convivialité entre les habitants du quartier. Une dizaine de jeunes étudiants (infirmiers ou médecine) sont aussi engagés à participer à la vie de la résidence et du quartier et créer des liens intergénérationnels, en contrepartie de leur attribution d'un logement locatif HLM. À Bussy-St-Georges (77), le bailleur Efidis finance un poste de régisseuse à temps complet, dédié à l'animation du projet intergénérationnel et social de la résidence. Ce poste n'est pas refacturé aux locataires. Le CCAS de son côté propose des activités et ateliers intergénérationnels payants dans une « structure intergénérationnelle » baptisée le Pass'âge, installée en pied de résidence. Les locaux du Pass'âge accueillent aussi les rencontres du club des aînés de la commune. Le bailleur met les locaux à disposition de la commune, sans loyer.

À Sant-Romain-le-Puy (42), les 16 ménages de résidents âgés de la résidence de 26 logements payent chaque mois en plus de leur loyer sur quittance (entre 350 et 400 € charges locatives – dont le chauffage – comprises), une prestation de service à l'association de services à la personne « installée à résidence ». La prestation, payée 319 €/mois, comprend la téléassistance, le lavage des vitres et des draps, le portage des courses, les repas du midi, et l'usage de la salle commune. La Mairie finance aussi, en subventionnant une association créée de toute pièce à cet effet, un souper quotidien et des animations régulières organisées par des bénévoles (anniversaires et sorties trimestrielles au restaurant...). La Mairie est propriétaire du local commun (salle commune avec cuisine) qu'elle a financé et équipé presque intégralement (286 817 €), avec l'aide – somme toute symbolique – de la Carsat (5 556 €) et de l'UE (programme LEADER – 8 025 €).

Le bailleur Aquitanis finance l'accompagnement d'une association pour lancer les jardins partagés de la résidence Oréa sur de bonnes bases (compétences et dynamique sociale), et mobilise plusieurs collaborateurs à l'occasion de temps de rencontres pour encourager l'émergence de démarches collectives habitantes.

Le budget de fonctionnement de l'Îlot Bon Secours à Arras (62) est particulièrement conséquent. Il prévoit 7 000 € annuels de « soutien aux initiatives des habitants » et 3 000 € de « frais de réception ». L'animatrice intergénérationnelle est salariée du bailleur (env. 65 000 €/an). Un poste de coordinatrice à la vie sociale est financé par le Conseil Général. Et plusieurs bénévoles interviennent pour le compte de l'association Down Up.⁴⁰⁸

Plus singulièrement, dans le quartier intergénérationnel Bessonneau à Couëron (44) c'est la crèche « Les lapins bleus » qui finance, quatre heures par semaine, un poste d'animatrice intergénérationnelle : « *un choix de l'établissement dans les propositions faites aux enfants* »⁴⁰⁹. L'animatrice intergénérationnelle organise mensuellement des animations rassemblant les enfants de la crèche et les personnes âgées de la résidence intergénérationnelle.

⁴⁰⁸ Données extraites d'une monographie réalisée par La Fonda et Futuribles, « Société vieillissante, société innovante : l'ESS au défi du vieillissement démographique » - L'îlot Bon Secours – décembre 2015.

⁴⁰⁹ Article journal *Ouest-France.fr*, « Sophie Moreau met en lien les plus jeunes et les retraités », en date du 04/04/2013 – disponible en ligne : <http://www.ouestfrance.fr/sophiemoreaumetenlienlesplusjeunesetlesretraites1003840>

Encadré 49_ Habitat et Humanisme : un « modèle à part »

Le fonctionnement et le modèle économique des « maisons intergénérationnelles » d'Habitat et Humanisme, repose sur des piliers (tout à fait) différents. Le statut d'association reconnue d'utilité publique, œuvrant pour l'insertion sociale, d'Habitat et Humanisme lui permet de se reposer sur la générosité publique, à travers le bénévolat et les dons, pour financer et accompagner des projets, dont la dimension sociale est au cœur de la mission caritative de la structure.

Pour le projet immobilier, l'objectif est que la Foncière obtienne des fonds du secteur public « *dans le cadre du financement du logement social ou de l'innovation sociale* » et/ou du « *secteur privé mobilisé par le Mouvement [Habitat et Humanisme] en lien avec le service Mécénat* ». Ces fonds doivent être les plus élevés possibles pour éviter à l'association locale qui gèrera la résidence de supporter des frais fixes sur les parties communes et pour lui « *laisser de la marge d'autofinancement de l'accompagnement de l'accompagnement ou des risques locatifs* ». ⁴¹⁰

3.3.1.2_ L'enjeu de la soutenabilité

Une fois le temps de l'expérimentation et de « l'innovation » passés, l'enjeu économique majeur pour la durabilité de la formule de l'habitat intergénérationnel, réside dans la capacité à construire un modèle économique soutenable et pérenne, propre à une diffusion du modèle. C'est évidemment le cas pour tout type de structures ou de projets. Mais la question se pose avec d'autant plus d'acuité pour les projets d'habitat intergénérationnel qui mettent en œuvre une démarche d'accompagnement à la vie sociale, aux relations intergénérationnelles, etc. dont la finalité est avant tout sociale. De la sorte, la réflexion peut se rapprocher de celles qui animent les structures d'économie sociale et solidaire (ESS), ou les « porteurs » de démarches de RSE : c'est-à-dire qu'une partie importante de la valeur ajoutée créée s'exprime dans un impact social, plutôt que simplement dans une valeur marchande.

À la question « *Is there a business case for virtue?* »⁴¹¹, D. VOGEL (2005) répond, à la lumière de nombreuses études sur le sujet, qu'aucun lien systématique ne peut être établi entre l'amélioration d'une performance sociale de l'entreprise et sa rentabilité. Plus encore, exercer une politique ambitieuse de RSE coûte cher. « *As Simon Zadek, who has played a role in a number of CSR initiatives, acknowledges, "Even the strongest and most progressive corporations, acting alone, will rarely be able to sustain significantly enhanced social and environmental performance for extended periods of time".* » (D. VOGEL 2005 : 166). Innovation sociale, entrepreneuriat social, et responsabilité sociale des organisations confrontent régulièrement leurs promoteurs à la nécessité de faire partager un raisonnement économique « global » plutôt que strictement financier, de manière à mettre en valeur (dans le sens strict du mot) une utilité ou un impact social

⁴¹⁰ Extraits de la note « Intergénérationnel » datée du 28/11/2013 à destination des porteurs de projets résidentiels intergénérationnels du Mouvement Habitat et Humanisme.

⁴¹¹ Que nous proposons de traduire par « Est-il opportun et rentable de développer une conduite entrepreneuriale plus vertueuse/socialement responsable ? »

et à réussir ensuite la difficile tâche de rattacher cette valeur « orpheline » à des modèles financiers qui assurent la soutenabilité de l'action.

3.3.1.2.a _ Lien entre évaluation – suivi et financement.

« Quand on ne suit pas, on ne finance pas, et vice versa »

Les expérimentations et innovations sociales ont égrainé l'histoire du logement social ; pourtant, faute de suivi et de financements, nombre d'entre elles se sont « effacées dans les sables » ou n'ont jamais essaimé. C'est le sens des propos échangés entre deux dirigeants de deux filiales de l'ESH Groupe Logement Français au sujet du dispositif *CHERS VOISINS* :

« G. VIDAL : Quand on regarde dans la presse spécialisée, les projets d'habitat intergénérationnel, ce sont des projets pour faire passer un projet neuf auprès d'une commune. On voit des tas d'expérimentations, mais l'objectif, c'est que ça dure dans le temps.

(...)

P. TOESCA : Ce type de projets, on a essayé maintes fois, mais à chaque fois ça s'est noyé dans les sables. Ça c'est parce qu'on a arrêté le suivi.

G. VIDAL : Ou par manque de moyens. »⁴¹²

En fait, suivi et évaluation d'un côté, et financements de l'autre, sont susceptibles d'être très liés. « Dans la durée, quand on ne suit pas, on ne finance pas, et vice versa ». Si les résultats d'un projet intergénérationnel sont régulièrement suivis et évalués, et que l'attention et l'intérêt pour le projet sont maintenus par ce suivi « qualifié », alors l'opportunité et l'intérêt à poursuivre l'engagement financier que représente son fonctionnement seront plus clairement manifestes.⁴¹³ Au contraire, un projet n'ayant pas l'occasion de rappeler à l'esprit et de « prouver » son utilité sociale, parce que ne faisant l'objet d'aucun suivi consistant ou construit, risque de ne pas bénéficier longtemps de ces « financements aveugles ». Dans l'autre sens, un projet bénéficiaire de financements « extra-ordinaires » sera plus susceptible d'être scruté, suivi, évalué, et ce d'autant plus scrupuleusement, que les financements et donc les ambitions sont élevés. Disposer d'éléments précis d'évaluation ou de retour qualifié, sur lesquels fonder la conviction d'une valeur ajoutée du projet peut s'avérer critique dans les moments de « ruptures » qui affectent la vie d'un projet. Rappelons que c'est par exemple au moment du départ à la retraite de l'animatrice intergénérationnelle que s'est posée la question de renouveler son poste à Saint-Apollinaire...

En plus de l'efficacité du pilotage et le maintien de l'attention sur le projet, l'évaluation permet aussi de légitimer les financements en « donnant une visibilité et une valeur » (c'est ce qu'évaluer veut dire) à l'impact social du projet. Si « (sur)investissement » il y a, qu'est-ce qui le justifie ? La capacité des porteurs de projet à construire un modèle économique durable repose partiellement au moins sur leur aptitude à mesurer l'impact social de leur démarche et, plus encore, à démontrer qu'à l'accomplissement de cette performance sociale correspond un retour sur investissement pour les financeurs et une valeur ajoutée partagée pour les participants.

⁴¹² 27 mai 2016 – Visite déléguée de Logis Familial chez Sollard, préalable à la mise en place du dispositif Chers Voisins sur un site de la filiale azuréenne – Extrait d'échanges entre G. VIDAL et P. TOESCA, en réunion.

⁴¹³ Que l'intérêt soit avéré ou nuancé...

Le rôle des partenaires financiers

Certains projets, même s'ils ne sont pas majoritaires, ont aussi largement recouru à la recherche de partenaires financiers pour faire vivre leur projet, qu'il s'agisse de subventions publiques, de fondations privées, ou de mécénat social... (cf. encadré 50). Dans ces cas de figure, pouvoir nourrir son argumentaire d'éléments de suivi et d'évaluation sont des atouts non négligeables pour étayer une demande de financement. Et l'octroi éventuel des fonds sollicités s'accompagne généralement d'une responsabilité de rendre rapport, qu'il s'agisse d'une obligation contractuelle, ou a minima d'une responsabilité morale.

Dans le cadre des « contrats d'impact social », récemment importés en France du monde anglo-saxon, évaluation et financement sont même contractuellement liés : la réalisation d'un impact social, contribuant à une diminution de dépenses publiques débloque un « rétro-financement » de la puissance publique.⁴¹⁴ En schématisant : la puissance publique finance le secteur privé à hauteur de ce qu'il lui permet d'économiser par son action.

Nous nous trouvons bien là au cœur de la durabilité de l'habitat intergénérationnel, qu'il s'agisse de projets individuels, ou de la « catégorie habitat intergénérationnel » envisagée dans son ensemble. À l'une comme l'autre échelle, les enjeux d'évaluation, et de financement conditionnent largement les possibilités de répliquabilité (donc de diffusion et multiplication) des projets, et de pérennité des investissements nécessaires à la création d'une valeur sociale.

De fait, la construction d'un modèle économique durable pour l'habitat intergénérationnel passe aussi nécessairement par l'organisation en parallèle d'un suivi et d'une évaluation rigoureux du projet.

Encadré 50_ Les nombreux partenaires financiers du projet Générations à Saint-Apollinaire (21)

Le « Village Générations » est l'un des projets pionniers de l'habitat intergénérationnel contemporain. Il est le fruit d'une collaboration tripartite entre l'OPH local (Dijon Habitat), la commune de Saint-Apollinaire et la FEDOSAD, une association professionnelle du secteur médico-social (aide à domicile, gestion établissement pour personnes âgées). Sur un même site, le projet « Générations » organise en synergies 70 logements sociaux destinés pour moitié à des locataires dits « séniors » et pour l'autre moitié à des jeunes familles avec enfants, un RAM et une crèche, un accueil de jour Alzheimer, un domicile collectif (petite unité de vie), une salle d'animation, une cantine et une grande salle de quartier.

P-H. DAURE, directeur de la FEDOSAD, explique consacrer une partie importante de son temps à récolter des fonds auprès de partenaires financeurs pour permettre à ce projet de fonctionner (ainsi que quelques autres). En témoigne « l'impressionnant tableau de chasse » affiché en fin du dossier de présentation du projet (copie d'un dossier remis lors d'une visite de site le 28 mai 2013).

⁴¹⁴ Deux des 13 projets sélectionnés au printemps 2017 au terme du premier appel à projet des Contrats d'impact social lancé par le Secrétariat d'Etat chargé du commerce concernent le logement (Foncière Le Chênelet, et Action Tank Entreprise et Pauvreté).



3.3.1.2.b _ Les nombreuses méthodes d'évaluation de l'impact social.

Cet enjeu n'est pas spécifique à l'habitat intergénérationnel. Les bailleurs sociaux eux-mêmes se sont récemment souvent essayés à (dé)montrer, en la quantifiant, leur utilité sociale et leur valeur ajoutée pour les territoires. À la faveur de la campagne présidentielle de 2017, les organismes HLM, représentés par leurs fédérations ont martelé le message de leur utilité sociale et de leur impact économique. La campagne « *Oui au logement social* », animée par l'USH a défendu un modèle « généraliste » du logement social, en rappelant le rôle à la fois social et économique de la filière : « *Les HLM rapportent plus aux finances publiques qu'ils ne leur coûtent* ». ⁴¹⁵

La fédération des ESH a conduit début 2017 une étude pour évaluer l'impact social et économique du secteur du logement social, afin de mieux le défendre auprès des candidats et du futur exécutif⁴¹⁶ :

« L'étude dresse dans un premier temps un tableau des coûts et bénéfices du secteur du logement social dans l'économie française. Il en ressort que si le secteur locatif libre consomme moins d'aides publiques, sa contribution sociale se situe en deçà de celle du logement social.

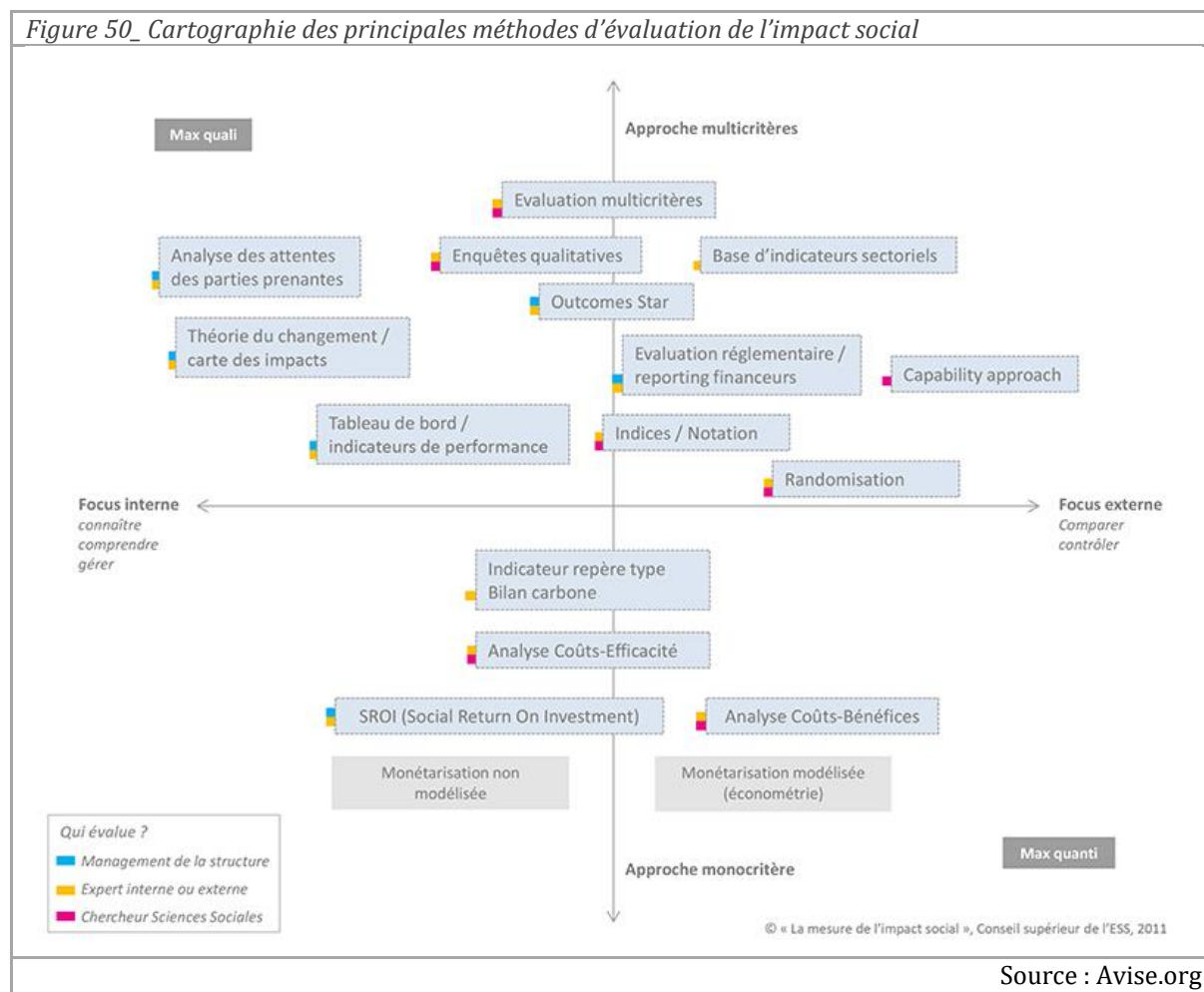
"L'étude montre que les contributions du logement social dans l'économie sont significatives. D'une part car il permet un supplément de pouvoir d'achat à ses locataires via une baisse de loyer de 4,5 Mds€. D'autre part, car le secteur dégage 0,6 % de PIB au profit de l'économie nationale et génère 260 000 emplois directs et indirects : une

⁴¹⁵ Extrait de la vidéo « *Oui au logement social* », <http://www.ouiaulogementsocial.org/>

⁴¹⁶ Article « *La fédération des ESH scénarise l'impact sur le secteur HLM des propositions des candidats à l'élection présidentielle* », AEF Dépêche n°559522 Paris, le 29/03/2017, par A. FARTHOUAT.

contribution plus forte que le privé", souligne Valérie Fournier, présidente de la Fédération des ESH. »⁴¹⁷

Depuis quelques années un nombre très important de méthodes et d'outils ont été formalisés et proposés aux acteurs souhaitant « mesurer leur impact social ». G. MULGAN (2010) recense plus d'une centaine de méthodes d'évaluation concurrentes ou complémentaires. L'Avise⁴¹⁸ centralise études et travaux de recherches à ce sujet et en propose une analyse et une grille de lecture pour aider les « opérateurs » de l'ESS à s'y retrouver et choisir les bons outils et les bonnes méthodes en fonctions de leurs objectifs et de leurs moyens (cf. Figure 50).



E. STIEVENART et A-C. PACHE (2014 : 86-90) identifient quatre catégories de méthodes, en les liant à des enjeux d'évaluation :

- **Les méthodes d'explicitation du changement** « se prêtent tout particulièrement à une évaluation de la **pertinence de l'action**, dans la mesure où elles permettent de porter un jugement sur la capacité à répondre de manière adaptée à un **besoin social** et à générer des impacts positifs ».

⁴¹⁷ Article « Présidentielle 2017 : la Fédération des ESH analyse les impacts des propositions des candidats sur le secteur HLM », *Businessimmo.com*, 19/04/2017.

⁴¹⁸ L'Avise est une agence publique pour la promotion de l'ESS.

- **Les méthodes par indicateurs** permettent « une série de **comparaisons entre les objectifs fixés et les résultats atteints**, entre les résultats obtenus sur plusieurs années, entre ceux atteints par différents projets ou encore entre ceux obtenus par divers groupes de bénéficiaires. (...) Le recours à des indicateurs est relativement spontané, voire indispensable, lorsque l'on s'intéresse à **l'efficacité d'une action**. »
- **Les méthodes de monétarisation** « s'intéressent, quant à elles, à la **valeur économique créée par un projet social**. (...) Via une unité de mesure commune, les méthodes monétaires permettent une comparaison des résultats obtenus et des ressources mobilisées. Elles sont ainsi propices à une analyse de **l'efficacité** et de **la rentabilité**, économique et sociale, d'un investissement dans un projet social. »
- **Les méthodes avec groupes de comparaison** s'efforcent d'évaluer « **l'effet direct d'une intervention** donnée, indépendamment de ce qui se serait passé de toute façon en l'absence de cette intervention. » Elles sont ainsi mobilisées pour « démontrer **l'impact net** généré par une action donnée ».

Une des principales subtilités de l'évaluation de l'impact social ou socio-économique d'une action consiste donc à choisir une méthode proportionnée aux capacités de mise en œuvre de l'opérateur et adaptée à des objectifs préalablement précisés.

Encadré 51_ Deux exemples de recherches et réflexions récentes du secteur du logement social pour mesurer, monétariser, et montrer son impact social et économique sur un territoire.

- Programme de recherche « Mesurer la création de valeur d'un organisme HLM pour un territoire » à l'initiative de l'USH et de la CDC (par Delphis, IUP, et 13 organismes HLM).
- Recherche-action « Passer d'une logique de dépense à une logique d'investissement : expérimentation de la méthode SROI » à l'initiative de HSV, APES, USH et HTC (AMO).


3.3.2 _ Valeur ajoutée et performance socio-économique : l'exemple de **CHERS VOISINS**.

3.3.2.1 _ Les indicateurs de suivi **CHERS VOISINS** et l'intuition du « retour sur investissement »

La valeur ajoutée du dispositif **CHERS VOISINS**, ou d'un projet en particulier, peut-être évaluée de nombreuses façons. Dès son premier anniversaire le projet **CHERS VOISINS** – les Platanes a fait l'objet d'une évaluation relativement ambitieuse, reconduite annuellement : un référentiel d'auto-évaluation de l'impact social présenté sous la forme d'un tableau d'indicateurs. La méthode par les indicateurs consiste à évaluer *l'efficacité* de la démarche. Quels *résultats*, par rapports à des *objectifs* précis, préalablement fixés ? (STIEVENART et PACHE, 2014). Mais, au-delà, dès cette première occasion, avaient déjà été pressentis l'intérêt et la réalité d'un « retour sur investissement » pour le bailleur vis-à-vis de ses efforts pour mettre en place **CHERS VOISINS** sur ce site pilote. Plusieurs indicateurs de gestion locative, ne répondant pas *a priori* à des objectifs formellement assignés à la démarche **CHERS VOISINS**, furent intégrés au tableau : évolution du taux de vacance, de la rotation, du taux de recouvrement, des dégradations volontaires et des

contentieux pour trouble de jouissance... (cf. tableaux des indicateurs CHERS VOISINS en annexes). Les difficultés à obtenir une partie des informations, pour certaines non-monitorées par le bailleur, et en interpréter d'autres, notamment à démêler l'écheveau des responsabilités et causalités des résultats présentés, conduisirent toutefois, avec la généralisation des évaluations sur un nombre croissant de sites, à ne finalement retenir que les premiers indicateurs d'impact social.

Tableau 19_ Extraits du tableau d'indicateurs rempli pour la résidence CHERS VOISINS – les Platanes pour l'année 2015

INDICATEURS GENERAUX CHERS VOISINS									
indicateurs	nb de ménages		explication des résultats		analyse	objectif			
Ménages adhérents	62	84,93%	La majorité des locataires de la résidence sont adhérents de l'association Chers voisins		Légère augmentation du nombre d'adhérents (80% en 2014)	≥ 80%			
Ménages adhérents extérieurs à la résidence	28	31,11%	Le nombre d'adhérents extérieurs a doublé sur un an: aujourd'hui, 1/3 des adhérents de l'association sont extérieurs à la résidence. Le développement de nouvelles activités (fripierie solidaire) et l'organisation des événements attirent toujours plus de familles extérieures		Réussite de l'objectif principal 2015 avec l'ouverture du dispositif sur le quartier	≥ 20% des adhérents			
Clubs actifs	6	6/6	création en 2015 du club communication		Evolue en fonction du nombre de porteurs de projets	≥ 70%			
Nombre de bénévoles réguliers (hors référents)	18	24,66%	Ménages qui participent de manière régulière à l'organisation et l'animation des clubs d'activités			≥ 20%			
Nombre de bénévoles ponctuels	16	21,92%	Ménages qui participent de manière plus occasionnelle		Principalement dans le cadre d'évènements au sein de la résidence	≥ 20%			
SOLIDARITE - LIEN SOCIAL									
indicateur	ménages identifiés	ménages bénéficiaires	ménages dont la situation s'est		explication des résultats	analyse	objectif		
Aide pers. âgées personnes > 65 ans	4 (-1)	5,48%	1 (-1)	1,37%	1	1,37%	Visites à domicile et veille coordonnée entre la Gestionnaire-Animatrice et les voisins pour 1 personnes âgées (Nota : ce résultat s'explique également par la très faible représentation des PA au sein de la résidence : 3 personnes > 75 ans) Une personne ne fait plus partie du dispositif (son tuteur a refusé)	Avec l'appropriation des habitants en cette deuxième année de Gestion-Animation, il est de plus en plus difficile de quantifier les actions de solidarité menées entre les voisins mais la solidarité bien présente (cf enquête de satisfaction)	Identification, information, et coordination avec les proches, partenaires et voisins
Lutte contre l'isolement personnes disant se sentir seules et/ou identifiées par Chers Voisins comme isolées	8	10,96%	8	10,96%	7	9,59%	Pauses café pour favoriser l'échange, visites à domicile, invitations aux clubs et aux repas partagés. Entre 2013 (enquête AMU pré-lancement de Chers Voisins) et 2015 (enquête bilan 2 ans), les personnes déclarant se sentir seules sont passées de 26 % à 9 %.	Chers Voisins est un dispositif non contraignant, certaines personnes peuvent donc malgré les sollicitations ne pas participer. On observe cependant une baisse significative du nombre de locataires identifiés comme présentant ces fragilités depuis la mise en place de Chers Voisins. La baisse de ces indicateurs s'explique par le déblocage de certaines situations. Un certain nombre d'actions ne passe plus par la Gestionnaire-Animatrice donc plus difficile à quantifier.	
ECONOMIES LOCATAIRES									
indicateur	résultats 2014		explication des résultats		analyse	objectif			
Economies de charges - total des économies d'entretien/an	env. 24 300€ économisés collectivement par les locataires.		Economies des charges sur les tâches d'entretien courant prises en charge par les habitants eux-mêmes, moins le montant de leur participation financière (choix de formules à travers accord collectif)		Des économies pour tous, variables selon l'investissement de chacun, pouvant aller jusqu'à l'équivalent d'un mois de loyer. Des ajustements en cours pour les changements de formules.	Signature de l'accord collectif			

A. DESSERTINE, Récipro-Cité, 2016

Parmi les quelques indicateurs présentés ci-dessus, remarquons :

- Entre 2013 et 2015, les personnes déclarant se sentir seules sont passées de 26 % à 9 %. Un résultat qui atteste du franc succès du projet CHERS VOISINS à nourrir la sociabilité de voisinage et répondre à l'enjeu de l'isolement.
- Toujours en 2015, 24 300 € ont été économisés collectivement sur leurs charges par les locataires grâce à leur implication dans l'entretien de la résidence, soit l'équivalent d'un mois de loyer économisé sur les charges chaque année pour les participants. Ce résultat concret contribue à améliorer le pouvoir d'achat des locataires, mais n'en demeure pas moins insuffisant, seul, pour régler les questions de précarité économique des ménages les plus en difficulté.
- Quatre personnes âgées font régulièrement l'objet d'attention et de visites, de plus en plus spontanées et à l'initiative des habitants eux-mêmes. Cette évolution s'avère encourageante et répond à l'objectif de créer un cadre de vie favorable au « bien vieillir chez soi ».

Car si l'idée d'un potentiel retour sur investissement pour le bailleur d'une intervention « sociale » sur son patrimoine semble une évidence intuitive, la démonstration systématique de la chose s'avère plus compliquée. Le principe est en effet très simple : certains éléments « d'impact social »

peuvent aussi avoir des retombées, directes ou indirectes, sur les « résultats de gestion » du bailleur.⁴¹⁹ Si les locataires se sentent mieux dans la résidence, si les relations de voisinage sont conviviales et paisibles, etc. Mais attribuer des effets à des causes est un exercice sensible. Dans quelle mesure CHERS VOISINS a-t-il influencé tel ou tel résultat ? Si le bailleur « gagne une affaire » grâce à la valeur ajoutée que représente CHERS VOISINS aux yeux d'un élu local, quel aura aussi été le rôle du développeur, de la qualité de l'offre ou du dossier, de l'image du bailleur sur le territoire, de la nature de son implantation locale, etc. ? Sur la résidence des Platanes spécifiquement, le taux de recouvrement des loyers a diminué depuis que le dispositif a été mis en place sur la résidence. CHERS VOISINS a pourtant contribué à permettre à un grand nombre de ménage, y compris certains en situation de dette locative, à faire des économies sur leur charges (jusqu'à l'équivalent d'un mois de loyer économisé sur les charges par an), à stimuler l'entraide et la convivialité de voisinage, à resserrer les relations de proximité entre le bailleur et les locataires, à intensifier la veille sociale, à accompagner la recherche d'emploi... Mais tout cela ne s'est pas traduit par une diminution des impayés (dans l'absolu c'est certain, dans le relatif vraisemblablement de même). Quels sont les véritables ressorts d'une diminution, ou d'une augmentation de l'impayé locatif ? Ou de la vacance ? Quel part de contingent et de générique dans l'affaire ? Des méthodes par comparaison sont généralement utilisées pour isoler un « impact net ». Leur mise en œuvre a jusqu'à présent toutefois représenté un effort *a priori* peu proportionné (temps, trésorerie) pour une organisation d'un gabarit aussi modeste que l'Association CHERS VOISINS. Evaluer, pour mettre en évidence, l'impact social de la démarche n'en constitue pas moins un enjeu incontournable pour rendre compte aux principaux partenaires financiers de l'utilité sociale de leur participation.

Il semble toutefois que certaines approches pourraient permettre d'appréhender un petit peu plus finement la balance socio-économique d'une opération CHERS VOISINS sans que le protocole à mettre en place n'apparaisse rédhibitoire.

3.3.2.2 _ Balance socio-économique d'une gestion de proximité renforcée par la mise en place d'une ingénierie sociale selon les principes de CHERS VOISINS.

L'engagement financier des organismes HLM est souvent prépondérant pour l'accompagnement social des projets intergénérationnels sur leur patrimoine (cf. 3.3.1). Selon le modèle proposé par CHERS VOISINS, le bailleur assume la prestation de Gestion-Animation exercée par Récipro-Cité à hauteur de 13 000 € par an. Le reste est pris en charge les deux premières années par l'Association nationale CHERS VOISINS, elle-même très largement financée par chaque filiale du Groupe Logement Français (25 000 € de cotisations annuelles abondé d'une participation supplémentaire de 10 000 € par projet en activité). L'association récolte par ailleurs des fonds auprès de fondations et caisses de retraites, et tire parti d'un mécanisme de transfert qui consiste à faire participer financièrement les locataires ne souhaitant pas s'investir dans les tâches d'entretien de leur résidence dont ils auraient collectivement reçu l'intendance dans le cadre d'un accord collectif.

⁴¹⁹ Les organismes HLM le savent de façon tout à fait intuitive. Ce sont le plus souvent l'accumulation de ce qui est interprété comme des « dysfonctionnements » et leur impact en termes de gestion qui sont déclencheurs d'interventions de DSU (DEMOULIN, 2016 ; LECLERC, 2015).

En conséquence, bien que le curseur varie selon les opérations, c'est à notre sens sur les bailleurs sociaux que se concentre une partie importante de l'enjeu de la durabilité, ou soutenabilité du modèle économique d'un habitat intergénérationnel qui serait voué à demeurer et essaimer. Etablir une corrélation entre des coûts publics et sociaux évités et un budget communal est d'ailleurs moins qu'évidente. La performance sociale se perd dans un intérêt général éthéré. Le principe même de « retour sur investissement » s'applique difficilement au budget d'une collectivité territoriale, vouée au service public et à l'intérêt général... Pour le bailleur en revanche, il est plus aisé de supposer qu'une intervention sociale en direction de ses clients locataires, dans son patrimoine, pourra avoir en retour des effets positifs sur son activité de gestion. « *Le locataire (...) détient une part de pouvoir et de responsabilité sur la qualité du fonctionnement de l'ensemble immobilier* » (USH, 2014 : 33). Une démarche de recherche-action menée collectivement par plusieurs organismes de logement social s'est concentrée sur cette idée : l'investissement dans la gestion sociale vise à terme « *une amélioration des conditions et coûts de gestion* » (USH, 2014 : 33). De là à faire l'hypothèse qu'un bailleur peut, au moins partiellement, autofinancer son investissement dans un projet intergénérationnel, correctement mené, par ses incidences financières positives, il n'y a qu'un pas (de géant... ?). La formulation de cette hypothèse est directement influencée par les principes de la théorie socio-économique des organisations (TSE), notamment la théorie des coûts-performances cachées (SAVALL et ZARDET, 2014).⁴²⁰ Elle (pré) suppose de diriger notre attention du côté des processus de gestion et de fonctionnement régulier du système, afin que l'intervention et les résultats considérés soient de nature durable. Certaines conséquences plus indirectes ou plus extra-ordinaires, par exemple des retombées médiatiques, peuvent aussi être moins durables dans le temps. L'enjeu de l'ingénierie sociale de CHERS VOISINS est d'organiser la gouvernance d'un système d'acteurs vers des relations gagnant-gagnant, notamment entre le bailleur et les locataires. Ce qui devrait idéalement pouvoir se traduire, au sein de ce système, et pour la relation qui nous intéresse, par un lien entre performance sociale et performance économique.

L'hypothèse fondamentale de la TSE considère l'organisation « *comme un ensemble de structures⁴²¹ en interaction avec des comportements⁴²² humains* » (SAVALL et ZARDET, 2010 : 169). De cet ensemble découle un orthofonctionnement – soit le fonctionnement attendu ou souhaité – et des dysfonctionnements – soit les écarts à l'orthofonctionnement. Ces dysfonctionnements sont à l'origine de coûts (ou de performances lorsqu'ils sont réduits) cachés. La TSE propose un cadre méthodologique pour identifier et calculer ces coûts-performances cachés.

À l'origine conçue dans et pour le contexte des entreprises et des organisations, la vision systémique des organisations (S<>C) adoptée par la TSE s'accorde parfaitement avec l'approche conceptuelle elle-même systémique de l'ingénierie sociale de CHERS VOISINS. Elle autorise une

⁴²⁰ S'interdisant d'opposer, ou distinguer performance économique et performance sociale, la théorie socio-économique (TSE) des organisations intègre les variables sociales aux performances économiques... et aux modèles de gouvernance pour « *démontrer la relativité de l'obstacle économique à la réalisation d'objectifs sociaux* », voire leur parfaite compatibilité. Pour le théoricien de la socio-économie, « *l'amélioration des conditions sociales peut-être – au moins partiellement – autofinancée par ses incidences financières positives* ». (SAVALL et ZARDET, 2014).

⁴²¹ Les structures sont les éléments de l'organisation qui sont caractérisées par les propriétés de prégnance et de permanence.

⁴²² Les comportements « sont les manifestations de l'homme effectivement observées. [...] Ils se caractérisent par leur nature conjoncturelle et leur relative instabilité. » (SAVALL et ZARDET, 2010 : 174).

transposition fluide des principes de l'évaluation socio-économique et du calcul des coûts-performances cachées à ce nouveau contexte. Ce n'est donc pas l'entreprise Sollar (le bailleur social) qui sera le sujet de l'évaluation socio-économique, mais le système défini par les relations de gestion locative, sociale et de proximité entre le bailleur et les locataires. Dans la mesure où « l'intervention CHERS VOISINS » modifie ces relations de gestion, le système est résumé et transcrit de la façon suivante : [Sollar-CHERS VOISINS-locataires]. Le parti pris est de rechercher prioritairement la performance sociale, ou l'impact social, du côté des locataires, et la performance économique du côté du bailleur. Ce choix correspond à une simplification méthodologique puisque d'un côté CHERS VOISINS permet à de nombreux locataires de faire des économies et/ou de développer leur pouvoir d'achat, et de l'autre, l'amélioration des relations entre la gestion de proximité et les locataires représente une plus-value sociale non négligeable pour les collaborateurs du bailleur concernés, qui serait assimilée dans le cadre d'une analyse socio-économique classique en entreprise comme une amélioration des conditions de travail : c'est-à-dire une performance sociale.

3.3.2.3.a / Les enjeux de l'intervention CHERS VOISINS, du point de vue du bailleur.

L'assistance ou la participation régulière aux réunions de suivi des premières expérimentations de CHERS VOISINS et aux comités de pilotage de l'association nationale ont été l'occasion de recueillir les propos des différents partenaires quant à leurs espérances et attentes vis-à-vis du dispositif (prise de note sous forme de verbatims). Parmi ceux-ci, nous retiendrons particulièrement ceux de G. VIDAL, Président du directoire de Sollar, que nous considérerons comme représentatif des attentes de l'organisme HLM vis-à-vis du dispositif d'habitat intergénérationnel solidaire. Le président du directoire est en effet le principal instigateur et pilote du déploiement de la démarche sur le patrimoine de l'ESH. Son rôle est prépondérant. Sur la base de 40 verbatims recueillis au cours de 12 réunions entre juin 2014 et juin 2016 (cf. annexes) sont identifiées trois enjeux principaux sur lesquels se concentrent les attentes du bailleur :

1. Relations entre locataires (« vivre-ensemble »)
2. Relations bailleur-locataires
3. Image du logement social et notoriété du bailleur.

3.3.2.3.b / Domaines de gestion impactés et création de potentiel.

De ces enjeux généraux ont été déduits cinq indicateurs, ou domaines de gestion impactés :

- dégradations volontaires du patrimoine,
- vacance locative,
- rotation des locataires,
- qualité de service,
- climat de fonctionnement et stratégie RH.

À ces cinq catégories s'ajoute une sixième dont les manifestations s'expriment en dehors des limites du système résidentiel : la création de potentiel pour le développement du bailleur.

3.3.2.3.c / L'exemple de la résidence CHERS VOISINS – Les Platanes.

Déjà introduite précédemment, la résidence CHERS VOISINS – Les Platanes est le projet pilote de la démarche CHERS VOISINS. L'ingénierie sociale du dispositif est appliquée sur ce site de 73 logements depuis octobre 2013. En plus de notre observation participante (en second rang), nous avons rencontré en entretien : la première Gestionnaire-Animatrice (GA), le RGH (responsable gestion habitat : gestionnaire de proximité pour tous les sujets techniques), la Gérante (encadrement de la gestion de proximité), le Président du directoire. Nous avons par ailleurs eu accès aux enquêtes d'AMU (préalable au lancement de la démarche) puis de suivi (bilan après deux années de Gestion-Animation) réalisés par Récipro-Cité auprès des habitants.

Nous proposons à présent de procéder à l'évaluation, qualitative, quantitative, et autant que faire se peut, financière, de l'impact de l'intervention de CHERS VOISINS sur le fonctionnement du système [Sollar – locataires], à travers chacun des six domaines identifiés.

Dégradations volontaires du patrimoine

VERBATIMS :

RGH « *Je dirai qu'il n'y a pratiquement plus de dégradations* ».

RGH « *Les locataires se sont approprié leur cadre de vie. Au-delà de leur porte palière. Il y a un meilleur entretien* ».

RGH « *Il n'y a plus de dégradation, un respect du cadre de vie* ».

RGH « *Les encombrants, c'est moins flagrant qu'avant* ».

RGH « *Les locataires ont un sentiment de fierté, qui les responsabilise pour prendre soin de leur patrimoine, à tous les niveaux...* ».

RGH « *S'il y a moins de dégradation, il y a moins de réclamations. En plus les locataires prennent en charge certaines petites choses eux-mêmes* ».

Gérante « *Les gens ont bien pris en compte leur cadre de vie. Ils se sont réapproprié leur environnement. Je pense qu'on a beaucoup moins de dégradations qu'avant. Les encombrants ça reste, mais on en a aussi beaucoup moins qu'avant* ».

D'un point de vue qualitatif, les collaborateurs de la gestion de Sollar semblent observer de façon univoque une diminution des dégradations sur la résidence des Platanes, attribuable – au moins en partie – à l'intervention CHERS VOISINS. C'est d'ailleurs un des premiers éléments à être spontanément cité lorsqu'interrogés ouvertement sur les impacts – positifs ou négatifs – de CHERS VOISINS sur la gestion et le fonctionnement de la résidence.

D'un point de vue quantitatif, l'absence de distinction entre les bons de travaux relatifs à l'entretien courant et aux dégradations, l'absence de leur suivi, et les difficultés à retracer un historique contrarient l'ambition de quantifier cette amélioration. Précisons toutefois qu'en plus des coûts (surcharges) que représente la réparation des dégradations, chaque incident suscite environ 4,5 h de régulation de la part du RGH.

VERBATIMS :

RGH « *CHERS VOISINS, c'est un facteur d'attractivité, il faut le souligner. Il y a une diminution de la vacance, parce que le site est propre, il y a les jardins, moins de charges, les locataires peuvent s'investir, et il y a la communication qui est faite par M. DIZIERE (Gestionnaire-Animatrice) ».*

Gérante « *On parle de nous. Aujourd'hui, on est un peu victimes de notre succès, on n'arrive pas à répondre à la demande ».*

Gérante « *L'impact sur la rotation et la vacance de CHERS VOISINS est plutôt positif. On n'a pas besoin de faire de la publicité. (...) Mais du coup on ne fait plus de désignation unique pour un tour ».*

Président directoire « *La notoriété garantit la commercialité et l'attractivité du patrimoine ».*

Président directoire « *L'attractivité fait qu'il y a une dynamique positive qui s'instaure, avec des gens qui sont attirés. Ce n'est plus le choix par défaut ».*

D'un point de vue qualitatif, la tendance s'est inversée sur la résidence qui souffrait d'un défaut d'attractivité chronique : tant la communication externe sur le projet social de la résidence que l'amélioration du cadre de vie ont contribué à en faire un site attractif. La Gestionnaire-Animatrice tient une liste d'attente de candidats présentés lorsque le réservataire n'a pas lui-même de candidats à proposer. Les reportages télévisés ont été suivis d'appels de particuliers au siège de Sollar pour s'enquérir des procédures à suivre pour emménager sur la résidence.

Cette nouvelle attractivité a cependant aussi pour conséquence de mettre fin à la pratique des délégations uniques pour un tour⁴²³ qui peut constituer une source de revenu compensatoire pour le bailleur. La délégation unique pour un tour ne permet toutefois pas de résoudre un déficit sérieux d'attractivité, puisqu'elle ne rend pas pour autant les candidats plus intéressés, et rallonge aussi la vacance structurelle liée aux processus de rotation.

D'un point de vue quantitatif, le taux de vacance a fortement diminué entre 2013, année de lancement du dispositif, et 2016, passant de 7,16 % à 0,69 %. Remarquons que le taux de vacance particulièrement élevé constaté en 2013 tient aussi au gel de logements opéré dans le cadre d'une réhabilitation importante de la résidence en 2012 et à la première commercialisation de logements nouvellement livrés. Par rapport au « standard société », c'est-à-dire une « tolérance 1% » pour la vacance, la situation en 2013 pèse 24 001 € en loyers non-perçus⁴²⁴ (non-produits) et environ 6 000 € en charge non-récupérées⁴²⁵ (surcharges).

Entre 2013 et 2016, les performances locatives ont donc été améliorées de 27 110 € (soit une amélioration cumulative de presque 10 000 € par an), allant jusqu'à excéder les standards. L'amélioration est attribuable à un faisceau de causalités, dont :

- l'amélioration du patrimoine par la réhabilitation ;
- le travail de commercialisation des équipes du bailleur ;

⁴²³ En l'absence de candidat soumis par le réservataire en titre d'un logement, l'occasion peut être donnée à un autre réservataire de proposer un de ses propres candidats, pour un tour seulement, et moyennant subsides pour le bailleur. Au départ du locataire, le réservataire initial reprend ses droits.

⁴²⁴ Chiffres Sollar 2016

⁴²⁵ Estimation sur la base d'une proportion moyenne de 25% des montants des loyers.

- le regain d'attractivité (communication, image, cadre de vie, participation) dû à CHERS VOISINS ;
- la participation des équipes de CHERS VOISINS à la commercialisation (rédaction annonces, participation visites logements, proposition candidats).

Tableau 20_ Evolution de la vacance entre 2013 et 2016 sur la résidence « Les Platanes » et non-produits et surcharges correspondants.

	2013	2014	2015	2016	STANDARD
Taux vacance	7,16%	4,50%	2,64%	0,69%	1%
Eq. loyers non-perçus	24 001 €	15 085 €	8 850 €	2 313 €	3 352 €
Charges non récupérées (estim 25 %)	6 000 €	3 771 €	2 212 €	578 €	838 €

Chiffres Sollar 2017 – estim. N. TORRES.

Le montant des charges a été estimé sur la base d'une proportion moyenne de 25% des montants des loyers sur plusieurs opérations différentes du même bailleur en 2016.

Rotation des locataires

VERBATIMS :

RGH « *Le taux de rotation a diminué. Il y a moins de départs. Le taux de rotation est très très bas* ».

RGH « *Ça crée des liens et du respect entre les locataires. Il y a moins de conflits, de clans, avec des vrais troubles de voisinage. Ça a beaucoup changé* ».

RGH « *Les trouble-fêtes déménagent, ou rentrent dans le rang, face à la force du collectif* ».

Gérante « *L'impact sur la rotation et la vacance de CHERS VOISINS est plutôt positif* ».

Gérante « *À chaque rotation, la vacance structurelle est de 15 j. min. C'est utopique de faire des entrants-sortants* ».

Président directoire « *La satisfaction sur le cadre de vie, ça a un impact sur la rotation* ».

Il ressort des entretiens que le bailleur perçoit un impact positif de CHERS VOISINS sur la rotation au sein de la résidence. Entre 2013 et 2015 le taux de rotation sur la résidence est resté relativement stable autour de 10 %, ce qui correspond *grosso modo* au taux de rotation sur l'ensemble du patrimoine de la société.⁴²⁶ L'année 2016 a néanmoins vu le taux de rotation baisser drastiquement à moins de 6 %.⁴²⁷

Dans le détail, des habitants ont déclaré avoir renoncé à leur projet de déménagement du fait de leur attachement au projet social de la résidence. D'autres habitants aux comportements problématiques (incivilités, conflits de voisinage, nuisances) ont au contraire quitté la résidence de leur propre chef. Le RGH attribue ce fait à la neutralisation de leur pouvoir de nuisance face à une nouvelle force collective, et à la pression de ce fait ressentie. Qualitativement, la rotation se ferait donc peut-être plutôt en faveur du maintien d'habitants engagés et du départ d'éléments dont le caractère « perturbateurs » est accentué par contraste. Quelques cas semblent confirmer l'observation, mais l'hypothèse mériterait d'être testée plus rigoureusement avant d'être validée.

⁴²⁶ Chiffres Sollar 2016.

⁴²⁷ 5,82 % - taux de rotation sur 12 mois glissants en février 2017, Chiffres Sollar 2017.

Il est d'ailleurs intéressant de noter qu'au niveau national 12,20 % des demandes de mutation de logement (locataires HLM qui demandent un autre logement HLM) sont motivées par des problèmes d'environnement et de voisinage.⁴²⁸ Améliorer les relations de voisinage et le cadre de vie peut structurellement diminuer ce vivier de demande de mutation.

Notons enfin que la baisse de la vacance avec un taux de rotation stable peut indiquer une amélioration relative marginale de la rotation : autant de départs, mais avec plus de locataires signifie qu'il y a « moins de départs par locataires ».

L'impact économique de la rotation est composé de son influence sur la vacance, et des temps de régulations en jeu.⁴²⁹ Du fait de la diminution du délai de préavis à un mois sur ce territoire considéré en zone tendue, et du fonctionnement interne du bailleur, chaque rotation implique une vacance structurelle d'au moins 15 jours, qui peut parfois durer davantage en fonction des situations (travaux, conditions de commercialisation...). Chaque changement de locataire mobilise aussi le RGH, la CGL (chargée de gestion locative), et la Gérante sur un total d'au moins sept heures.

Qualité de service

VERBATIMS :

RGH « *Sur tout ce qui est ménage, jardins, parties communes, entretien, les locataires continuent d'avoir un contact avec la GA* ».

Gérante « *Il y a l'espace des jardins, qui n'étaient pas utilisés, qui sont mis en valeur. Ça apporte une qualité de vie, un confort* ».

Gérante « *C'est de la qualité de service. C'est plus de présence, de la convivialité, on est plus enclins à...* ».

Gérante « *Les gens se sont autonomisés sur certains petits aspects. Ça génère moins de sollicitations directes du bailleur. Mais ça c'est difficile pour nous de le quantifier...* ».

Président directoire « *Les espaces verts, c'est ce qui génère le plus de litiges. Quand les gens font eux-mêmes, il y a moins de soucis* ».

Président directoire « *C'est certain qu'il y a un retour sur investissement sur les espaces communs. Ils sont toujours nickel. C'est une garantie sur l'avenir. Quand les gens font eux-mêmes, ils prennent de bonnes habitudes* ».

Président directoire « *La relation entre les locataires et mes équipes, et moi-même d'ailleurs, s'est totalement refondue. Il y a une confiance réciproque maintenant entre les locataires et le bailleur Sollar* ».

Sur plusieurs plans, la qualité de service du bailleur se trouve améliorée. La relation entre les locataires et les collaborateurs de proximité (et même le président du directoire en personne) s'est resserrée grâce à la participation des derniers à des temps de convivialité avec les locataires.

⁴²⁸ Données issues du système national d'enregistrement de la demande de logement social, situation à fin décembre 2015 - Ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

⁴²⁹ G. VIDAL, président du directoire de Sollar souligne aussi que la *rotation* élevée des résidents représente de la même manière un surcoût significatif pour le bailleur. Une étude réalisée par la SCIC dans les années 1980 avait d'ailleurs démontré que pour ce bailleur, à cette époque-là, « *un changement de locataire coûtait près de six mois de loyer* » (DE GAULEJAC, BONETTI, FRAISSE, 1989 : 142).

La redéfinition des espaces de contribution et de négociation des habitants vis-à-vis du bailleur ouvrent la porte à des relations orientées vers la collaboration constructive. La relation avec le bailleur n'est plus limitée à la seule expression de réclamations et de plaintes (qui existent toujours à l'occasion...) mais se complète aussi d'une collaboration positive pour mener à bien des projets collectifs habitants qui rejaillissent *in fine* sur l'attractivité du patrimoine, l'image du bailleur, et la qualité du cadre de vie (installer des jeux pour enfants, aménager les jardins, organiser un vide-grenier ou une fête de quartier, etc.). En conséquence et en retour, le bailleur est aussi plus présent et disponible pour répondre aux requêtes techniques et courantes.

Le caractère expérimental et valorisant du projet *CHERS VOISINS* renforce encore la concentration de l'attention du bailleur sur la résidence, plus que ce ne peut être le cas sur la plupart des autres sites.

La prise en charge par les locataires eux-mêmes de l'essentiel des tâches d'entretien des communs et des espaces verts contribue à accroître les comportements respectueux des habitants vis-à-vis d'un cadre de vie qu'ils s'approprient davantage, et qu'eux ou leurs voisins nettoient. Et lorsque les dysfonctionnements surviennent – inévitablement – ce sont les locataires et la Gestionnaire-Animatrice qui sont en première ligne pour recevoir et gérer la situation. L'autonomisation des locataires sur un certain nombre de tâches leur permet par ailleurs potentiellement d'apporter une réponse plus rapide et moins lourde que celle que le bailleur aurait pu apporter, en passant par des processus longs.

L'amélioration de la qualité de service sur la résidence est difficilement quantifiable. Elle contribue à la satisfaction des locataires (religieusement évaluée annuellement par toute la profession du logement social) et a un impact indirect sur les autres indicateurs déjà présentés : rotation, vacance, dégradation, notoriété...

Climat de fonctionnement et stratégie RH du bailleur

VERBATIMS :

RGH « *Il y a une sorte de réconciliation entre Sollar en tant que bailleur, et les locataires, en termes de gestion de proximité* ».

RGH « *Il y a moins de réclamations massives qu'avant. Avant c'était par téléphone et très agressif* ».

RGH « *En moyenne je reçois une 60^{aine} d'appels par jours pour des réclamations. Et s'il y a moins de dégradation, il y a moins de réclamations. En plus les locataires prennent en charge certaines petites choses eux-mêmes* ».

RGH « *Le plus difficile dans mon métier, c'est de traiter avec les locataires qui pensent que tout leur est dû* ».

RGH « *CHERS VOISINS ça m'a facilité la tâche* ».

Gérante « *Les gens se sont autonomisés sur certains petits aspects. Ça génère moins de sollicitations directes du bailleur. Mais ça c'est difficile pour nous de le quantifier...* ».

Gérante « *Il y a un changement de regard du bailleur sur certains locataires en difficultés (sociale et locative)* ».

Gérante « *Moi personnellement ça m'a pris beaucoup de temps [Chers Voisins]. Après aujourd'hui c'est moins lourd. Aujourd'hui ça roule, mais le lancement c'est vraiment lourd* ».

Président directoire « *Pour nous, la gestion de proximité c'est CHERS VOISINS. Il y a ce qui était avant la gestion d'un territoire, et ce que ça va devenir demain* ».

Président directoire « *Demain, on va faire émerger des gens qui ne sont plus gardiens, mais qui vont devenir « gestionnaires de résidences ». Ils ne feront plus le ménage, mais ils seront plus présents sur le suivi technique de nos bâtiments. On imagine à terme une meilleure efficacité économique. (...) S'il y a un meilleur encadrement des prestataires, ça veut dire aussi meilleure prestation ».*

Président directoire « *Le ménage est un risque professionnel avéré. Le taux d'accident de travail et d'arrêt maladie lié à ça est loin d'être négligeable aujourd'hui ».*

Président directoire « *L'idée c'est de revaloriser et d'accompagner le développement de la gestion de proximité ».*

Président directoire « *Cette organisation est aussi plus économe ».*

D'un point de vue qualitatif CHERS VOISINS représente une amélioration des conditions de travail du personnel de proximité (RGH en particulier), notamment du fait du filtre que représentent la Gestionnaire-Animatrice (GA) et l'association CHERS VOISINS sur le traitement de certaines réclamations. Mais aussi sur la prise en charge plus autonome de certains dysfonctionnements. Peut-on faire l'hypothèse que la responsabilisation et l'autonomisation des locataires sur certaines tâches d'entretien et la vie collective de leur résidence déteint dans une certaine mesure sur le reste ?

L'amélioration de la communication entre le bailleur et les locataires (cahier de liaison à la maison des projets, relais d'information par la GA et les canaux de communication de CHERS VOISINS – sms, e-mail, gazette, relais habitants, etc.) apaise et prévient l'escalade des tensions. Lorsque le chauffage collectif tarde à être mis en route aux premiers frimas de l'automne, au lieu d'une vague d'appels et de réclamations auprès du RGH dont la messagerie est déjà saturée, et qui ne sera jamais en capacité de répondre à chacun des locataires individuellement, la Gestionnaire-Animatrice peut échanger avec le RGH et transmettre à tous les locataires l'information tant attendue : « l'entreprise qui gère la chaudière est missionnée et met en route le chauffage progressivement sur l'ensemble du patrimoine. Le chauffage fonctionnera dans les tous prochains jours au plus tard ». Ainsi, plutôt que de ruminer sur l'incapacité et l'inconsidération du bailleur par simple manque d'information, l'indication que la situation est en cours de traitement et sera réglée sous peu suffit à désamorcer l'essentiel des tensions. Dans le déroulé régulier (hors CHERS VOISINS) de la gestion de proximité, le bailleur n'a que très rarement l'occasion de notifier aux locataires la prise en compte et l'avancée du traitement de leurs réclamations. Cette seule condition suffit pourtant souvent à apaiser bien des tensions. De la même façon, le bailleur, bien que responsable et demeurant vigilant sur la qualité de l'entretien de son patrimoine, se trouve aussi épargné de l'essentiel des réclamations relatives au ménage et à l'entretien des espaces verts, qui sont autrement régulièrement source d'insatisfactions.

Remarquons toutefois que si la performance devait se limiter à externaliser sur la Gestionnaire-Animatrice, voire les locataires, le traitement de réclamations et à recevoir les expressions du mécontentement d'autres locataires, malgré que l'impact en soit positif pour le bailleur (au moins temporairement), la performance sociale globale s'en trouverait très mitigée. Et c'est dans une certaine mesure le cas. Mais une différence majeure distingue les Gestionnaires-Animatrices (qui ne sont pas salariées du bailleur) et le personnel de proximité du propriétaire-bailleur. Les GA sont des professionnelles formées et accompagnées spécifiquement pour assurer – entre-autres – un travail de médiation sociale, de communication collective et interpersonnelle, etc. Ce qui n'est

pas le cas du RGH ou du personnel de proximité du bailleur dont l'essentiel du temps est consacré à l'exercice de nombreuses tâches techniques et/ou administratives. L'approche et le ton des deux équipes alliées diffère fondamentalement. La fonction aussi. Une grande enquête par questionnaire menée auprès de gardiens du logement social par J-M. STEBE et G. BONNER (2000) conclut d'ailleurs, à la surprise initiale de ses auteurs, que « *les gardiens ont un rapport plutôt distant vis-à-vis de cette tâche de gestion de la vie sociale. (...) Non seulement les gardiens ne trouvent pas dans cette tâche un élément de valorisation, mais encore ils ont tendance à la considérer comme un des aspects pénibles du travail* » (STEBE et BONNER, 2000 : 101).⁴³⁰ Par ailleurs, cette « externalisation », qui ne se traduit pas par une distanciation du bailleur, au contraire, s'inscrit dans un cadre plus général d'une nouvelle approche de la gestion de proximité, plus partagée, participative, et globalement conviviale.

Les relations avec les locataires sont bien souvent à la fois l'intérêt et l'épreuve des métiers de la gestion de proximité (dans des proportions variables selon la personnalité et les aspirations des professionnels de proximité considérés évidemment). Une donnée qu'a bien intégré G. VIDAL, président du directoire de Sollar :

« Je sais que c'est un investissement, CHERS VOISINS... Par contre c'est un investissement qui sera payant sur le long terme... notamment dans la relation avec les locataires ».

*« La relation entre les locataires et mes équipes, et moi-même d'ailleurs, s'est totalement refondue. Il y a une confiance réciproque maintenant entre les locataires et le bailleur Sollar »*⁴³¹

CHERS VOISINS influence en profondeur un autre élément tout particulier de la stratégie de ressources humaines du bailleur : l'évolution des métiers de la gestion de proximité, avec la transformation des postes de gardiens en « gestionnaires de résidences ». Cette stratégie, initiée à l'échelle du Groupe Logement Français, a commencé à être appliquée par la filiale rhônalpine grâce à CHERS VOISINS :

« Cette réorganisation structurelle s'inscrit dans un projet d'entreprise quinquennal plus global, "Smart LF", lancé en 2016, qui vise à "transformer assez profondément" un "certain nombre" des métiers du groupe, explique Philippe Bry, à commencer par ceux relevant de la gestion de proximité. "Le gardien de demain n'aura plus le même métier que celui d'aujourd'hui, il sera de moins en moins chargé de nettoyer les parties communes et de vider les ordures, qui sont des tâches exténuantes, mais incarnera plutôt le premier niveau de réponse du groupe aux questions des locataires", explique-t-il, soulignant qu'à l'heure actuelle "20 % des gardiens sont en permanence arrêtés".

"Il faut les dégager des tâches matérielles et en faire des 'gestionnaires de résidences'" résume-t-il, ce qui implique "un changement de modèle économique". À ce jour, le groupe affecte en effet un gardien pour 100 logements, et envisage d'évoluer vers des postes de gestionnaires de résidences chargés de 300 logements, dans un mouvement qui se fera "progressivement", au gré des départs naturels et qui ne concernera "pas forcément tout le patrimoine". "Nous avons d'ores et déjà engagé cette évolution", précise Philippe Bry,

⁴³⁰ Des entretiens ultérieurs nuanceront un petit peu cette conclusion, distinguant les tâches informelles de liant social valorisée par les gardiens, et l'attribution officielle d'un rôle de médiation sociale lui plutôt rejeté (MARCHAL et STEBE, 2003).

⁴³¹ Propos recueillis en participation à des réunions – le 31/03/2016 et le 23/09/2016.

et le nombre de gardiens salariés des filiales du groupe "est passé de 650 à 600 en deux ans". »⁴³²

Sur la résidence des « Platanes », la gardienne en place au moment du lancement de la démarche CHERS VOISINS sur le site, de retour d'une période d'arrêt maladie liée à son activité professionnelle, souhaitait quitter son poste. Elle ne fut pas remplacée et c'est aux habitants qu'il fut proposé de prendre en charge l'entretien des parties communes. La présence de la Gestionnaire-Animatrice et la mise en place de la démarche CHERS VOISINS permet de maintenir un interlocuteur de proximité (cette fois-ci intermédiaire entre le bailleur et les locataires plutôt que relais interne) et un haut niveau de gestion de proximité, sous un angle plus serviciel et participatif. Pendant les deux premières années, la GA présente à temps plein puis à mi-temps sur site a aussi exercé des missions de gestion locative pour le compte du bailleur en phase de commercialisation en endossant la responsabilité des visites de logement (commercialisation). Cette incursion spécifique dans le champ de la gestion locative a néanmoins pris fin à partir de la troisième année pour s'adapter à une réduction du temps de présence sur site de la GA à un jour par semaine. Le RGH a donc repris cette mission à sa charge, comme c'est le cas sur toutes les résidences sans gardiens. Dans le Pays de Gex (01), la prise en charge du ménage des parties communes par les locataires de plusieurs résidences (dans le cadre de CHERS VOISINS) a permis l'évolution du poste du gardien en présence, qui est devenu le premier « Gestionnaire de résidences » de la société. Ce dernier peut alors se consacrer à de nouvelles tâches administratives et de contrôle qualité (travaux, interventions prestataires...).

Aux Platanes, le reste à charge du gardien, c'est-à-dire la part des charges salariales du gardien non-refacturées aux locataires, s'élève à environ 8 500 €⁴³³, économisés par le bailleur. À cette somme s'ajoute celle de l'entretien et des charges de fonctionnement de la loge (fluides, consommables, matériel informatique...), et les coûts de régulation liés au fort taux d'absentéisme de la profession⁴³⁴.

Création de potentiel : un outil de développement.

VERBATIMS :

Président directoire « *Une notion que j'ai toujours considérée essentielle avec CHERS VOISINS, c'est l'avantage concurrentiel* ».

Président directoire « *Avec CHERS VOISINS, vous faites l'économie d'un développeur. C'est un ETP dans le domaine du développement* ».

Président directoire « *La notoriété garantit la commercialité et l'attractivité du patrimoine. L'attractivité fait qu'il y a une dynamique positive qui s'instaure, avec des gens qui sont attirés. Ce n'est plus le choix par défaut* ».

Président directoire « *C'est une image positive qu'on renvoie aux élus* ».

Président directoire « *Il y a 2 choses qui débloquent les programmes de logements sociaux : la qualité du bâti, et l'ingénierie sociale avec CHERS VOISINS* ».

⁴³² Dépêche AEF (n°564740), publiée le 29/06/2017 par A. FARTHOAT, « Le groupe Logement français se restructure en Île-de-France et engage une transformation "en profondeur" de ses métiers ».

⁴³³ Pour l'année 2012, chiffres Sollar.

⁴³⁴ Etude AORIF/Algoé « Evolution du métier de gardien et de la proximité » – Juillet 2013.

Voir aussi la citation préalablement de rapportée de P. BRY, président du directoire du Groupe LF : « à l'heure actuelle 20 % des gardiens sont en permanence arrêtés ».

Président directoire « *Je fais du développement avec CHERS VOISINS* ».

Maire St-Germain-au-Mt-d'Or : « *Ils créent pour moi le futur du modèle du logement de vivre ensemble. Ce modèle me plaît beaucoup donc j'ai envie de pousser. (...) Le logement social « à la papa », c'est terminé, en tout cas à Saint-Germain.* ».

Outre le retour économique inhérent à l'amélioration du fonctionnement du système [Sollar-locataires] sur la résidence des Platanes, le retour sur investissement le plus évident pour le bailleur se situe probablement sur le plan du développement (création de potentiel).

Tant sur les territoires déjà investis qu'à la conquête de nouveaux territoires, CHERS VOISINS s'est avéré (de même que d'autres dispositifs d'habitat intergénérationnel existants...) un formidable outil de développement pour le bailleur.

Sur les communes sur lesquelles le dispositif a été mis en place un resserrement des relations entre le bailleur et les élus semble systématiquement avoir eu lieu. Des élus municipaux viennent participer aux comités de pilotage des projets, dans un cadre convivial, en présence du bailleur et des habitants. L'engagement du bailleur et celui des habitants y sont partagés de façon concrète et stimulante. Et les élus se montrent davantage disposés eux aussi à s'engager (partage et relais d'information, subventions, intégration du projet dans la vie communale, etc.), en miroir des efforts et de l'enthousiasme qu'ils peuvent percevoir. « *Il y a une image positive qu'on renvoie aux élus* ». ⁴³⁵ Le Maire de Saint-Germain-au-Mont-d'Or s'est régulièrement exprimé sur la satisfaction qu'il éprouve à l'égard de la mise en place du dispositif CHERS VOISINS sur la résidence des Platanes. En août 2015, dans les pages d'un quotidien régional au sujet d'un projet de réhabilitation lourde du quartier de cités cheminotes voisin de la résidence de Sollar, le Maire prenait pour exemple l'expérience des Platanes : « *Ils créent pour moi le futur du modèle du logement de vivre ensemble. Ce modèle me plaît beaucoup donc j'ai envie de pousser. (...) Le nombre de logements n'est pas le plus important car la densification l'impose, mais ce qui est important, c'est ce qu'on en fait. Si on fait bien les choses, ça fonctionnera ; le logement social « à la papa », c'est terminé, en tout cas à Saint-Germain* ». ⁴³⁶ À Saint-Germain-au-Mont-d'Or, la résidence « CHERS VOISINS - Les Platanes » a désormais établi un « standard » pour les futures opérations de logement social sur la commune. Alors que G. VIDAL rappelle en 2016 qu'avant la mise en place de CHERS VOISINS « *À St-Germain, tous les ans j'étais dans le bureau du maire pour faire le point sur les problèmes...* » ⁴³⁷, R. GEORGE, maire de la commune explique de son côté que « *Sollar a décidé de travailler sur le lien social, et le résultat est là. Nous ne rencontrons aucun problème avec les résidences Sollar, ce qui m'interpelle. Je pense que l'expérience CHERS VOISINS y est pour beaucoup* ». ⁴³⁸

Sur ces territoires, « doublement conquis », il est évident que le développement de nouvelles opérations en est facilité. Sollar se différencie de ses « concurrents ». À Aix-les-Bains (73), l'intérêt de la municipalité pour le dispositif CHERS VOISINS a clairement pesé dans la balance pour retenir l'offre de rachat du patrimoine de la SEM municipale (SAEMCARRA) présentée par Sollar, pourtant moins-disante, mais accompagnée de l'engagement à réhabiliter le patrimoine et à mettre en place le dispositif CHERS VOISINS sur les 250 logements en question. Le maire d'Aix-les-Bains explique

⁴³⁵ Entretien avec G. VIDAL, pdt directoire Sollar – 30/11/2016.

⁴³⁶ Article du 4/08/2015 *Le Progrès*, édition Rillieux/Neuville.

⁴³⁷ G. VIDAL, 27/05/2016.

⁴³⁸ R. GEORGE, Maire de Saint-Germain-au-Mont-d'Or, 22/09/2014

par exemple : « *Je pèse mes mots, je pense que c'est génial. Je pense que c'est exactement ce dont on a besoin. Je me demande pourquoi on ne nous a pas proposé ça avant. [...] Ça correspond tellement à ce que nous les élus, moi, je ressens. [...] C'est pour ça que je vous ai demandé de développer ça à Aix. [...] Sinon on subit le logement conventionné, social - on n'ose même plus dire les mots...* ». ⁴³⁹

L'avantage se retrouve aussi pour investir de nouveaux territoires et démontrer à une équipe municipale la valeur ajoutée de son « offre résidentielle ». V. ROCHE, directeur du développement de Sollar explique « *C'est clair, CHERS VOISINS, c'est une façon de mieux faire passer du logement social* ». ⁴⁴⁰ À cette fin, l'intérêt du développeur vis-à-vis du dispositif réside tout particulièrement dans la capacité à répondre à une attente centrale des élus : la question du logement des personnes âgées.

« Pour produire des actifs, du béton, ça passe souvent par 'qu'est-ce qu'on fait des aînés ?' Quand je rencontre des élus, c'est presque systématique. L'appétence et l'attente elle est vraiment là-dessus ». ⁴⁴¹

L'approche de CHERS VOISINS est par ailleurs peu engageante pour le bailleur sur ce point, puisque ce dernier module librement la mixité générationnelle sur la résidence en fonction des attentes et capacités des réservataires (dont fait partie la commune elle-même) pour proposer des candidats seniors. Peut-être la généralisation de l'application du décret du 3 mai 2017 suscitera-t-elle toutefois une attente croissante des élus sur la question de l'identification pérenne de logements fléchés au public des personnes âgées... ? Quelques exemples récents rencontrés par Récipro-Cité semblent indiquer que les organismes HLM n'ont pas attendu longtemps avant d'adopter le procédé ouvert par les textes réglementaires.

S'agissant de notoriété et d'image professionnelle enfin, les nombreux prix, articles et reportages qu'a générés CHERS VOISINS ont élogieusement mis en valeur l'implication d'un bailleur innovant.

3.3.2.3.d / Synthèse : une balance socio-économique équilibrée

Le Tableau 21 présente une balance socio-économique du projet. Bien que de nombreux éléments n'aient pas pu être financièrement qualifiés, la balance apparaît globalement équilibrée. Certes, il semble difficile de conclure à un parfait autofinancement de l'accompagnement (Gestion-Animation) CHERS VOISINS par ses incidences financières positives – directes tout du moins. Notamment une fois les situations dysfonctionnelles les plus préoccupantes ayant été résolues et le fonctionnement social et « locatif » de la résidence étant revenu à un régime plus proche des « standards ». Toutefois l'influence du dispositif sur l'amélioration d'indicateurs de gestion locative (et de performance économique) est avérée et proportionnellement non-négligeable.

Perspective temporelle et évolutive : l'inversion de tendance.

Peut-être plus encore que dans une vision statique, c'est véritablement dans une perspective évolutive que pourrait s'approcher l'étendue de la valeur ajoutée de l'intervention de CHERS VOISINS, y compris pour le bailleur, sur la résidence des Platanes. Le choix de Sollar d'expérimenter

⁴³⁹ D. DORD, Maire d'Aix-les-Bains, 5/10/2015, à l'occasion d'un COPIL CHERS VOISINS.

⁴⁴⁰ Echanges 24/04/2017.

⁴⁴¹ Echanges avec V. ROCHE, directeur du développement de Sollar, 24/04/2017.

pour la première fois le dispositif CHERS VOISINS sur cette résidence précisément n'est pas innocent. Deux principales raisons y ont présidé :

- les mauvais indicateurs de gestion sur cette résidence qui pâtissait par ailleurs d'une mauvaise image, au sein du patrimoine du bailleur, et au sein de la commune ;
- l'opportunité de poursuivre les efforts faits avec la réhabilitation complète en 2012 de la résidence et la construction d'un bâtiment supplémentaire, pour améliorer la situation.

Une « *rupture sociologique et urbaine* »⁴⁴² divise historiquement la commune de Saint-Germain-au-Mont-d'Or. Au sud, « Saint-Germain-le-Haut », bourg historique, et au nord, « Saint-Germain-le-bas », quartier des cités cheminotes construites à partir du début du XX^{ème} siècle à côté d'une gare de triage majeure du PLM (Paris-Lyon-Marseille). C'est au bout du quartier des cités cheminotes, en marge d'urbanisation, que se situe la résidence Les Platanes. En 2013 au moment de la mise en place de CHERS VOISINS, les entretiens avec les habitants font remonter un sentiment de relégation sociale. La situation urbaine marginale de la résidence fait écho au sentiment d'être en marge sociale de la commune. « *Les décorations de Noël n'arrivent même pas jusqu'à nous* » (ce qui s'avère être faux dans les faits). L'ancien maire rencontré à cette même époque s'inquiète de ne voir aucun des habitants de la résidence participer aux activités, animations ou associations communales. Pendant longtemps, certains élus municipaux ont appelé ce quartier le « quartier pourri » nous confie-t-il.

Les difficultés sociales et l'image négative dont souffrent la résidence et ses habitants se traduisent par des dysfonctionnements de la gestion et de la vie sociale sur la résidence (squats, dégradations, incivilités, stationnements abusifs, etc.).⁴⁴³

Seulement trois années plus tard, après une phase de réhabilitation ambitieuse du patrimoine et trois ans d'expérimentation de CHERS VOISINS, de l'avis du bailleur et de la municipalité les processus de stigmatisation et de « ghettoïsation » – au sens commun, non-sociologique, du terme (WACQUANT, 2012) – sont largement enrayés. Plus encore la tendance s'est inversée. Non seulement l'image de la résidence s'est améliorée, mais CHERS VOISINS a été le vecteur d'une meilleure intégration dans la commune (participation à la vie communale) et d'une attraction de publics extérieurs dans le quartier et sur la résidence (28 familles extérieures à la résidence sont adhérentes à l'association de résidence, soit un tiers des adhérents, rayonnement de la résidence à travers des événements tels que vide-grenier, festival Festiv'Art co-organisé avec Les Colibris, etc.). Le Maire s'est par exemple reposé à plusieurs reprises sur l'association CHERS VOISINS – Les Platanes pour organiser la fête d'Halloween de la commune... Comble du renversement, la résidence jouit aujourd'hui d'une nouvelle image de lieu solidaire et innovant (labellisation « Oasis en tous lieux »⁴⁴⁴ en 2016), et génère une communication positive sur le quartier et la résidence par les médias (presse régionale et nationale, radio, télévision).

⁴⁴² Cahier communal PLU Saint-Germain-au-Mont-d'Or

⁴⁴³ Entretien avec B. BOUGHOU, RGH Sollar – 21/10/2016.

⁴⁴⁴ La qualification d'Oasis par le réseau Colibris désigne des « lieux de vie ou de ressources qui incarnent des valeurs d'écologie et de partage » en respectant certains prérequis. Cf. <https://www.colibris-lemouvement.org/projets/projet-oasis>

Tout n'est pas rose. Une partie des difficultés sociales et locatives persistent. Le taux de recouvrement reste particulièrement bas. Tous les locataires ne partagent pas le même degré d'enthousiasme pour CHERS VOISINS. Mais une inversion de tendance semble bel et bien avoir eu lieu. N'est-ce pas là le rêve, pour l'instant largement contrarié, des tenants de la politique de la ville ? Redresser ou inverser la tendance, et améliorer l'image, de quartiers cumulant les difficultés urbaines, sociales et économiques pour revenir à un « régime de droit commun » ? Donc, certes les bénéfices immédiats de la démarche CHERS VOISINS semblent moins importants dans le contexte d'un fonctionnement à nouveau satisfaisant de la vie sociale et de la gestion de la résidence. Mais cette régulation aurait-elle été envisageable sans la mise en place du dispositif ? Quelle dynamique évolutive aurait prévalu : ghettoïsation ou attractivité... ? Et pour combien d'années ?

10 ans avec un taux de vacance à 4,5 % représente plus de 200 000 € de non-produits et surcharges sur le site saint-germinois...

Création de potentiel et développement

Au-delà des strictes limites du système résidentiel des Platanes, CHERS VOISINS est surtout un formidable outil de développement pour le bailleur. CHERS VOISINS lui permet de se différencier de ses concurrents, de se rapprocher des élus sur les territoires où le dispositif est mis en place, d'être mieux préparé à répondre aux attentes des élus sur la question du logement des personnes âgées notamment, ou de la tranquillité sociale (sur des territoires où le logement social effraie ou rebute), de s'affirmer au sein de la profession comme un acteur innovant. Les observations de C. DEVAUX (2014 : 147) au sujet de l'habitat participatif rejoignent parfaitement nos conclusions au sujet de CHERS VOISINS et l'habitat intergénérationnel en général :

« L'intérêt porté à l'habitat participatif par les acteurs institutionnels témoigne également du contexte concurrentiel dans lequel s'inscrit la production de l'habitat. Il devient alors un outil qui leur permet de se démarquer et d'exister. Ainsi, l'une des raisons de l'intérêt porté à l'habitat participatif a trait à des questions d'image, en particulier pour les organismes HLM, et ce à l'échelle nationale et locale. En effet, l'habitat participatif est mobilisé par certains organismes HLM pour optimiser leurs chances de remporter des appels d'offres. (...) Ces logiques de concurrence se retrouvent également dans le jeu entre « gros » et « petits » organismes, particulièrement dans leurs relations avec les collectivités. (...) Pour les organismes HLM, des stratégies d'image entrent donc en ligne de compte dans leur engagement. Ils voient dans l'habitat participatif un moyen de se valoriser, pour certains de se démarquer et, plus largement, de montrer que le logement social est aussi synonyme de qualité et d'innovation. »

De fait, l'intérêt du dispositif pour appuyer le développement du bailleur pèse indéniablement – et symboliquement probablement plus que tout le reste – dans la décision de financer et mettre en œuvre CHERS VOISINS sur des résidences de son patrimoine.

Tableau 21_Balance d'investissement Chers Voisins - ex. Les Platanes (2013 - 2016)

Investissement et fonctionnement			
Description	Quali.	Quanti.	Financ.
Part de la facturation de la prestation de Gestion-Animation effectuée par Récipro-Cité incombant au bailleur	Forfait annuel bailleur		13 000 €
Mise à disposition de la Maison des projets	Pavillon de 150m ² env. mis à disposition de l'association = réserve foncière non-exploitée		Estimation loyer sur base autres MDP Chers Voisins = 500 €/mois, soit 6 000 €/an
Temps collaborateurs	Présence renforcée du personnel de gestion	1 RDV mensuel du RGH avec la GA (1 à 2h)	
Amortissement investissement développement du dispositif	Nombreuses heures de réunion entre 2011 et 2013 pour le développement du dispositif, puis réunions pour mises au point des procédures, suivi et capitalisation		Prestation de recherche action par Récipro-Cité sur 2 ans (2012-2013) financée par le GLF = 110 000 € (Soit à la date du 31/12/2017, pour 1137 logements ayant intégré le dispositif Chers Voisins, un investissement de 98 € par logement).
Investissement étude préalable d'Assistance à Maîtrise d'Usages pour la mise en place de Chers Voisins sur la résidence			20 000 € en 2013 (soit, amortis sur 5 ans de GA = 4 000 €/an)

N. TORRES, 2018

Tableau 22 bis_Balance d'investissement Chers Voisins - ex. Les Platanes (2013 - 2016)

Performances					
Description	Faisceau de causalités	Quali.	Quanti.	Financ.	Bénéf. R
Diminution nettement perçue par gestionnaires de proximité des dégradations volontaires sur le patrimoine.	> Réhabilitation de la résidence par Sollar en 2012 > Appropriation du cadre de vie et responsabilisation par Chers Voisins > Changement d'image de la résidence au sein de son environnement	> Coûts de réparation (matériel + prestation) > Coûts de régulation : env. 4,5 h de travail du RGH par incident.			Bailleur Habitants
Diminution de la vacance	> Réhabilitation de la résidence par Sollar en 2012 > Changement d'image de la résidence et amélioration de l'attractivité du cadre de vie grâce à Chers Voisins > Aide commercialisation Chers Voisins	> Loyers non-perçus > Charges non-récupérées Résorption d'une situation anormalement critique en 2013 jusqu'à arriver en 2016 au-delà des standards.	Diminution de la vacance de 7,16 % à 0,69 % entre 2013 et 2016.	27110 € d'amélioration des revenus locatifs (loyers et charges) soit une amélioration d'environ 9000 € supplémentaires tous les ans entre 2013 et 2016.	Bailleur
Stabilité du taux de rotation	> Réhabilitation de la résidence par Sollar en 2012 > Changement d'image de la résidence et amélioration de l'attractivité du cadre de vie grâce à Chers Voisins > Attachement locataires au projet social > Départ de locataires aux comportements "déviant" confrontés à la force d'un collectif.	Stabilité puis baisse de la rotation malgré le départ de certains locataires à l'origine d'incivilités et la diminution de la vacance. Gains de locataires aux dépens du bailleur voisin.	Taux stable autour de 10 % - soit la moyenne de la société - entre 2013 et 2015. Baisse notable en 2016 = 5,82 % Chaque rotation implique une vacance structurelle d'au moins 15j et au min. 7h de travail par RGH, CGL et Gérante.		Bailleur (Habitants)
Amélioration de la qualité de service		Qualité entretien communs et cadre de vie Offre de service Espaces collaboratifs Convivialité Economies charges Amélioration communication bailleur-locataires	50 ménages sur 73 participent à l'entretien de la résidence	Environ 20 000 € économisés annuellement par les locataires sur les charges. Soit env. 380€/ménage/an pour les participants	Habitants Bailleur
Climat de fonctionnement et stratégie RH	> Stratégie de Groupe > Opportunité Chers Voisins	Amélioration des relations entre le personnel de proximité et les locataires Economies d'un poste de gardien (reste à charge + régulation absentéisme + environnement matériel)		Reste à charge gardienne Sollar Platanes env. 8 500 €/an	Bailleur
Effet de levier - subventions (financements publics et privés de la prestation de Gestion-Animation en complément de la part du bailleur)		L'association nationale Chers Voisins collecte des fonds pour le financement des projets. Partenaires : Fondation de France, AG2R, Groupe Lourmel, Fédé ESH, Min. Affaires Sociales, Crédit Coopératif, CAF, Récipro-Cité, filiales 1001 vies		Entre 2013 et 2016, l'Association nationale Chers Voisins (et ses mécènes hors Sollar) ont participé à hauteur de 88 000 €, soit l'éq. de 22 000 € annuels.	Bailleur
Inversion de tendance	> Réhabilitation de la résidence par Sollar en 2012 > Changement d'image de la résidence au sein de son environnement grâce à Chers Voisins > Appropriation du cadre de vie et participation sociale grâce à Chers Voisins	> Problématiques de vie publique, de gestion sociale et locative ramenées "à la normale" > Sentiment de réclusion sociale fait place à sentiment d'innovation et d'exemplarité sociale dans l'environnement.			Habitants Bailleur

3.3.3/ Généralisation – de l'impact socio-économique à l'impact intergénérationnel.

3.3.3.1 _ Balance socio-économique : éléments de généralisation

La balance socio-économique de l'intervention CHERS VOISINS sur la résidence « les Platanes » lui est propre. Rien ne permet dans l'état actuel des travaux d'affirmer qu'un tel degré d'autofinancement soit observable systématiquement, y compris s'agissant d'autres opérations CHERS VOISINS. Nous avons au contraire relevé le contexte particulier de la première expérimentation du dispositif. Il serait à ce titre particulièrement intéressant de dupliquer l'exercice de balance socio-économique sur un plus grand nombre de sites afin de peut-être faire monter en généralité certaines conclusions. Certains principes, d'ordre théorique, et de portée plus générale, peuvent toutefois être (prudemment) avancés.

3.3.3.1.a / Un levier de développement

D'abord l'habitat intergénérationnel reste avant tout un formidable levier de développement pour des opérateurs de l'habitat social en particulier. La demande politique est vive :

- relayée à l'échelon national par des institutions comme la Cnav et L'USH, des conventions entre l'Etat et l'USH, suivant le cap fixé par la loi ASV ;
- ou exprimée localement par des élus à la recherche de solutions innovantes, attrayantes, répondant à divers enjeux territoriaux ou intérêts politiques.

Et quand la demande n'est pas expressément formulée, au moins la réception politique de ce type de projets est-elle généralement favorable. Ce malgré même que la position des personnes âgées elles-mêmes vis-à-vis des réalisations soit parfois plus partagée. C'est ce que rapporte au sujet de projets d'habitat destinés à des séniors une responsable de service logement d'une Communauté d'Agglomération haut-savoyarde : les projets emballent les élus, mais « *les personnes âgées ne veulent pas y vivre* ». ⁴⁴⁵ Une chargée de développement d'un bailleur francilien rapporte aussi la divergence de point de vue entre les élus d'une commune très favorable à la réalisation d'une résidence intergénérationnelle, et les services gestionnaires du CCAS qui en remettent en cause l'opportunité. La commune étant déjà dotée de trois résidences séniors, il n'est selon eux nul besoin de davantage de logements séniors, leur crainte étant au contraire de ne pas réussir à trouver assez de candidats séniors pour intégrer la résidence. ⁴⁴⁶

Incontournable, cette qualité iconique de l'habitat intergénérationnel en est aussi une pierre d'achoppement lorsqu'elle monopolise l'intérêt et les efforts pour la formule de façon exclusive. N'envisager l'habitat intergénérationnel que comme un levier de développement est à l'origine de plusieurs contre-performances. ⁴⁴⁷ Pour un habitat intergénérationnel durable, les perspectives les plus prometteuses passent par la collusion avec des préoccupations et enjeux de gestion.

⁴⁴⁵ Intervention à l'occasion de la journée « Habitat et vieillissement » du Réseau local des acteurs de l'habitat organisée par l'ARRA HLM le 25/06/2017.

⁴⁴⁶ Entretien avec M. J. LOAYZA BLANCO, Responsable de programme – Grand Paris Habitat, 11/10/2017

⁴⁴⁷ Nous renvoyons à ce sujet à la partie 3.1 « fragilités d'ordre déontologique »

3.3.3.1.b / Un impact positif sur la gestion (sociale, de proximité et locative)

Dans ses principes mêmes, l'habitat intergénérationnel recèle le potentiel d'une optimisation de certains éléments de gestion sociale et locative, toutes choses égales par ailleurs. L'indicateur de gestion locative que représente la rotation des locataires est grandement susceptible de réagir favorablement à des programmes intergénérationnels. Les demandes de logement social devant être motivées, le système national d'enregistrement de la demande de logement social liste en plusieurs grandes catégories les raisons mises en avant par l'ensemble des demandeurs d'un logement social pour justifier leur demande et faire état de leur besoin. Les motifs des demandeurs, déjà locataires du logement social (demande de mutation de logement), renseignent sur ce qui les pousse à vouloir changer de lieu de résidence :

Tableau 22_ Répartition des demandes de mutation de logement en cours selon le premier motif de demande (situation à fin DÉCEMBRE 2015) – Sélection de quelques motifs.

Mutation seulement		Handicap	Raisons de santé	Pb. Environmt/ voisinage	Rapprochement services	Rapprochement famille
France	nombre de demandes	31 546	61 009	76 396	8 204	24 460
	pourcentage	5,0	9,7	12,2	1,3	3,9

Source : Données issues du système national d'enregistrement de la demande de logement social - 2016 - Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

Au total, un tiers (32,1%) des demandes de mutation de logement au sein du parc social sont motivées premièrement par une situation qui pourrait potentiellement trouver des éléments de réponse dans un programme résidentiel intergénérationnel. Pas dans leur intégralité. Mais un projet résidentiel fondé sur l'encouragement de la solidarité de voisinage (à la base de l'ADN de l'habitat intergénérationnel) pourrait raisonnablement être moins sujet à des départs motivés par des problèmes de voisinage que dans le reste du logement social en général. Gageons aussi que l'adaptation de certains logements, l'environnement de services et l'encouragement aux solidarités de voisinage pourraient atténuer les besoins de déménagements de certains locataires confrontés à des situations de handicap, de baisse d'autonomie, d'isolement relationnel et social, d'éloignement des services. Favoriser le maintien à domicile de ses locataires, c'est aussi potentiellement diminuer la rotation, et avec elle, la vacance structurelle, la mobilisation des collaborateurs de proximité, etc. Dans tous ces exemples, si l'impact social se concrétise, ses conséquences en seront aussi positives sur le plan économique pour le bailleur. Le degré de marginalité de ces effets induits est toutefois difficile à évaluer avec précision, particulièrement dans la généralité. Il est intéressant de constater qu'il semble par ailleurs directement corrélé à la réalisation de l'impact social escompté – ce qui n'est pas systématique, loin s'en faut.

D'un point de vue (à peine) plus prospectif, la tendance de fond à la « résidualisation »⁴⁴⁸ (HOUARD, 2012) et à la « montée en responsabilité sociale » (USH, 2014) du logement social impacte et impactera la gestion sociale et locative des organismes de logement social. Observée sur plusieurs dizaines d'années, la paupérisation des locataires du logement social est pour le moins frappante

⁴⁴⁸ Confirmée par la loi Egalité et Citoyenneté de 2017 (« notamment l'obligation pour l'ensemble des réservataires de logement de consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires » – Cf. ANIL, n° spécial d'HABITAT ACTUALITÉ de février 2017 sur la Loi Égalité et Citoyenneté).

(Figure 51). Le logement social est aussi concomitamment particulièrement touché par de grandes évolutions sociétales telles que l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population. Ces évolutions conjointes concourent à une transformation de la mission et des métiers des bailleurs sociaux, et affirment son rôle d'ingénieur social :

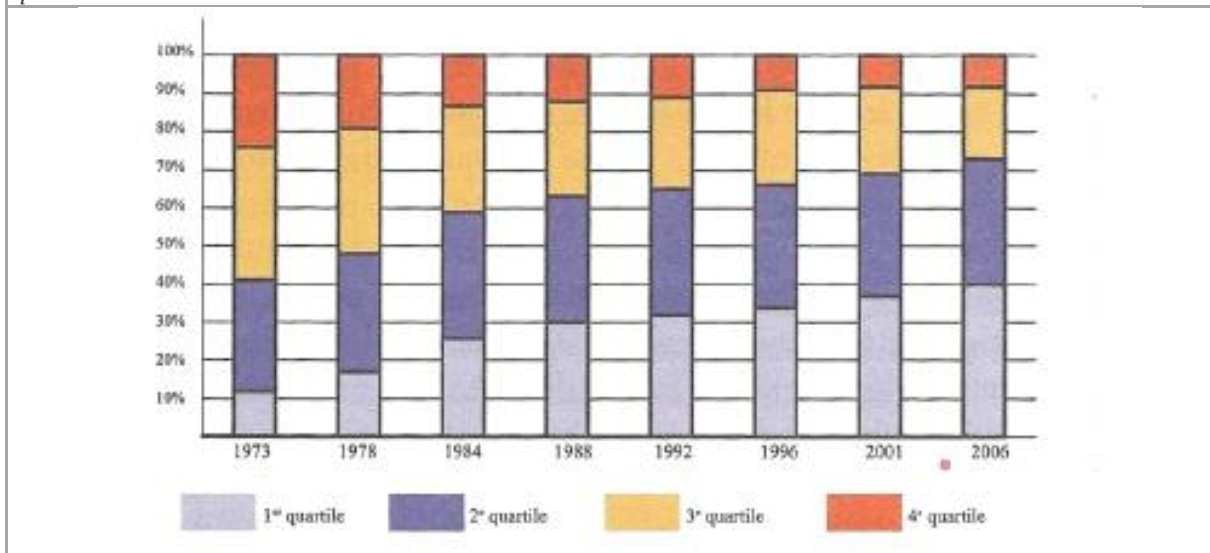
> Les (...) organismes Hlm [sont] amenés progressivement à élargir leur rôle de constructeur-bailleur à celui d'acteur-gestionnaire sur des territoires marqués par de nombreux enjeux sociaux. Le renforcement des partenariats et leur multiplication (avec les collectivités locales, les acteurs de l'insertion professionnelle, de l'animation sociale, de l'action sociale, de la sécurité...) nécessitent une adaptation des organisations pour y répondre.

> Les accompagnements et services développés pour [les ménages en difficultés socio-économiques] sont appelés à se développer et à se renforcer pour répondre à de nouveaux besoins : montée de l'ingénierie sociale au sein des organismes Hlm, intégration de compétences différentes de celles des métiers classiques de la conception et de la gestion de logements, montage de conventions de partenariats avec des acteurs associatifs spécialisés dans la prise de charge de publics en exclusion...

> Les publics accueillis et amenés à cohabiter au sein du parc social changent, interpellant le rapport du bailleur social aux locataires ainsi que les rapports entre locataires. Les évolutions récentes du peuplement mettent en effet l'accent sur des difficultés renouvelées de cohabitation « paisible » de locataires aux caractéristiques sociales et générationnelles plus diversifiées. (...)

(USH, 2014 : 17)

Figure 51_ Proportion des ménages en logement social dans chaque quartile, des plus faibles revenus aux plus élevés



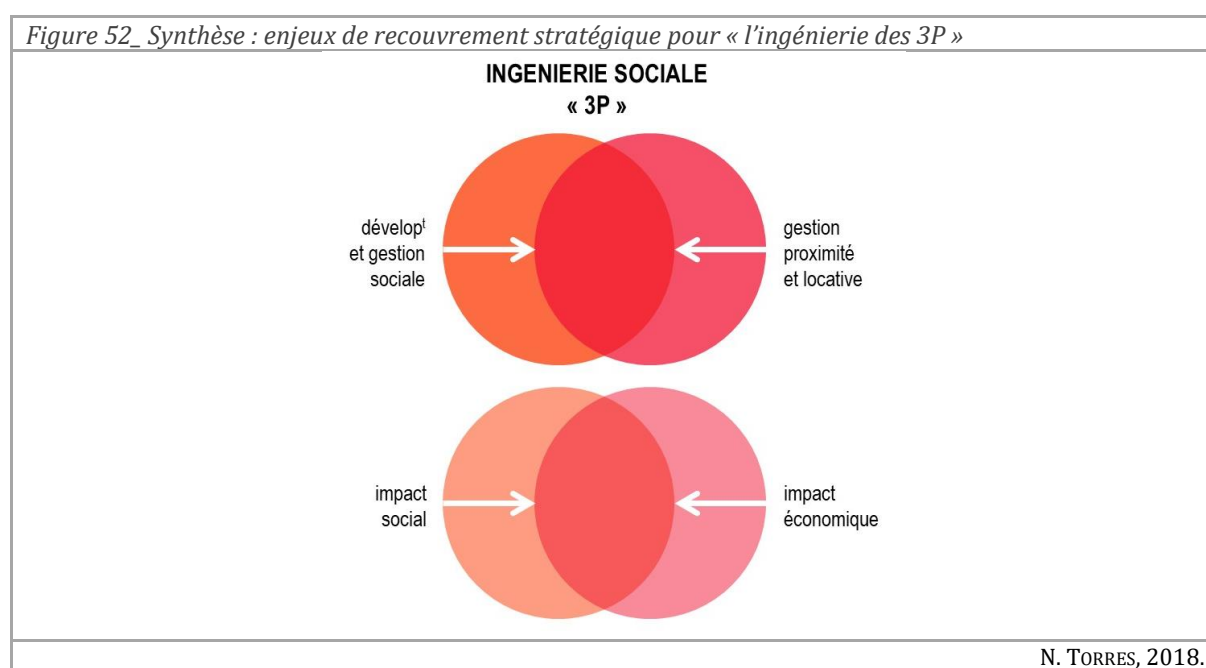
Source : INSEE, exploitation USH, in LE BRAS et CARLI, 2012 : 23.

Entre 1973 et 2006, la proportion des ménages des 1^{er} et 2^{ème} quartiles (50% des revenus les plus faibles) n'a cessé d'augmenter, pour passer de 41% à l'époque à 73% en 2006. Le quartile des revenus les plus faibles, représentant à peine plus de 10% en 1973 était alors largement sous-représenté. La situation s'est aujourd'hui complètement inversée puisque ce quartile est maintenant largement sur-représenté et majoritaire.

Les bailleurs sociaux pourraient ainsi être amenés à « *intégrer des compétences sociales renforcées* » dans leur gestion de « *droit commun* » (USH, 2014 : 51). Se pourrait-il que les coûts d'une gestion sociale qui servent aujourd'hui de « *marge d'ajustement budgétaire* » (USH, 2014 : 49), deviennent de plus en plus demain les préalables à une bonne gestion locative et de proximité ?

Notons enfin, qu'au-delà des seuls organismes bailleurs, les bénéfices d'une ingénierie sociale s'étendent aussi à la collectivité et à la société. D'une ingénierie sociale on bascule vite à une ingénierie territoriale, dans un système socio-territorial intégré. L'intérêt et la prise d'initiative des collectivités et des pouvoirs publics vis-à-vis de l'habitat intergénérationnel en est une manifestation. Les collectivités et les partenaires sociaux (caisses de retraites, mutuelles) soutiennent, développent, financent des projets qui contribuent à la qualité de vie sur les territoires par l'inclusion sociale, le dynamisme associatif local, la prévention, le soutien au maintien à domicile, etc. Les collectivités sont régulièrement parties prenantes essentielles du fonctionnement d'opérations intergénérationnelles. L'implication du logement social dans un soutien proactif aux initiatives citoyennes et collaboratives assure un relais précieux aux pouvoirs publics ou aux familles, qui ni l'un, ni l'autre, ne semblent de taille à affronter seuls les enjeux sociaux liés au vieillissement, à l'accroissement des inégalités que les prospectivistes continuent d'annoncer pour les décennies à venir. Très concrètement, la labellisation EVS (espace de vie sociale) par la CAF de la Maison du Projet de CHERS VOISINS à Aix-les-Bains (73) témoigne de la contribution territoriale du dispositif. Dans un quartier dépourvu d'espace à vocation d'accueil et de vie sociale, de nombreuses structures, associatives ou municipales, se sont agrégées au projet (partenariats, permanences, relais d'information), leur permettant d'améliorer leur accès aux habitants du quartier et d'approfondir localement leurs actions.

Maximiser le recouvrement entre impact social et enjeux de gestion (et donc finalement performance économique de la gestion patrimoniale) est donc un objectif stratégique majeur pour « l'ingénierie des 3P ».



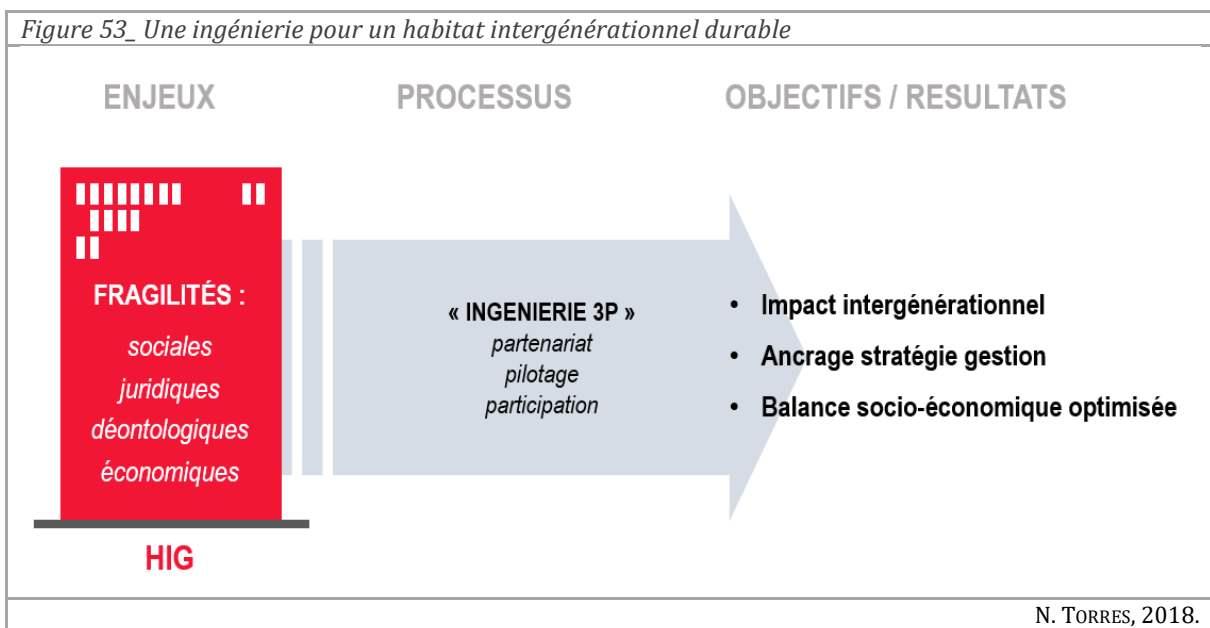
Conclusion partie 3 : de l'impact socio-économique à l'impact intergénérationnel

L'engouement pour la formule de l'habitat intergénérationnel a facilité la multiplication rapide du nombre de réalisations, sans toujours que toutes les conditions soient réunies pour que les projets réalisés puissent s'élever à la mesure des attentes généralement associées à la formule.

Le chemin vers un habitat intergénérationnel durable passe ainsi par la confrontation avec une séries de fragilités structurelles ou conjoncturelles.

- La dissonance entre les discours – relativement homogènes – retranscrits dans les chartes de ces résidences et la réalité du terrain marque, en général, un manque de recul et un besoin de « professionnalisation » vis-à-vis de l'accompagnement de démarches résidentielles intergénérationnelles.
- L'édification de résidences intergénérationnelles répondant avant tout à des enjeux de peuplement (particulièrement des politiques d'endiguement) ou de marketing conduit parfois à un détournement de la formule et à des projets de piètre qualité, voire des échecs. Et par la même occasion à une perte de confiance de certaines institutions publiques en la « vertu » de l'habitat intergénérationnel.
- Le principal écueil juridique relatif à l'attribution de logements fléchés à des personnes âgées pour garantir un peuplement intergénérationnel des résidences a toutefois été très récemment levé par la parution du décret d'application de l'article 20 de la loi ASV.
- Mais l'actualité juridique n'est pas aussi clémente s'agissant de la pérennisation des modèles économiques de l'habitat intergénérationnel dans le secteur du logement social. L'adoption du RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) à compter du 1^{er} janvier 2018 contraint plus que jamais les opérateurs du logement social dans leurs capacité (et volonté ?) à financer durablement un accompagnement et une animation d'immeubles intergénérationnels.

Figure 53_ Une ingénierie pour un habitat intergénérationnel durable



Se basant sur quatre années d'observation participante et de retour d'expériences de l'application du dispositif **CHERS VOISINS** nous avons suggéré que la construction d'un projet résidentiel intergénérationnel autour de principes d'ingénierie sociale permettait de répondre à certaines de ces fragilités. Maladroitement rebaptisée « ingénierie des 3P » pour en souligner les principaux processus structurants et entrelacés – partenariats, pilotage, participation – cette conceptualisation de l'ingénierie sociale propose un cadre pour :

- favoriser l'expression d'un voisinage convivial et solidaire, l'inclusion sociale des aînés, les échanges intergénérationnels, en mettant en synergie intergénération et participation ;
- ancrer un projet intergénérationnel dans, sinon des stratégies, au moins des considérations de l'ordre de la gestion sociale et patrimoniale des organismes HLM. Ce faisant l'attrait unique de la formule à des fins de développement patrimonial peut être dépassé, et les objectifs (et retombées) du projet s'insérer dans ceux de la gestion ;
- facilitant par la même occasion l'optimisation de la balance socio-économique du projet en cherchant à faire coïncider au maximum impact social et performance économique de la gestion.

Remarquons toutefois que malgré la suggestion de quelques pistes générales, la portée des résultats et conclusions relative à la balance socio-économique du projet « **CHERS VOISINS - Les Platanes** » demeure limitée à l'expérience en question. Il serait intéressant de pouvoir dupliquer l'exercice sur un nombre plus important de sites et dans une variété de configuration afin d'accéder à un niveau d'analyse permettant de tirer des conclusions d'ordre plus général. L'échelle de temps limitée de nos observations, et le faible recul disponible rend aussi difficile aujourd'hui d'évaluer la propension de l'habitat intergénérationnel à prévenir la perte d'autonomie et à faciliter le soutien à domicile.

Enfin, essentiellement tournés vers les organismes HLM, les développements de la présente partie ont non seulement (délibérément) ignoré toutes les expériences d'habitat intergénérationnel ne relevant pas du secteur du logement social, mais aussi la diffusion de la valeur ajoutée des projets à un nombre élargi de parties prenantes (partenaires, collectivités, institutions publiques...). Or c'est finalement peut-être là que le modèle économique de l'habitat intergénérationnel trouvera son salut, ou sa « stabilisation », via le « forfait habitat inclusif » introduit dans le projet de loi ELAN.

4. Conclusion générale

Entre le début et la fin de la préparation de cette thèse, soit entre 2014 et 2018, plus d'une centaine de résidences intergénérationnelles sont sorties de terre. Beaucoup d'autres sont sur les rails. L'engouement ne semble pas faiblir. La loi ASV promulguée en décembre 2015, et ses décrets d'application dont la parution s'est étirée jusqu'au printemps 2017, ont marqué un jalon dans le sens d'une institutionnalisation – bien que fragile – de l'habitat intergénérationnel.

Le constat de cette actualité et du dynamisme de la formule tranche avec les incertitudes rapportées aussi bien par les opérateurs de terrain que par les rares observateurs scientifiques. C'est cette situation *a priori* paradoxale – engouement d'un côté, réserve de l'autre – qui nous a conduit à nous interroger sur le devenir de l'habitat intergénérationnel, et à formuler la problématique qui est la colonne vertébrale de ces travaux :

Quels sont les ressorts de la durabilité de l'habitat intergénérationnel ? C'est-à-dire dans quelle mesure, et à quelles conditions, l'habitat intergénérationnel peut-il dépasser ou contredire les critiques d'un « effet de mode » : superficialité, irrégularité, éphémérité ? Et faire la preuve d'une solution résidentielle et sociale pertinente, pérenne, et efficiente ?

Nous avons fait l'hypothèse que trois déterminants majeurs conditionnent en grande partie la durabilité de la formule de l'habitat intergénérationnel :

- **L'inscription de l'habitat intergénérationnel dans un « mouvement réformateur »** plus profond que le seul phénomène de diffusion d'un modèle d'innovation sociale dans la filière professionnelle du logement social ;
- **La coexistence harmonieuse entre les processus de standardisation et normalisation à l'œuvre d'un côté** – permettant notamment à la formule d'asseoir dans le temps ses fondements conceptuels et opérationnels – **et la préservation d'une flexibilité fondamentale** de l'autre – notamment pour s'adapter à des contextes territoriaux variés ;
- **La maturation opérationnelle et la « professionnalisation » de la formule** vers, pour les opérations le permettant, une ingénierie sociale équilibrée et efficiente d'un point de vue social et économique.

À partir d'un travail largement bibliographique, faisant la part belle aux approches constructivistes et cognitives des politiques publiques, la **première partie** a permis de retracer le contexte socio-politique au sein duquel s'inscrit l'émergence de l'habitat intergénérationnel. Son développement – scellé, qui plus est, par le mariage providentiel entre « mixité » et « intergénération » – fait explicitement écho à une « *mise en forme* » de la question du vieillissement et de l'habitat qui lui est propice, « *autour d'un ensemble cohérent d'arguments et de mots d'ordres* »⁴⁴⁹ (TISSOT 2007, 11) : maintien à domicile, lien social, inclusion sociale, individualisation des parcours, pour la préservation de l'autonomie, vieillissement actif, etc. La

⁴⁴⁹ S. Tissot (2007) observe ce qu'elle qualifie de *réforme* de l'action publique autour de la nouvelle catégorie des « quartiers » en mettant en évidence de nouveaux « *modes d'intervention portés par une diversité d'acteurs réunis autour d'une même vision de la société [...], et autour d'un ensemble cohérent d'arguments et de mots d'ordres* » (p.11).

grande loi ASV de 2015, ainsi que l'important travail institutionnel qui l'a accompagné, peut être considéré comme l'építome de cette « réforme ». S'y est particulièrement affirmé le concept d'habitat inclusif à destination des personnes âgées et des personnes handicapées dans le logement social, dont l'habitat intergénérationnel est une des expressions majeures.

Certes dans ses traductions opérationnelles, ses évolutions, sa diffusion – particulièrement via le monde HLM – l'habitat intergénérationnel valide parfois les interrogations sur un « effet de mode ». La réflexivité et la consolidation opérationnelle de la formule tardent à rattraper la réalité contrastée des opérations toujours plus nombreuses. La dimension idéologique des notions de mixité et d'intergénération est à l'origine de raccourcis et de contre-usages dans leur application à des opérations résidentielles intergénérationnelles lorsqu'on prête à la mixité (inter)générationnelle des vertus intrinsèques et autosuffisantes. Elle n'est toutefois pas étrangère à l'attrait général pour la dimension intergénérationnelle de projets d'habitats destinés, *a priori*, à des personnes âgées. Malgré cette impesanteur opérationnelle, le développement de l'habitat intergénérationnel est toutefois expressément ancré dans un contexte marqué par le vieillissement démographique et l'individualisme contemporain. D'ailleurs loin d'être une innovation sociale et/ou résidentielle isolée, il est compagnon d'autres dispositifs, d'habitat intermédiaire, inclusif, participatif, groupé, alternatif, citoyen et solidaire, etc. à destination des personnes âgées (ou des personnes handicapées). Tous bâtis en écho à une aspiration commune à vivre et vieillir chez soi, libre et indépendant, mais conforté par le potentiel d'appui sur une force collective, support de solidarité de voisinage, de services de proximité, etc.

L'habitat intergénérationnel, et les différentes autres déclinaisons d'habitat à destination des personnes âgées basées sur l'inclusion sociale en « milieu ordinaire » ne demeurent toutefois qu'alternatives à une offre institutionnelle qui reste majoritairement écrasante. Ces formules, modèles, ou expériences, font consensus dans leur statut d'alternative et leur complémentarité avec l'offre *mainstream* existante. Notre emploi du terme « réforme » exagère donc l'étendue de la diffusion de ces changements. Si la formule de l'habitat intergénérationnel est vouée à se développer davantage, il semble que ce soit aujourd'hui en tant qu'*alternative* essentiellement.

Le corps et les résultats de la **seconde partie** reposent majoritairement sur l'analyse d'un recensement, rapporté dans une base de données, de 196 réalisations mises en service entre 1977 et 2016. L'intérêt d'une telle entreprise fut de dépasser la première barrière cognitive que représentent les quelques grandes opérations emblématiques et médiatisées qui servent de référence aux discours génériques qui se structurent progressivement autour de l'habitat intergénérationnel ; et de révéler au-delà, une diversité masquée de l'habitat intergénérationnel répondant à des enjeux opérationnels plus proprement liés aux territoires d'implantation des résidences. Evoluant dans le temps et indubitablement territorialement marqué, le concept d'habitat intergénérationnel s'est montré adaptable à une vaste variété de configurations résidentielles et territoriales. Un des visages les plus frappants de la territorialité de l'habitat intergénérationnel est une profonde dichotomie entre les projets réalisés sur les territoires aux caractères les plus métropolitains et ceux au contraire réalisés sur les territoires les plus ruraux. Entre les deux, c'est sur les territoires péri-urbains et de banlieues métropolitaines que semble le mieux s'incarner le « modèle moyen » de l'habitat intergénérationnel. De sorte que peuvent être esquissés des profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel :

- Des projets urbains, d'initiative majoritairement privée, déployant auprès de publics cibles plus susceptibles d'être mixtes (personnes âgées, mais aussi étudiants, jeunes actifs, personnes handicapées, familles monoparentales, etc.) une panoplie de service « quasi-exclusivement urbains » : l'insertion sociale, l'implication d'établissement sociaux ou médico-sociaux, la structuration d'une dynamique de voisinage. Dans un environnement compétitif, les projets métropolitains sont aussi les plus démonstratifs ;
- Des projets ruraux d'initiative au contraire majoritairement publique, destinés (plutôt) prioritairement à des séniors, et se dispensant souvent de fournir d'autres services formalisés que la location d'un logement adapté, et où préside le pragmatisme ;
- Un « noyau-moyen » de l'habitat intergénérationnel, majoritaire en banlieue des grandes agglomérations et dans les territoires péri-urbains, proposant à ses résidents des services correspondants aux trois catégories les plus diffusées : les services d'animation, les services à la personne/à domicile, les services de veille et de « gardiennage amélioré ». Souvent articulés autour du binôme bailleur-commune, c'est aussi sur ces territoires que se retrouvent le plus souvent les dispositifs formalisés et reproductibles d'opérateurs de l'habitat.

Dans un contexte qui s'apparente à une standardisation à partir de la généralité visible et aux prémices d'une institutionnalisation de la formule (juridique via la loi ASV, mais aussi via l'implication et le soutien d'acteurs tels que la CNAV ou l'USH), identifier et reconnaître la diversité des enjeux sociaux et territoriaux auxquels peut répondre, sous différentes formes, l'habitat intergénérationnel est crucial. Pour la préserver. Certaines réalisations parmi les moins médiatisées sont en effet pourtant loin d'être les moins opportunes.

C'est enfin dans la **troisième partie** que l'immersion dans le terrain de recherche se dévoile le plus complètement. Le contexte d'une thèse en CIFRE est en effet propice à un travail d'observation, ou une posture de recherche d'ordre ethnographique (proto-ethnographique dans notre cas...) : qu'il s'agisse de relevés d'anecdotes, de verbatims, d'observations lors des nombreux échanges avec les partenaires, clients, prospects, de Récipro-Cité, et des visites de sites, ou de l'analyse de l'action professionnelle de Récipro-Cité avec le dispositif CHERS VOISINS. Teintée d'une lecture managériale de l'action sociale et territoriale (ingénierie sociale, théorie socio-économique des organisations), cette partie est aussi la plus prescriptive.

À la diversité des réalisations mise en évidence en seconde partie, et à la défense subséquente d'une souplesse d'application de l'habitat intergénérationnel, correspond aussi une grande hétérogénéité dans la qualité des opérations. La persistance de fragilités opérationnelles et conceptuelles dénote une certaine immaturité de la formule, et met en évidence l'enjeu d'une professionnalisation de la mise en œuvre de l'habitat intergénérationnel. Partant de l'expérience de CHERS VOISINS, l'intérêt de quelques processus clés constitutifs d'une ingénierie sociale adaptée aux enjeux de l'habitat intergénérationnel a été suggéré. Correctement orchestrée, cette professionnalisation pourrait aussi devenir un levier d'amélioration de la balance socio-économique des réalisations, comme cela a pu être démontré pour le cas de la résidence CHERS VOISINS – Les Platanes. En d'autres termes, « impact social » et « intérêts gestionnaires » peuvent être envisagés à bon escient comme deux objectifs *interdépendants* d'une ingénierie sociale de l'habitat intergénérationnel.

En synthèse, les craintes, réserves, et critiques parfois exprimées à l'encontre de l'habitat intergénérationnel se fondent sur sa **réalité contrastée**. À la fois parfaitement en phase avec la demande sociale, et l'affirmation de l'habitat comme nouveau référentiel de gestion de la problématique du vieillissement (ARGOUD, 2011), et pourtant victime de son propre succès. Largement approprié à des fins de développement urbain ou patrimonial, la formule doit maintenant gagner en consistance opérationnelle pour démontrer que l'impact social escompté d'une offre d'habitat intergénérationnel se manifeste effectivement dans le quotidien des projets réalisés. Or la démonstration reste à faire. Les préjugés spatialistes relatifs aux vertus intrinsèques de la mixité, étendus à l'intergénération, et le manque d'outils pour faire fonctionner aujourd'hui l'idéal de mixité, n'ont d'ailleurs probablement pas aidé les opérateurs à déployer toute l'ingénierie sociale requise. Les réserves sont légitimes et seront donc positives si elles conduisent à établir de nouvelles exigences, et tirer la formule vers le haut.

Pourtant rien n'est catastrophique. L'heure des premières expérimentations étant passée, la formule de l'habitat intergénérationnel bénéficie de premiers retours d'expériences qui méritent d'être étudiés et diffusés. C'est une possibilité qui n'existait pas il y a seulement quelques années. L'occasion de gravir une marche ? Ou d'avancer vers un « âge de raison » pour l'habitat intergénérationnel ? Il est significatif que, jusqu'à présent, aucun travail de recherche conséquent n'ait été entrepris sur le sujet.⁴⁵⁰ Qui pour prendre du recul, si ce n'est la communauté des chercheurs ?

La présente thèse pose des fondements de compréhension de l'habitat intergénérationnel à petite échelle : son contexte, ses acteurs institutionnels, sa diversité, et quelques modalités générales de fonctionnement. Pour asseoir la légitimité de la formule et poursuivre les efforts de maturation, c'est probablement maintenant le mandat social de l'habitat intergénérationnel qui doit être étudié :

- Sanctionner l'utilité sociale de la formule sur le temps long (les attentes à ce sujet concernent principalement le *maintien à domicile*, la résorption des situations d'*isolement*, la *prévention*) ;
- Établir la désirabilité sociale, notamment vis-à-vis des personnes âgées, de l'habitat intergénérationnel. Est-ce que l'habitat intergénérationnel renouvelle la désirabilité sociale de l'habitat à destination des personnes âgées ?

Observés de beaucoup plus loin, les enjeux de durabilité d'un habitat intergénérationnel si largement assujéti au logement social font écho au destin des utopies socialistes du XIX^{ème} siècle et aux grandes séquences historiques de l'habitat social. La prégnance de considérations idéologiques relatives à la mixité générationnelle et à la solidarité de proximité confère à la formule une « résonance utopiste ». L'idée qu'un lieu et un « mode d'organisation » susciteraient, sinon une harmonie sociale, au moins une « efficacité collective »⁴⁵¹ vertueuse peut se rapporter aussi bien aux ambitions du dispositif *CHERS VOISINS* ou à d'autres projets d'habitat

⁴⁵⁰ Le programme de recherche en cours « Habitat et Vieillesse » piloté en Gironde par le laboratoire PAVE (et soutenu notamment par Logévie) est un des premiers à s'intéresser explicitement aux résidences intergénérationnelles.

⁴⁵¹ Pour reprendre l'expression de R. SAMPSON (2012).

intergénérationnel emblématiques qu'à l'expérience du familistère de Godin par exemple, à certaines réalisations emblématiques des HBM de la première décennie du XIX^{ème} siècle⁴⁵², ou plus tard encore à l'avènement (à partir des années 1960) puis l'obligation (à partir de 1977) des LCR, « mètres carrés sociaux », pour « développer la vie de groupe » et l'animation du voisinage. Sortis de leur contexte, certains éléments de comparaisons peuvent même s'avérer troublants de similitudes.

Ces exemples rappellent à quel point le logement est encadrée dans son contexte social, économique et politique. « *Le logement, s'il a été depuis le XIX^{ème} siècle un des grands terrain de débat sur la question sociale, a aussi été l'un des points d'ancrage des polémiques sur l'économie de marché, sur les rapports entre la libre entreprise, la propriété privée, l'Etat et les collectivités territoriales* » (ASCHER, 1995 : 5). C'est d'autant plus vrai du logement social. Les cités ouvrières et premiers HBM à vocation hygiéniste et moralisatrice à l'époque du capitalisme industriel paternaliste. Les cités modernes et grands ensembles industrialisés pour « l'homme de demain » à l'époque du capitalisme fordiste. La rationalisation gestionnaire des organismes, le retour à la solidarité de proximité, la mixité sociale et générationnelle, le développement durable (éco-quartiers et normes environnementales (cf. RENAULD, 2014)) à l'époque du capitalisme mondialisé néolibéral et de ses critiques (rationalisation de l'Etat-Providence, inégalités sociales et territoriales, crise environnementale...).

Remarquons alors à la fois l'évidence et le risque d'associer le destin de l'habitat intergénérationnel à son efficacité économique pour le logement social (tel que nous l'avons fait en partie 3).

- Cela ne revient-il pas à subordonner le social à l'économique ? C'est la crainte de J-S. ALIX et al. (2018) au sujet des contrats à impact social qui « *marquent une sorte de retour à la philanthropie, mais sans les idéaux qui la motivent* ». Comment, derrière la notion d'ingénierie sociale, s'équilibrent perspectives gestionnaires (efficacité, qualité) et considérations d'ordre social ?⁴⁵³ À quoi attribuer une valeur (ou le plus de valeur) : diminution de la vacance ou sensibilisation des jeunes générations à la relation avec des personnes âgées, prolonger le maintien à domicile ou retrouver le goût à la vie, etc. ? C'est une question profondément éthique. Faut-il exiger une rentabilité financière d'une action sociale, dont il est par ailleurs souvent extrêmement délicat et difficile d'appréhender la totalité des effets. Thuriféraires et détracteurs du service public connaissent le débat...
- Le logement social est-il le bon cheval à l'heure de la rationalisation budgétaire du secteur par les pouvoirs publics ? Les organismes HLM sont-ils en mesure d'intégrer (massivement) une posture d'ingénierie sociale qui transcende les discontinuités entre gestion patrimoniale, gestion de proximité et gestion sociale ? (cf. DEMOULIN, 2016).

⁴⁵² Cf. par exemple les résidences du Groupe des Maisons Ouvrières à Paris (espaces communs, services à prix négociés en pied d'immeuble, colocations pour ouvrières retraitées...), à l'immeuble de la Rue de Trétagne de la Société des Logements Hygiéniques à Bon Marché construit en 1903 par Henri Sauvage (toiture terrasse accessible, et de nombreux espaces et services en RDC : bains douches, buvette, restaurant hygiéniste, coopérative d'alimentation, et université populaire).

⁴⁵³ Cf. par exemple BACQUE, REY, SINTOMER, 2005, sur les 3 types d'objectifs assignés à la gestion de proximité et aux démarches participatives.

Sont-ce finalement la créativité et la « débrouille locale » déployées sur les communes péri-urbaines et rurales qui seront vouées à poursuivre le plus énergétiquement le mouvement ? Bien que peu visibles, ce sont, semble-t-il, les projets à forte dimension pragmatique – avant toute considération idéologique – qui sont les plus nombreux et les plus stables en même temps qu'ils sont les plus simples.

Comme si les deux sphères de l'utopi(sm)e et du pragmatisme n'avaient pas réussi à se rejoindre...

Bibliographie

ALBERT A., 2017, « Les effets socio-spatiaux d'un dispositif résidentiel d'incitation à la mixité sociale. L'exemple de la résidence « kolocations à projets solidaires » de la Cité à Oullins (Rhône) », *Géocarrefour* [En ligne] 91/4.

URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/10350>

ALIX J-S., AUTES M., COUTINET N. et GARRIGUE G., « Les contrats à impact social : une menace pour la solidarité ? », *La Vie des idées* [En ligne], 16 janvier 2018.

URL : <http://www.laviedesidees.fr/Les-contrats-a-impact-social-une-menace-pour-la-solidarite.html>

ANIL, 2017, Numéro spécial *Habitat Actualité* : « Loi Egalité et Citoyenneté ».

URL : https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/habitat_actualite_loi_egalite_citoyennete.pdf

AOUICI S. et GALLOU R., 2013, « Les logements-foyers franciliens entre déclin et renouveau », Colloque de Tours « Vieillir chez soi - vivre entre soi ? Les habitats intermédiaires en question ».

APF, 2014, Rapport « Habitat dans une société inclusive », Appel à projets de la Fondation Internationale de Recherche Appliquée sur le Handicap.

AQUINO J-P., 2007, « Le vieillissement : d'un modèle "défectologique" à un modèle "ontogénique" », *Gérontologie et société* n° 123, p. 13-29.

ARFEUX-VAUCHER G., DORANGE M., J. GAUSSENS J. ET BESSON I., 2006, Rapport « Un toit, deux générations » pour la Fondation Nationale de Gérontologie.

URL : https://cdn.uclouvain.be/public/Exports%20reddot/aisbl-generations/documents/DocPart_Etud_UnToitDeuxGenerations_2006.pdf

ARGOUD D., 2004, « L'habitat groupé : une alternative à la maison de retraite ? Une étude exploratoire », *Cahiers du CLEIRPPA*.

ARGOUD D. (dir.), 2004, *Prévenir l'isolement des personnes âgées : voisiner au grand âge*, Paris : Dunod.

ARGOUD D., 2008, *L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement*, Rapport de recherche PUCA, 137 p.

Argoud D., 2010, « Des politiques qui s'ignorent », in PUCA, *Annuaire des recherches du Programme international de recherche "Vieillesse de la population et habitat"*, PUCA, La Défense.

ARGOUD D., 2011, « L'habitat groupé, une alternative à la maison de retraite ? », *Hors-série Cleirppa*, p. 5-16.

ARGOUD D., 2012, « L'habitat intergénérationnel : vers une nouvelle forme de mixité ? », *Pouvoirs Locaux*, n°94, p. 103-106.

ARGOUD D., 2014, Les politiques gérontologiques locales : la difficile constitution d'un espace autonome entre territorialisation et recentralisation, in HUMMEL C., MALLON I. et CARADEC V., *Vieillesse et vieillissement*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes.

ARGOUD D., 2016, « L'isolement des personnes âgées. De l'émergence à la construction d'un problème public », *Gérontologie et société* n°149, p. 25-40.

ASCHER F., 1995, *Le logement en questions*, La Tour d'Aigues : Ed. de l'Aube.

ATTIAS-DONFUT C. (dir.), 1995, *Les solidarités entre générations. Vieillesse, Familles, Etat.*, Paris : Nathan

AUDIAR [Agence d'Urbanisme et de Développement intercommunal de l'Agglomération Rennaise], 2015, « Habitat et vieillissement ».

URL : https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/etudes/habitat_vieillissement_octobre2015_web.pdf

AUTHIER J-Y., 2008, « Les pratiques sociales de coprésence dans les espaces résidentiels : mixité et proximité », in JAILLET M-C., PERRIN E. et MENARD F. (dir.), *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, Paris : PUCA.

AUTHIER J-Y. (dir.), BENSOUSSAN B., GRAFMEYER Y., LEVY J-P., LEVY-VROELANT C., 2001, *Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien*, Paris : Economica.

AVISE, 2017, « Mode d'emploi – Evaluer l'impact social, éclairage pour ceux qui financent une activité d'utilité sociale », 24 p.

URL : https://www.avise.org/sites/default/files/atoms/files/20180108/avise_201712_mde_impact_social_web.pdf

BARRY H., DOUCHET A., FOURNY I., LESCIEUX A. et SALINGUE J (Cresge), 2010, *Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle. Rôle des politiques publiques.* Dossier d'études CNAF n° 132.

BAZEILLE-RENAULT C., 1997, « Un habitat de qualité pour personnes âgées dépendantes - Les enseignements de l'évaluation du programme SEPIA », *Retraite et Société*, « MIRE infos ».

BAZEILLE-RENAULT C., 1998, « Voir autrement l'habitat des personnes âgées dépendantes - Evaluation du programme SEPIA », *Gestions hospitalières*.

BEHAR D., DONZELOT J., DUBET F., GENESTIER P., JAILLET M-C., LELEVRIER C., et OBERTI M., 2004, « La mixité urbaine est-elle une politique ? », *Esprit*, n°303, pp. 121-142.

BEHAR D., BELLANGER E. et DELPIROU A., 2018, « La production urbaine en chantier : héritages, enjeux et perspectives des appels à projets innovants », *Métropolitiques*.

URL : <https://www.metropolitiques.eu/La-production-urbaine-en-chantier-heritages-enjeux-et-perspectives-des-appels-a.html>

BELMESSOUS F., BONNEVAL L., COUDROY DE LILLE L. et ORTAR N. (dir.), 2014, *Logement et politique(s) – un couple encore d'actualité ?*, Paris : L'Harmattan.

BERGER M., ROUGE L., THOMANN S. et THOUZELLIER C., 2010, « Vieillir en pavillon : mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Toulouse, Paris, Marseille) », *Espace populations sociétés* [En ligne], mis en ligne le 01 avril 2012.
URL : <http://eps.revues.org/3912>

BERTHET T., 2007, "L'État social à l'épreuve de l'action territoriale", in FAURE A. et NEGRIER E. (dir.), *Les politiques publiques à l'épreuve de l'action locale, critiques de la territorialisation*, Paris : L'Harmattan.

BILLE M. et MARTZ D., 2010, *La tyrannie du bien vieillir*, Lormont : Le Bord de l'eau.

BLANCHET M., 2011, *Politiques de la vieillesse dans la région Pays de la Loire*. Thèse de Géographie. Université d'Angers. Français. <tel-00847253>

BOLLIER D., 2014, *La renaissance des communs*, Ed. Charles Léopold Mayer. (trad. PETITJEAN O.)
URL : <http://www.eclm.fr/ouvrage-364.html>

BONNAL P., CHEVALIER P., DEDEIRE M. et SOURISSEAU J-M. (dir.), 2016, *Production et circulation des normes pour l'action territoriale*, Montpellier : Presses universitaires de la Méditerranée.

BOLTANSKI L. et CHIAPPELLO E., 1999, *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris : Gallimard.

BONNET J. (dir.), 2012, *Aménagement et développement territorial*, Paris : Ellipses.

BONNET J. et BROGGIO C., 2013, « Le périurbain entre opportunités et défis », in CHAPON P-M. (dir.), *Bâtir une ville pour tous les âges*, Paris : La Documentation française, p. 21-27.

BOSC C., 2016, « Le développement territorial existe-t-il ? L'efficacité performative d'un nouveau répertoire d'action publique », in BONNAL P., CHEVALIER P., DEDEIRE M., SOURISSEAU J-M (dir.), *Production et circulation des normes pour l'action territoriale*, Montpellier : Presses universitaires de la Méditerranée.

BOUGRAIN F et CARRASSUS J. (CSTB), 2003, « Bâtiment : de l'innovation de produit à l'innovation de service », Programme de recherche Innover ensemble, Paris : PUCA.

BOULMIER M., 2009, « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir », Rapport remis à Monsieur Benoist APPARU Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme le 07/10/2009.

BOURDAIRE-MIGNOT C. et GRÜNDLER T., 2018, « Dis-moi comment tu traites tes vieux et je te dirai dans quelle société tu vis », *La Revue des droits de l'homme* [En ligne], mis en ligne le 03/07/2018.
URL : <http://journals.openedition.org/revdh/4436>

BOURGEOIS I., 2013, « Les réformes Hartz, remise en cause de l'Etat social ? », *Regards sur l'économie allemande* [En ligne] n° 108, mis en ligne le 01 March 2015.
URL : <http://rea.revues.org/4526>

BRIET R. et DE MONTALEMBERT M., 2006, « La solidarité intergénérationnelle au service de la famille », Rapport préparatoire à la conférence de la famille 2006, Rapport de propositions remis à BAS P., Ministre délégué à la Sécurité sociale, aux Personnes âgées, aux Personnes handicapées et à la Famille, Paris : La documentation française.

BROGGIO C., 2012, « La région, cadre privilégié du management territorial », in BONNET J. (dir.), *Aménagement et développement territorial*, Paris : Ellipses, p.29-52.

BROGGIO C., 2012, « Organisation territoriale et nouveau management des territoires en Europe », in BONNET J. (dir.), *Aménagement et développement territorial*, Paris : Ellipses, p.53-71

BUSQUET G., HEROUARD F. et SAINT-MACARY E., 2016, *La Politique de la ville. Idéologies, acteurs et territoires*, Paris : L'Harmattan.

CAMPEON A., 2016, « Vieillesse isolées, vieillesse esseulées ? Regards sur l'isolement et la solitude des personnes âgées », *Gérontologie et société*, vol. 38 / n°149, p. 11-23.

CARADEC V., 2008 (2^{ème} ed.), *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*, Paris : Armand Colin.

CARADEC V., 2008, « Âge et génération », *Agora débats/jeunesse*, n°49, Paris : L'Harmattan.

CARADEC V., 2010, « Les comportements résidentiels des retraités. Quelques enseignements du programme de recherche "Vieillesse de la population et habitat" », *Espace populations sociétés* [En ligne], mis en ligne le 01 avril 2012.
URL : <http://eps.revues.org/3897>

CARASSUS J., 2003, *Construction : la mutation - De l'ouvrage au service*, Paris : Presses des ponts.

CASTEL R., 1995, *Les métamorphoses de la question sociale. Une chronique du salariat*, Paris : Fayard.

CCNE (Comité Consultatif National d'Ethique pour les sciences de la vie et de la santé), 2018, « Enjeux éthiques du vieillissement - Quel sens à la concentration des personnes âgées entre elles, dans des établissements dits d'hébergement ? Quels leviers pour une société inclusive pour les personnes âgées ? », Avis n° 128.
URL : http://www.ccne-ethique.fr/sites/default/files/publications/ccne_avis_128.pdf

CETE de Lyon - Direction régionale de l'Équipement Rhône-Alpes, 2005, « Importance et conséquences du vieillissement de la population en milieu périurbain », Rapport, 88 p.

CHAILLOU F., SEMARD A., EYNARD C., PIOUS O., AMYOT J.-J., BARRE C., 2008, *Politiques territoriales de l'habitat et choix des personnes au grand âge, Rapport de recherche PUCA*, 148 p.

CHAMBOREDON J-C. et LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. XI, n°1, p. 3-33.

CHARMES E., « Le périurbain, espace des retraités ? », Citego.org, octobre 2015
URL : http://www.citego.org/bdf_fiche-document-41_fr.html

CHARMES E., BACQUE M-H., 2016, *Mixité sociale, et après ?*, Paris : PUF.

CHAUDET B. et CHAPON P-M., 2014, « Introduction - Modes de vie, modes d'habiter des aînés : entre inclusion et exclusion », *Norois* [En ligne], 232, mis en ligne le 30 octobre 2014.
URL : <http://norois.revues.org/5158>

CHAUFFAUT D., 2009, « Analyse critique de : L'intergénérationnel, regards pluridisciplinaires », *Retraite et société*, n°58, pp. 212 - 214.

CHAUVEL L., 1998, *Le destin des générations*, Paris : PUF

CHEMIN C. et THIMONIER E., « Le rapprochement Chercheur-Consultant en aménagement du territoire : un apport à haute valeur ajoutée ? », *EchoGéo* [Online], mis en ligne le 18 février 2010.
URL : <http://journals.openedition.org/echogeo/11635>

CHIGNIER-RIBOULON F., 2006a, « Catégories moyennes et discriminations au logement, entre réalités communes et spécificités », *Hommes et Migrations*, n°1264, p. 68-76.
URL : www.persee.fr/doc/homig_1142-852x_2006_num_1264_1_4528

CHIGNIER-RIBOULON F., 2006b, « L'apport de la géographie sociale à la politique de la ville », in SECHET R., et VESCHAMBRE V., *Penser et faire la géographie sociale : Contribution à une épistémologie de la géographie sociale*, Rennes : Presses universitaires de Rennes, p 99-115.
URL : <http://books.openedition.org/pur/373>

CHIGNIER-RIBOULON F. et SEMMOUD N. (dir.), 2006, *Nouvelle attractivité des territoires et engagement des acteurs : [actes de la journée d'étude du 21 septembre 2006 organisée par le CERAMAC]*, Clermont-Ferrand : Presses universitaires Blaise Pascal.

CHOI J-S. et PAULSSON J., 2011, « Evaluation of Common Activity and Life in Swedish Cohousing Units », *International Journal of Human Ecology*, 12 (2), p. 133-146.

CLEMENT S., 2006, « L'individu vieillissant. Les représentations sociales du vieillissement dans les politiques publiques », *Les Annales de la recherche urbaine*, vol. 100 / n°1, p. 76-81.

CNFPT, Synthèse de la journée « Vieillir en ville, un enjeu pour l'urbanisme de demain » à l'INSET d'Angers, les 26 et 27 juin 2012, 16 p.
URL : http://www.cnfpt.fr/sites/default/files/vieillir_en_ville_actes_synthese.pdf

Comité des directeurs pour le développement urbain, Séance n° 17 du 13 mai 2004, « L'ingénierie territoriale ».

Commission Européenne, 2006, « Méthodologie d'évaluation de l'aide extérieure de la Commission européenne », Luxembourg : Office des publications officielles des Communautés européennes.

CORCUFF P., ION J., DE SINGLY F., 2005, *Politiques de l'individualisme, entre sociologie et philosophie*, Paris : Ed. Textuel.

CROWLEY J., 2006, « Le vieillissement actif - résumé », *Revue internationale des sciences sociales*, n°190/4, Toulouse : Unesco/Erès.

D'ANDREA N. et ZERILLO F., 2015, « La prise en compte du vieillissement dans les écoquartiers : l'exemple de la participation autour de la résidence intergénérationnelle de Saint-Cyprien (Poitiers) », *Développement durable et territoires* [En ligne], vol. 6 / n°2, mis en ligne le 30 septembre 2015.

URL : <http://developpementdurable.revues.org/10942>

DAURE P-H., "La mixité des âges à travers l'histoire d'un espace intergénérationnel innovant à Saint-Apollinaire en Côte-d'Or", in BERGERET-AMSELEK C. (dir.) (2015), *Vivre ensemble, jeunes et vieux - Un défi à relever*, Toulouse : Erès.

DE SINGLY F., (2005, ed. 2007), *L'individualisme est un humanisme*, La Tour d'Aigues : Editions de l'aube.

DEHAN P., (2007, 2^{ème} ed.), *L'habitat des personnes âgées - Du logement adapté aux Ehpad, USLD et unités Alzheimer*, Antony : Ed. Le Moniteur.

DELPHIS, 2013, « Mesurer la création de valeur d'un organisme HLM pour un territoire », Rapport de recherche, programme financé par l'USH et la CDC.

URL : http://www.delphis-asso.org/sites/default/files/fichiers/2013_-_creation_de_valeur_-_manuel_web.pdf

DEMOULIN J., 2016, *La gestion du logement social. L'impératif participatif*, Rennes : Presses Universitaire de Rennes.

DESPLANQUES G., 2005, « Géographie de la population âgée en France », *Retraite et société*, n°45, p. 23-41.

URL : <http://www.cairn.info/revue-retraite-et-societe-2005-2-page-23.htm>

DEVAUX C., 2014, « L'entrée en politique de l'habitat participatif : révolution ou révélation des représentations et des pratiques », in BELMESSOUS F., BONNEVAL L., COUDROY DE LILLE L. et ORTAR N. (dir.), *Logement et politique(s) – un couple encore d'actualité ?*, Paris : L'Harmattan.

DEVAUX C., 2015, *L'habitat participatif : de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes : PUR.

DEVAUX C., 2016, « Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ? », *Revue française des affaires sociales*, n° 7, p. 151-174.

URL : <http://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2016-3-page-151.htm>

DGCS – Ministère des solidarités et de la santé, 2017, « Enquête nationale relative à l'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées, personnes âgées, personnes atteintes d'une maladie neurodégénérative ou leurs aidants - Synthèse des résultats ».

URL : https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/2017_fev_-synthese_enquete_dgcs_habitat_innovant_pa-ph.pdf

DION M., 2015, « Le vieillissement », *L'Europe en Formation*, n° 377, pp. 46-60.

DIVOUX V., « La résidence intergénérationnelle de Saint Cyprien, premiers apports et questions sur une dynamique participative militante », in TOZZ P. (dir.), 2017, *L'animation socioculturelle, quelle place dans le projet urbain ?*, Bordeaux : Carrières sociales éditions, p. 133-151.

DONZELOT J., 2007 (2011 pour l'édition Quadrige), « Un État qui rend capable », in PAUGAM S. (dir.), *Repenser la solidarité*, Paris : PUF, p. 87-109.

DREES, 2014, « 693 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2011 », *Études et résultats*, n° 899.

DREES, 2015, « L'action sociale des collectivités locales envers les personnes âgées - Une observation qualitative au-delà de l'aide sociale légale », *Dossier Solidarité et Santé*, n°71.

DREES, 2017, « En 2014, huit communes sur dix mènent une action sociale - Premiers résultats de l'enquête ASCO », *Études et résultats*, n°995.

DRIANT J.-C. (2007), « La mobilité des personnes âgées dans le marché du logement : une approche dynamique », in BONVALET C., DROSSO F., BENGUIGUI F., HUYNH P. M., *Vieillesse de la population et logement*, Paris : La Documentation française, pp. 247-266.

DRIANT J.-C., 2011, « Les mutations en sourdine du financement du logement social », *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, p. 187-197.

URL : <http://www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2011-1-page-187.htm>

DUBECHOT P. et RIVARD T., 2010, *DEIS, Ingénierie sociale*, Paris : Vuibert.

DUFOURCQ B., Préambule du Forum national de la Fondation de France « Vieillir dans son quartier, dans son village - Des aménagements à inventer ensemble », tenu à Paris le 12-13 octobre 2004.

URL : <https://www.fondationdefrance.org/sites/default/files/atoms/files/vieillir-dans-son-quartier-dans-son-village-2004.pdf>

DUMONT G-F. (dir.), 2006, *Les territoires face au vieillissement en France et en Europe – Géographie, Politique, Prospective*, Paris : Ellipses.

ELEB M., BENDIMERAD S., 2015, « Ensemble mais séparément, Les lieux de la cohabitation », *Les chantiers Leroy Merlin Source* [En ligne], n°14, mise en ligne juillet 2015.

URL : http://leroymerlinsource.fr/wp-content/uploads/2016/05/UFH_1_Chantier_14_cohabitation_web_VD_0915.pdf

ECKARDT F., 2006, « La maison des générations en Allemagne. Un nouveau programme gouvernemental », *Les annales de la recherche urbaine*, n°100, pp. 33-37.

EHPA Conseil, 2014, Rapport « Bien vieillir chez soi grâce aux résidences seniors ».

URL : http://ehpa.fr/medias/rapports/Rapport_residences_seniors.pdf

ELEB M. et VIOLEAU J-L., 2000, *Entre voisins, dispositif architectural et mixité sociale*, Paris : Ed. de l'Epure.

ENNUYER B., 2007, « 1962-2007 : regards sur les politiques du "maintien à domicile". Et sur la notion de "libre choix" de son mode de vie », *Gérontologie et société*, n° 123, p. 153-167.

EPSTEIN R., 2004, « Le concept de mixité sociale appliqué aux politiques urbaines », in *Raison présente*, n°151, pp. 21-39.

EPSTEIN R., 2006, Gouverner à distance : Quand l'Etat se retire des territoires, *Esprit* (nov 2005), Paris : Editions Esprit, pp.96-111.

EVERARTS G., 1995, « Entr'âges et la solidarité à l'échelle du quartier », in PITAUD P. et VERCAUTEREN R., *L'intergénération en Europe*, Toulouse : Erès.

FALAIX L., 2010, « L'ingénierie sociale et territoriale dans les directions interministérielles de la cohésion sociale : Vers une co-construction des politiques publiques entre cadres d'Etat et habitants », *Carnets de géographes*, 15 p.

URL : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00907390>

FAURE A. et DOUILLET A-C. (dir.), 2005, *L'action publique et la question territoriale*, Grenoble : PUG.

La Fonda et Futuribles International, 2016, « Vieillesse démographique : défis et opportunités pour l'économie sociale et solidaire – Rapport final ».

URL : http://www.fonda.asso.fr/IMG/pdf/rapport_silver_def_web.pdf

FORBES, J., 2002, *The Application of Age-integrated Co-housing for Older People*. Hobart : The Winston Churchill Memorial Trust for Australia.

FORZY L., MICOUT V., ASDO Etudes, « Le logement intergénérationnel – ensemble2générations », Rapport d'évaluation remis le 31 mars 2012, financé par le Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse [Ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et de la Vie associative].

FRAGNIERE J-P., 2012, *Dictionnaire des âges et des générations*, Ed. réalités sociales, Lausanne.

FRINAULT T., 2011, « Personnes âgées », in PASQUIER R., GUIGNER S., COLE A., *Dictionnaire des politiques territoriales*, Paris : Presses de Sciences Po.

GARKOVICH L. E., 2011, « A historical view on Community Development », in ROBINSON Jr. J. W. et GREEN G. P., *Introduction to Community Development – Theory, Practice, and Service-Learning*, Los Angeles : SAGE.

GERARD A., 2017, « Enjeux et stratégies de l'appropriation des espaces collectifs », *Gérontologie et société*, vol. 39, p. 143-154.

GHEKIERE J.-F., 2006, « La distribution des âges dans la ville. Le vieillissement des espaces urbains conçus pour des populations jeunes », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°100, pp. 7-13.
URL : http://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2006_num_100_1_2639

GHEKIERE L., 2010, « Repenser le logement social en Europe », in LEVY-VROELANT C., TUTIN C. (dir.), *Le logement social en Europe au début du XXIème siècle – La révision générale*, Rennes : PUR.

GRECO L., JOSSO V. et RIO N., 2018, « Les "Réinventer" : un concours de programmation... sans programmiste ? », *Métropolitiques* [En ligne], mis en ligne le 4 juin 2018.
URL : <https://www.metropolitiques.eu/Les-Reinventer-un-concours-de-programmation-sans-programmiste.html>

GUCHER C., 1998, *L'action gérontologique municipale*, Paris : L'Harmattan.

GUERIN S., 2007, *L'invention des séniors*, Paris : Hachette Littératures.

GUERIN S., 2008, *Vive les vieux !*, Paris : Ed. Michalon.

GUERIN S., 2010, *De l'Etat providence à l'Etat accompagnant*, Paris : Ed. Michalon.

GUERIN S., 2011, *La nouvelle société des séniors*, Paris : Ed. Michalon.

GUERIN S., 2016, « Analyse typologique des monographies d'habitat regroupé », Rapport pour la CNAV, 60 p.
URL : <https://www.lassuranceretraite.fr/portail-info/files/live/sites/pub-bootstrap/files/pdf/QSN/Analyse-typologique-habitat%20regroupe-S.Guerin.pdf>

GUFFENS C., 2006, « Où vivre ensemble ? Etude de l'habitat à caractère intergénérationnel pour personnes âgées », Rapport pour la Fondation Roi Baudouin, 114p.

GUILLEMARD A.-M., 2003, *L'âge de l'emploi. Les sociétés à l'épreuve du vieillissement*, Paris : Armand Colin.

GUILLEMARD A.-M., 2006, *De l'emploi des seniors à la gestion des âges*, Paris : La documentation Française.

GUILLEMARD A.-M., 2002, « De la retraite mort sociale à la retraite solidaire. La retraite une mort sociale (1972) revisitée trente ans après », *Gérontologie et société* n° 102, p. 53-66.

GUILLEMARD A.-M., 2014, « Dynamiques des politiques de la vieillesse en France depuis 1945 – Construction du problème et formation d'une politique publique » in HUMMEL C., MALLON I. et CARADEC V., *Vieillesse et vieillissement*, Rennes : PUR.

Hal'âge, 2015, « Vieillir en habitat participatif et solidaire en Allemagne. Voyage d'étude Rhénanie-Westphalie ».

URL : <http://halage.info/wp-content/uploads/2015/12/livretAllemagne-Online.pdf>

HASSENTEUFEL P., 2008, *Sociologie politique : l'action publique*, Paris : Armand Colin.

HATTON-YEO, A., et OHSAKO, T., 2000, *Intergenerational programmes: Public policy and research implications. An international perspective*, UNESCO.

URL : <http://unesdoc.unesco.org/images/0012/001280/128018e.pdf>

HAUMONT B. et MOREL A. (dir.), 2005, *La société des voisins*, Paris : Ed. de la Maison des Sciences de l'Homme.

HCLPD [Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées], 2012, « Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres ! », 17^{ème} Rapport, 82 p.

URL : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/124000572.pdf>

HCSP, 2011, *Évaluation du Plan national Bien vieillir 2007-2009*, Paris : La documentation française.

HERBERT B., 2008, *La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat, réalités et perspectives*, Rapport de recherche, Paris : PUCA, 123 p.

HOUARD N., « Le logement social en Europe : la fin d'une époque ? », *Métropolitiques* [En ligne], mis en ligne le 9 avril 2012.

URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-logement-social-en-Europe-la.html>

HUMMEL C., HUGENTOBLE V., 2007, « La construction sociale du "problème" intergénérationnel », *Gérontologie et société*, n° 123, p. 71-84.

HUMMEL C., MALLON I. et CARADEC V., 2014, *Vieillesse et vieillissement*, Rennes : PUR.

HUYNH P. M. (coord.), « Habitat et Vieillissement : nouvelles pratiques professionnelles ? Nouvelle formes d'action publique ? », Actes du colloque du PUCA du 4 février 2010, PUCA, La Défense.

JAILLET-ROMAN M.-C., 2005, « La mixité sociale : une chimère ? Son impact dans les politiques urbaines », *Informations sociales*, n° 123, p. 98-105.

URL : <https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-98.htm>

JAILLET M-C., 2007, « Logement et santé, une question et des interactions complexes », in Institut des villes, *Villes, santé et développement durable*, Paris : La Documentation française, p. 135-145.

JAILLET M-C., 2011, « La mixité dans les politiques françaises du logement : une question sensible », in N. HOUARD (coord.), *Le logement social dans tous ses Etats*, Paris : La Documentation française.

JAILLET M-C., 2014a, « Faire la ville (dense et mixte) "contre ses habitants" ? », in *Tous urbains*, n°7, p. 60-62.

URL : <https://www.cairn.info/revue-tous-urbains-2014-3-page-60.htm>

JAILLET M-C., 2014b, « Les villes sommées d'être compétitives peuvent-elles répondre dans le même temps aux nouveaux enjeux sociaux ? Une contradiction indépassable », in LE BLANC A. et al., *Métropoles en débat : (dé)constructions de la ville compétitive*, Nanterre : Presses universitaires de Paris Ouest, p. 381-394.

JAILLET M-C., 2014c, « Quelles mixités ? – Introduction », in DEBOULET A. et LELEVRIER C., *Rénovations urbaines en Europe*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes, p.173-176.

JOURDHEUIL A-L., 2017, « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés. L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », *Métropoles* [En ligne], mis en ligne le 15 juin 2017.

URL : <http://metropoles.revues.org/5409>

KIRSZBAUM T., 2008, *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative*, Paris : La Documentation française.

KLEIN J-L., LAVILLE J-L. et MOULAERT F., 2014, *L'innovation sociale*, Toulouse : Erès.

KLEIN J-L., 2014, « Innovation sociale et développement territorial », in KLEIN J-L., LAVILLE J-L. et MOULAERT F., *L'innovation sociale*, Toulouse : Erès.

KREMER-PREIß U., MEHNERT T., 2014, « Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter », Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung.

LABIT A., 2013, « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », in MEMBRADO M., ROUYER A. (dir.), *Habiter et vieillir – Vers de nouvelles demeures*, Toulouse : Erès.

LABIT A. et CHALAND K., 2010, « L'habitat groupé autogéré en France et en Allemagne », *Espace populations sociétés* [En ligne], mis en ligne le 01 avril 2012.

URL : <http://journals.openedition.org/eps/3982>

LABIT A., 2015, « Habiter autrement pour vieillir autrement : motivations et engagements de femmes retraitées européennes », *Revue de socio-anthropologie*, n°32, p. 55-69.

LABIT A., 2015, « Self-managed co-housing in the context of an ageing population in Europe », *Urban Research & Practice*, 8:1, p. 32-45.

LABIT A., 2016, « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir », *Gérontologie et société*, vol. 38 / n° 149, p. 141-154.

LABIT A. et DUBOST N., 2016, « Housing and ageing in France and Germany: the intergenerational solution », *Housing Care and Support*, 19(2), p.45-54.

LE BRAS H et CARLI P., 2012, *Crise des liens, crise des lieux - Pour un logement social solidaire*, La Tour d'Aigues : Ed. de l'aube.

LE GALES P., 2011, « Politiques urbaines », in PASQUIER R., GUIGNER S., COLE A., *Dictionnaire des politiques territoriales*, Paris : Presses de Sciences Po.

LECLERC B., 2015, « L'externalisation de la participation par les organismes HLM comme instrument de régulation des rapports sociaux : le cas des réseaux de « locataires-référents », intervention aux 4^{èmes} journées doctorales du GIS Démocratie et Participation du public, Université Lille 2, 12 et 13 novembre 2015.

URL : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01629864/document>

LEENHARDT H., 2017, *L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement*, Etude réalisée pour le collectif "Habiter Autrement", 28 p.

LEENHARDT H., 2017, « Les formes alternatives d'habitat pour les personnes âgées, une comparaison Allemagne-France », *Gérontologie et société*, vol. 39, p. 187-206.

LEFEVRE P., « Un premier bilan de la programmation générative », billet de blog en date du 17 juin 2014 (Blog annexe à l'ouvrage "L'habitat participatif", Ed. Apogée, 2014).

URL : <https://habitatparticipatifapogee.wordpress.com/2014/06/17/methodologie-un-premier-bilan-de-la-programmation-generative/>

LEVY-VROELANT C. et TUTIN C. (dir.), 2010, *Le logement social en Europe au début du XXI^{ème} siècle – La révision générale*, Rennes : PUR.

LYET P., MOLINA C., 2011, « Problématiques des trois ateliers - atelier 1 : politiques territoriales et ingénierie sociale », *Vie sociale* n°1/2011, p. 95-101.

MALKI M., « L'intergénération, une démarche de proximité », communication au colloque *Les défis des relations intergénérationnelles* organisé par la Fondation du Roi Baudouin à Bruxelles le 19 nov. 2008.

MALKI M., 2015, « Les enjeux de l'intergénération », in BERGERET-AMSELEK C., *Vivre ensemble, jeunes et vieux. Un défi à relever*, Toulouse : Erès.

MALLON I., 2005, *Vivre en maison de retraite. Le dernier chez-soi*, Rennes : PUR.

MARCHAL H. et STEBE J-M., 2003, « Les gardiens-concierges dans l'habitat social : un rouage clef de la vie quotidienne », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°94, p. 53-60.

URL : www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2003_num_94_1_2508

MARQUIER, R., 2015, « L'action sociale des collectivités locales envers les personnes âgées », *Dossiers Solidarité et santé*, n°71, DREES.

MARTIN C., 1995, « Vieillesse, dépendance et solidarité en Europe. Redécouverte des solidarités informelles et enjeu normatif », in ATTIAS-DONFUT C. (dir.), *Les solidarités entre générations, Vieillesse, Familles, Etat*, Paris : Nathan.

MARTIN-CARON L. et COMEAU Y., 2013, « Le logement intergénérationnel à vocation sociale : un recensement des connaissances », *Cahier de la chaire de recherche de Marcelle-Mallet sur la culture philanthropique*, n°TA1303.

MARTIN-CARON L., 2014, sous la direction de COMEAU Y., « Monographie de la résidence intergénérationnelle Îlot Bon Secours », *Cahiers de la Chaire de recherche Marcelle-Mallet sur la culture philanthropique*, n°EE1402.

MCDANIEL S., 2009, « Les apports de la démographie à la problématique de l'intergénérationnel », in QUENIART A. et HURTUBISE R. (dir.), *L'intergénérationnel, regards pluridisciplinaires*, Rennes : Presses de l'EHESP

MEMBRADO M. et MANTOVANI J., 2014, « Vieillir et voisiner : de la sociabilité aux solidarités ? » in HUMMEL C., MALLON I. et CARADEC V., *Vieillesse et vieillissement*, Rennes : PUR.

MERIAUX O., 2005, « Le débordement territorial des politiques sectorielles », in FAURE A. et DOUILLET A.-C. (éd.), *L'action publique et la question territoriale*, Grenoble : Presses universitaires de Grenoble.

METTETAL L. et MANDON O., 2016, « Vieillir à sa manière : l'habitat des seniors innove », *Note rapide de l'IAU-IDF*, n°730.

URL : https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1314/NR_730_web.pdf

METTETAL L., 2020, « L'habitat social intergénérationnel : l'exemple du Val d'Oise », Etude de l'Institut Paris-Région réalisée en partenariat avec le Département du Val d'Oise.

URL : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2328/VAL_DOISE_V9.pdf

MONCHANIN D., 2017, « Entretien avec N. SAHMI », *Déclic* n°177.

MOREL A., 2005, « La civilité à l'épreuve de l'altérité », in HAUMONT B. et MOREL A. (dir.), *La société des voisins*, Paris : Ed. de la Maison des Sciences de l'Homme.

MOREL A. et al., 2009, Rapport du groupe de travail sur l'ingénierie sociale, à la demande du comité de pilotage de la cohésion sociale, Paris : Inspection générale des affaires sociales (IGAS).
URL : http://www.p2ris-normandie.fr/images/stories/pdf/ingenierie/Rapport_Morel.pdf

MOREL-BROCHET A. et ARAGAU C., 2013, « Rester ou quitter sa maison : l'ancrage résidentiel périurbain à l'épreuve du vieillissement », in MEMBRADO M. et ROUYER A. (eds), *Habiter et vieillir. Vers de nouvelles demeures*, Toulouse : Erès, p. 105-119.

MOREL-BROCHET A., ROUGE L., 2017, « Quotidien, ajustements et arbitrages des retraités du périurbain francilien », *Gérontologie et société*, vol. 39, p. 41-56.

MULGAN T., 2010, « Measuring social value », *Stanford Social Innovation Review*, Vol. 8 / n°3, p. 38-43.
URL : https://ssir.org/articles/entry/measuring_social_value

MULLER P., 2000, « L'analyse cognitive des politiques publiques : vers une sociologie politique de l'action publique », *Revue française de science politique*, 50^e année / n°2, p. 189-208.

NEMOZ S., 2007, *L'étudiant et la personne âgée sous un même toit*, Paris : L'Harmattan.

NEMOZ S., 2007, « Entre logement solidaire et mariage d'intérêts, comment étudiants et personnes âgées parviennent-ils à cohabiter sous un même toit ? Une comparaison de maisonnées intergénérationnelles parisiennes et madrilènes », in PAQUOT T., *Habiter, le propre de l'humain*, Paris : La Découverte, p. 313-331.

NEMOZ S., 2008, « De la « co-âgitation » urbaine aux « maisonnées » intergénérationnelles », *Agora débats/jeunesses*, n°49, p. 30-39.

NEMOZ S., 2017, « Le devenir de l'habitat intergénérationnel : une revisite socio-anthropologique », *Gérontologie et société*, vol. 39, p. 207-220.

NOWIK L., LABIT A., THALINEAU A., HERPIN L., GROSSMAN F., et al., 2011, « L'habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal : Programme "Habitat & Retraite" », Rapport de recherche, Université François-Rabelais de Tours - UMR CITERES.

NOWIK L., 2014, « Habitats intermédiaires, de quoi parle-t-on ? », in NOWIK L. et THALINEAU A., *Vieillir chez soi, les nouvelles formes de maintien à domicile*, Rennes : PUR.

PARANT A., 2007, « Le vieillissement démographique. Chronique d'un tsunami annoncé », *Gérontologie et société*, n° 123, p. 135-152.

PENVEN A., 2010, *Ville et coopération sociale*, Paris : L'Harmattan.

PESSEL A., 2004, « Accompagner les personnes âgées dépendantes et le personnel vers un nouveau cadre de vie et de travail : l'exemple de la restructuration architecturale de la maison de retraite du centre hospitalier de Vitré », Mémoire de l'Ecole Nationale de la Santé Publique.

URL : <http://documentation.ehesp.fr/memoires/2004/dess/pessel.pdf>

PETIT M., 2016, *Les retraités : une richesse pour la France*, Paris : L'Harmattan.

PIHET C., 1992, « Les hébergements pour personnes âgées dans l'agglomération angevine », *Noroi*, n°154, p. 215-220.

URL : http://www.persee.fr/doc/noroi_0029-182x_1992_num_154_1_6423

PIHET C., 2006, « Du vieillissement dans les villes à des villes pour le vieillissement ? Réflexions sur quelques exemples français », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 100, p. 15-22.

PIHET C. (2012) « Vieillissement des populations et recherche de bien-être : exemples français et américains », in VIRIOT-DURANDAL J-P., PIHET C. et CHAPON P-M. (dir.), *Les défis territoriaux face au vieillissement*, Paris : La Documentation française.

PITAUD P. et VERCAUTEREN R., 1995, *L'intergénération en Europe*, Toulouse : Erès.

PITAUD P. et VERCAUTEREN R., 1993, *Acteurs et enjeux de la gérontologie sociale*, Toulouse : Erès.

PITAUD P. (dir.), 2004, *Solitude et isolement des personnes âgées, l'environnement solidaire*, Toulouse : Erès.

PIVETEAU V., 2011, « L'ingénierie territoriale, défi pour la gouvernance », *Pour*, n°210, p. 159-164.

URL : <http://www.cairn.info/revue-pour-2011-2-page-159.htm>

PUCA, 2010, « Annuaire des recherches du Programme international de recherche "Vieillissement de la population et habitat" », Février 2010, La Défense.

PUIJALON B. ET J. TRINCAZ J., 1994, « L'Alliance des âges : le changement de regard et la réciprocité, au cœur des relations intergénération », Rapport pour la Fondation de France, 140 p.

PUIJALON B. et TRINCAZ J., 2000, *Le Droit de vieillir*, Paris : Fayard.

PUIJALON B., TRINCAZ J., 2014, « L'injonction normative au "bien vieillir" » in, HUMMEL C., MALLON I. et CARADEC V., *Viellesses et vieillissement*, Rennes : PUR, p. 61 à 72.

QUENIART A. et URTUBISE R., (2009), *L'intergénérationnel, regards pluridisciplinaires*, Rennes : Presses de l'EHESP.

RAMOS-GORAND M., 2015, « Accompagnement professionnel de la dépendance des personnes âgées : enjeux territoriaux en France métropolitaine », Thèse pour l'obtention du doctorat en géographie, Université Paris Est Créteil.

RENAULD V., 2014, *Fabrication et usage des écoquartiers : Essai critique sur la généralisation de l'aménagement durable en France*, Lausanne : PPUR.

Réseau « Vieillissements & Société », 2015, « L'intermédiation des habitats intermédiaires : la question de la perte d'autonomie », Compte-rendu de la journée d'étude du 24 février 2015.
URL : <https://vieillissementsetsociete.files.wordpress.com/2015/04/cr-je-hi-perse-dautonomie-du-24-02-2015.pdf>

ROSENFELDER C., 2018, « L'alternative gérontologique, un marqueur des transformations des lieux du vieillir ? », *Revue française d'éthique appliquée*, n°5, p. 116-123.
URL : <https://www-cairn-info.ezscd.univ-lyon3.fr/revue-francaise-d-ethique-appliquee-2018-1-page-116.htm>

SALA PALA V., 2011, « Logement », in PASQUIER R., GUIGNER S., COLE A., *Dictionnaire des politiques territoriales*, Paris : Presses de Sciences Po.

SALINGUE J., 2012, « Le logement intergénérationnel : offre et demande potentielle », *Retraite et société*, n°62, p. 155-165.

SAMPSON R. J., 2012, *Great american city. Chicago and the enduring neighborhood effect*, Chicago : University of Chicago Press.

SERRES J-F., Rapport MONALISA : préconisations pour une MOBILISATION NATIONALE contre l'isolement social des Agés, remis en juillet 2013 au Ministère des affaires sociales et de la santé et Ministère des personnes âgées et de l'autonomie, 144 p.

SIMON P. et LEVY J-P., 2005, « Questions sociologiques et politiques sur la "mixité sociale" », *Contretemps*, n°13, p. 83-92.
URL : <http://www.contretemps.eu/wp-content/uploads/Contretemps%2013.pdf#page=43>

STEBE J-M. et BRONNER G., 2000, « Figure et métamorphoses des concierges », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°88, p. 95-104.
URL : www.persee.fr/doc/ar_u_0180-930x_2000_num_88_1_2360

STIEVENART E. et PACHE A-C., 2014, « Evaluer l'impact social d'une entreprise sociale : points de repère », *recma / Revue internationale de l'économie sociale*, n° 331, p. 76-92.

TISSOT S., 2007, *L'Etat et les quartiers - Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris : Seuil.

TROGNON L., CAYRE P., LARDON S., MAURY C., 2012, « Ingénierie territoriale : de quoi parle-t-on ? », in TROGNON L., BAUMONT R., INGRAND S., LARDON S., TURPIN N., VOLLET D. (ed.), « Productions, Gouvernance et Ingénierie Territoriales », *Revue d'Auvergne*, n°602-603, p. 321-342.

TROGNON L., LARDON S., PAYRE M., 2011, « La chaîne d'ingénierie territoriale, vers un ingénum territorial ? », 1^{ère} Conférence Intercontinentale d'Intelligence Territoriale "Interdisciplinarité dans l'aménagement et développement des territoires", INTI, Oct 2011, Gatineau, Canada.

UrbaLyon [Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise], 2012, *Renouveler l'ingénierie territoriale du vieillissement - Recommandations concertées à l'échelle de l'aire urbaine de Lyon*.

USH, 2008, « Maintien à domicile des personnes âgées : les formules proposées par les organismes d'Hlm », *Cahier d'Actualités Habitat* n°127.

USH, 2014, « La gestion sociale des organismes Hlm face aux nouveaux enjeux de société », *Cahiers d'Actualités Habitat* n°159, 60 p.

URL : https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Cahier_159.pdf

USH, 2015, « Gestion locative, proximité et accompagnement social : grandes missions et diplômes associés » - 3 posters.

URL : [https://ressourceshlm.union-](https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/Missions+gestion+locative+et+proximit%C3%A9+et+dipl%C3%B4mes+de+l%27Education+nationale)

[habitat.org/ush/Documents/Missions+gestion+locative+et+proximit%C3%A9+et+dipl%C3%B4mes+de+l%27Education+nationale](https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Documents/Missions+gestion+locative+et+proximit%C3%A9+et+dipl%C3%B4mes+de+l%27Education+nationale)

USH, 2016, « Accompagner le vieillissement des locataires », *Repères* n° 22.

VALEGAS F., 2014, « Concevoir et habiter un quartier dit durable : injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre) », Thèse Architecture, aménagement de l'espace, Université Paris-Est.

URL : <https://pastel.archives-ouvertes.fr/tel-01142091>

VANIER M., 2015, *Demain les territoires - Capitalisme réticulaire et espace politique*, Paris : Ed. Hermann.

VANIER M., 2015, « Démocratie locale : changement d'horizon ? », *Esprit* 2015/2, p. 109-118.

URL : <http://www.cairn.info/revue-esprit-2015-2-page-109.html>

VERCAUTEREN R., PREDAZZI M., LORIAUX M., 2001, *L'intergénération, une culture pour rompre avec les inégalités sociales*, Toulouse : Erès.

VIRIOT-DURANDAL J-P., 2007, « Politiques de la vieillesse et solidarités sous pression », in PAUGAM S. (dir.), *Repenser la solidarité – L'apport des sciences sociales*, Paris : PUF.

VIRIOT-DURANDAL J-P. et MOULAERT T., 2014, « Le "vieillissement actif" comme référentiel international d'action publique : acteurs et contraintes », *Socio-logos* [En ligne], n°9, mis en ligne le 03 mars 2014.

URL : <http://socio-logos.revues.org/2814>

VIRIOT-DURANDAL J-P., PIHET C., et CHAPON P-M. (dir.), 2011, *Les défis territoriaux face au vieillissement*, Paris : la Documentation française.

VOGEL D., 2005, *The Market for Virtue - The potentials and limits of Corporate Social Responsibility*, Washington, D.C. : Brookings Institution Press.

VOLANT S., 2014, « 693 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2011 », *Etudes et résultats*, DREES, n° 899.

VOLLET, D., GAIGNE, C., GUCHER, C., PINEAU, J., MOUSLI, M. et TALANDIER, M., 2013, « L'Europe vieillit : une seconde jeunesse pour la campagne ? », *Gérontologie et société*, n°146, p. 39-56.

VUAILLAT F. et MADORE F., 2010, « Une affaire de générations : la construction d'un entre-soi à l'épreuve de la mixité intergénérationnelle », *EspacesTemps.net*, [en ligne], mis en ligne le 28/06/2010.

URL : <https://www.espacestemp.net/articles/mixite-intergenerations/>

VULBEAU A., 2011, « Contrepoint – L'émergence de l'ingénierie sociale », *Informations sociales*, n°167, p. 51-51.

WACQUANT L., 2012, « Repenser le ghetto. Du sens commun au concept sociologique », *Idées économiques et sociales*, n°167, p. 14-25.

URL : <http://www.cairn.info/revue-idees-economiques-et-sociales-2012-1-page-14.htm>

ZASK J., 2011, *Participer : essai sur les formes démocratiques de la participation*, Lormont : Ed. Le Bord de l'eau.

ZELENEV S., 2006, « Vers une société pour tous les âges : saurons-nous relever le défi ou allons-nous manquer le coche ? », *Revue internationale des sciences sociales*, n°190, p. 649-666.

URL : <https://www.cairn.info/revue-internationale-des-sciences-sociales-2006-4-page-649.htm>

Liste des sigles et abréviations

ADMR - Aide à domicile en milieu rural
ALJT - Association pour le logement des jeunes travailleurs
AMO - Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage
AMU - Assistance à la Maîtrise d'Usage
ANIL - Agence nationale pour l'information sur le logement
APA - Allocation personnalisée à l'autonomie
ARS - Agence régionale de santé
(Loi) ASV - Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement
AVISE - Agence de valorisation des initiatives socio-économiques
CA - Conseil d'administration
CAL - Commission d'attribution des logements
CCAS - Centre communal d'action sociale
CDC - Caisse des dépôts et consignations
CHRS - Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
COPIL - Comité de pilotage
CNAV - Caisse nationale assurance vieillesse
CSC - Centre Socio-Culturel
DALO - Droit au logement opposable
DSU - Développement social urbain
(Projet de loi) ELAN - Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
ESH - Entreprise sociale pour l'habitat
ESMS - Etablissements sociaux et médico-sociaux
ESS - Economie sociale et solidaire
FEDOSAD - Fédération dijonnaise des œuvres de soutien à domicile
FNG - Fondation nationale de gérontologie
HIG - Habitat intergénérationnel
HLM - Habitation à Loyer Modéré
GA - Gestion-Animation ou Gestionnaire-Animateur/trice
GIS - Groupement d'intérêt scientifique
LCR - Local commun résidentiel
OMS - Organisation mondiale de la santé
OPH - Office public de l'habitat
PAVE - Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics
PC - Permis de construire
PDU - Plan de déplacements urbains
PLAI - PLUS - PLS
PLH - Plan local de l'habitat
PLU - Plan local d'urbanisme
PUCA - Plan urbanisme construction architecture
RDC - Rez-de-chaussée
RIG - Résidence intergénérationnelle

RGPP - Révision générale des politiques publiques

RH - Ressources humaines

RSE - Responsabilité sociale (ou sociétale) des entreprises

(S<>C) - Représentation schématique de l'organisation, définie comme des structures en interactions avec des comportements

SMS - Social et médico-social

(Loi) SRU - Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

TFPB - Taxe foncière sur les propriétés bâties

USH - Union sociale pour l'habitat (Union nationale des fédérations d'organismes HLM)

VEFA - Vente en l'état futur d'achèvement

ZAC - Zone d'aménagement concerté

Tale des figures

Figure 1_ Captures d'écran – épisode « les résidences intergénérationnelles » de la mini-série « À chacun sa ville » sponsorisée par Nexity.	8
Figure 2_ Carte de localisation des 196 résidences intergénérationnelles identifiées, en service à la date du 31/12/2016.	15
Figure 3_ Pyramide des âges au 1er janvier 2013 et projections de l'INSEE pour 2060.	19
Figure 4_ Les « 3D » : processus de la construction en problème public du vieillissement de la population	38
Figure 5_ Evolution et épaississement du champ de l'« intergénérationnel »	56
Figure 6_ Plaquette du concept de béguinages d'Arcade : les Arcanciennes	67
Figure 7_ Nombre de résidences seniors exploitées à fin 2012, 2015 et 2020 (prévisionnel)	69
Figure 8_ Convergences et spécificités des services réalisés par les acteurs publics communaux (CCAS) et les acteurs du secteur médico-social dans les projets d'habitat intergénérationnel étudiés.	142
Figure 9_ Cartographie des associations d'acteurs impliqués dans le fonctionnement de 120 résidences en service au 31/12/2014	151
Figure 10_ Proportion de personnes âgées (en %) dans les projets d'habitat intergénérationnel	163
Figure 11_ Quels sont les services proposés par l'habitat intergénérationnel ?	165
Figure 12_ Quels sont les équipements et services proposés par le logement-foyer ?	165
Figure 13_ Structuration de l'offre gérontologique et cadres de régulation territoriale	170
Figure 14 et Tableau 9_ Initiative des projets d'habitat intergénérationnel	175
Figure 15 et Tableau 14_ Répartition territoriale des résidences intergénérationnelles	188
Figure 16_ Logiques de localisation des résidences intergénérationnelles	189
Figure 17_ [Carte] Proportion de personnes âgées entre 60 et 84 ans par commune et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.	191
Figure 18_ [Carte] Excédents ou déficits de personnes âgées de 60 ans ou plus par commune en 1999 (distribution des personnes âgées de 60 ans ou plus par rapport à la distribution de la population totale).	192
Figure 19_ [Carte] Densité de population par commune en 2008 et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.	193
Figure 20_ [Carte] Classement par unités urbaines (2010) des communes et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.	194
Figure 21_ [Carte] Classement par catégorie d'aires urbaines (2010) des communes et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.	195
Figure 22_ [Carte] Classement des communes par taille d'aires urbaines (2010) des communes et emplacement des 196 résidences intergénérationnelles.	196
Figure 23_ Pourcentage de projets proposant un type de services en fonction de la typologie de territoire - comparé avec le pourcentage de projets par type de territoire.	197
Figure 24_ Publics cibles en fonction de la typologie de territoire - comparé avec le pourcentage de projets par type de territoire.	201
Figure 25_ Acteurs à l'initiative des projets en fonction de la typologie de territoire - comparé avec le pourcentage de projets par type de territoire.	202
Figure 26_ Profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel	204
Figure 27_ Profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel (synthèse)	213
Figure 28 et Figure 29_ Nombre de résidences mises en service par an et cumul du nombre de résidences en services entre 1977 et 2017.	215
Figure 30_ Nombre total de logements commencés entre 2002 et 2015 (France entière sauf Mayotte)	216
Figure 31_ Statut des résidences intergénérationnelles mises en service entre 1977 et 2016	217
Figure 32 et Figure 33_ Acteurs gestionnaires de projets d'habitat intergénérationnel mis en service entre 1977 et 2016 (avec et sans le patrimoine de la SDH et Logévie)	221
Figure 34_ Territoires d'implantation des résidences intergénérationnelles de 1977 à 2016	222

<i>Figure 35_ Parangon de la résidence intergénérationnelle</i>	224
<i>Figure 36_ Schématisation des processus d'harmonisation de l'habitat intergénérationnel</i>	227
<i>Figure 37_ Harmonisation progressive dans la production de programmes intergénérationnels.</i>	229
<i>Figure 38_ Typologie morphologique, fonctionnelle et scalaire de l' « habiter intergénérationnel »</i>	233
<i>Figure 39_ Une typologie de l'habitat citoyen et solidaire dans la vieillesse</i>	237
<i>Figure 40_ Schématisation de différentes postures habitantes vis-à-vis du projet intergénérationnel.</i>	254
<i>Figure 41_ "L'habitat intergénérationnel, un axe de partenariat fort"</i>	284
<i>Figure 42_ Résidence seniors Dolce Vita et Résidence intergénérationnelle Clair Azur</i>	292
<i>Figure 43_ Risques et enjeux déontologiques de l'habitat intergénérationnel</i>	295
<i>Figure 44_ Quels sont les freins limitant le développement de l'offre d'habitat alternatif/inclusif pour personnes handicapées et/ou personnes âgées ?</i>	296
<i>Figure 45_ Friperie solidaire</i>	303
<i>Figure 46_ Co-working</i>	303
<i>Figure 47_ Processus de construction (conceptuelle et opérationnelle), par élagage et greffe, du nouveau concept « d'ingénierie des 3P ».</i>	313
<i>Figure 48_ Ratios Bolero « Coût de gestion/Logement géré » et « Frais de personnel/Logement géré » entre 2010 et 2014.</i>	327
<i>Figure 49_ Les « petits » de l'Îlot Bon Secours : des « adaptations partielles »</i>	328
<i>Figure 50_ Cartographie des principales méthodes d'évaluation de l'impact social</i>	336
<i>Figure 51_ Proportion des ménages en logement social dans chaque quartile, des plus faibles revenus aux plus élevés</i>	358
<i>Figure 52_ Synthèse : enjeux de recouvrement stratégique pour « l'ingénierie des 3P »</i>	359
<i>Figure 53_ Une ingénierie pour un habitat intergénérationnel durable</i>	361

Liste des tableaux

<i>Tableau 1_ Evolution de la population des personnes âgées à l'horizon 2060 par tranche d'âge, en France Métropolitaine</i>	18
<i>Tableau 2_ Statuts des 196 résidences intergénérationnelles en service au 31/12/2016</i>	119
<i>Tableau 3_ Acteurs intervenant dans le fonctionnement des résidences intergénérationnelles</i>	126
<i>Tableau 4_ Répartition des acteurs gérontologiques au sein des projets d'HIG</i>	136
<i>Tableau 5_ Nombre et proportion de résidences intergénérationnelles comportant des logements adaptés (au-delà ou différemment de l'application des « normes PMR »)</i>	152
<i>Tableau 6_ Répartition des publics cibles (séniors ou mixtes) dans les 120 projets en service au 31/12/2014.</i>	156
<i>Tableau 7_ Les espaces collectifs dans l'habitat intergénérationnel (nombre et proportion dans les 196 projets recensés).</i>	167
<i>Tableau 8_ Trois pôles de concentration de l'habitat intergénérationnel</i>	171
<i>Figure 14 et Tableau 9_ Initiative des projets d'habitat intergénérationnel</i>	175
<i>Tableau 10_ Les deux modèles de prise en compte des problématiques gérontologiques dans les politiques publiques locales (D. VOLLET et al., 2013)</i>	178
<i>Tableau 11_ Répartition des résidences intergénérationnelles en fonction du classement par unités urbaines.</i>	181
<i>Tableau 12_ Localisation des résidences intergénérationnelles par catégorie d'aire urbaine, en rapport avec le poids démographique de chaque catégorie.</i>	183
<i>Tableau 13_ Localisation des résidences intergénérationnelles par catégories d'aires urbaines mise en rapport avec la construction de logement collectifs.</i>	185
<i>Figure 15 et Tableau 14_ Répartition territoriale des résidences intergénérationnelles</i>	188
<i>Tableau 15_ Analyse des valeurs et mots-clés cités dans neuf chartes de résidences intergénérationnelles</i>	244
<i>Tableau 16_ Valeurs, objectifs et postures dominants de l'Intergénération et de l'Habitat intergénérationnel</i>	246
<i>Tableau 17_ Convergences-spécificités de l'ingénierie sociale et de l'ingénierie territoriale</i>	309
<i>Tableau 18_ Les 27 équipements relevant de l'utilité publique et des besoins courants de la population.</i>	317
<i>Tableau 19_ Extraits du tableau d'indicateurs rempli pour la résidence CHERS VOISINS – les Platanes pour l'année 2015</i>	338
<i>Tableau 20_ Evolution de la vacance entre 2013 et 2016 sur la résidence « Les Platanes » et non-produits et surcharges correspondants.</i>	344
<i>Tableau 21_ Balance d'investissement Chers Voisins - ex. Les Platanes (2013 - 2016)</i>	354
<i>Tableau 22_ Répartition des demandes de mutation de logement en cours selon le premier motif de demande (situation à fin DÉCEMBRE 2015) – Sélection de quelques motifs.</i>	357

Liste des encadrés

Encadré 1_ MOBilisation NAtionale contre L'ISolement des Âgés (MONALISA)

Encadré 2_ Les dépenses sociales et le risque « vieillissement-survie » - synthèse d'études de la DREES

Encadré 3_ L'« intergénérationnel » dans les politiques publiques nationales françaises

Encadré 4_ 1990 – 2007 : comment les projets intergénérationnels en Belgique ont-ils évolués ? Grands éléments de conclusion d'une analyse de 306 projets intergénérationnels.

Encadré 5_ L'intergénération et l'école

Encadré 6_ intergénération, intergénérationnel, intergénérationnalité, mixité générationnelle et mixité intergénérationnelle...

Encadré 7_ La diffusion de l'intergénérationnel et de la mixité générationnelle dans les politiques urbaines et de l'habitat.

Encadré 8_ Le bailleur LMH communique sur son action : le vieillissement, un des quatre engagements de l'office public métropolitain.

Encadré 9_ Les aides sociales légales à destination des personnes âgées dépendantes.

Encadré 10_ « La commune de Torcy consulte ses personnes âgées pour définir le cahier des charges d'une opération d'habitat sénior »

Encadré 11_ Témoignage d'un maire ayant accueilli dans sa commune une résidence services.

Encadré 12_ L'aisbl Générations

Encadré 13_ Les habitats kangourous de Dar Al Amal à Bruxelles

Encadré 14_ Quelques exemples de quartiers intergénérationnels

Encadré 15_ Liste des visites de sites et des entretiens réalisés

Encadré 16_ Echirolles, la commune de France avec le plus de résidences intergénérationnelles.

Encadré 17_ À Bussy-Saint-Georges, 3 résidences en 1 (intergénérationnelle)

Encadré 18_ Mixité générationnelle et mixité sociale : Exemple de la Résidence Harmonia à Echirolles (38).

Encadré 19_ L'association Maison Mosaïque et la résidence Marie Galante à Saint-Péray (07)

Encadré 20_ Cologni, le marchand de biens intergénérationnels

Encadré 21_ L'implication des dirigeants d'un organisme de logement social dans un projet emblématique et expérimental : l'exemple de l'Îlot Bon Secours à Arras (52).

Encadré 22_ La résidence Puébla : une résidence intergénérationnelle gérée en autonomie par l'OPAC 71.

Encadré 23_ Les locataires âgés = un enjeu de demain... et d'aujourd'hui pour les bailleurs sociaux.

Encadré 24_ Un équipement pour le lien social en quartier ANRU : la Résidence intergénérationnelle Daniel Dabit à Gonesse (95)

Encadré 25_ La maison intergénération « Les Amandiers du Pic » à Saint-Romain-le-Puy (42) : quand une association d'Aide à domicile s'installe à résidence dans un immeuble intergénérationnel...

Encadré 26_ La Maison des Générations à Paris (4ème)

Encadré 27_ Habitat Humanisme et l'habitat intergénérationnel : un modèle à part ?

Encadré 28_ Les Maisons de Marianne par Marianne Développement : un acteur majeur en Île-de-France.

Encadré 29_ Les résidences COCOON'ÂGES

Encadré 30_ La crèche Les lapins bleus au cœur du Quartier intergénérationnel Bessonneau à Couëron (44)

Encadré 31_ Au-delà des normes PMR...

Encadré 32_ Un éco-quartier intergénérationnel en cœur de village pour les « veuves d'agriculteurs du village, qui vivent avec le 'minimum vieillesse' » à Vendoeuvres (36).

Encadré 33_ Les Chalets séniors : quand les séniors ne veulent pas partager...

Encadré 34_ « LE VICTORIA : un immeuble intergénérationnel pour créer un nouvel esprit de famille »

Encadré 35_ Deux modèles de prise en compte des problématiques gérontologiques dans les politiques publiques locales

Encadré 36_ Quand l'habitat intergénérationnel devient du logement social « camouflé » ou « à risque social maîtrisé » : les risques d'un dévoiement de la formule.

Encadré 37_ Territoires détendus, construction neuve, et habitat intergénérationnel

Encadré 38_ Explorations typologiques : des typologies existantes ?

Encadré 39_ "Solidarité contrainte", "solidarité réelle" : quand les habitants s'opposent à l'instauration d'une charte de solidarité (en contexte de rénovation urbaine).

Encadré 40_ « Petits services intergénérationnels entre voisins » au sein de la résidence Benoît Malon...

Encadré 41_ Ludik, seconde résidence intergénérationnelle thématique de Logévie, centrée sur le jeu.

Encadré 42_ Quand les séniors de Torcy (71) répondent « non » à l'intergénérationnel...

Encadré 43_ Chroniques des pannes « critiques » d'ascenseur dans l'immeuble intergénérationnel « les Jardins du temps » à Chambéry (73)

Encadré 44_ La résidence Concert'Ô de Logévie : une résidence intergénérationnelle autour du thème de la musique.

Encadré 45_ Les « habitats intermédiaires à destination des personnes âgées » : intermédiaires avant tout dans les principes plutôt que dans les parcours.

Encadré 46_ Article 20 de la loi ASV et difficultés d'une synthèse politico-administrative entre vieillissement et habitat.

Encadré 47_ Quelques témoignages d'habitants de résidences Chers Voisins

Encadré 48_ Réflexions pour l'autonomisation habitante du Comité ECHO.

Encadré 49_ Habitat et Humanisme : un "modèle à part"

Encadré 50_ Les nombreux partenaires financiers du projet Générations à Saint-Apollinaire (21)

Encadré 51_ Deux exemples de recherches et réflexions récentes du secteur du logement social pour mesurer, monétariser, et montrer son impact social et économique sur un territoire.

Table des matières

0. Introduction générale	7
0.1_ L’habitat intergénérationnel	7
0.2_ Convention CIFRE avec Récipro-Cité.	10
0.3_ Problématique et hypothèse centrale	11
PARTIE 1 - Aux racines de l’habitat intergénérationnel : vieillissement de la population et habitat, intergénération et mixité.	15
1.1_ L’intergénérationnel, une valeur montante.	17
1.1.1_ les « 3D » : « Diffusion », « déspecialisation » et « désinstitutionnalisation » de la problématique du vieillissement de la population.	18
1.1.1.1 / « Diffusion » - Le vieillissement de la population : d’un alarmisme démographique au constat de profonds changements sociaux.	18
1.1.1.1.a / Un phénomène d’une impérieuse actualité.	18
1.1.1.1.b / Le poids du constat démographique.	21
1.1.1.1.c / De nouvelles générations de personnes âgées.	23
1.1.1.2 / « Bien vieillir – Vivre ensemble » : dé-spécialisation et environnementalisation de la vieillesse.	25
1.1.1.2.a / L’isolement des personnes âgées. De l’émergence à la construction d’un problème public (ARGOUD, 2016).	25
1.1.1.2.b / « Vieillissement actif », « Bien vieillir », « vivre-ensemble » : une « environnementalisation » des approches de la gestion du vieillissement	27
1.1.1.2.c / Lien social et lien intergénérationnel	29
1.1.1.3 / « Désinstitutionnalisation » - « recul de l’Etat-providence » et nouvelles formes de solidarité(s)	30
1.1.1.3.a / « Vieillissement démographique » et solidarité publique « sous pression » [VIRIOT-DURANDAL, 2007] : l’effet de ciseau.	30
1.1.1.3.b / De nouveaux acteurs... De la redécouverte des solidarités familiales à la mise en marche de la société civile (et de marché)	33
1.1.1.3.c / La solidarité de proximité, et le voisinage solidaire	34
1.1.1.4 / Conclusion : les « 3D », un contexte favorable au développement de l’habitat intergénérationnel.	37
1.1.2_ De l’intergénération à la mixité (inter)générationnelle	39
1.1.2.1 / « Ouvertures intergénérationnelles » du secteur gérontologique	39
1.1.2.2 / L’intergénération : pour la cohésion sociale dans une « société de la longévité ».	40
1.1.2.3 / Intergénérationnel, habitat et politiques urbaines : la mixité (inter)générationnelle...	45
1.1.2.4 / Mixité sociale et mixité (inter)générationnelle	47
1.1.2.4.a / La mixité sociale, impératif républicain face à la ségrégation sociale	48
1.1.2.4.b / La mixité générationnelle contre une « ségrégation générationnelle » ?	48
1.1.2.5 / La mixité (inter)générationnelle à différentes échelles : enjeux pour une boîte à outils de la mixité (inter)générationnelle	50
1.1.2.5.a / « De loin », la mixité générationnelle est une annexe ou un relooking de la mixité sociale.	51
1.1.2.5.b / « De près », sur le terrain, la mixité générationnelle pourrait être un relais à la mixité sociale.	52

1.1.2.6 / Conclusion : l'épaississement du « courant intergénérationnel »	55
1.2 _ Quand l'habitat devient « un axe central et consensuel de la manière dont la société envisage de faire face au vieillissement de la population » (ARGOUD, 2011).	57
1.2.1_ Le rapprochement des cultures de l'habitat et de la gérontologie, dans un contexte de servicialisation de l'habitat (tertiarisation de l'habitat et de l'aménagement)	59
1.2.1.1 / L'habitat en passe de devenir un produit résidentiel serviciel... ?	59
1.2.1.2 / À partir des années 2000 : la prise en compte croissante de la thématique du vieillissement par les acteurs de l'habitat	61
1.2.1.2.a / Une culture qui se diffuse...	61
1.2.1.2.b / ... jusqu'à devenir incontournable ?	63
1.2.1.3 / Les formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées	65
1.2.1.3.a / Entre domicile et institution.	65
1.2.1.3.b / Quelques exemples.	66
1.2.2_ Le rôle clé des collectivités locales : moteur de la demande.	70
1.2.2.1 / À défaut d'une synthèse politico-administrative entre politiques gérontologiques et de l'habitat, des initiatives locales foisonnantes en phase de normalisation.	70
1.2.2.1.a/ Les collectivités qui s'imprègnent d'une vision transversale de la gestion de la problématique du vieillissement témoignent d'un intérêt croissant pour la question de l'habitat des personnes âgées.	70
1.2.2.1.b/ Des expérimentations à la normalisation.	71
1.2.2.2 / Des collectivités en demande : le rôle des départements et des communes	73
1.2.2.2.a _ Action des départements.	73
1.2.2.2.b _ Le bloc communal.	75
1.2.2.3 / Des collectivités à la recherche de solutions flexibles, légères et peu onéreuses pour leurs territoires.	78
1.2.3_ Une « politique de l'éventail de solutions » pour prendre en compte la diversité des expériences de vieillissement et répondre aux souhaits des nouvelles générations de séniors.	80
Conclusion intermédiaire : L'habitat intergénérationnel	82
1.3 _ L'habitat intergénérationnel, un champ de recherche en construction	85
1.3.1 / Etat des lieux de la recherche francophone	85
1.3.1.1_ L'intergénérationnel en sciences sociales	85
1.3.1.1.a / Sciences humaines et sociales	85
1.3.1.1.b / Le « courant intergénérationnel » : légitimation scientifique d'un champ d'action sociale	86
1.3.1.2_ L'habitat intergénérationnel : habitats intermédiaires et cohabitation intergénérationnelle...	89
1.3.1.2.a / Le champ des formules d'habitats intermédiaires à destination des personnes âgées et l'habitat intergénérationnel.	89
1.3.1.2.b / Quelques rares travaux monographiques	92
1.3.1.2.c / Des travaux sur la formule de la cohabitation intergénérationnelle	94
1.3.1.2.d / L'habitat intergénérationnel des architectes	95
1.3.1.3_ L'habitat intergénérationnel en tant qu'objet de connaissance scientifique propre : les prémisses de la recherche.	95
1.3.2 / Esquisse internationale de l'habitat intergénérationnel : les exemples allemands et belges.	96
1.3.2.1_ Le programme « Maisons des générations » et l'habitat communautaire intergénérationnel en Allemagne	96
1.3.2.2_ L'habitat kangourou aux côtés d'une grande variété d'initiatives ponctuelles en Belgique	98
Conclusion partie 1 : immaturité de l'habitat intergénérationnel plutôt qu' « effet de mode » ?	103

PARTIE 2 – Diversité, profils territoriaux et évolution de l’habitat intergénérationnel __ 105

2.1 / Panorama de l’habitat intergénérationnel	105
2.1.1_ Présentation de l’état des lieux : champ, méthodologie, limites.	106
2.1.1.1 _ [Champ] : Où s’arrête et où commence l’habitat intergénérationnel ?	106
2.1.1.1.a / Les cas des « Quartiers intergénérationnels » et de la « Colocation ou Cohabitation intergénérationnelle »	109
2.1.1.2 _ [Méthodologie] : Le recensement des 254 projets d’habitat intergénérationnel	111
2.1.1.3 _ [Limites] : Quelques limites relatives à la méthode de recensement et de veille documentaire...	114
2.1.2_ Panorama de l’habitat intergénérationnel	115
2.1.2.1 _ Une nouvelle offre, qui malgré son rapide développement demeure marginale.	116
2.1.2.2 _ Une variété de montages et de statuts dominés par le monde du logement social	118
2.1.2.2.a / Les résidences intergénérationnelles : une innovation du secteur HLM ?	118
2.1.2.2.b / Le cas particulier de l’habitat groupé participatif	121
2.1.2.3 _ Une formule tendanciellement partenariale qui mobilise une grande diversité d’acteurs.	125
2.1.2.3.a / Les organismes de logement social	126
2.1.2.3.b / Les collectivités locales	133
2.1.2.3.c / Les acteurs du secteur social et médico-social	136
2.1.2.3.d / Des acteurs de l’insertion sociale	143
2.1.2.3.e / Les sociétés commerciales privées	146
2.1.2.3.f / D’autres acteurs satellites à la collectivité ou au bailleur	149
2.1.2.3.g / Cartographie des affinités partenariales.	151
2.1.2.4 _ Les publics cibles : « orientation séniors » ou « objectif mixité »...	152
2.1.2.4.a / Des logements adaptés aux personnes âgées.	152
2.1.2.4.b / Les « personnes âgées isolées »...	154
2.1.2.4.c / ... Et les autres...	155
2.1.2.4.d / Quotas générationnels : quelle est la proportion idéale de personnes âgées ? (sur base projets)	162
2.1.2.4.e / Synthèse : des publics aux frontières peu définies	163
2.1.2.5 _ Les six familles de services	164
2.2_ Inscriptions et traductions territoriales de l’habitat intergénérationnel	167
2.2.1 _ L’Habitat intergénérationnel dans ses territoires – Logique libérale, politiques locales, et développement en tâche d’huile...	168
2.2.1.1 _ Facteurs démographiques : le poids du nombre plutôt que des proportions.	168
2.2.1.1.a / Habitat intergénérationnel et géographie du vieillissement (Figure 17 et Figure 18).	168
2.2.1.1.b / Densités de populations et concentrations de résidences (Figure 19)	171
2.2.1.1.c / Processus de développement de l’habitat intergénérationnel « en tâches d’huiles » ?	171
2.2.1.1.d / Un cadre libéral : le marché de l’immobilier résidentiel collectif	174
2.2.1.1.e / Le rôle des pouvoirs publics locaux	174
2.2.1.2 _ L’habitat intergénérationnel : un phénomène urbain ? (Figure 20, Figure 21 et Figure 22)	181
2.2.1.2.a / Les unités urbaines (Figure 20)	181
2.2.1.2.b / Les aires urbaines (Figure 21 et Figure 22)	182
2.2.2_ Caractérisation territoriale des programmes intergénérationnels.	207
2.2.2.1 _ Services, initiatives, publics, au prisme du territoire.	207
2.2.2.1.a / Services urbains et modèle moyen de l’habitat intergénérationnel	207
2.2.2.1.b / Initiative des projets : dichotomie rural-public vs métropolitain-privé.	209
2.2.2.1.c / Publics séniors ou mixtes (intrusion des étudiants et jeunes actifs dans les territoires métropolitains).	209

2.2.2.2 _ « Profils territoriaux de l'habitat intergénérationnel » _____	210
2.2.2.2.a / Des profils extrêmes – « ruraux » et « centre métropolitain » - atypiques. _____	210
2.2.2.2.b / Des profils urbains périphériques qui se ressemblent et influencent largement la moyenne. _____	211
2.2.2.2.c / Des profils « urbains » et « bourg rural » qui cachent une grande variété de projets. _____	211
2.2.3 _ Conclusion : une véritable influence du contexte territorial sur la nature et les ambitions des opérations résidentielles intergénérationnelles. _____	211
2.3 _ Analyse chronologique _____	213
2.3.1 _ Plusieurs générations d'habitat intergénérationnel ? _____	214
2.3.1.1 _ « L'exponentielle intergénérationnelle » _____	214
2.3.1.2 _ L'habitat intergénérationnel, une formule qui évolue ? _____	216
2.3.1.2.a / Quelques expérimentations dans les années 1990. _____	217
2.3.1.2.b / À partir de la fin des années 2000, la montée en puissance du binôme bailleur-commune. _____	219
2.3.1.3 _ L'habitat intergénérationnel, une géographie qui évolue ? _____	222
2.3.2 _ Vers une harmonisation de l'habitat intergénérationnel ? _____	223
2.3.2.1 _ Uniformisation et nivellement territorial ? _____	223
2.3.2.2 _ Un discours superficiel sur l'habitat intergénérationnel qui standardise la généralité _____	225
2.3.2.3 _ Au sein de la « filière » une harmonisation par la constitution progressive d'un cadre commun ? _____	225
2.3.5 _ Conclusion : une étape charnière. _____	228
Conclusion partie 2 : synthèse typologique _____	230
PARTIE 3 : De l'innovation à la pérennisation : évaluation et perspectives. _____	239
3.1 _ De(s) utopie(s) à la réalité : écueils, obstacles et fragilités de l'habitat intergénérationnel _____	240
3.1.1 _ Fragilités d'ordre social : heurs et malheurs du voisinage intergénérationnel _____	240
3.1.1.1 _ « Bon voisinage » et « Utopisations résidentielles » _____	240
3.1.1.1.a _ « Utopisations résidentielles » _____	240
3.1.1.1.b _ Chartes de « bon voisinage intergénérationnel » : en ligne de mire, la « solidarité de voisinage » _____	243
3.1.1.1.c _ Enjeux et limites des solidarités de voisinage _____	248
3.1.1.1.d _ Convivialité, vie collective, et conflits (exigences et déceptions) _____	253
3.1.1.1.e _ Le rôle-clé de l'accompagnement _____	255
3.1.1.1.f _ Solidarités intergénérationnelles ou solidarités générationnelles ? _____	257
3.1.1.1.g _ Conclusion : PENSER et ACCOMPAGNER la solidarité intergénérationnelle _____	261
3.1.1.2. _ Dé-médico-socialisation des enjeux du vieillissement dans l'HIG ? _____	263
3.1.1.2.a _ Les passerelles entre l'habitat intergénérationnel et les établissements médico-sociaux : un enjeu pour demain ? _____	265
3.1.1.2.b _ Cultures sectorielles vs culture intergénérationnelle... _____	266
3.1.1.3 _ Des sites « sensibles » _____	267
3.1.2 _ Fragilités d'ordre juridique : vers une normalisation de la formule de l'habitat intergénérationnel _____	270
3.1.2.1 _ Une « base juridique fragile » et des arrangements locaux _____	270
3.1.2.2 _ L'enjeu des attributions dans le logement social _____	271
3.1.2.2.a _ Des réservataires partenaires : l'enjeu de la coordination autour des attributions. _____	272
3.1.2.2.b _ Du risque discriminatoire à au régime « dérogatoire » de la loi ASV... _____	276
3.1.2.3 _ Les autres dispositions de la loi ASV et ses suites jusqu'au projet de loi ELAN. _____	281

3.1.2.4_ « l'impossibilité de lier un contrat de services et un contrat de bail »	284
3.1.3_ Fragilités d'ordre déontologique : superficialité et controverses	285
3.1.3.1_ Récupération politique de l'habitat intergénérationnel : politiques de peuplement.	286
3.1.3.1.a_ Politiques d'endiguement et dévoiement de l'habitat intergénérationnel	287
3.1.3.1.b_ Politiques de mixité(s) – la mixité sociale au dépend de la mixité (inter)générationnelle ?	289
3.1.3.2_ Récupération commerciale de l'habitat intergénérationnel : le risque de superficialité	291
3.1.3.2.a_ Une étiquette pour une démarche « marketing », et au-delà ? (légitimité)	291
3.1.3.2.b_ Vers une « approche raisonnée » de l'habitat intergénérationnel ?	294
3.1.4_ Fragilités d'ordre économique : l'enjeu du modèle économique	295
3.1.5_ Conclusion : des questions en suspens ?	297
3.2_ Récipro-Cité, CHERS VOISINS, et l'ingénierie sociale : quelques pistes pour un habitat intergénérationnel durable ?	298
3.2.1_ Présentation observation participante chez Récipro-Cité	298
3.2.1.1_ Les trois métiers de Récipro-Cité	298
3.2.1.2_ Une posture particulière dans le « monde de l'habitat intergénérationnel »	300
3.2.2_ CHERS VOISINS : Concept d'Habitat Eco-Responsable à Système de VOISinage INTERgénérationnel Solidaire	302
3.2.2.1_ Reconfiguration d'un système local d'acteurs autour de l'enjeu de la participation des habitants.	302
3.2.2.2_ L'association nationale CHERS VOISINS	305
3.2.3_ CHERS VOISINS : de l'ingénierie sociale à l'ingénierie des « 3P »	306
3.2.3.1_ L'ingénierie sociale, définition des concepts.	307
3.2.3.1.a_ L'ingénierie sociale : approche technicienne ou collective ?	307
3.2.3.1.b_ Ingénierie sociale, Ingénierie territoriale, Gouvernance territoriale, Innovation sociale, Management territorial... : un « tronc commun ».	308
3.2.3.2_ L'ingénierie sociale dans CHERS VOISINS	310
3.2.3.2.a_ Tisser des liens : les partenariats et le « réseau de voisinage analogique ».	311
3.2.3.2.b_ Un pilotage enchâssé dans les instances et processus de l'ingénierie CHERS VOISINS.	311
3.2.3.2.c_ Participation : faire émerger des « communs résidentiels »	311
3.2.3.2.d_ Quand participation rime avec intergénération et prévention...	313
3.2.3.3_ Pour une « ingénierie des 3P » de l'habitat intergénérationnel...	315
3.2.3.3.a_ PARTENARIAT	316
3.2.3.3.b_ PILOTAGE	318
3.2.3.3.c_ PARTICIPATION	320
3.2.4_ Conclusion : l'ingénierie sociale, un axe de professionnalisation de l'habitat intergénérationnel ?	323
3.3_ Zoom sur le modèle économique : l'exemple de Chers Voisins.	323
3.3.1_ Un modèle économique « soutenable »	325
3.3.1.1_ Rappel du diagnostic des enjeux pour un modèle économique durable de l'habitat intergénérationnel	325
3.3.1.1.a_ Investissement pour l'adaptation des logements ou la construction de locaux communs :	325
3.3.1.1.b_ Les charges de fonctionnement : là où le bât blesse...	327
3.3.1.1.c_ Modèles de l'habitat intergénérationnel et modèles économiques...	330
3.3.1.2_ L'enjeu de la soutenabilité	332
3.3.1.2.a_ Lien entre évaluation – suivi et financement.	333
3.3.1.2.b_ Les nombreuses méthodes d'évaluation de l'impact social.	335

3.3.2 _ Valeur ajoutée et performance socio-économique : l'exemple de CHERS VOISINS.	337
3.3.2.1 _ Les indicateurs de suivi CHERS VOISINS et l'intuition du « retour sur investissement »	337
3.3.2.2 _ Balance socio-économique d'une gestion de proximité renforcée par la mise en place d'une ingénierie sociale selon les principes de CHERS VOISINS.	339
3.3.2.3.a / <i>Les enjeux de l'intervention CHERS VOISINS, du point de vue du bailleur.</i>	341
3.3.2.3.b / <i>Domaines de gestion impactés et création de potentiel...</i>	341
3.3.2.3.c / <i>L'exemple de la résidence CHERS VOISINS – Les Platanes.</i>	342
3.3.2.3.d / <i>Synthèse : une balance socio-économique équilibrée</i>	351
3.3.3/ Généralisation – de l'impact socio-économique à l'impact intergénérationnel.	356
3.3.3.1 _ Balance socio-économique : éléments de généralisation	356
3.3.3.1.a / <i>Un levier de développement</i>	356
3.3.3.1.b / <i>Un impact positif sur la gestion (sociale, de proximité et locative)</i>	357
Conclusion partie 3 : de l'impact socio-économique à l'impact intergénérationnel	361
4. Conclusion générale	363
Bibliographie	369
Liste des sigles et abréviations	387
Tale des figures	389
Liste des tableaux	391
Liste des encadrés	392
Table des matières	395
Annexes	401

Annexes

- Annexe 1 _ Base de données tirée du recensement de 196 projets résidentiels intergénérationnels en activité à la date du 31/12/2016.
- Annexe 2 _ Méthodologie de construction de la typologie territoriale d'implantation des résidences intergénérationnelles recensées dans la base de données.
- Annexe 3 _ Grilles d'entretiens Visites de sites
- Annexe 4 _ Comptes-rendus d'entretiens OPAC 71 résidence Puébla.
- Annexe 5 _ Chartes de résidences intergénérationnelles
- Annexe 6 _ Rapport d'activité 2017 de l'Association Chers Voisins
- Annexe 7 _ Recueil verbatims Guy Vidal, Pdt directoire de Sollar, entre 2014 et 2016.
- Annexe 8 _ Grille d'entretien personnel Sollar : coûts-performances cachés.
- Annexe 9 _ Définition des ratios BOLERO couts gestion/logement géré et frais personnel/logement géré.
- Annexe 10 _ Plaquettes de présentation d'opérations intergénérationnelles et plaquettes de présentation de Récipro-Cité, CHERS VOISINS, et Cocoon'Âges.
- Annexe 11 _ Indicateurs de suivi CHERS VOISINS (version 2015)

ANNEXE 1 _ Base de données tirée du recensement de 196 projets résidentiels intergénérationnels en activité à la date du 31/12/2016.

1.a_ref	1.b_nom 1	1.c_nom 2	1.d_ville	1.e_dptmt	1.f_nbr gmts	1.g_date livraison	1.h_statut	2.a_typo aduers	2.b_gestionnaires
1	RESIDENCE LE VICTORIA		LYON08	69	75	2012	HLM	1+3+6	GRAND LYON HABITAT, GHP RHONE ALPES, ASLIM
2	RESIDENCE LE CHADUS		LYON07	69	12	2013	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
3	LOT BON SECOURS		ARRAS	62	70	2011	HLM	1+2+3+4	PAS-DE-CALAIS HABITAT ASSOCIATION DOWN UP, CENTRE SOCIAL, CLUB DES AINES
4	VILLAGE GENERATIONS		ST-ARQUINNAIRE	21	76	2002	MIXTE, HLM + DOMICILE COLLECTIF	1+2+3	DIJON HABITAT, FEDOSAD, COMMUNE
6	RESIDENCE SIMONE DE BEAUVOIR		RENNES	35	86	2009	MIXTE, HLM + MAISON RELAIS PH.PSY	1+3	ESPACIL HABITAT, ARGO, ESPOIR 35
7	RESIDENCE DES 3 SOURCES		CHAMBERY	73	42	2009	HLM	1+2+4	SALEM CHAMBERY, ASSO MAISON MOSSAOUIE COMMUNE
8	MAISON DU BORD D'ARTAS		GRENOBLE	38	76	2013	MIXTE, HLM + EHPAD	1+2+3	RURALS, MUFILUTE FRANCAISE DE L'IBERE, CCAS
9	RESIDENCE L'OPALE		AVIGNON	74	20	2010	HLM	1	HAFTE-SAVOIE HABITAT
10	RESIDENCE LES PASSERELLES		MULHOUSE	68	8	2004	HLM	1	MULHOUSE HABITAT
11.1	RESIDENCE DU SOLEIL		SAINTE-JEAN	31	74	2012	HLM	1+2	GRUPE DES CHALETS, COMMUNE/CCAS
11.2	RESIDENCE LE PRINTEMPS		TOULOUSE	31	86	2012	HLM	1	GRUPE DES CHALETS
11.3	RESIDENCE LES SALANGANES		PLAISANCE-DU-LOCH	31	36	2015	HLM	1+2	GRUPE DES CHALETS, CCAS, ESPACE RETRAITE ACTIVE, CENTRE SISAME
11.4	RESIDENCE L'ENTRACTE		CARBONNE	31	15	2016	HLM	1+2	GRUPE DES CHALETS, COMMUNE
11.5	RESIDENCE LA PRADE		BERAT	31	22	2016	HLM	1+2+4	GRUPE DES CHALETS, COMMUNE (paille communale), ASSOS
12	RESIDENCE LES JARDINS DU TEMPS		CHAMBERY	73	36	2009	HLM	1	OPAC SAVOIE
14	QUARTIER BESSONNEAU		COUREON	44	106	2011	MIXTE	1+2+3+4	SAMO, COMMUNE, ADAREL, CRECHE JARDINS BIEUX
15	HAMEAU DES BUIS		LAGLACHERE-CHOLET	07	20	2011	HABITAT GROUPE PARTICIPATIF	K+4	SC HAMEAU DES BUIS, ECOLE LA FERME DES ENFANTS
16	MAISON DANIEL DABIT		GENESSE	95	48	2000	HLM	1+2	ANTIN RESIDENCE, CCAS
17	MAISON CHRISTOPHE MERIEUX		LYON07	69	52	2008	RES. SOCIALE + FJT	6	HABITAT ET HUMANISME
18	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE ST-JUST		MARSEILLE	13	38	2014	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
19	RESIDENCE ARMONIA		MAGENTA	51	21	2011	HLM	1+2	TOTT CHAMPENOIS devenu PLURAL, NOVIA, COMMUNE (espace collectif)
20	RESIDENCE LE CHEMIN BLEU		LYON02	69	18	1996	LOGEMENTS POUVERS	3	LA FERME ANSCOLAIRE EX. ARDAS
21	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE RENE AMAND		POTTERS	86	189	2015	HLM	1+4	SIPA HABITAT, CENTRE SOCIOCULTUREL DES 3 CITES
22.1	RESIDENCE MAUREGARD		RES. MAISON DE MARIANNE ESSARTS-LE-ROI	78	114	2011	HLM	1+5	AKIMO, MDM SERVICES
22.2	RESIDENCE MARIANNE		RES. MAISON DE MARIANNE EVRY	91	112	2015	HLM	1+5	OPREVOY, MARIANNES SERVICES
22.3	RESIDENCE LES BRUYERES		LUZARCHES	95	122	2014	HLM	1+5	VAL D'OISE HABITAT, MDM SERVICES
22.4	RESIDENCE MAISON DE MARIANNE		RES. MAISON DE MARIANNE VORAINVILLIERS	78	80	2015	HLM	1+5	OPREVOY
22.5	RESIDENCE DE L'HAUTIL		RES. MAISON DE MARIANNE MENDOUURT	95	116	2013	HLM	1+5	VAL D'OISE HABITAT, MDM SERVICES
22.7	RESIDENCE L'ALBAZIA		RES. MAISON DE MARIANNE BALLAINVILLIERS	95	88	2015	HLM	1+5	LE MOULIN VERT, MARIANNE SERVICES
23	RESIDENCE PUEBIA		LE CHESNOT	71	16	2011	HLM	1	OPAC 71
24	HABITAT ERRE GALANTE		SAINT-FERREY	26	11	2011	HABITAT GROUPE PARTICIPATIF	X	HABITANTS
25	RESIDENCE MARIE GAULTE		SAINT-FERREY	26	3	2011	HABITAT GROUPE PARTICIPATIF	X	HABITANTS
26	RESIDENCE LES VIEILLIERS		CHARDONNI	69	62	2012	MIXTE, HLM + POUVER-SOLEIL	1+2	OPAC 69, CCAS
27	RESIDENCE MAUREGARD		CHARDONNI	69	49	2016	HLM	1+2	OPAC 69, CCAS
28	PROGRAMME INTERGENERATIONNEL		BOULIERS-LES-EAUX	58	20	2015	HLM	1+2	LOGEMENTS POUVERS
31	VILLAGE INTERGENERATIONNEL		BOULIERS-LES-EAUX	58	20	2015	HLM	1+2	LOGEMENTS POUVERS
32	ESPACE FEMMANUEL MOJNER		LYON02	69	122	2015	HLM	1+2	NEVRE HABITAT, COMMUNE
35	ECORAVIE		DIJEU	26	16	2016	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
37	IMMUBLE SYMPHONIE		LA RAVOIRE	73	132	2015	MIXTE (HLM + LIBRE + ACCESION SOCIALE)	X	HABITANTS
38	RESIDENCE MARIE CLIRE		BUSSY-SAINT-GEROGE	77	127	2013	HLM	1+2+3	OPAC 73, CO PRO, HOME PARTAGE/ADAREL, CCAS
39	RESIDENCE LES NOISSETIERS		LE PLESSIS-SATE	91	52	2013	HLM	1+2+4	EFIDIS, CCAS, ASSOCIATION DES HABITANTS
40	MAISON DES GENERATIONS		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	EFIDIS
41	FENETRE INTERGENERATIONNELLE DE BOIS-HOY		BOIS-HOY	36	13	2013	HLM	1+2	AUT, COALIA
42.1	RESIDENCE MICHEL DE MONTAGNI		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.2	LES GLOES LEXANDRIN		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.3	LES OMBRELLES		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.4	RESIDENCE HELENE DUFAU		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.5	LES FONTAINES DE CANIC		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.6	LE MOULIN DE MONTFERAND		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.7	LES VERGERS DE LOJME		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.8	LACERDA		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.9	RESIDENCE FRANCOIS BERGEGNE		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.10	LES POMMIERS		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.11	LES TERRASSES DU FRANC		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.12	ESTERRASSES D'ALBRET		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.13	LES JARDINS D'IRIS		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.14	MELICA		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.15	LE HAMEAU DE LA BASSANE		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.16	LES TERRASSES DU BASSIN		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.17	CAMPILANS		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.18	LES JARDINS DU BOURG		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.19	LE HAMEAU DE LA POINTE		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.20	LA FERME DE SEGUIN		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.21	LE VIGNAI		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA
42.22	LE TRINQUET		PARIS 04	75	92	2014	HLM	3	AUT, COALIA

1.a_ref	1.b_nom1	1.c_nom2	1.d_ville	1.e_dptmt	1.f_nbr gms	1.g_date livraison	1.h_statut	2.a_tpto acteurs	2.b_gestionnaires
42.23	LES CAMELIAS	LOGEVIE	CESTAS	33	16	2009	HLM	1	LOGEVIE
42.24	LOUIS CASSIS	LOGEVIE	COIMERES	33	19	2007	HLM	1	LOGEVIE
42.25	LA CHENAIE	LOGEVIE	LANTON	33	19	2012	HLM	1	LOGEVIE
42.26	LES CLOS DE LA NORIA	LOGEVIE	LESPARRE	33	28	2010	HLM	1	LOGEVIE
42.27	LES BERGES DU FLEUVE	LOGEVIE	LIBOURNE	33	24	2014	HLM	1	LOGEVIE
42.28	LES PORTES DE LISLE	LOGEVIE	LIBOURNE	33	18	2013	HLM	1	LOGEVIE
42.29	LA VILLA GALLO-ROMAINE	LOGEVIE	MACAU	33	20	2008	HLM	1	LOGEVIE
42.30	KONCERTO	LOGEVIE	BORDEAUX	33	52	2015	HLM	1	LOGEVIE
42.31	RESIDENCE ORPHEE	LOGEVIE	BORDEAUX	33	55	2016	HLM	1	LOGEVIE
42.32	LES VANILLIERS	LOGEVIE	AMBARÈS	33	21	2015	HLM	1	LOGEVIE
42.33	POMME ROSE	LOGEVIE	AMBARÈS	33	53	2015	HLM	1	LOGEVIE
42.37	RESIDENCE RHELEM	LOGEVIE	AMBARÈS	33	28	2016	HLM	1	LOGEVIE
43	PARC EN-CIEL		SEYSSINET-PAISET	38	12	2014	HLM	1	OPAC 38, COMMUNE (crèche familiale RDQ)
44	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE JEAN-BAPTISTE CLEMENT		VILLENEUVE-DASQ	59	89	2015	MIXTE (FOYER-LOGEMENT + HLM)	1+2	LOGIS METROPOLE, CCAS
46	WASION INTERGENERATIONNELLE LA BASTILLE		NANTES	44	21	2013	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
47	VILLAGE DES GENERATIONS QUARTIER		VILLEVEQUE	49	60	2004	LOGEMENT FOYER	3	MUTUALITE FRANCAISE ANJOU-MAYENNE, AAPAI
48	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE LES MANDOLINES		VALUX-EN-VALEIN	69	48	2013	HLM	1+2+4	ALIADÉ HABITAT, COMMUNE
50	WASION INTERGENERATIONNELLE LE NOYER		TOULSIEU	69	16	2012	HLM	1+2	ALIADÉ HABITAT, CRECHE MUNICIPALE
51.1	RESIDENCE PASSERELLE "LA LUMIÈRE, PASSERELLE		BESSIERES	31	39	2014	HLM	1+2	3F, HABITAT ET HUMANISME (perso de famille)
51.2	RESIDENCE PASSERELLE "AGRANARES, PASSERELLE		SAINT-GERENS	31	41	2015	HLM	1	SALANGUEDO GENNE, COMMUNE (salle commune)
51.3	RESIDENCE L'OLIVIER, RES. PASSERELLE		GALLAC	06	19	2015	HLM	1+2	SALANGUEDO GENNE, COMMUNE (salle commune)
53	WASION INTERGENERATIONNELLE SAINT-ANTOINE		GRASSE	06	19	2014	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
54	RESIDENCE CANOPEE		POITIERS	86	30	2016	HLM	1+3	LOGIPARC, AFC (Association Française des Traumatisés Crâniens)
56	DOMAINE DU PARC D'EMERANVILLE		EMERANVILLE	77	130	2015	RESIDENCE GRPE + ACCESSION	5	SENIORALES, PARTICULIERS
57.1	B67Y /Ain HIBIT / ADAPA		BEVY	01	17	2015	HLM	1+3	AIN HABITAT, ADAPA
57.5	LA RUCHE DU CHASSINAL		FAREINS	01	15	2013	HLM	1+3	AIN HABITAT, ADAPA
58.1	VILLA INTERGENERATIONNELLE		FAREINS	01	15	2013	HLM	1+3	AIN HABITAT, ADAPA
58.3	RES LES CLOS VAUBAN		IVRY-SUR-SEINE	94	123	2016	HLM, INTERMEDIAIRE	1+4	FRANCE HABITAT, APES (FH), LE SOFT, ASSO3
59	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE		SAINT-GERMAIN-LA-VIE	77	45	2015	HLM, INTERMEDIAIRE	1	TROIS MOULINS HABITAT
60	RESIDENCE GUYMENER		CHARENTON-LE-PONT	94	90	2016	HLM	1	IMMOBILIERE 3F
61.1	RESIDENCE LA LORETTE		ISSY-LES-MOULINEAUX	92	34	2013	HLM	1+2	SEINE-LOUEST HABITAT, CCAS
61.2	RESIDENCE LA LUMBA		ECHIROLLES	38	12	2009	HLM	1+2+4	SDH, CCAS, REGIE QUARTIER PROFULSE
61.3	CAP HARMONIA		ECHIROLLES	38	29	2011	HLM	1+2+4	SDH, CCAS
61.4	RESIDENCE JOLOT-CURIE		ECHIROLLES	38	32	2012	MIXTE (HLM + ACCESSION)	1+2	SERIE HABITAT ou SDH, COMMUNE
61.6	RESIDENCE LES JARDINS DU PALLA		VOIRON	38	22	2013	HLM + LOGEMENT ACCUEIL FAMILIAL TEMPOR.	1+2+4	SDH, CCAS, REGIE QUARTIER PROFULSE
61.7	RESIDENCE LE MARRONNIER		CROLLES	38	16	2010	HLM (MIXTE ?)	1+2	SDH, CCAS
61.8	LES JARDINS D'EMVILLE		CROLLES	38	16	2009	HLM	1+2	SDH, COMMUNE
61.9	COTE SOUAIRE		BEVENAIS	38	11	2009	HLM	1+2	SDH, CCAS
61.10	LES GERANIUMS		CHABONS	38	20	2010	HLM	1	SDH
61.11	RESIDENCE CATHERINE BANDE		SAINT-QUENTIN/PALLA	38	23	2011	HLM	1+2	SDH, COMMUNE
61.12	RESIDENCE DORAMEN 3		VOREPPE	38	18	2012	HLM	1+2	SDH, CCAS
61.14	RESIDENCE L'EAU VIVE		GRENOBLE	38	9	2011	MIXTE (HLM + LIBRE)	1	SDH
61.15	RESIDENCE LE TELEGRAPHE (ESAT)		SEYSSINS	38	74	2016	MIXTE, HLM + ACCESSION	1+2	SDH, COMMUNE
61.16	RESIDENCE LES TERRAUX		ECHIROLLES	38	40	2013	HLM	1+2+4	SDH, CCAS, REGIE QUARTIER PROFULSE
61.17	RESIDENCE SEVEA		CESSIEU	38	14	2012	HLM	1+2	SDH, COMMUNE
61.18	RESIDENCE LA COTINERE		CORENIC	38	34	2015	MIXTE, HLM + ACCESSION	1+2	SDH, COMMUNE, CCAS
61.19	RESIDENCE LES 4 SAISONS		CROLLES	38	21	2013	HLM	1+2	SDH, COMMUNE
61.20	RESIDENCE LA PLANCHE		FONTAINE	38	17	2014	HLM	1+2	SDH, CCAS
61.21	RESIDENCE LA MARLEL 2		HEYRIEUX	38	40	2015	HLM	1+2	SDH, COMMUNE, CCAS
61.22	PARC DE LA MISSION		LA BUISSE	38	27	2013	HLM	1+2	SDH, CCAS
61.23	RESIDENCE LE GRATEN		LA MURETTE	38	24	2013	HLM	1+2	SDH, CCAS
61.24	RESIDENCE LE TRAIN BLEU		MOIRANS	38	30	1993	HLM	1+2	SDH, CCAS
61.25	COEUR DE VILLAGE		ROCHETOIRIN	38	19	2012	HLM	1+2	SDH, CCAS
61.26	CHOPIN (Le Marzûk)		ROCHETOIRIN	38	36	2013	HLM	1	SDH
61.27	RESIDENCE LE DUALIA		ST-MARTIN-D'HERES	38	24	2014	HLM	1+2	SDH, COMMUNE, CCAS
61.28	COEUR VILLAGE		SEYSSINET	38	8	2014	HLM	1	SDH
61.29	RESIDENCE LES ROUTOIRS		VARCES	38	4	2014	HLM	1	SDH
61.30	RESIDENCE LE PRELUDE		GERES	38	15	2015	HLM (MIXTE ?)	1	SDH
61.31	RESIDENCE LES GARFALLES		RAYES	38	11	2015	HLM	1	SDH
61.32	IMMOBILIERE DUVERSAU		GRENOBLE	38	41	2012	HLM	1	SDH
61.33	RESIDENCE CAUPOE		ECHIROLLES	38	22	2016	HLM	1+2	SDH
61.34	LE CLOS		ST-MARTIN-D'HERES	38	25	2016	HLM	1+2	SDH
61.35	RESIDENCE PREDEU		VIF	38	18	2016	HLM	1	SDH
			SAINT-EGREVE	38	14	2016	HLM	1	SDH

1_a_ref	1_b_nom1	1_c_nom2	1_d_ville	1_e_dprmt	1_f_nbr lgmts	1_g_date livraison	1_h_statut	2_e_typo acteurs	2_i_gestionnaires
62	RESIDENCE JEANNE FALLANT		SALLEBEUF	33	53	2014	MIXTE, HLM + ACCESSION SOCIALE + ACCESSIBILITE		CLAIRSERNE, PARTICULIERS
63	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE		BUSSY-SAINT-GEROGE	77	198	2014	MIXTE, HLM + RES ETUDIANTS ET LOGEMENT	1+2+3+4	ANTIN RESIDENCES, PAC-HABITAT, AFI, CCAS
64	LOTISSEMENT INTERGENERATIONNEL		SINCEY	02	27	2016	MIXTE, HLM + ACCESSION	1	OPH DE L'ASNE
65	RESIDENCE LA FRATERNITE		TARBES	65	33	2016	LOCATIF INTERMEDIAIRE	5	CREDIT-AGRICOLE PYRENNES-GASCOGNE, AUTRES ??
66	LE JARDIN DES CARELLES		MARDEUIL	51	26	2011	HLM	1+2	LE FOYER REMOIS, CCAS (salle communale)
67	KENTRE INTERGENERATIONNEL HIPPOLYTE MADELAINE		PLOMBIERES-LES-DUJO	21	26	2012	MIXTE (HLM + DOMICILE COLLECTIF)	1+3	DION HABITAT, FEDOSAD
68	POLE INTERGENERATIONNEL ST JEAN D'ANGELY		NICE	06	100	2014	MIXTE (HLM + DOMICILE COLLECTIF)	1+2	COTE D'AZUR HABITAT, CCAS (foyer PA), _gestionnaires crèche ??
69	RESIDENCE LE KANATA		LIFFRE	35	37	2010	MIXTE, HLM + ACCESSION	2+4	CCAS (11 logements PA, salle communale), EPCI-CIAS (crèche intercommunale et pole animation séniors), ASSOCIATION DES HABITANTS
70	RESIDENCE LE GUF PERRAY		CHANGE	75	40	2013	MIXTE, HLM + ACCESSION	1+2+4	MANELLE D'HABITATION, CCAS
71	MASON INTERGENERATION LES AMANDIERS DU PIC		ST-ROMAN-LE-PUY	42	26	2011	MIXTE, CHRS, EHPA, RES, SENIORS, VILLAGE V&B	1+2+3	BATIR ET LOGER, ANMY COMAULNE
72	VILLA SAINT CAMILLE		THEOU-SUR-MER	06	68	1977	MIXTE, CHRS, EHPA, RES, SENIORS, VILLAGE V&B	1+2+3	ASSOCIATION VILLA SAINT CAMILLE
74	BEQUINAGE INTERGENERATIONNEL		VILLERS-BROUIN	62	12	2015	HLM	1+2+3	PAS-DE-CALAIS HABITAT, COMMUNAUTE DE COMMUNES, PARTENAIRES M&S (en cours de définition...)
77	MASON DE L'ALP		MONFALCON	69	30	2014	HLM	3+5	IPA, ALP
78	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS		MONFALCON	25	9	2014	HLM	3+5	HABITAT 25
79.1	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS		PLESSIS	57	16	2013	HLM	2	CDC RIVES DE MOSELLE, COMMUNE
79.2	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS		NORROY	57	7	2012	HLM	2	CDC RIVES DE MOSELLE, COMMUNE
79.3	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS		ARGANCY	57	10	2013	HLM	2	CDC RIVES DE MOSELLE, COMMUNE
80	RESIDENCE IG LES 2 CHENES		MARSEILLE	13	23	2013	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
81	RESIDENCE MARIE HEURTAUT		RENNES	35	41	2012	MIXTE (HLM + PENSION FAMILLE)	6	HABITAT ET HUMANISME
82	RESIDENCE IG LES 6 COLLINES		BEAUMONT	63	18	2012	HLM	1+2	OPHS, CCAS, SERVICE JEUNESSE
83	LOUMET INTERGENERATION		PAMERS	09	70	1993	MIXTE, FOYER-LOGEMENT + PT + STRUCTURE 3	3	AUSEA9
85	L'Imergé		BETHENY	51	45	2014	MIXTE (HLM + ACCESSION)	1+2	EFFORT REMOIS/P/LURAL, COMMUNE
86	RESIDENCE DU JAC		RIS-ORANGIS	91	99	2016	HLM	1	ESSONE HABITAT
87	RES RUE DE CHABROL		PARIS 10	75	10	2012	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
89	RESIDENCE LES TOURNESOLS		BOULOC	31	48	2015	HLM	1+2	COLOMERS HABITAT, CCAS (Maison communale)
91	RESIDENCE INTERGENERATION BENOIT MALON		MARSEILLE 05	13	69	1996	HLM	1	HABITAT MARSEILLE PROVENCE
93	LE CLOS DES VIGNES		SARRAS	07	30	2015	MIXTE, HLM + ACCESSION	1+2	ADIS PARTICULIERS, COMMUNE (salle communale, et micro-crèche ?)
94	LA VAREZE		SAINTE-ALBANE-DU-RHOD	38	12	2012	HLM	1	OPAC 38
95	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE		SALAISE-SUR-SANNE	38	73	2010	HLM	1	OPAC 38
96	RESIDENCE GUINIERES		ARTAS	38	10	2011	HLM	1	OPAC 38
98	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE		MERCOURT	62	23	2014	HLM	1	PAS-DE-CALAIS HABITAT
99	RESIDENCE LES CLOSBILLES		CERGY	95	80	2016	HLM	1	EPDIS AUTRE ?
100	RESIDENCE OREA		LE BOUSCAT	33	26	2014	HLM	1+4	AQUITANIS, PLACE AUX JARDINS
101	KENTRE INTERGENERATIONNEL "VIVRE ENSEMBLE"		AVOINE	37	23	2015	MIXTE, HLM + FUJ	1+3	TOURAIN HABITAT, CDAC
102	MASON INTERGENERATIONNELLE		TOULOUSE	31	33	2013	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
103	MASON INTERGENERATIONNELLE		SAINTE-JEAN-DE-BRAYE	45	45	2016	HLM	6	HABITAT ET HUMANISME
106	RESIDENCE ADRIENNE CAZELLES		MONTEUX	84	50	2014	MIXTE, HLM + ACCESSION	1+2	GRAND DELTA HABITAT
108	RESIDENCE ADRIENNE CAZELLES		CANOHES	66	28	2013	HLM	1	OPH FERREMAN, (COMMUNE)
109	RESIDENCE TERRE DE VIGNES		ST-ETIENNE-DES-OUILL	69	48	2014	MIXTE, HLM + LOCATION+ACCESSION	1	AMETIS ? PARTICULIERS ?
110	RESIDENCE LES BALCONS DE PEPAREUX		MONDRAGON	84	31	2013	HLM	1+2	MISTRAL HABITAT, COMMUNE
111	RESIDENCE LE VIVALDI		LUNEL	34	53	2015	HLM	1+2	3F, COMMUNE
113	VILLA DES HAULIERS		MOISSY-CRAMAYEL	77	89	1997	HLM	1+2	VALOPHIS, COMMUNE (l'espace séniors)
114	RESIDENCE LES CHARMILLES		SERVON	77	72	2015	HLM	1+2	VALOPHIS, COMMUNE (services)
115	RESIDENCE LE PRE CASTEL		STRES	13	83	2015	HLM	1	PROXOLOGIS ?
117	VILLA SAVINE	H&H	MONTPELLIER	34	32	2015	MIXTE (HLM + PENSION DE FAMILLE)	1+3	HABITAT ET HUMANISME, IPA (EPAID)
119	RESIDENCE SCHWEITZER		TOURS	37	30	2016	FOYER-LOGEMENT	1+3	CCAS TOURS
120	RESIDENCE MARIANNE DE MOYNGEFOULT		SAINT-PIERRE	95	88	2013	HLM	1+2	OPREVOY, CI / CCAS
128	MAISON VIA MAISONNEE		THEBRA	46	12	2010	HLM	1	OPH DULLOT
129	RESIDENCE DAPASON		FRANCONVILLE	95	82	2016	HLM	1+3	OSCA, ADMR
130	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE		BOURG-EN-BRESSE	01	25	2015	HLM	1+2	BOURG HABITAT, (COMMUNE - service aides - punctuellement ?)
131	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE		SOULLEVYERSHEIM	67	34	2015	HLM	1+2	3F, COMMUNE
132	LES SAJADELLES		VAUVERT	30	22	2014	HLM	1+2+4	UN TOIT POUR TOUS, CCAS, CSE RIVES
133	HABITR ENSEMBLE		SAVIGNY-SUR-ORGE	91	52	1995	HLM/AUTRE ?	1+2	CCAS (appartements PA, dining room), COMMUNE (salle d'activités), ESSONNE HABITAT
134	LE CLOS ST-MARTIN		ASNELLES	14	22	2011	MIXTE (HLM + PRIVE)	1+2	CALVADOS HABITAT, COMMUNE
135	LES SARMANTELLES		SAINTE-JEAN-D'ARDIERE	69	56	2016	HLM	1+2+4+5	OPAC 69 AMETIS, COMMUNE, CSE BELLEVILLE, ASSO COLLECTIF FEMMIN
140	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE TRUISIERE		MARSEILLE	13	133	2015	MIXTE (HLM + RES, ETU)	1	SOGIMA
141	RESIDENCE SAINT REMI		FONTENAY-LE-VICOMT	91	74	2016	HLM	1+3	EPDIS, ADMR
143	RESIDENCE JEAN MONNET		BRIOUDE	43	24	2015	HLM	1	FOYER VELLAE
144	HAVEAU INTERGENERATIONNEL		ALLEVANS-DU-DROPT	47	12	2010	HLM	1	CC DU PAYS DE LAUZUN
146	RESIDENCE EMMANUEL MARCHON		LE PLESSIS-BELLEVILLE	60	37	2016	HLM	1	PICARDIE HABITAT
147	ESPACE INTERGENERATIONNEL "LE VILLAGE"		CHEVREPIERS	60	30	2016	HLM	1	PICARDIE HABITAT
148	ESPACE INTERGENERATIONNEL "LE VILLAGE"		CHATELAIN	60	30	2016	HLM	1	PICARDIE HABITAT
149	LEAU VIVE		ENFERMEZ-ALBENS	72	10	2018	HLM	1	OPAC SAVOIE
150	RESIDENCE LEMAL		CORNICY	51	15	2016	HLM	1+2	REIMS HABITAT, COMMUNE (salle activite, jardin partagé)
154	RESIDENCE KARRIARTE		SAINTE-REE-SUR-NIVELLE	64	21	2014	HLM	1+2	OPH 64, CCAS
155	RESIDENCE GUILHEMBAQUE		LARON	64	21	2012	HLM	1+2	OPH 64, CCAS

1.a_ref	1.b_nom 1	2.a_proprietaires	2.cd_initiative	3.b_publics cibles	3.ba_public 1	3.bb_public 2	3.bc_public 3	3.bd_public 4	4.ba_services	4.bb_type services	1.a_ref
		2.d autres acteurs clés									
1	RESIDENCE LE VICTORIA	GRAND LYON HABITAT	PRIVE	MIXTE	seniors autonomes	PH physique	Familles	étudiants	OUI	1+3	1
2	RESIDENCE LE CHADREUX	HABITAT ET HUMAINISME	PRIVE	MIXTE	seniors personnes	Familles mono parents	jeunes-étudiants	PH physique	OUI	1+4+5	2
3	LOT BON SECOURS	PAS-DE-CALAIS HABITAT	PRIVE	MIXTE	seniors autonomes	Familles avec enfants	Familles avec enfants	PH physique	OUI	1+2+3+5	3
4	VILLAGE GENERATIONS	DIJON HABITAT, COMMUNE	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	PA dépendance	Familles avec enfants		OUI	1+6	4
5	RESIDENCE SIMONE DE BEAUVOIR	ESPACIL HABITAT	PRIVE	MIXTE	seniors autonomes	PH psychiques	étudiants	Familles/autres	OUI	1+4+6	6
6	RESIDENCE DES 3 SOURCES	SALAM CHAMBREY	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles religieuses (Résévation urbaine)			OUI	1	7
7	WATSON DU BORD D'ARTAS	PUBLIC	PUBLIC	SENIORS	seniors fragiles	Familles	PA dépendance EHPAD		OUI	1+4+6	8
8	RESIDENCE L'OPALE	HAFTE-SANDOE HABITAT	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	4	9
9	RESIDENCE LES PASSERELLES	MULHOUSE HABITAT	PUBLIC	SENIORS	seniors	Famille du senior			NON	4	10
10	RESIDENCE DU SOLEIL	GROUPE DES CHALETS	PUBLIC	SENIORS	seniors autonomes	PH - traumatisés	Familles		OUI	1+2	11.1
11	RESIDENCE LE PRINTEMPS	GROUPE DES CHALETS	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres			OUI	1+2	11.2
11.1	RESIDENCE LES SALANGANES	GROUPE DES CHALETS	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres			OUI	1+2	11.3
11.2	RESIDENCE L'ENTRACTE	GROUPE DES CHALETS, COMMUNE	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres			OUI	1+2	11.4
11.3	RESIDENCE LA PRADE	GROUPE DES CHALETS	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres			OUI	1+2	11.5
11.4	RESIDENCE LES JARDINS DU TEMPS	OPAC SAVOIE	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres			NON	4	12
11.5	RESIDENCE BESSONNEAU	QUARTIER BESSONNEAU	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	PH mental	Familles avec enfants		OUI	1+6	14
12	QUARTIER BESSONNEAU	QUARTIER BESSONNEAU	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	PH mental	Familles avec enfants		OUI	1+6	14
13	HAMEAU DES BUIS	SC HAMEAU DES BUIS	PRIVE	MIXTE	seniors retraités	enfants de écoles	autres ?		OUI	1+4	15
14	HAMEAU DES BUIS	SC HAMEAU DES BUIS	PRIVE	MIXTE	seniors retraités	enfants de écoles	autres ?		OUI	1+4	15
15	HAMEAU DES BUIS	SC HAMEAU DES BUIS	PRIVE	MIXTE	seniors retraités	enfants de écoles	autres ?		OUI	1+4	15
16	WATSON DANIEL DABIT	ANTIN RESIDENCE, COMMUNE	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes adultes	jeunes familles		OUI	1+3	16
17	WATSON DANIEL DABIT	ANTIN RESIDENCE, COMMUNE	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes adultes	jeunes familles		OUI	1+3	16
18	WATSON DANIEL DABIT	ANTIN RESIDENCE, COMMUNE	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes adultes	jeunes familles		OUI	1+3	16
19	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	HABITAT ET HUMAINISME	PRIVE	MIXTE	seniors	mères isolées	jeunes travailleuses	communauté 4	OUI	1+4+5	17
20	RESIDENCE ARMONIA	TOUT CHAMPENOIS devenu PLURAL, NOVILIA	PRIVE	MIXTE	jeunes actifs	PA isolées	Familles mono personnes fragil		OUI	1+4+5	18
21	RESIDENCE LE CHEMIN BLEU	LA PIERRE ANGLAIRE EX ARDAS	PRIVE	MIXTE	seniors	Familles/autres			OUI	1+4+5	19
22	RESIDENCE MAUREGARD	AXIMO	PRIVE	MIXTE	seniors	PH	autres		OUI	1+2+3+6	20
23	RESIDENCE LES BRUYERES	VAL D'OSE HABITAT	PP	SENIORS	seniors	PH	autres		OUI	1+2+3	21
24	RESIDENCE L'HAUTIL	VAL D'OSE HABITAT	PP	SENIORS	seniors	PH	autres		OUI	1+2+3	22
25	RESIDENCE L'ALBIZIA	LE MOULIN VERT	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles	jeunes actifs		OUI	1+2+3	22.5
26	RESIDENCE MARIE CLIRE	OPAC 73	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles	jeunes actifs		OUI	1+2+3+4	23
27	RESIDENCE MARIANNE	OPAC 73	PP	SENIORS	seniors autonomes	Familles	jeunes actifs		OUI	1+2+3+4	23
28	RESIDENCE LES VIEILLIERS	OPAC 69	PUBLIC	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres	jeunes actifs		OUI	1+2+3+6	26
29	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OPAC 69	PUBLIC	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres	jeunes actifs		OUI	1+4	26
30	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OPAC 69	PUBLIC	SENIORS	seniors autonomes	Familles/autres	jeunes actifs		OUI	1+4	26
31	VILLAGE INTERGENERATIONNEL	NEUVIE HABITAT, COMMUNE	PRIVE	MIXTE	seniors	autres	autres		OUI	1	29.1
32	ESPACE FEMMANUEL MOJNER	HABITAT ET HUMAINISME	PRIVE	MIXTE	seniors	seniors	seniors		OUI	1+2+3+4+5	30
33	ESPACE FEMMANUEL MOJNER	HABITAT ET HUMAINISME	PRIVE	MIXTE	seniors	seniors	seniors		OUI	1+2+3+4+5	30
34	ESPACE FEMMANUEL MOJNER	HABITAT ET HUMAINISME	PRIVE	MIXTE	seniors	seniors	seniors		OUI	1+2+3+4+5	30
35	ESPACE FEMMANUEL MOJNER	HABITAT ET HUMAINISME	PRIVE	MIXTE	seniors	seniors	seniors		OUI	1+2+3+4+5	30
36	ESPACE FEMMANUEL MOJNER	HABITAT ET HUMAINISME	PRIVE	MIXTE	seniors	seniors	seniors		OUI	1+2+3+4+5	30
37	IMMUBLE SYMPHONIE	OPAC 73, CO PRO, COMMUNE (saie commune symphonie)	PP	SENIORS	seniors	autres	jeunes actifs		OUI	1+2+3+4	37
38	RESIDENCE MARI CLIRE	EFIDIS	PP	MIXTE	seniors autonomes	Familles/autres	jeunes actifs		OUI	1+2+4	38
39	RESIDENCE LES NOISETTES	EFIDIS	PP	MIXTE	seniors autonomes	Familles/autres	jeunes actifs		OUI	N/A	39
40	WATSON DANIEL DABIT	ELOGIE	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes actifs	Familles/autres		OUI	1+2+5+6	40
41	ENTREE INTERGENERATIONNELLE	RECHERE HABITAT	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes actifs	Familles/autres		OUI	1	41
42	ENTREE INTERGENERATIONNELLE	RECHERE HABITAT	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes actifs	Familles/autres		OUI	N/A	42
43	ENTREE INTERGENERATIONNELLE	RECHERE HABITAT	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes actifs	Familles/autres		OUI	N/A	42
44	ENTREE INTERGENERATIONNELLE	RECHERE HABITAT	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes actifs	Familles/autres		OUI	N/A	42
45	ENTREE INTERGENERATIONNELLE	RECHERE HABITAT	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes actifs	Familles/autres		OUI	N/A	42
46	ENTREE INTERGENERATIONNELLE	RECHERE HABITAT	PUBLIC	MIXTE	seniors autonomes	jeunes actifs	Familles/autres		OUI	N/A	42
47	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
48	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
49	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
50	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
51	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
52	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
53	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
54	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
55	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
56	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
57	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
58	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
59	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
60	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
61	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
62	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
63	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
64	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
65	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
66	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
67	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
68	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
69	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
70	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
71	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
72	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
73	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
74	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
75	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
76	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
77	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
78	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
79	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
80	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
81	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
82	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
83	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
84	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
85	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
86	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
87	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
88	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
89	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
90	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
91	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
92	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
93	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
94	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
95	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
96	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
97	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
98	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
99	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2
100	LES ONDULES	LOGEVIE	PP	SENIORS	seniors	Familles/autres			NON	N/A	42.2

1.a_ref	1.b_nom1	2.a_proprietaires	2.d_autres acteurs clés	2.cd_initiative	3.b_publics cibles	3.lg_public 1	3.lg_public 2	3.lg_public 3	3.bd_public 4	4.ba_services	4.bb_typo services	1.a_ref
42.23	LES CAMELIAS	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors autonomes	familles/autres			NON	N/A	42.23
42.24	LOUIS CASSES	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors autonomes	familles/autres			NON	N/A	42.24
42.25	LA CHENAIE	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors autonomes	familles/autres			NON	N/A	42.25
42.26	LE CLOS DE LA NORIA	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors autonomes	familles/autres			NON	N/A	42.26
42.27	LES BERGES DU FLEUVE	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors autonomes	familles/autres			NON	N/A	42.27
42.28	LES PORTES DE LISLE	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors autonomes	familles/autres			NON	N/A	42.28
42.29	LA VILLA GALLO-ROMAINE	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors autonomes	familles/autres			NON	N/A	42.29
42.30	CONCERTO	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors	familles/autres	personnes handicapées		OUI	1	42.30
42.31	RESIDENCE ORPHEE	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors	familles/autres			NON	N/A	42.31
42.32	LES VANILLIERS	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors	autres			NON	N/A	42.32
42.33	POMME ROSE	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors	autres			NON	N/A	42.33
42.37	RESIDENCE RHELEM	LOGEVIE		PP	SENIORS	seniors	autres			NON	N/A	42.37
43	"ARC EN CIEL"	OPAC 38	Crèche IDC...? > destination ?	PP	MIXTE	seniors	enfants crèche	jeunes couples - 30 ans		NON	N/A	43
44	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE LOGIS METROPOLE			PRIVE	MIXTE	familles monoparentales	jeunes célibataires	jeunes travailleurs ou en format		OUI	1-2-4-6	44
46	WASION INTERGENERATIONNELLE HABITAT ET HUMAINISME			PRIVE	MIXTE	PA fragiles	PH	seniors		OUI	1-4-5	46
47	VILLAGE DES GENERATIONS MUTUALITE FRANCAISE ANJOU-MAYENNE			PP	MIXTE	seniors	autres	autres		OUI	1-6	47
48	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE ALLIADÉ HABITAT		APIOL, CSC PEYRI, LES PETITS FRERES DES PAUVRES	PP	SENIORS	seniors	autres	autres		NON	N/A	48
49	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE ALLIADÉ HABITAT			PP	MIXTE	seniors	autres	autres		OUI	1-4-5	50
50	WASION INTERGENERATIONNELLE 3F			PRIVE	MIXTE	seniors	autres	autres		OUI	1-4-5	50
51.1	RESIDENCE PASSERELLE" LA LUMI" SALANGUEDOISSE			PRIVE	SENIORS	seniors vieilliss	familles/autres			OUI	1-3	51.1
51.2	RESIDENCE PASSERELLE" AGRANA" SALANGUEDOISSE			PP	SENIORS	autres	autres			OUI	1-3	51.2
51.3	RESIDENCE L'OLIVIER SALANGUEDOISSE		VIVALIB (10 lgmts)	PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	1-3	51.3
53	WASION INTERGENERATIONNELLE HABITAT ET HUMAINISME		Partenariat en cours entreprise d'insertion professionnelle	PRIVE	MIXTE	PA ou PH	personnes isolées	familles monoparentales		OUI	1-4-5	53
54	RESIDENCE CANOPEE LOGIPARC			PRIVE	MIXTE	seniors	autres	traumatisés chroniques		OUI	1-2	54
56	DOMAINE DU PARC D'EMERANVILLE PARTICULIERS		COMMUNE	PP	MIXTE	seniors	familles/autres			OUI	1-2-3	56
57.1	B67Y /Ain Hahbit / ADARA			PUBLIC	SENIORS	seniors	autres			OUI	1-3	57.1
57.5	LA RUCHE DU CHASSINAIL			PUBLIC	SENIORS	PA du village ou	autres			OUI	1-3	57.5
58.1	FRANCE HABITAT			PUBLIC	MIXTE	seniors	jeunes célibataires et jeunes ménages	familles/autres		OUI	1	58.1
58.3	RES LE CLOS VAUBAN			PP	MIXTE	seniors	jeunes célibataires et jeunes ménages	familles/autres		NON	N/A	58.3
59	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE IMMOBILIERE 3F			PRIVE	MIXTE	personnes âgées	étudiants			NON	N/A	59
60	RESIDENCE GUYMENER			PRIVE	SENIORS	PA en perte d'ab	autres			OUI	1-3	60
61.1	RESIDENCE LA LORETTE		REGIE DE QUARTIER PROPUSE, COMMUNE (CCAS, pôle gérontologie)	PP	SENIORS	seniors	ménages modestes			OUI	2-3	61.1
61.2	RESIDENCE LA RUMBA		REGIE DE QUARTIER PROPUSE, COMMUNE (CCAS, pôle gérontologie)	PP	SENIORS	seniors	familles			OUI	2-3	61.2
61.3	CAP HARMONIA			PP	SENIORS	seniors	familles			OUI	2-3	61.3
61.4	RESIDENCE JOUOT-CURIE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3-4-6	61.4
61.6	RESIDENCE LES JARDINS DU PALLA			PRIVE	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.6
61.7	RESIDENCE LES MARRONNIER			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.7
61.8	LES JARDINS D'EMILIE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.8
61.9	COTE SQUARE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.9
61.10	LES GERANIUMS			PP	SENIORS	seniors	autres			NON	2	61.10
61.11	RESIDENCE CATHERINE BARDE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.11
61.12	RESIDENCE DORAMEN 3			PRIVE	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.12
61.14	RESIDENCE DE L'EAU VIVE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.14
61.15	RESIDENCE LE TELEGRAPHE (ESAT)			PP	SENIORS	seniors	autres	PMR ?		OUI	2-3	61.15
61.16	RESIDENCE LES TERRAUX			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.16
61.17	RESIDENCE SEVEA			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.17
61.18	RESIDENCE LA COTINERE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.18
61.19	RESIDENCE LES 4 SAISONS			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.19
61.20	RESIDENCE LA PLANCHE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.20
61.21	RESIDENCE LA MARBELLE 2			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.21
61.22	PARC DE LA VISSION			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.22
61.23	RESIDENCE LE GRATEN			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.23
61.24	RESIDENCE LE TRAIN BLEU			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.24
61.25	COEUR DE VILLAGE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.25
61.26	CHOPIN (Le Marzuke)			PP	SENIORS	seniors	autres			NON	2	61.26
61.27	RESIDENCE LE DUALIA			PP	SENIORS	seniors	autres			NON	2	61.27
61.28	COEUR VILLAGE			PP	SENIORS	seniors	autres			NON	2	61.28
61.29	RESIDENCE LES ROUTOIRS			PP	SENIORS	seniors	autres			NON	N/A	61.29
61.30	RESIDENCE LE PRELUDE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.30
61.31	RESIDENCE LES PARFALES			PP	SENIORS	seniors	autres			NON	2	61.31
61.32	IMMOBILIER DU VERSAUX			PP	SENIORS	seniors	autres/familles			OUI	2-3	61.32
61.33	RESIDENCE CALOPE			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2-3	61.33
61.34	LE CLOS			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.34
61.35	RESIDENCE PREDEU			PP	SENIORS	seniors	autres			OUI	2	61.35

1.a_réf	1.b_nom 1	2.a_propriétaires	2.d_autres acteurs clés	2.ed_initiative	3.b_publics cibles	3.ba_public 1	3.bb_public 2	3.bc_public 3	3.bd_public 4	4.ba_services	4.a_réf
62	RESIDENCE JEANNE FALLANT	CLAIRSIENNE, PARTICULIERS		PUBLIC	MIXTE	seniors	jeunes métrages			NON	N/A
63	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE ANTIN RESIDENCES			PUBLIC	MIXTE	seniors	familiales/autres	étudiants		OUI	1-6
64	LOTISSEMENT INTERGENERATIONNEL OPH DE L'AINSE, PARTICULIERS			PUBLIC	SENIORS	seniors	butres	jeunes actifs		OUI	6
65	RESIDENCE LA FRATERITE	CREDIT AGRICOLE PYRENNES-GASCOGNE		PRIVE	MIXTE	tréelle mixité IG				OUI	1
66	LE JARDIN DES CARELLES	LE FOYER REMOIS		PP	SENIORS	seniors autonomes	familiales/autres			OUI	1-2-3
67	KENTRE INTERGENERATIONNEL H DUION HABITAT			PUBLIC	SENIORS	PA Alzheimer	familiales/autres			OUI	6
68	POLE INTERGENERATIONNEL ST JE COTE D'AZUR HABITAT		Université proche > souhaite impliquer étudiants et université	PUBLIC	MIXTE	PA isolées	familiales/autres			OUI	1-6
69	RESIDENCE LE KANATA	CCAS, COMMUNE, EPCI, PARTICULIERS	PROMOTEUR ARCHI/MOBILIER, HABITANTS DE LA COMMUNE, ASSOCIATION D'HABITANTS	PUBLIC	SENIORS	PA isolées	familiales/autres			OUI	1-2-3-6
70	RESIDENCE LE GUY PERRY	MANUEL D'HABITATION		PUBLIC	MIXTE	seniors	autres - toutes les générations			OUI	1-2
71	MAISON INTERGENERATIONNELLE A BATH ET LOGER	ASSOCIATION VILLA SAINT CAMILLE	Médical, banque, professionnels médicaux	PUBLIC	SENIORS	seniors autonomes	PA dépendantes	jeunes fragiles		OUI	1-3
72	VILLA SAINT CAMILLE			PRIVE	MIXTE	seniors autonomes	PA dépendantes	jeunes fragiles		OUI	1-4-5-6
74	BEQUINAGE INTERGENERATIONNEL PAS-DE-CALAIS HABITAT			PP	SENIORS	PA autonomes	étudiants MS			OUI	1-2-4-5
77	MAISON DE L'ALP	HABITAT ET HUMANISME, AIP		PRIVE	MIXTE	PA autonomes	étudiants MS			OUI	4
78	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS HABITAT 25			PRIVE	MIXTE	personnes âgées	jeunes couples avec enfants			NON	N/A
79.1	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS CDC RIVES DE MOSELLE, COMMUNE			PUBLIC	MIXTE	personnes âgées	jeunes couples			NON	N/A
79.2	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS CDC RIVES DE MOSELLE, COMMUNE			PUBLIC	MIXTE	personnes âgées	jeunes couples			NON	N/A
79.3	LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS CDC RIVES DE MOSELLE, COMMUNE			PUBLIC	SENIORS	personnes âgées	butres			NON	N/A
80	RESIDENCE IG LES 2 CHENES	HABITAT ET HUMANISME		PRIVE	MIXTE	personnes âgées	familiales monoparentales	jeunes en recherche d'emploi		OUI	1-4-5
81	RESIDENCE MARIE HEURTAUT	HABITAT ET HUMANISME		PRIVE	MIXTE	personnes âgées	familiales monoparentales	jeunes seules		OUI	1-4-5
82	RESIDENCE IG LES 6 COLLINES	OPHIS, CCAS, SERVICE JEUNESSE		PUBLIC	MIXTE	personnes âgées	étudiants	infréquences modes		OUI	1-2-4
83	LOUMET INTERGENERATION	ADSEA09		PRIVE	MIXTE	personnes âgées	jeunes travailleuses	places femmes seules		OUI	1-6
85	L'Imergé	EFFORT REMOIS, PARTICULIERS		PP	MIXTE	personnes âgées	jeunes familles	PVR		OUI	1-3-4
86	RESIDENCE DU JAC	ESSONNE HABITAT		PUBLIC	SENIORS	seniors	familiales/autres			OUI	1
87	RUE DE CHABROL	PARTICULIER ENGAGEE (MME LORENZETTI)		PRIVE	MIXTE	seniors	jeunes couples	publics en difficulté		OUI	1-4-5
89	RESIDENCE LES TOURNESOLS	COLOMBIERS HABITAT		PUBLIC	SENIORS	seniors	familiales/autres	étudiants		OUI	1
91	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE HABITAT MARSEILLE PROVENCE			PRIVE	MIXTE	seniors	familiales/autres	étudiants		OUI	1-2-4
93	LE CLOS DES VIGNES	ADIS, PARTICULIERS, COMMUNE (salle communale, et micro-crèche ?)		PUBLIC	MIXTE	seniors	familiales/autres	étudiants		OUI	1-3
94	LA VAREZE	OPAC 38		PP	SENIORS	seniors	jeunes qui s'installent*			NON	N/A
95	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE OPAC 38			PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			NON	N/A
96	RESIDENCE GUINIERES	OPAC 38		PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			NON	N/A
98	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE PAS-DE-CALAIS HABITAT		créée - (CADE (aménagement - promoteur)	PRIVE	MIXTE	seniors	familiales/autres			NON	2
99	RESIDENCE LES CLOSBILLES	EPIDIS		PRIVE	MIXTE	seniors	jeunes familles	jeunes crèche		NON	1-4
100	RESIDENCE OREA	AQUITAINIS		PRIVE	MIXTE	seniors	jeunes actifs	familiales/autres		OUI	9-9
101	KENTRE INTERGENERATIONNEL Y TOURAIN HABITAT			PUBLIC	MIXTE	seniors	jeunes actifs	familiales/autres		OUI	1-4-4
104	MAISON INTERGENERATIONNELLE HABITAT ET HUMANISME			PRIVE	MIXTE	seniors	jeunes moins de 30 ans	jeunes familles		OUI	1-4-4
105	MAISON INTERGENERATIONNELLE HABITAT ET HUMANISME			PRIVE	MIXTE	seniors	jeunes travailleurs			OUI	1
106	MAISON INTERGENERATIONNELLE GRAND DELTA HABITAT - PARTICULIERS			PRIVE	SENIORS	seniors	familiales monoparentales			OUI	1-2-3
108	RESIDENCE ADRIENNE CAZELLES	OPH PERPIGNAN		PUBLIC	SENIORS	PA autonomes	jeunes			OUI	1-4-5
109	RESIDENCE TERRE DE VIGNES	?? AMETIS ?		PP	MIXTE	seniors seuls ou seniors célibataires ou en mariage	butres			NON	N/A
110	RESIDENCE LES BALCONS DE PERPIGNAN HABITAT, COMMUNE			PRIVE	SENIORS	seniors	butres			OUI	1-2
111	RESIDENCE LE VIVALDI	3F IMMOBILIERE MEDITERRANEE		PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			NON	N/A
113	VILLA DES HAULIÈRES	VALOPHIS		PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			NON	N/A
114	RESIDENCE LE PRE CASTEL			PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			NON	N/A
115	RESIDENCE LE PRE CASTEL			PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			NON	N/A
117	VILLA SAVINE	PROMOLOGIS		PP	SENIORS	seniors	butres			OUI	1-3
119	RESIDENCE SCHWEITZER	HABITAT ET HUMANISME (forcère)		PRIVE	MIXTE	seniors	jeunes actifs	familiales selon les sources		NON	N/A
120	RESIDENCE SCHWEITZER	TOURS HABITAT		PUBLIC	MIXTE	seniors (personnes âgées)	étudiants	personnes âgées		OUI	1-2-3-4-6
121	RESIDENCE LE PRE CASTEL	ROSENE		PRIVE	SENIORS	seniors	butres			OUI	1-2-3-4
127	RESIDENCE MELANIE DE MONTGERRAIN	OPH DULLOT		PUBLIC	MIXTE	seniors	jeunes couples			OUI	1-2-3-4
128	MAISON VIA MAISONNE*			PUBLIC	MIXTE	seniors	jeunes métrages avec enfants			NON	N/A
129	RESIDENCE DAPASON	OSCA		PP	MIXTE	seniors	jeunes actifs	familiales		OUI	1-3
130	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE BOURG HABITAT			PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			OUI	1-2-4
131	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE BOURG HABITAT			PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			OUI	1
132	LES SAJADELLES	UN TOIT POUR TOUS		PP	SENIORS	seniors	butres			OUI	1
133	HABITER ENSEMBLE	BF - ESSONNE HABITAT		PUBLIC	SENIORS	personnes âgées	butres			OUI	1-2-3-4-6
134	LE CLOS ST-MARTIN	CALVALDOS HABITAT, COMMUNE, PROPRIETAIRES PARTICULIERS		PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			NON	N/A
135	LES SARMENTELLES	OPAC 69		PP	MIXTE	seniors	butres			OUI	1
140	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE SOGIMA			PRIVE	MIXTE	seniors	jeunes			OUI	1
141	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE SOGIMA			PRIVE	MIXTE	seniors	étudiants			OUI	6
143	RESIDENCE SAINT REMI	EPIDIS		PP	MIXTE	seniors	butres			OUI	1-3-4
144	HAVENAU INTERGENERATIONNEL CC DU PAYS DE JAUZUN	FOYER VELLAVE		PUBLIC	MIXTE	seniors	jeunes actifs			NON	N/A
146	RESIDENCE EMMANUEL MARCHO RICARDE HABITAT			PUBLIC	MIXTE	seniors	jeunes alternants/infirmières			NON	N/A
147	ESPACE INTERGENERATIONNEL LE BOURG HABITAT			PP	SENIORS	seniors	jeunes débutants la vie			NON	N/A
148	ESPACE INTERGENERATIONNEL LE BOURG HABITAT			PP	SENIORS	seniors	jeunes métrages			NON	N/A
149	LEAU VIVE	OPAC SAVOIE		PP	SENIORS	seniors	butres			NON	4
150	RESIDENCE LEMAL	REIMS HABITAT		PP	SENIORS	seniors	familiales			OUI	1
154	RESIDENCE KARRIARTE	OPH64, COMMUNE (salle communale)		PP	SENIORS	seniors	butres			OUI	1
155	RESIDENCE GUILHEMBAQUE	OPH64, COMMUNE (salle communale)		PUBLIC	SENIORS	seniors	butres			OUI	1-2-3

1.b_nom1	5.a_logements adaptés PA-PH	5.d_espaces communs intérieurs	6.au_Typo territoire	9.a_formalisation dispositif
RESIDENCE LE VICTORIA	OUI	OUI	Urban métré	NON
RESIDENCE LE CHARLUS	OUI	OUI	Urban métré	OUI
ILLOT BON SECOURS	OUI	OUI	Urban	OUI
VILLAGE GENERATIONS	NON	OUI	Urban pétri métré	NON
RESIDENCE SIMONE DE BEAUVOIR	OUI	OUI	Urban métré	NON
RESIDENCE DES 3 SOURCES	OUI	OUI	Urban	NON
MAISON DU ROSE D'ARTAS	OUI	OUI	Urban métré	NON
RESIDENCE L'OPALE	OUI	NON	Urban pétri métré	NON
RESIDENCE LES PASSERELLES	OUI	NON - OUI	Urban	NON
RESIDENCE DU SOLEIL	OUI	OUI	Urban pétri métré	OUI
RESIDENCE LE PRINTEMPS	OUI	OUI	Urban métré	OUI
RESIDENCE LES SALANGANES	OUI	OUI	Urban pétri métré	OUI
RESIDENCE L'ENTRACTE	OUI	OUI	Bourg rural	OUI
RESIDENCE LA PRADE	OUI	OUI	p-Urban	OUI
RESIDENCE LES JARDINS DU TEMPS	OUI?	NON - OUI	Urban	NON
QUARTIER BISSONNEAU	NON	OUI	Urban pétri métré	NON
HAMEAU DES BUIS	NON	OUI	Rural	NON
MAISON DANIEL DABIT	NON	OUI	Urban pétri métré	NON
MAISON CHRISTOPHE MERIEUX	NON	OUI	Urban métré	OUI
RESIDENCE INTERGENERATIONNEL	NON	OUI	Urban métré	OUI
RESIDENCE ARMONIA	OUI	OUI	p-Urban	NON
RESIDENCE LE CHEMIN BLEU	OUI	OUI	Urban métré	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNEL	OUI	OUI	Urban	NON
RESIDENCE MAUREGARD	OUI	OUI	p-Urban	OUI
RESIDENCE MARJANNE	OUI	OUI	Urban pétri métré	OUI
RESIDENCE LES BRUYERES	OUI	OUI	p-Urban	OUI
RESIDENCE MAISON DE MARIANN	OUI	OUI	p-Urban	OUI
RESIDENCE DE L'HAUTILL	OUI	OUI	p-Urban	OUI
RESIDENCE L'ALBIZIA	OUI	OUI	Urban pétri métré	OUI
RESIDENCE PUEBLA	NON	OUI	Urban	NON
RESIDENCE MARIÉ GAIANTE	NON pas spécifier	OUI	Bourg rural	NON
RESIDENCE LES VÉGÉTIFERS	OUI	OUI	p-Urban	NON
RESIDENCE LES VÉGÉTIFERS	OUI	OUI	Urban	NON
BOULEVARD INTERGENERATIONNEL	OUI	NON	Urban	NON
VILLAGE INTERGENERATIONNEL	OUI	OUI	Bourg rural	NON
LE SPACE EMWANI ET MOJNER	OUI	OUI	Urban métré	NON
ECORAVIE	NON	OUI	Bourg rural	NON
IMMEUBLE SYMPHONIE	OUI	OUI	Urban	NON
RESIDENCE MARIE CURIE	OUI	OUI	Urban pétri métré	OUI
RESIDENCE LES NOISETIERS	NON	OUI	p-Urban	OUI
MAISON DES GENERATIONS	OUI	OUI	Urban métré	NON
CENTRE INTERGENERATIONNEL DE	OUI	OUI	Urban	NON
RESIDENCE MICHEL DE MONTAGNE	OUI	NON	p-Urban	OUI
LES COURELLES	OUI	NON	Urban	OUI
LES COURELLES	OUI	NON	Rural	OUI
RESIDENCE HELENE DUFAU	OUI	NON	p-Urban	OUI
LES FONTAINES DE CANIC	OUI	NON	Rural	OUI
LE MOULIN DE MONTERRAND	OUI	NON	p-Urban	OUI
LES VERGERS DE LOUME	OUI	NON	p-Urban	OUI
LACERDA	OUI	NON	p-Urban	OUI
RESIDENCE FRANÇOIS BERGOTING	OUI	NON	Bourg rural	OUI
LES FOUMIERS	OUI	NON	Rural	OUI
LES TERRASSES DU FRANC	OUI	NON	Urban pétri métré	OUI
LES TERRASSES D'ALBRET	OUI	NON	Urban métré	OUI
LES JARDINS D'IRIS	OUI	NON	Urban pétri métré	OUI
MELICA	OUI	NON	Rural	OUI
LE HAMEAU DE LA BASSINE	OUI	NON	Urban	OUI
LES TERRASSES DU BASSIN	OUI	NON	p-Urban	OUI
CAMPRIANIS	OUI	NON	Rural	OUI
LES JARDINS DU BOURG	OUI	NON	p-Urban	OUI
LE HAMEAU DE LA FONTAINE	OUI	NON	Urban pétri métré	OUI
LA FERME DE SEGUIN	OUI	NON	Urban pétri métré	OUI
LE VIGNAU	OUI	NON	Urban pétri métré	OUI
LE TRINQUET	OUI	NON	Urban pétri métré	OUI

2.e_typo acteurs	
1	BAILLEUR SOCIAL
2	COLLECTIVITE
3	SECTEUR SOCIAL / MEDICO-SOCIAL
4	AUTRES (associations, CSO)
5	SOCIETES COMMERCIALES PRIVEES
6	STRUCTURES D'INSERTION
X	HABITANTS

4.bb_typo services	
1	ANIMATION / SOUTIEN CONVIVIALITE
2	VEILLE / GARDIENNAGE +
3	SAD / SAP
4	VOISINAGE SOLIDAIRE
5	MUT. AVEC ETABL. MS
6	INSERTION SOCIALE

1_b_nom1	5_a_logements adaptes PA-PA	5_d_espaces communs intérieurs	6_aa_typo territoire	9_a_formation appareil
LES CAMELIAS	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
LOUS CASSES	OUI	NON	Rural	OUI
LA CHENAIE	OUI	NON	Urban	OUI
LE CLOS DE LA NOBRIA	OUI	NON	Bourg rural	OUI
LES BERGES DU FLEUVE	OUI	NON	Urban	OUI
LES PORTES DE L'ISLE	OUI	NON	Urban	OUI
LA VILLA GALIC-ROUAINÉ	OUI	NON	p-Urbain	OUI
CONCERTO	OUI (dont 12 évolutif)	NON	Urban métr	NON
RESIDENCE ORPHEE	OUI	NON	Urban métr	OUI
LES VANILLIERS	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
POMME ROSE	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE RHELEW	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
PARC EN CIEL	OUI	NON	Urban pétri métr	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI	NON	Urban pétri métr	NON
MAISON INTERGENERATIONNELLE NON ?	OUI	NON	Urban métr	OUI
VILLAGE DES GENERATIONS	OUI	NON	p-Urbain	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
MAISON INTERGENERATIONNELLE	OUI	NON	p-Urbain	OUI
MAISON INTERGENERATIONNELLE NON	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
"RESIDENCE PASSERELLE" LA LUMI	OUI	OUI	Bourg rural	OUI
RESIDENCE PASSERELLE" AGRANA	OUI	OUI	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE L'OLIVIER	OUI	OUI	Urban	OUI
MAISON INTERGENERATIONNELLE NON	OUI	NON	Urban	OUI
RESIDENCE CANOPEE	OUI (HSS)	OUI	Urban	NON
DOMAINE DU PARC D'EMERAINVILLE	OUI	OUI	Urban pétri métr	NON
Berry / Ain-Hibbet / ADADA	OUI	5 HAÏSSOR	Rural	OUI
LA RUCHE DU CHASSINAIL	OUI	OUI	p-Urbain	OUI
RES LE CLOS VAUBAN	OUI	OUI	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	NON	accessibilité PMR ?	p-Urbain	NON
RESIDENCE GUYNEVER	OUI	OUI	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LA LORETTE	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LA RUMBA	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
CAP-HARMONIA	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE JOLOTT-CURIE	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LES JARDINS DU PALLA	OUI	NON	Urban	OUI
RESIDENCE LE MARRONNIER	OUI	OUI	p-Urbain	OUI
LES JARDINS D'EMILLE	OUI	NON	Rural	OUI
COTE SOLAIRE	OUI	OUI	Rural	OUI
LES GERANIUMS	OUI	OUI	p-Urbain	OUI
RESIDENCE CATHERINE BARDE	OUI	NON	p-Urbain	OUI
RESIDENCE DURAMEN 3	OUI	NON	Urban métr	OUI
RESIDENCE DE L'EAU VIVE	OUI	OUI	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LE TELEGRAPHE (ESAT)	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LES TERRAUX	OUI	NON	p-Urbain	OUI
RESIDENCE SEVEA	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LA COTTINERE	OUI	NON	p-Urbain	OUI
RESIDENCE LES 4 SAISONS	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LA PLANCHE	OUI	NON	p-Urbain	OUI
RESIDENCE LA MARBELLE 2	OUI	NON	p-Urbain	OUI
PARC DE LA MISSION	OUI	NON	p-Urbain	OUI
RESIDENCE LE GRATEN	OUI	NON	p-Urbain	OUI
RESIDENCE LE TRAIN BLEU	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
CEJOUR DE VILLAGE	OUI	OUI	Rural	OUI
G-HOPIN (Le Marzuke)	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LE DUJALA	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
CEJOUR VILLAGE	OUI	NON	p-Urbain	OUI
RESIDENCE LES ROUTOIRS	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE LE PRELUDE	OUI	OUI	p-Urbain	OUI
RESIDENCE LES FARFALLES	OUI	NON	Urban métr	OUI
L'IMPREBLE DU VERSAUX	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE CAUDPE	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
LE CLOS	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI
RESIDENCE PREDEU	OUI	NON	Urban pétri métr	OUI

1.1_nom1	5.6_logements adaptés PA-PH	5.d_espaces communs intérieurs	6.au_typo territoire	9.a_formalisation dispositif
RESIDENCE JEANNE PALLIANT	OUI	NON	p-Urbain	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI	OUI	Urbain péri métré	NON
LOTISSEMENT INTERGENERATIONNEL	OUI	NON	Rural	NON
RESIDENCE LA FRATERNITE	NON?	OUI	Urbain	NON
LE JARDIN DES CABELLES	OUI	OUI	p-Urbain	NON
CENTRE INTERGENERATIONNEL HI	OUI	NON (sauf stock)	p-Urbain	NON
POLE INTERGENERATIONNEL ST JB	OUI	OUI	Urbain métré	NON
RESIDENCE LE KANATA	OUI	OUI	Bourg rural	NON
RESIDENCE LE GUE PERRY	OUI	OUI	p-Urbain	NON
MAISON INTERGENERATION LES 4	OUI	OUI	p-Urbain	NON
VILLA SAINT CAMILLE	OUI (?)	OUI	p-Urbain	NON
BEGUINAGE INTERGENERATIONNEL	OUI	OUI	Rural	OUI
MAISON DE L'ALP	OUI	OUI	Urbain métré	NON
LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS	NON	NON	p-Urbain	NON
LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS	NON	NON	Rural	OUI
LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS	NON	NON	Rural	OUI
LOGEMENTS INTERGENERATIONNELS	NON	NON	Rural	OUI
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI	OUI	Urbain métré	OUI
RESIDENCE IG LES 2 CHENES	OUI	OUI	Urbain métré	OUI
RESIDENCE MARIE HEURTAUT	OUI	OUI	Urbain métré	OUI
RESIDENCE IG LES 6 COLLINES	OUI	OUI	Urbain péri métré	NON
LOUMET INTERGENERATION	OUI	OUI	Urbain	NON
L'intergè	OUI	OUI	Urbain péri métré	NON
RESIDENCE DU JAC	OUI	OUI	Urbain péri métré	NON
RES RUE DE CHARBOL	NON?	OUI	Urbain métré	OUI
RESIDENCE LES TOURNESOLS	OUI	OUI	p-Urbain	NON
RESIDENCE INTERGENERATION BEL	OUI	OUI/NON	Urbain métré	OUI
LE CLOS DES VIGNES	OUI	OUI	Bourg rural	NON
LA VAREZE	OUI	NON	Rural	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI	OUI	p-Urbain	NON
RESIDENCE GUINERES	OUI	NON	Rural	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE??	OUI	NON	Urbain	OUI
RESIDENCE LES CLOSBILLES	OUI	OUI	Urbain péri métré	OUI
RESIDENCE OREA	NON	OUI	Urbain péri métré	OUI
CENTRE INTERGENERATIONNEL "X"	OUI	OUI	Rural	NON
MAISON INTERGENERATIONNELLE	NON	OUI	Urbain métré	OUI
MAISON INTERGENERATIONNELLE	OUI	OUI	Urbain	OUI
IBIGOUS	OUI	OUI	p-Urbain	NON
RESIDENCE ADRIENNE CABILLES	OUI	OUI	Urbain	NON
RESIDENCE TERRE DE VIGNES	OUI	NON?	Rural	NON
RESIDENCE LES BALCONS DE PERP	NON	OUI	Bourg rural	NON
RESIDENCE LE VIVALDI	OUI	OUI	Urbain	NON
VILLA DES HAUTURES	OUI?	OUI	Urbain péri métré	NON
RESIDENCE LES CHARMILLES	OUI	OUI	p-Urbain	NON
RESIDENCE LE PRE CASTEL	??	OUI	Urbain péri métré	NON
LA VILLA SAVINE	NON	OUI	Urbain métré	OUI
RESIDENCE SCHWEITZER	OUI	OUI	Urbain	NON
RESIDENCE MAIRIE DE MONTGERE	[HSS]	NON	Urbain péri métré	NON
RESIDENCE MAIRIE DE MONTGERE	OUI	OUI	Urbain	NON
HAMEAU VIA MASONNE	OUI	OUI	Rural	NON
RESIDENCE DIAPASON	OUI	OUI	Urbain péri métré	OUI
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI	OUI	Urbain	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI	OUI	Urbain péri métré	NON
LES SAADAILLES	?	OUI	Urbain	NON
HABITER ENSEMBLE	OUI	OUI	Urbain péri métré	NON
LE CLOS ST-MARTIN	OUI	OUI	Rural	NON
LES SARMENTELLES	OUI (chaîne R+)	OUI	Bourg rural	NON
RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE	OUI?	OUI/NON	Urbain métré	NON
RESIDENCE SAINT REMI	OUI	OUI	p-Urbain	OUI
RESIDENCE JEAN MONNET	OUI [HSS]	NON	Bourg rural	NON
HAMEAU INTERGENERATIONNEL	?	NON	Rural	NON
RESIDENCE EMMANUEL MARCHON	OUI	NON	p-Urbain	NON
ESPACE INTERGENERATIONNEL "LE	OUI	NON	Rural	NON
LEAU VIVE	OUI	OUI	Bourg rural	OUI
RESIDENCE LEMAL	OUI [gmr RDC]	OUI	Rural	NON
RESIDENCE KARRIARTE	OUI	OUI	p-Urbain	OUI
RESIDENCE GUILHEMBAQUE	OUI	OUI	p-Urbain	NON

Annexe 2 _ Méthodologie de construction de la typologie territoriale d'implantation des résidences intergénérationnelles recensées dans la base de données.

Typologie territoriale des communes hébergeant les 196 projets d'habitat intergénérationnel du recensement.

Six catégories ont été définies en croisant les classifications en unités urbaines et en aires urbaines, à une analyse d'indicateurs démographiques et contextuels supplémentaires (population, variation de la population, situation géographique, histoire communale) :

- Communes rurales
- Bourgs ruraux
- Communes péri-urbaines
- Communes urbaines
- Communes « métropolitaines » centre (+ 150 000 habitants)
- Communes « métropolitaines » périphériques

Nous avons choisi de procéder de façon pragmatique et « sensible », plutôt que par une méthode statistique d'analyse descriptive multivariée/multidimensionnelle (ACP, ACM) dont la mise en œuvre semblait lourde à l'échelle de notre échantillon. Cette approche permet de se baser largement sur des critères qualitatifs sans passer par un laborieux travail de discrétisation ou de codage et offrait un degré de précision suffisant pour la portée de nos observations.

Indicateurs croisés avec les classifications de l'INSEE (unités urbaines et aires urbaines) :

- Population : population communale.
- Variation de la population : variation de la population sur les dernières décennies.
- Situation géographique : situations vis-à-vis des communes voisines, distance aux grandes agglomérations/aires urbaines, position sur les axes majeurs, etc.
- Histoire communale : statut administratif, éléments qualitatifs répertoriés sur Wikipédia, évolution de la population.

> Communes rurales : communes classées R (rurales dans UU, systématiquement) - catégories 120, 221, 22 et 300 systématiquement, et 112 ou 111 possiblement - population inférieure ou égale à 2000 hab.

> Bourg ruraux : de 2000 à 7000 hab – catégorie I ou C (isolées ou centres) dans classification UU 2010 – essentiellement cat 120, 221 et 300, mais 2 en 112.

> Communes péri-urbaines : 111 et 112 exclusivement – entre 1500 et 10 000 hab.

> Urbain : communes urbaines à partir 10 000 hab, inf. à 150 000 hab. Souvent communes centres (C) mais possiblement B si dans agglo urbaine et commune centre pas métro.

Annexe 3 _ Grilles d'entretiens Visites de sites

GRILLE D'ENTRETIEN GÉNÉRALE

Partie 1 - CONTEXTE

- Quels sont les objectifs du projet / de la démarche ? (objectifs initiaux ? ont-ils évolués ?).
- Quel constat a mené à la décision de développer le projet / la démarche ?
- Pourquoi a-t-il semblé nécessaire de créer une nouvelle offre innovante (hors cadre réglementaire classique etc.) ? (par rapport à une offre d'habitat social classique ou l'offre d'établissements sociaux et médico-sociaux).
- Qui est à l'origine du projet ?
- Quels objectifs les porteurs de projet associent-ils à la mixité (inter)générationnelle ?

Partie 2 – LE PROJET – BDD HIG

- Description et présentation du projet / de la démarche.
- Quels exemples ont inspirés les porteurs du projet / de la démarche ? (dévt et fonctionnement)
- Est-ce que connaissent d'autres projets d'HIG ?
- Quels partenaires engagés (vigilant sur CT) ? Comment ont-ils été construits ? Comment les partenariats sont-ils formalisés ?
- Qui est pilote / quel pilotage ?
- Quels sont les difficultés et les blocages rencontrés dans le développement et le fonctionnement du projet / de la démarche ?
- Quels sont les atouts du projet / de la démarche ?
- Quels en sont les points faibles / points d'amélioration ?
- Quel est – selon interlocuteur – l'avenir des formules d'HIG ? Une formule plutôt qu'une autre ? Pourquoi ?

Partie 3 – INGENIERIE SOCIALE ET TERRITORIALE / PERFORMANCES SOCIO-ECO

- Le projet est-il suivi et évalué ? Comment ?
- A quoi mesurez-vous le succès du projet / de la démarche ?
- Est-ce que vous considérez que l'HIG peut être envisagé comme un outil de gestion (locale... ?) de la problématique du vieillissement de la population ?
- Quel est – selon interlocuteur – la place des acteurs privés / du secteur privé dans la gestion des problématiques du vieillissement de la population ? (ou autres défis d'évolution de la demande sociale...).

Annexe 4 _ Comptes-rendus d'entretiens OPAC 71 résidence Puebla.
(Annexe non disponible publiquement pour protection de données personnelles).

Annexe 5 _ Chartes de résidences intergénérationnelles

Vous venez d'intégrer une résidence nouvelle génération.

Basée sur une solidarité active, voulue et volontaire entre voisins, elle vous permettra de vivre dans un véritable état d'esprit novateur.

Parce que vivre en collectivité, c'est vivre avec les autres,
Parce que bien vivre, c'est vivre ensemble dans un climat de confiance et d'entraide.

Vous adhérez à la charte de solidarité de votre résidence « Le VICTORIA ». Cette charte qui s'analyse comme un contrat moral, définit les engagements de chacun. Chaque nouveau résidant est invité à en prendre connaissance et à la signer pour confirmer son acceptation.

La charte de votre résidence « LE VICTORIA »

Article 1 – Les principes de base

Chaque nouveau locataire s'engage à adopter l'état d'esprit d'entraide qui règne au VICTORIA. Il s'engage à établir avec ses voisins des relations basées sur le dialogue et l'attention mutuelle. Il ne s'agit pas d'appliquer des règles, mais d'aller vers l'autre afin de mieux le connaître et de trouver avec lui le type de relation optimale permettant de vivre en harmonie au quotidien.

Les principes de base reposent sur cet esprit de famille dont les valeurs sont :

- **L'écoute et la considération**

Le VICTORIA est, en effet, un immeuble intergénérationnel où chacun vit de façon autonome dans son logement, avec la volonté de prendre en considération son voisin et de l'aider lorsqu'il en a besoin. Etre à l'écoute mais également respecter l'intimité de chacun est nécessaire pour bien vivre ensemble.

- **La différence et le respect**

Au « VICTORIA », plusieurs générations se côtoient, des étudiants et des aînés, des personnes seules et des familles, des personnes à mobilité réduite et des personnes valides. Chacun est différent et respecte la différence de l'autre. Chaque âge a ses plaisirs et cette différence nourrit la vie sociale.

- **La convivialité et le savoir vivre**

Au « VICTORIA », tout le monde se connaît et fait preuve de convivialité et de savoir vivre en collectivité. Cela s'exprime par des actes au quotidien : se saluer lorsque l'on se croise, même les mauvais jours, prendre des nouvelles de ceux qu'on n'a pas vus depuis plusieurs jours, inviter à partager un moment festif (boire un verre, souffler un gâteau d'anniversaire...)

- **La solidarité et l'entraide**

Au « VICTORIA », les liens sont forts entre voisins. Chacun rend service, offre et reçoit dans le cadre d'une bourse aux échanges organisée. Par exemple, les aînés gardent les enfants après l'école, donnent des cours ou aident à faire les devoirs des plus jeunes. Les étudiants tiennent compagnie le dimanche à leur voisin âgé, font du petit bricolage. Les parents portent les courses de leur voisin handicapé, l'aident à décrocher ses rideaux pour les laver...

Article 2 – La vie de votre résidence

Parce que les locataires qui choisissent de vivre au « VICTORIA » souhaitent adhérer à cet esprit de famille, une association spécialisée, installée au sein même de votre résidence, vous aide à appliquer ces principes d'entraide et de respect et organise pour vous si vous le souhaitez une bourse aux échanges (Voir Article 4).

Les locataires peuvent y référer en cas de problèmes ou de besoins particuliers. Pour « Le VICTORIA », il s'agit de l'Association GIHP Rhône Alpes.

Article 3 – Les engagements de GRANDLYON HABITAT

GRANDLYON HABITAT, en sa qualité de Bailleur, s'engage à rencontrer régulièrement les locataires du VICTORIA et échanger avec eux, soutenir leurs initiatives et expliquer l'état d'esprit de la résidence à chaque nouvel arrivant. Il tient également un rôle de médiateur, aide au respect de la charte au quotidien dans la résidence et tente de trouver une solution en cas de non-respect.

L'Organisme soumet cette charte de solidarité à chacun des occupants de la résidence, qui la signera pour mieux formaliser l'acceptation de ces principes et son engagement.

Article 4 – Les engagements de l'Association GIHP Rhône Alpes

L'Association GIHP Rhône Alpes est chargée d'organiser, pour les locataires, les services d'entraide et d'animation. Elle leur facilite la prise de contact entre locataires en répertoriant les aides souhaitées par les résidents et celles que ceux-ci peuvent donner en contrepartie. Elle veille enfin à l'équilibre des services rendus, basés sur l'échange.

Article 5 – Les engagements du locataire

Le locataire s'engage à adopter cet esprit de famille et d'entraide qui fait de l'immeuble une résidence nouvelle génération basée sur la solidarité.

Le locataire est à l'écoute de ses voisins et partage les valeurs de cette charte (Voir Article 1). Il propose à titre gratuit un engagement particulier dans la bourse d'échanges et peut ainsi bénéficier d'un service en retour.

Cette charte est signée par le locataire, l'association GIHP Rhône Alpes et GRANDLYON HABITAT.

<p>Je, soussigné nouveau locataire de l'immeuble intergénérationnel « Le VICTORIA », certifie avoir pris connaissance de la charte de solidarité de ma résidence, et en approuve les principes. Je m'engage (ainsi que ma famille) à la respecter.</p> <p>Fait à Lyon, le</p>

Pour GRANDLYON HABITAT,
Le Directeur général

Pour l'Association GIHP Rhône Alpes
Le Directeur



Charte

Résidence
avenue
Marie Curie

Bussy-Saint-Georges

BIEN VIVRE ENSEMBLE À TOUS LES ÂGES

En tant qu'habitant de la résidence Marie Curie :

- Je me présenterai à mes voisins,
- Je les connaîtrai et les saluerai,
- Je serai accueillant avec mon entourage,
- Je respecterai mes voisins,
- Je serai attentif aux besoins spécifiques des voisins d'un autre âge,
- Je n'hésiterai pas à rendre et à demander des services,
- Je respecterai les espaces de tous comme les miens.

En tant qu'acteur de la résidence Marie Curie :

- Je participerai à l'évolution de cette charte avec mes voisins,
- Je prendrai part à la définition des espaces de vie partagés,
- Je ferai part de mes envies et de mes besoins,
- Je prendrai part à la vie collective de la résidence,
- J'accepterai de me rendre disponible pour développer des échanges intergénérationnels.

En cas de divergences ou de conflits :

- Je préférerai toujours la communication au repli sur moi,
- Je m'efforcerai d'écouter le point de vue des autres,
- Je chercherai à identifier les points d'entente plutôt que les oppositions,
- Je ferai confiance à la communauté des habitants pour inventer les solutions de vie collective.

En tant que locataire :

Je m'engage à rechercher un nouveau logement dès que mon logement ne correspondra plus à la composition du ménage et à l'âge des occupants.

En retour, la société EFIDIS, gestionnaire de la résidence, s'engage avec l'aide des réservataires de logements, à favoriser le parcours résidentiel des locataires dont le logement est devenu inadéquat à la composition familiale et à l'âge du ménage.

Nom:

Date:

Signature:





Charte intergénération « Bonjour Voisin »

Le Site Intergénérationnel Bessonneau est heureux de vous accueillir pour faire vivre l'esprit de quartier

Je suis habitant d'un logement au site intergénérationnel, au coeur du quartier Bessonneau, à Couëron. Il est important que je contribue à y faire vivre « l'esprit de quartier ».

Ici, les services sont variés, les générations peuvent se rencontrer et participer à des activités communes.

Mais il ne suffit pas d'affirmer la nécessité des relations entre générations pour que celles-ci se mettent spontanément en place.

Encore faut-il se donner les moyens pour qu'émerge une telle dynamique.

Car l'intergénération ne se décrète pas : elle se vit !

Avec la Charte qui m'est proposée, je m'engage à :

- Respecter mes voisins et les reconnaître dans leurs différences,
- Etre accueillant avec mon voisinage,
- Etre à l'écoute, se montrer bienveillant et tolérant,
- Rompre l'isolement et lutter contre l'individualisme,
- Respecter la liberté et la quiétude de mes voisins pour vivre en harmonie avec eux,
- Savoir rendre un service ou le demander, savoir donner et recevoir,
- Aider, soutenir, accompagner mes voisins en veillant à leur sécurité,
- Participer, m'impliquer, apporter mes idées pour faire vivre la vie de quartier.



C'est en respectant tous ces principes que la philosophie « intergénération » prendra tout son sens.

Elle me permettra de trouver ma place au sein de la vie collective.

Les liens seront plus faciles et la vie plus agréable pour tous !

La Ville de Couëron,

La S.A.M.O.,

I.C.A.D.E.,

Les structures :
Conseil des sages
C.L.R.P.A.C.
A.D.A.P.E.I.
Les Lapins Bleus

L'habitant,

CHARTRE D'ENGAGEMENT INTERGÉNÉRATIONNELLE



PRÉAMBULE

Vous allez bénéficier d'un logement dans cette résidence intergénérationnelle et cette charte formalise votre engagement à adhérer à son fonctionnement dans un esprit de convivialité et de solidarité entre les générations.

Ainsi, avec votre participation active, des animations régulières rythmeront la vie de votre résidence (accueil des nouveaux résidents, moments conviviaux, ateliers thématiques ...) en lien avec les différentes structures du quartier et de la Ville.

Un espace collectif intégré dans votre immeuble favorisera la convivialité entre résidents en permettant de :

- Lutter contre l'isolement
- Encourager les rencontres les échanges et l'entraide entre les générations
- Promouvoir la reconnaissance, l'utilité, la contribution de chacun
- Encourager la transmission des savoirs, des savoir-faire entre les générations
- Ecouter et accompagner la personne dans son projet de vie
- Favoriser les initiatives individuelles et collectives pour le bien vivre ensemble

France habitation a mandaté l'APES (Association Pour les Equipements Sociaux) pour l'animation de la résidence intergénérationnelle.

L'APES, créée en 1961 est une association dédiée aux équipements sociaux qui intervient dans le champ du développement social et urbain.

ARTICLE 1 : Objet de la charte

La charte a pour objet de présenter les engagements des locataires de France habitation et de l'APES.

ARTICLE 2 : Accueil des résidents

France habitation et l'APES organiseront une cérémonie d'accueil, à laquelle je m'engage à participer, pour me présenter le fonctionnement de la résidence et les interlocuteurs. Cet accueil sera aussi l'occasion de faire connaissance avec mes voisins.

ARTICLE 3 : Le fonctionnement du pôle animation

Le pôle animation est un lieu commun situé au sein de la résidence. Il a pour vocation de porter les valeurs de la résidence intergénérationnelle avec l'appui des résidents. Les actions menées auront pour but de favoriser les relations conviviales et solidaires. Il sera supervisé par l'APES.

ARTICLE 4 : La mission du responsable du pôle animation

Le responsable du pôle animation est présent pour favoriser le « vivre ensemble », mettre en place et coordonner les animations souhaitées par les résidents. Il veille à intégrer les résidents dans la vie socioculturelle de la Ville.

ARTICLE 5 : Engagement du locataire

En devenant résident de cet ensemble immobilier, je m'engage à encourager le vivre ensemble et la solidarité intergénérationnelle en portant les valeurs suivantes :

La solidarité

Accueillir mes nouveaux voisins. Une rencontre informelle permet de mieux se connaître et donc de renforcer la convivialité entre les résidents.

Le respect

Prêter une attention courtoise à mes voisins et respecter le rythme de vie de chacun.

La communication intergénérationnelle

Rechercher ou participer à des activités ou des passions communes car elles permettent de mieux se connaître.

Le partage

Transmettre ou acquérir une expérience, un savoir par la parole, le contact ou le plaisir de passer un moment ensemble.

Nous vous remercions de signer la présente charte afin de marquer votre engagement aux valeurs de cette résidence intergénérationnelle.

Pour France habitation
Le Directeur Territorial

Pour l'APES
Le Directeur

Le locataire



Charte de Bon Voisin'âge

Résidence «XXXXXXXX» - Nom Commune



LOGO
Ville

PREAMBULE

Située à xxxxxxxx, le long de la route de Lyon, la résidence «xxxxxxxx» s'intègre dans un environnement de type urbain composé d'habitats individuels et collectifs avec commerces de proximité (xxxxxxx), médiathèque, transports en commun à deux pas, ...

La résidence «xxxxxxxx» accueille des foyers de diverses générations afin de favoriser les rencontres intergénérationnelles.

L'objectif est de créer d'une part du lien social et de sensibiliser l'ensemble des habitants à la dimension intergénérationnelle de la résidence.

D'autre part, il s'agit de répondre à un double enjeu :

- Sociologique : Permettre aux personnes âgées de bien vieillir à domicile
- Social : Favoriser les conditions de vie en habitat collectif en renforçant le lien social via des échanges mutuels de services et de civilité

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

La résidence est composée de logements (x logements «senior») et x logements familiaux du T2 au T3. La sécurité de la résidence est assurée par la présence d'un visiophone, d'un éclairage sur détecteurs de présence dans les parties communes ... Les logements sont desservis par un ascenseur. Tous sont adaptés techniquement pour favoriser le quotidien des résidents.

ROLES ET ENGAGEMENTS DES RESIDENTS

Toute personne qui souhaite résider au «xxxxxxxx» fait le choix d'habiter harmonieusement entre générations différentes. Résider dans cet ensemble immobilier, c'est entretenir de véritables relations de bon voisinage. Solidarité, entraide et convivialité sont les mots clés de ces bonnes relations.

La vie au «xxxxxxxx» c'est la participation de chacun pour établir et renforcer les échanges entre résidents. C'est aussi se soucier de son voisinage dans le but de prévenir ou rompre l'isolement des plus âgés, augmenter leur sécurité par une présence rassurante et conviviale.

Pour permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions, les résident(e)s pourront bénéficier de l'offre de services existants sur la commune. Ils pourront ponctuellement partager des services mutuels avec leurs voisins (par exemple : garde d'enfants, courses collectives, petits bicologes, dépannage, remplacement d'ampoules...). Des liens de solidarité entre générations permettront aux familles les plus jeunes de bénéficier de l'expérience des plus anciens, de partager des loisirs, des talents et échanger des savoir-faire et des connaissances.

La philosophie de base de la résidence «xxxxxxxx» est de rechercher à développer des liens de solidarité et de convivialité dans le respect de chacun.

Je soussigné(e) louataire à la résidence «xxxxxxxx» avoir lu la présente Charte de Bon Voisin'âge et m'engage à participer au bon fonctionnement intergénérationnel au sein de cet habitat collectif.

Signature du locataire (Précédée de la mention « Lu et approuvé »)

SDH
TMS / Développement & Patrimoine

Juin 2012



Résidence Puebla

Première réalisation du projet «Logement Solidaire» porté par l'Opac Saône et Loire avec le soutien du Conseil Général de Saône et Loire et de la Ville du Creusot, la Résidence Puebla est destinée à accueillir des familles, des personnes âgées, avec pour objectifs le maintien à domicile et la solidarité de proximité entre générations.

Charte intergénérationnelle « Voisin'âge »

NOS RÔLES & ENGAGEMENTS RESPECTIFS

Les logements mis en location au sein de la Résidence Puebla sont soumis aux règles d'attribution du logement social. Cela signifie que chaque demande fait l'objet d'une étude individualisée en Commission d'Attribution de Logement.

➔ Les résident(e)s

Vous avez choisi de vivre au sein de la Résidence Puebla et vous vous êtes engagé à respecter, outre les conditions énoncées dans le bail, la charte « Voisin'âge » sur les points suivants :

- Entretien des relations de bon voisinage sur la base de la solidarité, l'entraide et la convivialité. En bref... être un voisin solidaire, attentif, respectueux de l'autre.
- Rompre l'isolement et créer des liens de solidarité entre générations qui permettent à chacun de bénéficier de l'expérience des autres, de partager des loisirs, et d'échanger des savoirs faire et services mutuels. Par exemple : garde d'enfants, courses collectives, petits bricolages, dépannage, remplacement d'ampoules...
- Faciliter l'arrivée et l'accueil des nouveaux locataires.
- Participer aux réunions semestrielles des locataires.

➔ L'Opac Saône et Loire

- Organisera, dès votre entrée dans le logement, une rencontre afin de repréciser nos engagements réciproques.
- Sera à vos côtés tout au long de votre vie dans le logement : visite à 3 semaines, traitement des réclamations...
- Assurera un contact personnalisé mensuel.
- Animera des rencontres collectives semestrielles avec l'ensemble des locataires pour évoquer les besoins en services, et veiller au bon fonctionnement de l'intergénérationnel.

➔ Le Conseil Général de Saône et Loire

Dans le cadre de sa politique de maintien à domicile, tant des personnes âgées que des personnes en situation de handicap, le département s'engage à accompagner la mise en œuvre de cette charte.

Ses services médico-sociaux (Autonomie 71 et Service Social Départemental) pourront sur demande :

- Accompagner les personnes dépendantes en mobilisant tous les moyens nécessaires à leur maintien à domicile.
- Aider à la résolution de difficultés individuelles ou collectives des résidents.
- Soutenir les solidarités entre voisins qui s'exprimeront.
- Participer à toute rencontre sollicitée par L'Opac Saône et Loire.

➔ La Ville du Creusot

Dans le cadre de sa mission de médiation intergénérationnelle, la ville du Creusot s'engage à désigner parmi le personnel municipal un référent unique chargé :

- D'assurer l'accompagnement des locataires dans la mise en œuvre de la solidarité intergénérationnelle, si ces derniers en expriment le besoin.
- De les orienter auprès des services municipaux et/ou des partenaires susceptibles de leur apporter les réponses aux problèmes rencontrés.
- De participer si nécessaire à toute rencontre animée par L'Opac Saône et Loire.



ROLE ET ENGAGEMENT DES RESIDENTS et PARTENAIRES

Toute personne qui souhaite résider à « Harmonia » fait le choix d'habiter harmonieusement entre générations différentes.

Résider dans cet ensemble immobilier, c'est entretenir de véritables relations de bon voisinage. Solidarité, entraide et convivialité sont les mots clés de ces bonnes relations.

La participation de chacun est nécessaire pour établir et renforcer les échanges entre résidents. C'est aussi se soucier de son voisinage dans le but de prévenir ou rompre l'isolement des plus âgés, augmenter leur sécurité par une présence rassurante et conviviale. Les résidents seront associés à l'accueil des nouveaux arrivants.

Pour permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions, les résidents pourront bénéficier de l'offre de services existants sur la commune d'Echirolles. Ils pourront partager des services mutuels avec leurs voisins (garde d'enfants, courses collectives, petits bricolages, dépannage...).

Des liens de solidarité entre générations permettront aux jeunes ménages de bénéficier de l'expérience des plus anciens, de partager des loisirs et échanger des savoir-faire.

Les aménagements réalisés dans la résidence permettent d'offrir un confort optimal dans chaque logement, ces appartements étant spécialement conçus et adaptés aux besoins des personnes âgées.

L'ensemble des partenaires est garant des règles de bon fonctionnement et de la qualité des prestations.

La philosophie de base de la résidence « Harmonia » est de rechercher à développer des liens de solidarité et de convivialité dans le respect de chacun.

Signature du locataire

Signature représentant Mairie

Signature SDH



Ville de Saint-Apollinaire
"l'esprit village"



La ville de
SAINT-APOLLINAIRE,
l'OPAC,
la FEDOSAD
sont
heureux de vous
accueillir à
SAINT-APOLLINAIRE.



CHARTRE GENERATIONS

"Bonjour, Voisin !"

POUR FAIRE VIVRE L'ESPRIT VILLAGE

Je suis locataire d'un logement OPAC à Val Sully, les services proposés seront nombreux et variés, les générations pourront se rencontrer, participer à des activités communes. Mais l'intergénération ne se décrète pas : elle se vit. Il ne suffit pas seulement d'affirmer la nécessité des relations entre les générations pour que celles-ci se mettent spontanément en place. Encore faut-il se donner les moyens pour qu'émerge une telle dynamique.

La charte qui m'est proposée me convient et je m'engage à :

Nous faisons le baptême du petit dimanche nous ferons peut-être un peu de bruit!



Respecter mes voisins, les reconnaître dans leurs différences, être à l'écoute, être bienveillant et tolérant.



Respecter la liberté et la quiétude de mes voisins pour vivre en harmonie dans le quartier.



Etre accueillant avec mon voisinage, savoir demander, rendre un service, donner et recevoir.



Aider, soutenir, accompagner mes voisins en veillant à leur sécurité pour rompre l'isolement et lutter contre l'individualisme.

Participer, m'impliquer, apporter mes idées pour faire vivre la vie de quartier.



"Génération" est situé à Saint-Apollinaire, il est important que je contribue à faire vivre "l'esprit village".



C'est en respectant tous ces principes que la philosophie Génération prendra tout son sens. Elle me permettra de trouver ma place au sein de la vie collective. Les liens seront plus faciles et la vie plus agréable pour tous.

LA MAIRIE

LA FEDOSAD

L'OPAC DE DIJON

LE LOCATAIRE

Publication de la Charte de la résidence intergénérationnelle le Gué Perray à Changé sur l'édition numérique du quotidien Ouest-France.

Que dit la charte ?

Publié le 31/07/2017 à 01:23

<http://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/change-72560/que-dit-la-charte-5167820>

« La charte précise les valeurs de la résidence intergénérationnelle du Gué Perray. Elle est axée sur la solidarité et formalise la volonté des résidents de partager et d'avancer ensemble.

- Je m'engage à respecter mes voisins, les reconnaître dans leurs différences, être à l'écoute, être bienveillant et tolérant.
- Je m'engage à respecter la liberté et la quiétude de mes voisins pour vivre en harmonie dans le quartier.
- Je m'engage à être accueillant avec mon voisinage, à rendre des services, à en demander et à en recevoir.
- Je m'engage à aider, soutenir, accompagner mes voisins en veillant à leur sécurité pour rompre l'isolement et lutter contre l'individualisme.
- Je m'engage à participer, m'impliquer, apporter mes idées pour faire vivre la vie de la résidence.

C'est grâce à l'engagement de chacun à respecter ces valeurs communes que l'esprit de la résidence intergénérationnelle prendra tout son sens. »

Annexe 6 _ Rapport d'activité 2017 de l'Association Chers Voisins

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017



CHERS VOISINS



Un dicton dit «il est préférable de choisir ses voisins plutôt que sa maison», ce qui est en pratique assez compliqué, si l'on ne peut pas choisir ses voisins, essayons d'avoir les meilleures relations possibles avec eux !

C'est en quelque sorte l'ambition que s'est donné Récipro-Cité avec le projet Chers Voisins. Le Logis Familial, partenaire de cette opération, a sollicité la commune pour engager cette expérience à Mouans-Sartoux.

C'est une manière nouvelle d'aborder et de stimuler le vivre-ensemble, les relations entre les générations, en créant du lien entre voisins. Pour faciliter la mise en relation, le partage, les échanges, le Logis Familial a mis à disposition un espace au rez de chaussée de l'immeuble **Les Passantes**. Cette Maison des Projets, espace commun co-géré par les locataires, est un lieu aux multiples usages. Les initiatives sont portées, animées et coordonnées par une personne référente, point de convergence de toutes les bonnes idées et qui sait impulser des actions avec enthousiasme et détermination. C'est Eugénie Wiber, qui accueille toujours avec un large sourire toutes les démarches et propositions des «chers voisins».

A chacune de mes visites, j'ai pu constater les résultats de cette démarche. Ils sont très encourageants, les «chers voisins» ont appris à se connaître, à se comprendre, le partage et l'échange ont pris le pas sur le repli sur soi. De multiples initiatives ont vu le jour, initiatives qui débordent parfois largement du cadre du voisinage immédiat et s'inscrivent dans la vie de la commune. Bravo pour cette première année et poursuivez sur ce bel élan !

Pierre ASCHIERI - Maire de Mouans-Sartoux

CHERS VOISINS, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Les habitants sont les premiers experts de leur lieu de vie. La montée en puissance de la notion de maîtrise d'usage, adossée aux traditionnelles maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage, signale la reconnaissance d'une compétence et légitimité d'habitants et usagers à participer à la conception et la réalisation des projets qui les concernent. L'association CHERS VOISINS créée en décembre 2013 par la société **Récipro-Cité**, le **Groupe Logement Français** et sa filiale **Sollar** développe un « concept d'habitat éco-responsable à système de voisinage intergénérationnel solidaire ». Elle promeut des solutions opérationnelles et labellisées d'habitat intergénérationnel, solidaire et participatif.

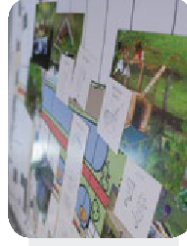
CHERS VOISINS propose des réponses concrètes aux défis posés par :

- le vieillissement de la population
- le délitement du lien social
- la baisse du pouvoir d'achat

Grâce au voisinage actif et accompagné, l'expression des solidarités de voisinage, les dispositifs de réduction de charges locatives, CHERS VOISINS favorise la veille sur les publics fragiles, et devient à la fois un acteur du bien-vivre ensemble sur le quartier et un partenaire pour le bailleur, les collectivités et les autres acteurs locaux (associations, services culturels et sociaux, etc.).

L'Assistance à Maitrise d'Usage

Un accompagnement dans l'organisation des espaces et une **programmation architecturale adaptée** pour faciliter l'autonomie des plus fragiles et favoriser les rencontres et la création de lien : réalisation d'un diagnostic socio-territorial, entretiens individuels avec les locataires et rencontre avec les acteurs locaux, aide à la commercialisation.



La Gestion-Animation

- Une démarche participative qui permet aux habitants de s'approprier le projet et de **devenir acteur de leur lieu de vie**.
- Un **Gestionnaire-Animateur** accompagne les locataires pour favoriser le vivre-ensemble. Il construit avec eux des clubs et des activités en fonction de leurs envies et besoins (jardinage, bricolage, sport, café associatif, etc.).
- La **Maison des Projets**, espace collaboratif dédié, accueille l'ensemble des clubs et des activités. Une charte de bon voisinage définit collectivement les conditions du mieux vivre ensemble.
- Un **accord collectif** proposé par le bailleur, permet aux locataires qui le souhaitent de participer à l'entretien de la résidence afin de bénéficier d'économies de charges locatives.



TOUR D'HORIZON

PROJETS

6 projets en cours à des échelles différentes, de 40 à 710 logements



29 résidences prises en charge dans le dispositif

1137 logements déjà accompagnés

11 communes partenaires de la démarche

ACTEURS

8 Gestionnaires-Animatrices

environ **2500** bénéficiaires directs



417 familles adhérentes de l'association

35 partenaires locaux

ACTIONS

25% des adhérents sont aussi des bénévoles réguliers de l'association



49 projets collaboratifs imaginés par les habitants

50% des familles participent à l'accord collectif lorsque celui-ci est proposé par le bailleur



31 articles de presse et reportages

UNE MAISON, DES PROJETS ENTRE VOISINS

La Maison des Projets est un lieu de rencontres et de partage, dédiée aux habitants et adhérents de l'association pour :

se retrouver, discuter, rire, cuisiner, manger, créer, bouger, rêver...

Aucune ne se ressemble et pourtant dans chacune d'entre elles se trouve de la convivialité, de la bienveillance, de l'ingéniosité et aussi beaucoup de créativité !



Saint-Germain-au-Mont-d'Or (69)



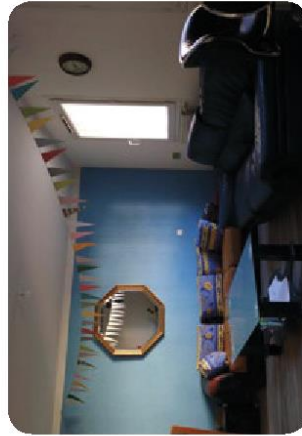
Aix-les-Bains (73)



Gex (01)



Lieusaint (77)



Roquevaine (13)



Mouans-Sartoux (06)

CHERS VOISINS FAIT PEAU NEUVE !

Le dispositif Chers Voisins en construction neuve participe à la programmation architecturale pour une adaptation de la résidence aux usages des futurs habitants et l'intégration des espaces communs partagés.

En 2018, les deux premières résidences Chers Voisins en construction neuve seront livrées. Dans chacun des projets, une attention particulière est portée sur la Maison des Projets, épicerie de la dynamique participative : cuisine adaptée, salles d'activités, espace de stockage pour le matériel mutualisé...



La colocation intergénérationnelle

Un pas de plus vers l'accompagnement des aînés...

L'objectif est de favoriser le lien social, les échanges de services et le pouvoir d'achat au sein même du logement grâce à la colocation entre 2 personnes d'âges différents souhaitant s'engager dans cette démarche originale proposée par l'association.

Des espaces communs pré-équipés, des espaces privés, un accompagnement par la gestionnaire-animatrice, une charte d'engagement



La résidence «L'Eau Vive» à Lieusaint

- 33 logements sociaux
- 1 Maison des Projets de 87 m²
- Des jardins partagés
- Un îlot ouvert sur le quartier

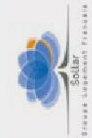


Livraison en été 2018



La résidence «Le Matisse» à Aix-les-Bains

- 45 logements sociaux
- 1 Maison des Projets de 83 m²
- 2 T3 en colocation intergénérationnelle
- Des espaces verts aménagés avec des lieux de rencontres et des jardins partagés



Livraison en mai 2018

LA RESSOURCERIE NUMÉRIQUE

Parce que les habitants sont toujours plus nombreux à participer aux activités et événements mis en place par Chers Voisins, Récipro-Cité a imaginé un nouvel outil numérique collaboratif pour faciliter la communication et l'organisation au sein de l'association.

Bien plus qu'un simple réseau de voisinage

La Ressourcerie Numérique, c'est avant tout un outil, véritable couteau suisse de l'association pour **animer une communauté de voisins engagés** pour le vivre et faire ensemble à tous les âges.

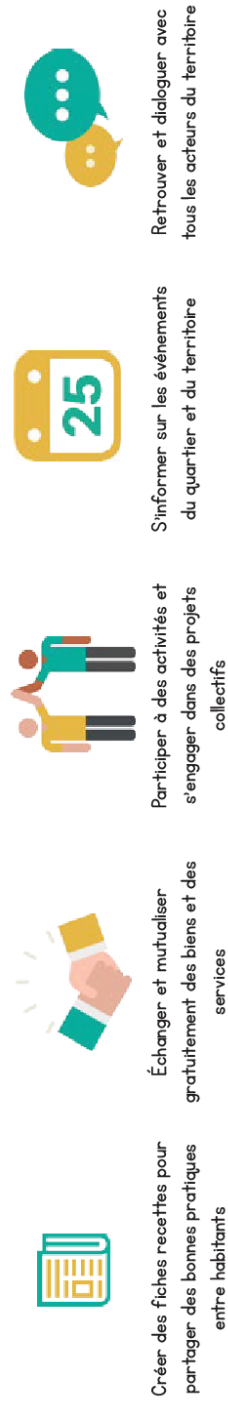
A contre-courant de beaucoup de plateformes numériques actuelles, la Ressourcerie Numérique a la particularité d'être animée par les Gestionnaires-Animateurs et les habitants et s'appuie sur un véritable lieu de rencontre.

Son principal objectif est de favoriser le **pouvoir d'agir des habitants** au sein des projets accompagnés par l'association et de renforcer l'ancrage territorial.



Les soirées de présentation de l'outil ont été placées sous le signe de la convivialité grâce à un jeu de société pédagogique présentant l'ensemble des fonctionnalités de la Ressourcerie Numérique. Autour de la table des habitants curieux, des acteurs locaux engagés et des élus venus découvrir l'outil.

UN OUTIL NUMÉRIQUE COLLABORATIF

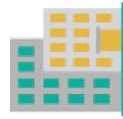


FOCUS SUR LE PROJET PILOTE...
L'ASSOCIATION CHERS VOISINS LES PLATANES

Les temps forts de l'année 2017

La traditionnelle **fête inter-sites de l'association nationale** a été le temps fort de l'année et a réuni tous les sites Chers Voisins dans la cour, à l'ombre des platanes. Au programme : des activités créatives et artistiques, un grand repas partagé et beaucoup de bonne humeur et de convivialité. Tous les adhérents de l'association étaient ravis de se rencontrer et de partager leurs **retours d'expérience** de l'association et des projets collaboratifs menés dans leur résidence.

L'année 2017 a aussi été l'année des **aménagements du jardin** partagé et la mise en place d'un véritable système d'irrigation, pour la plus grande joie des jardiniers.



2 résidences dans le dispositif



73 logements accompagnés



73 logements en accord collectif



74 familles adhérentes de l'association



Perspectives 2018

- Lancement des ateliers **loisirs créatifs**
- Aménagement du garage de la Maison des Projets en véritable **atelier de bricolage** dans lequel les outils et les machines sont entièrement mutualisés.
- Construction d'une **rampe d'accès** pour faciliter à tous l'accès au jardin partagé.
- Organisation du premier « **Vide-maison** » de l'association
- Création de nouveaux **partenariats locaux**
- Organisation d'une **sortie collective** avec les habitants
- Organisation des rendez-vous annuels de l'association : chasse aux oeufs de Pâques, Chandeleur, Halloween, grand repas de fin d'année, etc.

LIEN SOCIAL



23 bénévoles réguliers



10 événements de convivialité organisés



3 partenaires locaux : Mairie de Saint-Germain-au-Mont-d'Or, SPAR et boulangerie

POUVOIR D'ACHAT



44 ménages participent à l'entretien de leur résidence en échange d'économies de charges



380€ /an d'économie moyenne pour les participants de l'accord collectif

BIEN VIEILLIR ET FRAGILITÉS



Entre **5** et **10** participants à chaque repas partagé



Cours de soutien de français et cours d'initiation à l'anglais



Aide administrative régulière

Les activités régulières

CLUB ENFANCE ET FESTIVITÉS

Salle de jeu à disposition et création d'une aire de jeux en extérieur

CLUB SPORT/FITNESS

Une salle de sport est mise à disposition des adhérents avec plusieurs appareils mutualisés

CLUB DES EXPERTS BRICOLOS

5 bricoleurs bénévoles encadrent ce club, dédié à l'entraide, l'échange de compétences et de réparation/création d'objets en tous genres.

CLUB ESPACES VERTS

Une équipe dédiée à l'entretien des espaces verts de la résidence.

CLUB FRIPERIE

Favoriser l'économie circulaire avec la récupération et l'échange de vêtements

CLUB DES ENTREPRENEURS

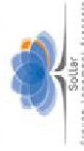
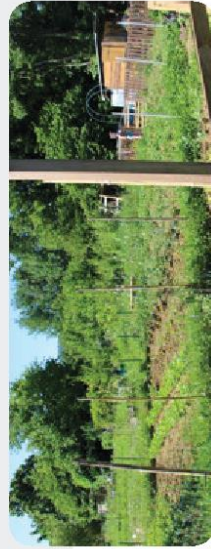
Une salle de co-working mise à disposition

CLUB ARTISTIQUE ET CULTUREL

Ateliers de poterie, céramique et recyclage

CLUB JARDIN

Une vingtaine de parcelles individuelles et collectives

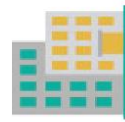


Les temps forts de l'année 2017

25 adhérents de l'association Chers Voisins à Aix-les-Bains se sont rendus au mois de juin à la **fête intersites de l'association** à Saint-Germain-au-Mont-d'Or.

En septembre, les adhérents ont eu le plaisir d'accueillir près de 90 visiteurs à l'occasion de l'**inauguration du jardin partagé**. Un beau moment de partage et d'émotion pour les participants du club jardin et les visiteurs curieux de découvrir ce nouvel îlot de verdure.

L'initiative «*Un vélo sous le sapin*», en partenariat avec l'association **Roue libre**, a également marqué la fin de l'année. Grâce à des bricoleurs solidaires, des vélos pour petits et grands ont pu être offerts à petits prix.



7 résidences déjà dans le dispositif

44 logements accompagnés



79 logements en accord collectif



103 familles adhérentes de l'association

Perspectives 2018

- Ouverture de la **seconde Maison des Projets** et ouverture du dispositif à 3 nouvelles résidences
- Lancement de l'atelier Parentalité qui a pour objectif d'organiser la venue de bénévoles formés en psychanalyse, menant des **ateliers sur l'éducation et la parentalité** - *En partenariat avec l'association Chicoufs*
- Organisation des premières **vacances séniors** pour offrir aux retraités qui le souhaitent la possibilité de partir ensemble et de réduire les coûts de transports et d'hébergement
- Initiation aux principes de la **communication non violente** (CNV)

LIEN SOCIAL



18 bénévoles réguliers



21 événements de convivialité organisés



8 partenaires locaux : Botanic, Jardiland, Pôle Santé Liberté, Mieux-vivre à Marlioz...

POUVOIR D'ACHAT



33 ménages participent à l'entretien de leur résidence en échange d'économies de charges



402€ /an d'économie moyenne pour les participants de l'accord collectif

BIEN VIEILLIR ET FRAGILITÉS



Entre **12** et **18** participants à chaque repas partagé



Un jardin partagé qui rompt l'isolement et améliore le cadre de vie des habitants



12 adhérents accompagnés dans la recherche d'emploi

Les activités régulières

CLUB PARENTS-ENFANTS

Activités créatives et ludiques pour les enfants et leurs parents
5 à 8 familles participantes - 1 fois/semaine

CLUB CONVIVIALITÉ

Pauses cafés ouvertes à tous - **2 fois/semaine**
Repas partagés conviviaux - **1 fois/semaine**
Repas à thème - *Nord, Asiatique, Italien, Portuguais, Malien*

CLUB SPORT ET BIEN ÊTRE

Marches et randonnées - **1 à 3 fois/semaine**
Gym et renforcement musculaire
5 à 8 participants - 1 fois/semaine
Do-in
8 à 12 participants - 2 séances/mois

CLUB JARDIN

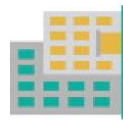


Les temps forts de l'année 2017

Les **brebis** du projet d'éco-pâturage ont rejoint le projet Chers Voisins à partir du mois de mai et se sont installées sur les espaces verts de la résidence Aldébaran.

Au mois de septembre, quelques habitants curieux ont participé à la **phase test de la Ressourcerie Numérique** pour faire part de leurs suggestions sur ce nouvel outil collaboratif. La **2^{ème} édition du vide-grenier** de l'association s'est également tenue au mois de septembre, avec une bonne trentaine d'exposants et près de 200 visiteurs.

La fin de l'année est marquée par une belle soirée conviviale marquant les 2 ans du club fitness et **l'inauguration attendue de la friperie solidaire**.



14 résidences déjà dans le dispositif

408 logements accompagnés



227 logements en accord collectif



156 familles adhérentes de l'association

Perspectives 2018

- Lancement d'un projet de **boîtes à livres** en partenariat avec le centre social **Les Libellules** et l'AGCR
- Retour du projet d'éco-pâturage au printemps
- Lancement de la friperie solidaire et d'une démarche engagée en faveur de **l'économie circulaire** et des économies
- Lancement du projet de **jardin partagé**
- Organisation de la **3^{ème} édition du vide-grenier** au cours du printemps
- Démarrage de **nouveaux clubs d'activités** sur les nouvelles résidences intégrées au dispositif

LIEN SOCIAL



33 bénévoles réguliers



11 événements de convivialité organisés



8 partenaires locaux : Centre socioculturel Les Libellules, Mairie de Gex et de Cessy, Sidéfage, CCPG...

POUVOIR D'ACHAT



102 ménages participent à l'entretien de leur résidence en échange d'économies de charges



371€ /an d'économie moyenne pour les participants de l'accord collectif

BIEN VIEILLIR ET FRAGILITÉS



Moments de convivialité partagés tous les mercredi



Aide régulière à la mobilité des personnes âgées (courses, sorties...)



Relais vers des structures locales

Les activités régulières

PROJET D'ÉCO-PÂTURAGE

Temps conviviaux et pédagogiques en présence de l'agriculteur.

CLUB BALADES-RANDONNÉES

Une vingtaine de participants - plusieurs sorties/an

CLUB FITNESS

Une vingtaine de participants et 3 coachs bénévoles - 2 fois /semaine

CLUB JARDIN

Une vingtaine de jardiniers déjà investis dans ce club en construction.

PROJET DE FRIPERIE SOLIDAIRE

Démarrage des aménagements de l'espace en décembre.

2 bénévoles moteurs

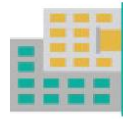


Les temps forts de l'année 2017

Dès le début de l'année, les locataires de la résidence Le Pyramidion ont pu choisir de participer à l'**accord collectif** proposé par leur bailleur.

Cette année était placée sous le signe des festivités avec une belle dynamique conviviale à la **Fête des voisins** au pied de la résidence et la co-organisation d'un **village éco-gestes** sur l'écoquartier de l'Eau Vive en partenariat avec le centre social, Grand Paris Sud, Véolia et la ludothèque.

Quelques habitantes sportives ont également participé à la Sénartaise, **course contre le cancer féminin**, en équipe avec des collaboratrices de chez Logement Francilien.



1 résidence déjà dans le dispositif

40 logements accompagnés



40 logements en accord collectif



33 familles adhérentes de l'association

Perspectives 2018

- **Inauguration de la Maison des Projets** en septembre
- Intégration des habitants de la résidence L'Eau Vive dans le dispositif
- Relance des ateliers de cuisine mensuels organisés chez les participants
- Lancement du défi **Familles à énergie positive** pour sensibiliser sur les consommations d'énergie et les éco-gestes, en partenariat avec le bailleur et des acteurs locaux
- Reconstitution du partenariat avec le théâtre de Sénart pour permettre aux adhérents de l'association de bénéficier de tarifs réduits. Création d'un partenariat avec **La Marge**, une compagnie de théâtre récemment installée sur l'écoquartier

LIEN SOCIAL



10 bénévoles réguliers



9 événements de convivialité organisés



9 partenaires locaux : Mairie de Lieusaint, Centre Social Cap Solidarité, Ludothèque Croqu'jeux, Maison de l'environnement...

POUVOIR D'ACHAT



23 ménages participent à l'entretien de leur résidence en échange d'économies de charges



410€ /an d'économie moyenne pour les participants de l'accord collectif

BIEN VIEILLIR ET FRAGILITÉS



Moments de convivialité partagés tous les mardi



Sorties culturelles et intergénérationnelles

Les activités régulières

CLUB CONVIVIALITÉ

Apéritifs partagés mensuels et le café du mardi pour se retrouver, échanger entre voisins et parler des projets de l'association.

CLUB SOLIDARITÉ

Services solidaires entre voisins

CLUB JARDIN

Construction de mobilier de jardin (mur en palettes pour herbes aromatiques, banc, table...)

CLUB BRICO/DÉCO

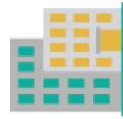
Activités manuelles, loisirs créatifs, petits bricolages...



Les temps forts de l'année 2017

L'**inauguration de la Maison des Projets** a eu lieu en octobre lors d'une fête conviviale où se sont retrouvées une soixantaine de personnes ravies de découvrir le projet de l'association : élus et techniciens de la mairie de Roquevaire, équipe de Logis Méditerranée, adhérents de l'association et habitants.

L'année 2017 a été l'occasion de lancer de nombreuses **activités pour les enfants** : aide aux devoirs, entraînements de foot, activités créatives ponctuelles, mêlant intergénérationnel et convivialité au quotidien. Et surtout, la réalisation d'une grande toile collective par six adhérents artistes, le premier projet de l'association ! A la fin de l'année, une douzaine d'habitants sont venus présenter leurs projets aux adhérents de l'association pour impulser une véritable **gouvernance participative**.



3 résidences dans le dispositif

98

logements accompagnés



lancement de l'accord collectif en 2018



26 familles adhérentes de l'association

Perspectives 2018

- Lancement de l'accord collectif sur les 3 résidences
- Démarrage du **projet jardin** sur le terrain de la résidence *Les Messugues*
- L'intensification de la mobilisation des habitants et construction d'un solide **réseau de partenaires locaux**
- L'accompagnement de **nouveaux clubs d'activités** (ex : club informatique) et de la montée en puissance des clubs existants
- Poursuite du travail d'autonomisation du projet et de la consolidation d'une gouvernance participative avec le bailleur
- **Passage à mi-temps** de la gestion-animation à partir du mois d'avril

LIEN SOCIAL



19 bénévoles réguliers



Entre **23** et **36** participants aux 3 grands repas à thème



3 partenaires locaux : , Mairie de Roquevaire, CARSAT Sud-Est, département des Bouches du Rhône...

POUVOIR D'ACHAT



17 enfants participent à l'aide aux devoirs



2 adhérents participent aux cours d'appropriation de la langue française

BIEN VIEILLIR ET FRAGILITÉS



5 participants à chaque repas partagé



Visites à domicile des personnes à mobilité réduite



3 adhérents sont accompagnés dans leurs démarches administratives

Les activités régulières

COUTURE

9 participants - **2 fois/mois**

AIDE AUX DEVOIRS

9 familles participantes - **2 fois/semaine**

ENTRAÎNEMENT DE FOOT

7 enfants - **1 fois/semaine**

JEUX DE SOCIÉTÉ

12 enfants - **1 fois/semaine**

EXPÉRIMENTATION PÉDAGOGIQUE

6 participants - **1 fois/mois**



Les temps forts de l'année 2017

Chers Voisins a fait ses premiers pas à Mouans-Sartoux en avril 2017 avec la phase d'Assistance à Maîtrise d'Usage.

À partir de juillet, les **premiers clubs** ont démarré sur les chapeaux de roues : art mariaux, balades, piques-niques et se sont diversifiés avec la **livraison de la Maison des Projets** en septembre, qui a été aménagée de manière collaborative par les adhérents.

Aujourd'hui, des **rencontres hebdomadaires** ont lieu : repas partagés ou thématiques, club enfance, et aussi des activités plus ponctuelles telles que des ateliers créatifs ou des événements festifs : Halloween, Noël, le carnaval...

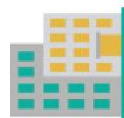


Perspectives 2018

De beaux projets à venir pour 2018 ! Côté clubs, un groupe de **bricolage solidaire** est en cours de montage avec 3 bénévoles ainsi qu'un projet de **jardinage en bac** devant la Maison des Projets. Un club informatique est également en cours de construction, notamment pour accompagner les personnes à se servir de la Ressourcerie Numérique.

Un projet d'**ateliers de cuisine et budget** est en cours de montage et sera lancé courant avril en partenariat avec le CCAS de Mouans-Sartoux et la Maison de l'Education à l'Alimentation Durable.

Au sein des résidences, l'accord collectif sera lancé le premier mai sur 20 logements. Enfin un **projet de jardin collectif** pour entretenir les espaces verts devrait voir le jour prochainement.



3 résidences dans le dispositif



77 logements accompagnés

lancement de l'accord collectif en 2018



25 familles adhérentes de l'association

LIEN SOCIAL



10 bénévoles réguliers



7 événements de convivialité organisés



5 partenaires locaux : Mairie de Mouans-Sartoux, CCAS, CAF, Communauté d'agglomération du Pays de Grasse..

POUVOIR D'ACHAT



Atelier budget en construction, en partenariat avec le CCAS



15 à **30** participants aux après-midi parents/enfants

BIEN VIEILLIR ET FRAGILITÉS



5 à **10** participants à chaque repas partagé



Visites à domicile et veille sur les aînés organisée entre adhérents

Les activités régulières

BALADES

2 à **7** participants - **1 fois/semaine**

ARTS MARTIAUX

8 à **15** participants - **2 fois/semaine**

ENFANCE

7 adultes et 12 enfants en moyenne - **1 fois/semaine**



BILAN FINANCIER

	Brot	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/17	Net au 31/12/16
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Droit au bail				
Autres immob. incorporelles / Avances				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	12 452	32 00	9 252	1 0594
Installations techniques, matériel et outillage	1261	317	944	
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes	168		168	168
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
TIAP & autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	13 881	3 517	10 364	10 762
Stocs				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et fins				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances	112 804		112 804	64 818
Loggers et comptes rattachés	80 229		80 229	30 145
Autres créances				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	27 468		27 468	107 797
Disponibilités	46 987		46 987	72
Charges constatées d'avance	267 488		267 488	202 832
ACTIF CIRCULANT	267 488		267 488	202 832
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL DE L'ACTIF	281 369	3 517	277 852	213 594
PASSIF				
Fonds associatifs sans droit de reprise				100
Ecart de réévaluation				100
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			205 194	190 450
RESULTAT DE L'EXERCICE	6 024		6 024	14 744
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
FONDS PROPRES	211 317		211 317	205 294
Apports				
Legs et donations				
Subventions affectées				
Fonds associatifs avec droit de reprise				
Résultat sous contrôle				
Droit des propriétaires				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Fonds dédiés sur subventions				
Fonds dédiés sur autres ressources				
FONDS DEBIES				
Emprunts obligataires convertibles				
Emprunts				
Découverts et concours bancaires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits				
Emprunts et dettes financières diverses				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			4 820	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			26 684	8 300
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Instruments de trésorerie				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
DETTES	35 000		35 000	8 300
Ecart de conversion - Passif				
ECARTS DE CONVERSION	66 534		66 534	
TOTAL DU PASSIF	277 851		277 851	213 594

ILS SOUTIENNENT L'ASSOCIATION





68 rue Montgolfier 69 006 Lyon

04 72 69 54 12

Annexe 7 _ Recueil verbatims Guy Vidal, Pdt directoire de Sollar, entre 2014 et 2016.

ÉVAL CV et CVLP
Liste verbatims Guy Vidal _ Pdt directoire de Sollar

date	verbatim	enjeu	contexte verbatim
14.02.17	Objectif Chers Voisins (Les Platanes), c'est aussi de capter clientèle sociale de l'OPAC, d'ICF. Jusqu'à présent, à Saint-Germain, la rotation faisait perdre de la clientèle à Sollar.	image logement social - politique - efficacité gestion locative	COPIL CV en présence des "premiers porteurs de projets" yç GIE LF (et service juridique)
14.06.23	Chers Voisins : passé de projet de développement à projet sur le stock. C'est le gros changement de 2013.		AG CV (en présence au moins GC, HLS, RC...)
14.09.12	Derrière tout ça, il y a réussi la mixité sociale.	vivre-ensemble	Réunion de travail RC - Sollar
14.09.12	C'est le logement social de demain. Changement d'image.	image logement social - politique	Réunion de travail RC - Sollar
14.09.12	Chers Voisins va être présent dans tout, mais va se décliner de façon intelligente.		Réunion de travail RC - Sollar
14.10.10	Les enjeux, pourquoi on est partis sur CV.		COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
14.10.10	Chers Voisins c'est une vision, un concept qui permet de changer les choses dans plusieurs champs.		COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
14.10.10	Contrairement à ce que les gens disent : "CV n'a pas vocation à être appliqué partout"... Eh bien moi je dis si. Ca a vocation à être appliqué partout, avec des adaptations peut-être.	image logement social - politique	COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
14.10.10	CV a vocation à changer l'image du logement social. C'est gonflé, mais à notre niveau on doit regarder vers l'avenir. Ca aura des répercussions pour Sollar et pour le GLF.	image logement social - politique	COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
14.10.10	CV ne doit pas être considéré comme la solution qui va régler nos problèmes de charges, de gestion de proximité, etc.	contradiction avec enjeu "relation bailleur-locataire" ?	COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
14.10.10	On se rend compte qu'on aura des difficultés à créer des associations de partout... Il faut des pdts, secrétaires, trésoriers... Du coup on va aller vers le territoire.		COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
14.10.10	Je ne veux pas que CV se résume à un outil de développement. Nous sommes sur des enjeux sociétaux, et de gestion, [demande à D. Roux de suivre des indicateurs à ce propos].	relation bailleur-locataire	COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
14.10.10	Proposer, au-delà du développement, une autre vision de la pratique du logement social.	image logement social - innovation	COPIL CV avec partenaires dont Lyon 3
début 2015 ?	A Saint-Germain-au-Mt-d'Or on le voit bien, on a une "méga gestion de proximité"	relation bailleur-locataire	COPIL CV avec partenaires (dont COSTRAT Sollar)
15.09.07	Chers Voisins : ce que je recherche pour le logement social de demain.	image logement social - innovation	Intervention GV à séminaire interne RC > s'adresse à équipe RC
15.09.07	Dans l'environnement interne de Sollar : de la méfiance parce que déjà eu de nombreuses innovations "perdues". Mais dans environnement externe, élus etc. beaucoup d'enthousiasme.	image logement social - politique	Intervention GV à séminaire interne RC > s'adresse à équipe RC
15.09.07	Dans le Pays de Gex, il faut réussir à créer un esprit Chers Voisins, parce que c'est ça en fait. A Saint-Germain c'est ça.	vivre-ensemble relation bailleur-locataire	Intervention GV à séminaire interne RC > s'adresse à équipe RC Intervention GV à séminaire interne RC > s'adresse à équipe RC
15.09.07	Bien sûr pour Sollar c'est de la notoriété.	notoriété	Intervention GV à séminaire interne RC > s'adresse à équipe RC
15.09.07	Ce que j'attends de Chers Voisins, c'est que le temps libéré par mes équipes de gestion sur les sujets d'entretien soit utilisé pour faire du social.	relation bailleur-locataire	Intervention GV à séminaire interne RC > s'adresse à équipe RC
15.09.07	15000€ enregistrés à perte par Sollar cette année (impayés).	relation bailleur-locataire	Intervention GV à séminaire interne RC > s'adresse à équipe RC
16.02.02	Amalia a plus de sous que prévu = décide d'en flécher sur Sollar - parce que bonnes relations et notamment suite participation à AG CV Les Platanes	notoriété - développement	Propos de Guy Vidal rapportés par SLB (propos tenus en 1 to 1 probablement)
16.02.22	Guy demande à des équipes (chapeautés par David Roux) de préparer 7-8 indicateurs pour suivi/évaluation de CV (en interne, avec des indicateurs facilement récupérables par Sollar)	(efficacité gestion locative)	Réunion de travail Sollar - RC sur accord collectif dans le Pays de Gex
16.02.22	Est-ce qu'on peut objectiver avec B. Bougouh (RGH) et GCL l'impact qu'a eu CV sur sa charge de travail ?	relation bailleur-locataire	Réunion de travail Sollar - RC sur accord collectif dans le Pays de Gex
16.02.22	En ayant apaisé la situation + ménage pris en charge par les habitants : quel impact a CV sur le nombre de visites dans les agences ?	relation bailleur-locataire	Réunion de travail Sollar - RC sur accord collectif dans le Pays de Gex
16.02.22	Nombre de bons de commandes pour quantifier nb travaux avant/après CV. Gros entretien - entretien courant - vacance - qualité de service.	relation bailleur-locataire vivre-ensemble	Réunion de travail Sollar - RC sur accord collectif dans le Pays de Gex
16.02.29	"L'objectif de Chers Voisins c'est de rendre les locataires autonomes et acteurs de leur lieu de vie..."	locataires acteurs	CA Association CV en présence FIS et AG2R > s'adresse à des institutionnels amis
16.02.29	"...c'est de rendre le logement social séduisant. Avoir une regard positif sur le logement social. C'est ça Chers Voisins en réalité. Donc on est sur des sujets très politiques en réalité."	image logement social - politique	CA Association CV en présence FIS et AG2R > s'adresse à des institutionnels amis
16.02.29	SAEMCARRA : offre de rachat du patrimoine de la SAEMCARRA inférieure de 4 millions d'€ par rapport à concurrent, avec tout de même 2 millions de travaux prévus en plus. Pour le reste, c'est Chers Voisins qui a fait la différence.	image logement social - politique - développement	CA Association CV en présence FIS et AG2R > s'adresse à des institutionnels amis
16.02.29	Guy avait annoncé consacrer 10% de son temps dans le divt de CV au moment de la soumission du dossier de demande de financement au FIS. Déclare aujourd'hui que c'était sous-estimé, et qu'il en consacre en fait plus que ça.		CA Association CV en présence FIS et AG2R > s'adresse à des institutionnels amis
16.03.03	3 enjeux pour Chers Voisins (répétés 2 réunions de suite) :		Réunion information accord co CVPGex > s'adresse à ses locataires
16.03.03	1. Troubles de voisinage remplacés par repas partagés. Clairement plus de troubles de voisinage. Amélioration des relations entre les locataires.	vivre-ensemble	Réunion information accord co CVPGex > s'adresse à ses locataires
16.03.03	2. Relation entre le bailleur et les locataires ont changées, devenues des relations d'amitié. (16.03.24 : rajoute concertation, implication des habitants dans décisions qui les concernent)	relation bailleur-locataire	Réunion information accord co CVPGex > s'adresse à ses locataires
16.03.03	3. Image de la résidence et du quartier. La résidence est devenue un pôle d'attractivité. Les HLM c'est fini, on est là où il se passe des choses à St-Germain.	image logement social - politique	Réunion information accord co CVPGex > s'adresse à ses locataires
16.03.31	Je sais que c'est un investissement Chers Voisins... Par contre c'est un investissement qui sera payant sur le long terme... "notamment avec les locataires"	relation bailleur-locataire	Réunion de travail RC - Sollar > en présence équipe GA Aix et Raphaëlle + Kevin Philippe
16.05.27	À St-Germain, tous les ans j'étais dans le bureau du maire pour faire le point sur les problèmes...	relation bailleur-locataire relation bailleur-commune	> Journée présentation CV à équipe Logis Familial
16.09.23	Je suis heureux de dire que les objectifs initiaux ont été atteints. Le premier objectif c'était la solidarité intergénérationnelle. Elle est au rendez-vous. Le voisinage actif, c'est au rendez-vous [...]. Et puis également le pouvoir d'achat que nos locataires retrouvent grâce à leur implication justement, et grâce à ce dispositif.	3 objectifs officiels historiques de CV - vivre ensemble	Rapport Jury FIS (Fédé des ESH) pour fin sub recherche-action Chers Voisins
16.09.23	Chers Voisins c'est également une réussite au niveau des collectivités locales. C'est d'ailleurs un concept, une approche qui séduit, parce que cette mobilisation des acteurs, des locataires, et des voisins du quartier fait que l'image du logement social, l'image des résidences, on l'a bien vu à Saint-Germain-au-Mont-d'Or, s'est totalement transformée. C'était un objectif que nous avions mis un petit peu plus en retrait mais qui est quand même un objectif extrêmement important, qui visait quand même à redorer l'image du logement social et ça c'est atteint.	image logement social - politique - développement	Rapport Jury FIS (Fédé des ESH) pour fin sub recherche-action Chers Voisins
16.09.23	On le voit aujourd'hui, nous développons le concept sur des territoire comme à Gex ou à Aix-les-Bains où les projets sont fortement soutenus, dans le cadre des contrats de ville, par les agglomérations, par la région... Et je dirais que les élus sont très sensibles au "bien vivre-ensemble" de leurs administrés. Et ils ont plaisir, on le voit bien à Aix-les-Bains lorsque le député-maire vient inaugurer avec nous la Maison des Projets, c'est quelque chose de très sympa.	image logement social - politique - développement	Rapport Jury FIS (Fédé des ESH) pour fin sub recherche-action Chers Voisins
16.09.23	Donc en fait, Chers Voisins ça fonctionne, et c'est sympa.		Rapport Jury FIS (Fédé des ESH) pour fin sub recherche-action Chers Voisins
16.09.23	Je le dis, c'est que du bonheur. Je trouve que nos résidences se sont transformées. La relation entre les locataires et mes équipes, et moi-même d'ailleurs, s'est totalement refondue. Il y a une confiance réciproque maintenant entre les locataires et le bailleur Sollar, ou les autres filiales du GLF qui commencent à y rentrer - elles vont le découvrir. Et on fonctionne dorénavant sur un mode projet, c'est-à-dire que les locataires prennent des initiatives, les proposent et c'est ça qui est une vraie réussite. C'était un des enjeux, c'est de faire en sorte quand même que le logement social évolue, sa façon de le gérer, et que les locataires deviennent de plus en plus acteurs de leur cadre de vie.	relation bailleur-locataires	Rapport Jury FIS (Fédé des ESH) pour fin sub recherche-action Chers Voisins

Annexe 8 _ Grille d'entretien personnel Sollar : coûts-performances cachés.

GRILLE D'ENTRETIENS – Coûts-performances cachées de la gestion locative ([S<>C] = gestion locative Sollar-locataires)

« Je ne cherche pas à identifier des dysfonctionnements : je me situe déjà après l'intervention de Chers Voisins. Les verbatims d'objectifs assignés à Chers Voisins par G. Vidal me permettent de définir des catégories de fonctionnement/dysfonctionnement qu'il voudrait voir impactées par Chers Voisins... J'évalue une intervention, donc je cherche nécessairement là où l'intervention a/a eu un impact ; ou là où il est attendu qu'elle en ait un... »

1. Questions pour valider mes catégories de dysfonctionnements, repérer si je n'ai pas manqué quelque chose...

Dans quels domaines Chers Voisins a-t-il eu un impact sur la gestion locative ? (impact positif – impact négatif)

Dans quels domaines estimez-vous/souhaitez-vous que Chers Voisins ait un impact, alors que ce n'est pas le cas aujourd'hui ? (Dans quels domaines Chers Voisins devrait – selon-vous – avoir un impact ?)

2. Questions pour déterminer modes de régulation des dysfonctionnements.

DEGRADATIONS

Selon quels critères estimez-vous que des dégradations sont normales ou au contraire anormales (seuil, gravité, fréquence...) ? (Seuil entretien courant/dégradation)

Est-ce que Sollar a des standards de prestation vis-à-vis des dégradations ? Ou quelle est la politique de Sollar vis-à-vis de l'entretien et des dégradations ?

Un suivi des interventions sur entretien/dégradations est-il réalisé ? (Bons de commandes, carnet de bord, ...) Comment puis-je le récupérer (sur une dizaine d'années) ?

Comment évaluez-vous l'impact de la mise en place de Chers Voisins sur les dégradations sur la résidence des Platanes ? (nul, faible, modéré, franc, élevé...).

Quel est le processus de traitement d'une dégradation (de la constatation ou du signalement à la « clôture du dossier » - toutes les personnes impliquées) ? (Faire organigramme en direct – procédures, temps, personnes, options)

Idem encombrants.

Qu'est-ce qui est refacturé/refacturable dans les coûts de réparation / d'enlèvement des encombrants, et qu'est-ce qui reste à la charge de Sollar ?

Est-ce que vous pouvez observer des effets de cercle vertueux, ou de cercle vicieux ? (ou pas du tout...)
Le cas échéant, comment est-ce que vous identifiez un effet de cercle vertueux/vicieux ? (Qu'est-ce qui vous faire dire que ce processus, cet effet, s'enclenche... ?).

VACANCE

Selon quels critères estimez-vous que la vacance est normale ou au contraire anormale ? Est-ce que Sollar a des standards/objectifs sur vacance ? Et à St-Germain ?

Un suivi de la vacance dans le temps long (une dizaine d'années) est-il réalisé ? Auprès de qui récupérer ?

Quelles sont les principales difficultés de commercialisation ?

Quels sont au contraire les principaux atouts de la résidence pour commercialisation ?

Comment évaluez-vous l'impact de la mise en place de Chers Voisins sur la vacance sur la résidence des Platanes ? (nul, faible, modéré, franc, élevé...).

Détail du processus de commercialisation et de « régulation de la vacance » (annonces, suivi, relances, visites, prestation agence). Combien de visites pour commercialiser en moyenne sur la résidence ? (Faire organigramme en direct – procédures, temps, personnes, options)

Quel est le fonctionnement avec les charges pour les logements vacants ? Charges récupérables réparties entre les logements occupés, ou entre tous les logements (perte supplémentaire pour Sollar) ?

Est-ce que vous pouvez observer des effets de cercle vertueux, ou de cercle vicieux ? (ou pas du tout...)

Le cas échéant, comment est-ce que vous identifiez un effet de cercle vertueux/vicieux ? (Qu'est-ce qui vous faire dire que ce processus, cet effet, s'enclenche... ?).

ROTATION

Est-ce que Sollar a des standards/objectifs sur la rotation ? Et à St-Germain ? Quels sont-ils ?

Un suivi de la rotation dans le temps long (une dizaine d'années) est-il réalisé ? Auprès de qui récupérer ?

Comment évaluez-vous l'impact de la mise en place de Chers Voisins sur la rotation sur la résidence des Platanes ? (nul, faible, modéré, franc, élevé...).

Détail du processus complet pour chaque rotation (locataire sortant – locataire entrant (état des lieux, commercialisation, contrats, réservataires, délais minimum – RGH, CGL, autres service impliqués...). (Faire organigramme en direct – procédures, temps, personnes, options)

Quel est le délai de vacance moyen entre chaque locataire (moyenne Sollar et moyenne résidence) ?

Est-ce que vous pouvez observer des effets de cercle vertueux, ou de cercle vicieux ? (ou pas du tout...)

Le cas échéant, comment est-ce que vous identifiez un effet de cercle vertueux/vicieux ? (Qu'est-ce qui vous faire dire que ce processus, cet effet, s'enclenche... ?).

QUALITE DE SERVICE

Quelles sont les grands types de réclamations (aussi exhaustif que possible) ?

Comment évaluez-vous l'impact de la mise en place de Chers Voisins sur le service de gestion de proximité rendu par Sollar sur la résidence des Platanes ? (nul, faible, modéré, franc, élevé...). (en positif et en négatif : atout et/ou charge) Détail sur les différents types de réclamations... > sur lesquels CV a impact ou pas, et comment ?

Décomposer le processus de traitement des réclamations. (type par type si nécessaire).

Qu'est-ce que vous pensez de ce que dit G. Vidal quand il dit que Chers Voisins doit dégager du temps et des moyens à la gestion de proximité pour renforcer d'un autre côté la gestion sociale (avec les CESF de Sollar) auprès des résidents ? (Seulement à N. Guillot)

REPUTATION BAILLEUR

Quelle est la stratégie de développement de Sollar ? (Plutôt demander à G. Vidal)

Quelle est la réputation de Sollar vis-à-vis de ses partenaires ?

Sur quoi la communication Sollar est-elle axée (avant et maintenant) ?

[Récupérer auprès du service communication GLF tous les articles de presse Sollar ou GLF 10 dernières années]

CONDITIONS DE TRAVAIL

Qu'est-ce qui est le plus difficile dans votre poste (charge travail, relation avec les locataires, traiter réclamations sans arrêt...)?

Qu'est-ce que vous préférez dans votre poste (autonomie, échanges humains, être sur le terrain/bouger...)?

Depuis combien de temps exercez-vous dans votre poste ? Quel poste précédent ?

Quel impact le projet CV a-t-il sur vos conditions de travail (temps, missions, nouveautés, ambiance et relation avec les habitants...)?

Annexe 9 _ Définition des ratios BOLERO couts gestion/logement géré et frais personnel/logement géré.

ANNEXE 1 / RATIOS DE GESTION

B6 Coût de gestion locative / logement géré

B6 bis Coût de gestion locative / loyers (compte 704)

B6 LOLA Coût de gestion locative (avec entretien courant) / nombre de logements gérés

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
		Compte achats (sauf accession)	602+6032+606
	+ Services extérieurs	61+62	CR charges non récup.
	- Entretien courant, gros entretien et grosses réparations	6151*+6152+6153**	CR charges non récup.
	- Reprises des coûts internes	S-7221	OPH : Annexe V - tableau 15 SA : Annexe II - tableau 11
	+ Charges récupérables	6 (récupérable)	CR charges non récup.
	- Charges récupérées	703	CR produits
	+ Impôts et taxes (hors TFPB)	63-63512	CR charges non récup.
	+ Charges de personnel et participation	64+69	CR charges non récup.
	+ Redevances et charges diverses de gestion courante	651+658	CR charges non récup.
	- Charges de maintenance en régie	ECREGI* + GEREGI + GRREGI**	Annexe maintenance du patrimoine locatif
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires)	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	
	* Sauf B6 LOLA		
	** Jusqu'en 2006		

B17 Frais de personnel / logement géré

B17 bis Frais de personnel / loyers (compte 704)

NUMÉRATEUR	Intitulé	N° compte ou données BOLERO	État de référence
		Personnel extérieur à la société	621
	- Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	7086	CR produits (SA uniquement)
	+ Salaires et traitements	641+648	CR charges non récup.
	+ Charges sociales	645+647	CR charges non récup.
	+ Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	631+633	CR charges non récup.
	+ Participation des salariés	69	CR charges non récup.
DÉNOMINATEUR	Nombre de logements locatifs en propriété (hors foyers et résidences universitaires)	S-NLLT	OPH : annexe VI - infos générales (fiche 2 : parc locatif)
	- Nombre de logements gérés par des tiers	S-NLGT	SA : annexe IV-1 - infos générales (fiche 3 : parc locatif)
	+ Nombre de logements gérés pour des tiers	S-NLPT	

Annexe 10 _ Plaquettes de présentation d'opérations intergénérationnelles et plaquettes de présentation de Récipro-Cité, Chers Voisins, et Cocoon'Âges.



Cocoon'Ages

L'habitat
intergénérationnel



Élus, architectes,
investisseurs, bailleurs,
constructeurs, résidents...
Tous investis pour le
« vivre ensemble »



UNE SYNERGIE DE COMPÉTENCES



Eiffage Immobilier, acteur de référence de la construction-promotion, et **Récipro-Cité**, société d'ingénierie sociale spécialiste de la mixité intergénérationnelle, ont associé leurs compétences pour développer **Cocoon'Ages** : un dispositif d'habitat familial intergénérationnel qui associe une architecture adaptée à une offre de services-animation.

Cette combinaison permet d'établir dans les opérations Cocoon'Ages des relations synergiques de solidarité et de proximité toutes générations confondues, et d'atténuer les situations de fragilité. Véritable package clé en main, elle vise à développer une vie de résidence sereine et conviviale.

Partout en France, des programmes de mixité sociale se développent. La réussite durable de cette mixité est un défi pour tous les acteurs. Pour ne pas en rester à une mixité de façade, le concept Cocoon'Ages l'accompagne sur le terrain pour favoriser la vie de quartier.

Une architecture adaptée

- De grands halls aménagés en lieu de partage.
- Des espaces communs modulables et multi-usages pour « faire ensemble ».
- Des logements ergonomiques pour prolonger le maintien à domicile.



Des services-animation

- Le rôle clé du **Gestionnaire-Animateur**. Il crée le lien entre les résidents, organise les événements, soutient les projets des habitants et veille sur les personnes fragiles.
- **Des services à la carte** favorisant l'économie locale par la mise en lien avec les associations et les commerces de proximité.



Des options innovantes

L'offre Cocoon'Ages peut être enrichie en fonction des contextes territoriaux et des opportunités par différentes options.

Jardins partagés

Une partie des espaces verts extérieurs peuvent être dévolus à des activités de jardinage pour multiplier les activités en commun et renforcer le lien social.

Logements évolutifs

Afin de faciliter la cohabitation intergénérationnelle et la mobilité résidentielle, certains appartements évolutifs peuvent être intégrés au moment de la programmation.

Transports partagés

Une solution pour la mobilité des résidents peut être mise en place pour permettre de relier les résidents à l'activité économique de la ville.



LES NOUVEAUX ENJEUX DE L'HABITAT



L'habitat apparaît clairement comme un levier majeur d'amélioration vers une nouvelle qualité de vie pour « mieux vivre ensemble ». L'association d'un constructeur/promoteur et d'un gestionnaire engagé forme un partenariat solide en réponse aux problématiques exposées qui sont souvent étroitement liées.

Le **contexte sociétal actuel** pose un diagnostic sans appel

1 Perte du lien social

La part des français en situation d'isolement est passée de 9 % en 2010 à 12 % en 2014 (source : *Fondation de France*). Cet isolement concerne de plus en plus l'ensemble des générations.

La réponse Cocoon'Agés : favoriser la création de liens de voisinage et de solidarité de proximité pour éviter les situations d'isolement.

2 Vieillesse de la population

D'ici à 2060, la part des plus de 85 ans devrait quadrupler, passant de 1,4 à 4,8 millions de personnes.

La réponse Cocoon'Agés : apporter de nouvelles solutions pour prévenir la dépendance et permettre aux aînés de rester à domicile, d'être en lien avec les autres et de se sentir utiles.

3 Baisse du pouvoir d'achat

Les contraintes sur le budget des français s'accroissent.

La réponse Cocoon'Agés : trouver des moyens pour favoriser les économies par l'entraide, la mutualisation, la solidarité et pour diminuer les charges d'habitation.





UN DISPOSITIF AMBITIEUX BASÉ SUR UNE ARCHITECTURE ADAPTÉE...

Eiffage Immobilier propose aux collectivités une programmation en adéquation avec les besoins identifiés de la ville dont le montage est assuré en concertation avec les parti-prenants du projet.

Une attention particulière est apportée à l'accessibilité et à l'adaptation de la résidence aux seniors ainsi qu'aux personnes fragiles :

- implantation dans un environnement favorable situé à proximité des commerces, services et transports.
- facilité d'accessibilité depuis et vers la rue, éclairage renforcé, visiophones, signalétique, système adapté d'ouverture des portes et portails...



Des espaces partagés conviviaux, propices aux échanges, sont dynamisés grâce à un accompagnement quotidien :

- une « maison des projets » modulable pour accueillir tous types d'activités (repas collectifs, soirées cinémas, jeux de société, fitness, médiathèque, location de salle pour anniversaire, ateliers divers...).

- une cuisine partagée pour se retrouver autour d'un café, d'un plat...
- le bureau du Gestionnaire-Animateur.

Des logements ergonomiques favorisent la mixité inter-générationnelle :

- des logements ergonomiques et non stigmatisants, confortables à tous les âges, favorisent la mixité générationnelle.

Les logements Cocoon'Agés

Un niveau de prestations élevé et un soin particulier apporté aux détails sont garantis par Eiffage Immobilier, pour une qualité d'usage optimale.

- 1 - Prises électriques hautes
- 2 - Robinet mitigeur avec économiseur d'eau
- 3 - Éclairage du plan de travail
- 4 - Appartement sans seuil
- 5 - Volets roulants motorisés
- 6 - Interrupteur va-et-vient en tête de lit
- 7 - Barre de douche
- 8 - Carrelage anti-dérapant
- 9 - Douche à l'italienne
- 10 - Ouvertures des portes vers l'extérieur

Des options peuvent être ajoutées pour des personnes âgées en situation de fragilité.





... ET DES OFFRES DE SERVICES-ANIMATION

Dans chacune des opérations Cocoon'Agés, **l'humain est au cœur du dispositif**. Le Gestionnaire-Animateur (GA), véritable chef d'orchestre salarié de Récipro-Cité, a pour missions :

- **D'impulser et soutenir les projets des habitants**

D'abord force de proposition, puis facilitateur, le GA soutient les initiatives des habitants pour créer clubs et activités (groupe de jardinage, club de sport, comité festif, échanges de services, ateliers bricolage...).

- **De favoriser les rencontres et la création de lien social**

Le GA participe à l'organisation de rencontres régulières, de repas partagés... qui créent le relationnel entre les résidents.

- **D'inciter les économies de charges**

Le GA accompagne les pratiques responsables de consommation d'énergie, soutient les actions de mutualisation et de solidarité, et organise la participation volontaire des habitants à l'entretien de leur bâtiment.

- **Et de veiller sur les personnes âgées**

Le GA agit pour prévenir les situations d'isolement et s'assure que des visites ou contacts réguliers sont réalisés.

Il peut également faire le lien avec les services sociaux et médico-sociaux.



Alice Dessertine,
sociologue
Récipro-Cité

« Notre priorité est d'accompagner la résidence au quotidien, en rendant les habitants acteurs de leur lieu de vie et en favorisant un voisinage et un cadre de vie de qualité. C'est le rôle du Gestionnaire-Animateur, véritable garant de la mise en place et du suivi du dispositif. »



Des services à la carte

Le **Book services de Cocoon'Agés** répertorie les structures locales partenaires pour des prestations à des tarifs négociés : livraison de repas à domicile, coiffure, aides ménagères, soutien scolaire...

La **Conciergerie participative®** privilégie les circuits-courts et les entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) pour proposer aux habitants intéressés des services à la demande.



L'habitat intergénérationnel Cocoon'Agés sera bientôt présent à Aubagne, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Guyancourt, Ivry-sur-Seine, Le Havre, Mandelieu, Marseille, Pont-de-Metz...



Pour nous contacter, une adresse unique : cocoon-ages@eiffage.com et un téléphone **01 34 65 85 92**

EIFFAGE IMMOBILIER

Eiffage Immobilier, constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, acteur majeur de l'immobilier développe partout en France une offre diversifiée : partenaire des collectivités locales dans le cadre de leurs projets d'aménagements urbains et des opérateurs sociaux pour leurs programmes de logements. Eiffage Immobilier est aussi très actif dans le secteur privé : logements et résidences services, hôtellerie, immobilier d'entreprise et urbanisme commercial.

www.corporate.eiffage-immobilier.fr



RÉCIPRO-CITÉ

Récipro-Cité est une société d'ingénierie de l'habitat, engagée pour l'émergence de lieux de vie qui facilitent le vivre-ensemble à tous les âges. À travers des Études, en Assistance à la Maîtrise d'Usage (AMU) et dans le cadre de missions d'Ingénierie sociale, l'équipe pluridisciplinaire de Récipro-Cité met en œuvre des réponses innovantes et durables aux défis posés par le délitement du lien social, le vieillissement de la population et la baisse du pouvoir d'achat.

www.recipro-cite.com



→ Un ensemble de logements où il fait bon vivre :
**bien intégré dans la ville, générateur
 d'économies et stimulateur
 de lien social intergénérationnel**


CHERS VOISINS
 Habitat intergénérationnel solidaire



- Club éco-responsabilité
- Club pouvoir d'achat
- Club intergénérationnel
- Club jardinage
- Club bricolage

Une solution qui
 conjugue **logements
 éco-responsables et
 ingénierie sociale
 innovante**



→ **Des immeubles de petite taille, BBC et peu gourmands en énergie, offrant :**

- une flexibilité de composition, pour adapter les logements aux besoins et caractéristiques des futurs occupants,
- une organisation architecturale et spatiale facilitant les échanges entre générations.

→ **Des habitants solidaires, adhérents**

d'une association de résidence et unis par une charte du Vivre ensemble. Un concept qui valorise la mixité intergénérationnelle et stimule le lien social par le voisinage actif : la participation à des clubs et l'échange de services.

→ **Un gestionnaire animateur** pour aider les résidents à se former, se responsabiliser et s'organiser.

Du financement au fonctionnement,
des avantages pour tous

→ **Des économies pour les résidents :**

une réduction des charges de l'ordre de 30 %, grâce aux actions menées par les résidents dans le cadre des clubs (ménage, entretien des espaces verts...) et aux performances techniques des résidences.

→ **Un système structuré :** une

gouvernance associative et participative, garante de son bon fonctionnement, rassemblant tous les acteurs locaux.

→ **Un concept reproductible :** une opération de logement social classique en terme de financement pour les élus.

→ **Un concept évolutif :** les premières expérimentations seront sources d'enseignements, qui enrichiront le concept dans une dynamique d'amélioration continue.

→ **Un concept réversible :** en cas de difficultés dans la mise en œuvre du concept, la résidence retrouve un fonctionnement classique d'habitat collectif social.





Un concept opérationnel...

...qui s'appuie sur le partenariat d'expertises complémentaires

Sollar, un bailleur social de référence en Rhône-Alpes, société du **Groupe Logement Français**, qui apporte sa réflexion sur les problématiques liées au vieillissement des populations et à l'évolution des structures familiales ;

Récipro Cité, une solution mêlant habitat et ingénierie sociale, qui favorise la mixité intergénérationnelle et le voisinage actif ;

L'Université Lyon 3, qui apporte la méthodologie nécessaire à l'amélioration continue du concept, par le suivi et l'évaluation.



Sollar, le Groupe Logement Français et Récipro Cité présentent



CHERS VOISINS
Habitat intergénérationnel solidaire

Une réponse au triple défi du lien social intergénérationnel, du logement et du pouvoir d'achat.

Les « Maisons de Marianne », une formule humaine privilégiant les liens de proximité pour améliorer l'habitat des seniors et faire vivre la solidarité entre les générations



Les Maisons de Marianne

www.maisonsdemarianne.com



Les Maisons de Marianne

Marianne Développement, 25, rue Pierre Curie - 92000 Nanterre, Tél. : 01 46 25 55 55, Fax : 01 41 02 09 82.

LA VIE EN MODE SENIOR

Un nouveau concept pour l'habitat des seniors

Le vieillissement de la population, qui nous concerne tous, soulève de nombreuses questions d'ordre médical, culturel, économique...

Parmi les défis de l'avancée en âge figure en bonne place celui de l'habitat, la très grande majorité de nos aînés souhaitant rester à domicile le plus longtemps possible.

Les seniors n'ont aujourd'hui le choix qu'entre le logement traditionnel, souvent inadapté à la perte d'autonomie et à sa détection, les résidences avec services intégrés, hors de portée du plus grand nombre, et, en phase de dépendance, les résidences de type EHPAD, onéreuses pour les résidents et la collectivité, et dont les autorisations d'implantation sont limitées.



D'où l'intérêt de proposer de nouvelles formes d'habitat destinées aux seniors, alliant offre de services, préservation du lien social, et bâti de qualité.



Une offre complète de services au meilleur coût pour le résident

Permettre aux seniors de vieillir chez eux, dans un cadre humain et de qualité, telle est l'ambition développée par les "Maisons de Marianne", un concept d'habitat moderne et solidaire conçu pour mieux vivre et mieux vieillir.



Réalisées dans le cadre de l'habitat social, les "Maisons de Marianne" sont des résidences à taille humaine, composées d'une centaine de logements individuels et collectifs. Une offre complète de services est mise à la disposition des résidents : surveillance et assistance, aide aux petits travaux quotidiens ou activités de loisirs, mais aussi suivi individualisé pour les personnes en perte d'autonomie, ces services externalisés n'imputant pas les charges collectives des immeubles.

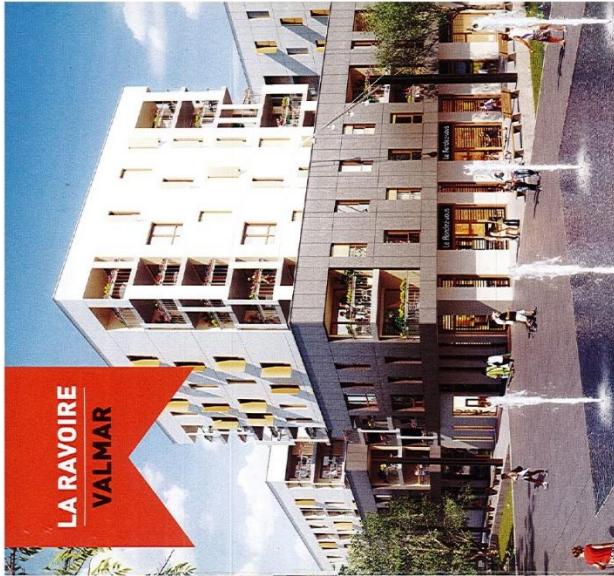
Bien plus qu'un simple toit, les "Maisons de Marianne" constituent des lieux de vie répondant au risque d'isolement des personnes âgées et conçus pour accueillir d'autres populations (handicapés, mais aussi personnes plus jeunes éligibles au logement social), permettant ainsi de préserver et de promouvoir l'insertion des seniors dans la collectivité.

En assurant une mixité intergénérationnelle, les "Maisons de Marianne" offrent aux collectivités locales et aux porteurs sociaux l'opportunité de renforcer le lien entre les résidents et de faire face aux contraintes liées au vieillissement de la population, tout en modernisant l'approche du logement social.

Accessibles à une population aux ressources limitées, les "Maisons de Marianne" permettent d'améliorer la détection et le traitement des situations à risque et de lutter contre les phénomènes d'isolement.



Les "Maisons de Marianne", une approche novatrice de l'habitat et du logement social



LA RAVOIRE
VALMAR

NOUVEAU HABITAT SÉNIORS

COLOCATION SYMPHONIE SÉNIORS

POUR ROMPRE L'ISOLEMENT
ET CONSERVER SON
INDÉPENDANCE



Conception: Habitat Savoie - Staps Top - Océlix (architecte)
Edition: mars 2014 - Document non contractuel

L'OPAC de la SAVOIE

L'OPAC de la SAVOIE gère 16.000 logements locatifs en Savoie.
En complément, toute une gamme de services accompagne
les habitants sur la durée de leur location :

GESTION DE PROXIMITÉ

un correspondant est à votre disposition pour répondre à toutes les questions que vous vous posez sur le fonctionnement de votre résidence ; un numéro d'urgence permet d'avoir un interlocuteur en soirée et le week-end pour toute question de sécurité ; avec votre avis d'échéance, vous recevez chaque mois des informations pratiques.

SUIVI DU PATRIMOINE

votre immeuble fait l'objet d'un suivi régulier par les équipes de l'OPAC de la SAVOIE ; des contrats d'entretien sont passés avec des entreprises de maintenance (ascenseur, chaudière, robinetterie, ...) ; les charges locatives font l'objet d'un suivi permanent afin d'optimiser les dépenses.

PARCOURS RÉSIDENTIEL

FACILITÉ

un seul mois de caution demandé à votre entrée dans le logement ; loyer payable fin de mois ; logements donnant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ; mutation de logement favorisée au sein du patrimoine de l'OPAC de la SAVOIE en cas d'évolution de composition familiale ou de changement professionnel.

POUR EN SAVOIR PLUS,
UNE ÉQUIPE À VOTRE ÉCOUTE

CONTACTEZ L'OPAC DE LA SAVOIE
7 rue Jean Girard-Madoux
73024 CHAMBERY cedex
Tél. : 04 79 96 60 75
colocation-seniors@opac73.fr

HORAIRES :
du lundi au vendredi
de 8h à 12h15 et de 13h15 à 17h
(sauf vendredi / 6h)

Retrouvez toutes les informations relatives
à l'OPAC de la SAVOIE sur
www.opac-savoie.fr



LA FORMULE COLOCATION SYMPHONIE SÉNIORS

La résidence SYMPHONIE SÉNIORS a été conçue pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population : lutter contre l'isolement ; maintenir une vie sociale dynamique ; adapter le fonctionnement de l'habitat aux problèmes de mobilité ; proposer des loyers attractifs ; maîtriser les charges locatives.

CONVIVIALITÉ ET INDÉPENDANCE

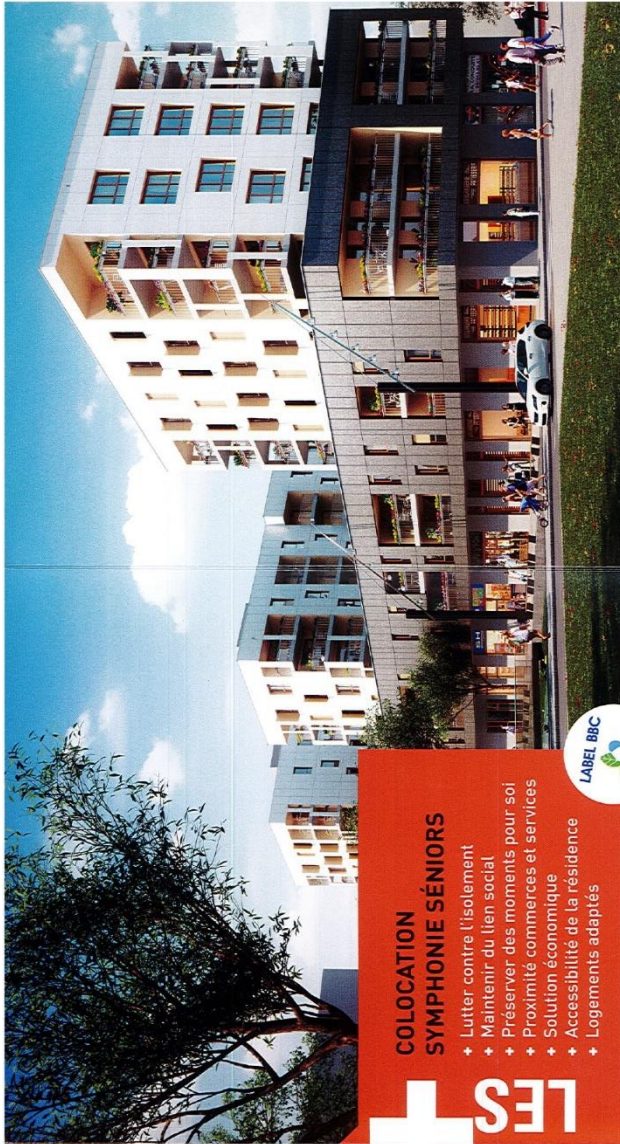
Le maintien d'une vie sociale faite de convivialité, d'entraide et de contacts, constitue un enjeu important du vieillissement de la population. L'OPAC de la SAVOIE propose une solution pour une colocation à 3 personnes. Chacune d'elle dispose d'un espace privatif correspondant à un véritable studio indépendant (avec kitchenette, salle d'eau et sanitaires) et d'un espace partagé autour d'une salle commune permettant notamment la prise de repas.

LA COLOCATION PAR L'EXEMPLE

En bonne santé et autonomes, Joëlle, Anouk et Eléabeth habitent chacune un appartement et l'agglomération Chambérienne. Elles se retrouvent régulièrement au club des aînés pour rendre visite à leurs amis.
Les aînés ont en colocation de SYMPHONIE SÉNIORS vu la possibilité de prolonger ces moments d'appartenance et de convivialité. Dans le cadre de ce projet, chacune a choisi de partager son espace privatif avec Joëlle, Anouk et Eléabeth pour bénéficier également de leur savoir-faire et profiter de leur expérience pour échanger, partager des loisirs, ou encore profiter de la loggia pour la détente.

Loyer hors APL :
à partir de 260 € hors charges / personne (avec 3 colocataires)

**COLOCATION AVEC
STUDIO INDÉPENDANT
À PARTIR DE 260 €*
* Loyer hors charges / personne
si 3 colocataires - Possibilité APL**



COLOCATION SYMPHONIE SÉNIORS

- ✦ Lutter contre l'isolement
- ✦ Maintenir du lien social
- ✦ Préserver des moments pour soi
- ✦ Proximité commerces et services
- ✦ Solution économique
- ✦ Accessibilité de la résidence
- ✦ Logements adaptés



LA RÉSIDENCE SYMPHONIE SÉNIORS

Cette nouvelle résidence a été conçue sur la base d'une ambition qualitative et environnementale marquée. Les récompenses et les labels du programme Valmar témoignent de cette exigence :

- > Projet récompensé « Pyramide d'Argent »
- > Labellisation BBC* (Performances BBC + 20%)
- > Référentiel Habitat & Environnement
- > Norme NF Logement + Qualité
- > Respect référentiel QEB de la Région Rhône-Alpes

PARTICULARITÉS DE LA RÉSIDENCE

- > Portier électronique
- > Ascenseur
- > Balcon ou terrasse
- > Carrelage
- > Chauffage collectif (raccordement chauffage bois)
- > Ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux
- > Cellier indépendant pour chaque studio

DES LOGEMENTS ADAPTÉS ET SÉCURISÉS

Les logements de la résidence SYMPHONIE SÉNIORS comprennent des aménagements destinés à faciliter la vie des habitants et à apporter des solutions aux personnes à mobilité réduite : aménagement de la salle de bains (douche de plain-pied) et des WC (surélévation, barres de maintien) ; absence de seuils ; hauteur des interrupteurs ; largeur des portes...

UNE VRAIE PROXIMITÉ DES SERVICES

Commerces et services de proximité (dont maison médicale) trouveront place au rez-de-chaussée de la résidence SYMPHONIE. Une salle commune sera également mise à disposition des habitants afin de favoriser la vie collective et les échanges. Le centre communal d'action sociale proposera également des services à la carte aux résidents.



Illustration non contractuelle.
Logements livrés par métallurgie et non décorés

Le Victoria en chiffres

- Nombre de logements **75 logements** (30 logements sont réservés aux familles, 20 à des étudiants, 15 pour les personnes âgées, 10 logements sont mis à disposition du GIHP pour permettre l'accueil de personnes en situation de handicap).
- **6 mai 2013** : inauguration de la résidence en présence de Marie-Ariette CARLOTTI, Ministre déléguée auprès de la Ministre des Affaires sociales et de la Santé, chargée des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion.
- **3 juin 2013** : Remise du Trophée de la solidarité au GIHP lors de la journée de la diversité du Groupe Progrès.



Bien vivre sa ville durablement

Accueillons la différence l'inter- générationnel



Avec la résidence « Le Victoria », GRANDLYON HABITAT propose à ses locataires une nouvelle forme d'habitat alliant offre de services, préservation du lien social

© Direction de la Communication de GRANDLYON HABITAT - Septembre 2014 - Photos DR.



Un organisme en perpétuel recherche d'innovations pour le « mieux vivre ensemble »



Cette résidence (premier immeuble intergénérationnel lyonnais et première résidence intergénérationnelle de GRANDLYON HABITAT) constitue un exemple de la **volonté du bailleur de favoriser le « mieux vivre ensemble »** et de trouver une solution au problème d'isolement des personnes de tout âge grâce à la solidarité entre générations. Un gardien dédié à cet habitat assure une présence indispensable au bien être de tous.

Un partenariat enrichissant et allant au-delà de l'intergénérationnel pour animer la résidence

Au sein de la résidence « Le Victoria », toutes les différences sont des forces. Un partenaire très impliqué, le **GHP (Le Groupement pour l'insertion des personnes Handicapées Physiques)**, y assure un service 24h/24 et 7j/7 permettant des interventions ponctuelles à domicile pour les personnes dépendantes. **Il assure également la dynamique entre habitants en facilitant l'échange de services** (repas, gardes d'enfants, travaux de couture...). De nombreux événements festifs sont organisés dans le large hall d'entrée permettant à chacun de s'impliquer au sein de cette grande famille.



Un « esprit de famille », l'engagement des locataires

En créant cette résidence, GRANDLYON HABITAT a pour objectif de faire prendre conscience aux locataires qui intègrent cette résidence qu'il est indispensable pour mieux vivre ensemble d'avoir un esprit tourné résolument vers les autres par le biais **d'échanges de services**.

Chaque résident adhère ainsi à une **charte de solidarité et d'aide mutuelle**, qui repose sur la participation de chacun, pour établir et renforcer des relations conviviales entre locataire de la résidence.



Comment ces opérations sont-elles financées ?



La résidence « Le Victoria » a coûté 12 617 199 €. Elle a été financée par les fonds propres de GRANDLYON HABITAT à hauteur de 15 % et de prêts à hauteur de 64 %. Pour ce programme, l'organisme a bénéficié de subventions pour 19 % (Etat 6%

Conditions d'admission

pour résider dans la résidence des Célestins, il faut avoir au minimum 60 ans et être autonome dans les actes de la vie quotidienne.

l'entrée dans l'établissement dépend aussi des conditions de revenus, la résidence étant habilitée à l'aide sociale.

le dossier d'admission est à constituer auprès de la Mairie de Paris, Mairie du 4^e ou du Responsable d'hébergement de la résidence.

Réseaux et partenariats

Mairie de Paris
Mairie du 4^e arrondissement
Rôle Acti Séniors
Schéma gérontologique du secteur
Associations du 4^e arrondissement
Cultures du cœur
site lieu (sport, initiative et loisirs)



Nous contacter

Résidence des Célestins

30-32 quai des Célestins
75004 Paris
Responsable d'hébergement : Hayad Perriguy
tél : 01 44 61 13 41
fax : 01 44 61 13 62
mail : hayad.perriguy@coallia.org

Accès

Métro : stations Sully-Morland, Pont-Marie, Saint-Paul, Bastille (lignes 1, 5, 7, 8)

Bus : 86 et 87 (Sully-Morland)



Coallia, c'est quatre pôles d'activité pour donner les moyens de l'autonomie, vers l'insertion : habitat social adapté, hébergement social, promotion sociale et accueil médico-social. Depuis 1962, Coallia, association loi 1901, s'attache à remplir ses missions dans un souci d'amélioration constante (certification ISO 9001) et d'adaptation aux besoins de la société.

coallia
pour l'insertion, vers l'autonomie

Siège social
16-18 cour Saint-Eloi - 75592 Paris cedex 12
tél : 01 53 46 38 38 - fax : 01 53 46 39 00
www.coallia.org

MÉDICO-SOCIAL
**Résidence
des Célestins**
Maison des générations
Résidence pour personnes âgées
autonomes



coallia

pour l'insertion, vers l'autonomie

Résidence des Célestins

Maison des générations - Résidence
pour personnes âgées autonomes

**Au cœur de Paris, la résidence
des Célestins offre aux Parisiens
un accueil innovant adapté
aux besoins des personnes
âgées autonomes : logements
équipés, activités et animations
adaptées, lieux de rencontre
intergénérationnels. Au sein
d'un ensemble de grande qualité
architecturale abritant également
une résidence pour jeunes
travailleurs, l'établissement
offre des espaces de partage et
d'échange entre les générations.**

Nos missions et objectifs

Accueillir des personnes âgées autonomes dans un
contexte hôtelier proposant logement, restauration et
animation pour une qualité de vie optimale.

Pour cela, nous souhaitons contribuer au bien-être
physique et psychique de nos résidents notamment via
les espaces de vie intergénérationnels que propose la
résidence.



Équipe pluridisciplinaire

L'équipe de la résidence accompagne les résidents au
quotidien et les aide à s'épanouir. Elle rassemble :

Une responsable d'hébergement

Un animateur

Un agent technique

Un agent de service (pour l'entretien des parties communes).

Nos prestations

La résidence propose 45 logements équipés et meublés :
salle d'eau, kitchenette (plaque vitro-céramique et frigo),
placards, téléphone pour l'entrée. La superficie varie de 27 à
32 m² pour les T1 bis à 30 à 50 m² pour les T2.

Un ensemble d'espaces et services sont partagés avec le foyer
de jeunes travailleurs hébergé au sein de la résidence :

- cyberspace
- papothèque
- salle polyvalente située dans la cour intérieure
- salle de fitness
- laverie

Des animations sportives et culturelles sont proposées (tai-chi,
gym douce préventive). Certains événements sont organisés
en collaboration avec le foyer de jeunes travailleurs et des
activités intergénérationnelles comme le jardinage sont
partagées.



Nous tenons à remercier l'ensemble des partenaires institutionnels et privés qui ont participé à ce projet



Financement du projet immobilier (hors projet social)

Le coût total de l'opération : **3 185 102 euros** dont le financement est assuré par :

- **Des subventions publiques :**
 ETAT : 235 710 euros
 Grand Lyon : 224 437 euros
 Ville de Lyon : 102 532 euros
 Région Rhône-Alpes : 54 000 euros
 CILL 1% : 100 000 euros
- **Des fonds propres H&H :**
 Fonds Propres subvention Mécénat : 600 000 euros
 Complément fonds propres HH69 : 781 423 euros
 - **Prêts CDC PLAI et PLUS : 1 087 000 euros**

Fondée il y a 27 ans à Lyon par Bernard Devart, ancien promoteur immobilier devenu prêtre, Habitat et Humanisme Rhône se mobilise pour loger des personnes en difficulté et les accompagner vers l'autonomie et l'insertion.

Le Chorus - 7, rue Prosper Chappet 69007 LYON - Accès : Métro Debourg / Stade de Gerland
www.habitat-humanisme.org/rhone/accueil

Le Chorus

Un habitat partagé intergénérationnel



Réalisation : service communication HHR - Décembre 2013

L'immeuble le Chorus, une réponse immobilière et sociale innovante d'Habitat et Humanisme Rhône

L'éclatement de la cellule familiale, le vieillissement de la population, la solitude et l'isolement qui en découlent, les changements des modes de vies..., tous ces éléments ne sont pas sans conséquence sur le logement et font émerger de nouvelles attentes résidentielles.

Parallèlement, le contexte économique renforce la précarité et le poste consacré au logement augmentant considérablement, fragilise les parents isolés, les jeunes, et les seniors.

Pour réfléchir à ces questions, le mouvement Habitat et Humanisme a conduit en 2009 une étude sur la spécificité de l'habitat partagé avec des tables rondes réunissant des jeunes, des seniors et des familles monoparentales pratiquant déjà la colocation. Ensuite un colloque a été organisé à l'ENS de Lyon avec des spécialistes en urbanisme et sociologie ainsi qu'avec des élus impliqués dans la politique de l'habitat. Cet événement a permis de travailler et de présenter le futur projet Chorus et d'y apporter des évolutions.

Le projet en habitat partagé le Chorus a pour objectifs de :

> Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

Favoriser l'expérience du vivre-ensemble en rassemblant dans le même lieu des familles monoparentales, des seniors et des jeunes, permettre la rencontre, l'entraide, la transmission des savoirs.

> Accompagner les familles, les seniors, les jeunes dans leur accès à l'autonomie
Aider les résidents à devenir acteurs de leur vie, leur permettre d'envisager un projet d'avenir, grâce à la présence d'autres générations au sein de l'immeuble et à l'accompagnement vers l'autonomie et l'insertion porté par notre association.

> Offrir une solution alternative à la pénurie de logements et diminuer le taux d'effort de chaque locataire par un meilleur partage des charges

Conception architecturale, dispositifs d'économie d'énergie, Gestion Locative Adaptée ont été réfléchis pour diminuer les charges logement (loyer, charges locatives, fluides, chauffage).

Fiche d'identité du projet :

Le Chorus propose une offre de 12 logements sociaux conçus architecturalement pour permettre la colocation, à la fois avec des espaces d'intimité et des parties communes favorisant le lien. L'immeuble est équipé de plusieurs espaces de vie collective : hall d'entrée, jardin partagé, laverie, toit aménagé avec deux terrasses et une salle de convivialité.

Une association de locataires sera créée avec pour objectif d'impliquer les locataires dans la gestion de l'immeuble et la mise en place d'actions pour renforcer le vivre-ensemble. Un partenariat avec l'école d'ingénieurs agronomes (ISARA) a été mis en place, afin d'accueillir des jeunes étudiants aux revenus modestes souhaitant s'investir dans un projet social innovant. Une équipe de bénévoles intervient lors de permanences hebdomadaires dans l'accompagnement à la mise en place d'actions de convivialité. L'association travaillera également sur les questions de règles de vie communes et d'usage des appartements.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, une micro-crèche gérée par l'association la « Souris Verte » accueille 10 enfants à la fois de l'immeuble mais aussi du quartier, un tiers des places est réservé pour des enfants en situation de handicap.

12 appartements répartis actuellement comme suit :

- 3 T5 (120 m²) pour les colocations de 4 jeunes
- 1 T5 (110 m²) pour la colocation de 2 familles monoparentales
- 3 T3 (70 m²) pour les colocations de 2 seniors
- 4 T4 (90 m²) pour les colocations d'un senior et d'une famille monoparentale
- 1 studio (30 m²) pour 1 senior
- 120 m² pour la crèche
- Un parking



Public accueilli aujourd'hui :

- 12 jeunes, étudiants et actifs
- 6 familles monoparentales
- 11 personnes seniors

Le projet s'adresse à des personnes autonomes qui rencontrent principalement des difficultés économiques. Les logements sont conventionnés en financement PLAI et PLUS pour une plus grande mixité sociale ; ils répondent à des plafonds de ressources spécifiques.

Les logements ont été pensés en fonction des personnes qui y vivent : pour les seniors : de grandes chambres équipées de sanitaires privés et adaptés aux personnes à mobilité réduite, pour les familles monoparentales : deux chambres pour chaque famille, pour les jeunes une séparation claire de la zone jour et de la zone nuit ; un traitement acoustique spécifique et une séparation soignée des espaces privatifs et des espaces partagés ont été mis en place.

Par ailleurs, l'immeuble est situé au cœur de Gerland juste à côté de notre pension de famille Casa Jaurès, le jardin jouxtant les 2 immeubles, dans un quartier en plein développement et à proximité des services et transports en communs.



L'écovillage Le Hameau des Buis

Lieu de vie pédagogique,
écologique et intergénérationnel



Le Hameau des Buis
Route de Choulet
07230 Lablachère

04 75 35 09 97
hdb@la-ferme-des-enfants.com
www.la-ferme-des-enfants.com

Construire ensemble

Un lieu de vie et de rencontre



Le Hameau des Buis est le fruit de la rencontre entre l'école La Ferme des Enfants et des personnes désireuses de vivre une aventure collective (personnes retraitées, actifs, sympathisants...). Ce hameau, situé dans le sud de l'Ardèche, compte des espaces collectifs, des

espaces de vie privatifs (vingt logements du T1 au T4) et, au cœur du lieu, l'école La Ferme des Enfants et Le Collège des Buis ainsi qu'une ferme en activité (élevage caprin, basse-cour, potager-verger) et une boulangerie bio. Les modes de vie, les activités et les échanges au sein du lieu sont basés sur la solidarité, la richesse relationnelle, la cohérence pédagogique et des modes de vie écologiques.

Agir & respecter

Vivre mieux, détruire moins



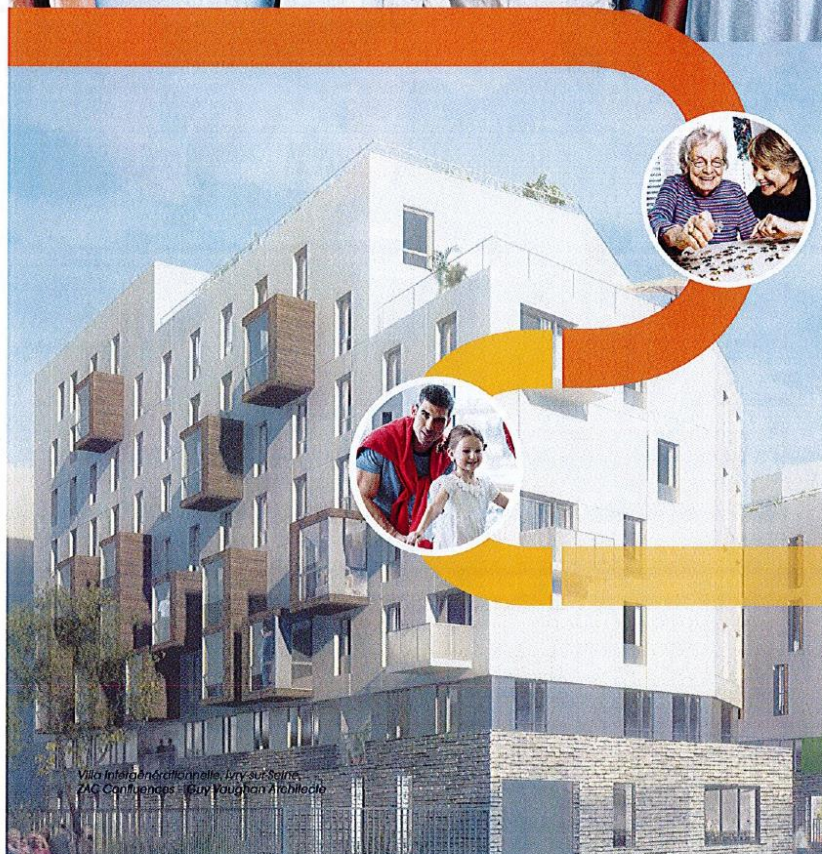
Le Hameau des Buis propose la mise en acte des comportements nécessaires à la santé de la planète et des humains qui la peuplent : économiser l'énergie, récupérer l'eau de pluie, éviter de polluer, utiliser des produits naturels, valoriser les ressources locales, fertiliser la terre, trier et

recycler, mutualiser les biens...

Le Hameau des Buis s'inscrit en tant qu'innovation dans une conjoncture perturbée par les limites d'un système inadapté à la vie. Véritable laboratoire de recherche dans les domaines de la transition, il devient une référence pour les acteurs d'une époque soumise au défi du changement de paradigme.

- Postuler pour vivre au Hameau des Buis : candidature@la-ferme-des-enfants.com
- Pour toute visite du Hameau des Buis : accueil@la-ferme-des-enfants.com
- Visites groupées et écoformations : voir site internet www.la-ferme-des-enfants.com

VILLA *intergénérationnelle*



Villa Intergénérationnelle - Iry sur Seine
ZAC Confluents - Guy-Yaughan Architecture

HABITAT

Innovation et convivialité

La dimension intergénérationnelle est aujourd'hui un élément incontournable de la réflexion urbaine de tout projet immobilier résidentiel.



Elle naît de la considération des différents besoins liés à la mixité des populations, dans le but de créer du lien social entre les différentes générations.

A ce jour, rares sont les projets qui intègrent dès la conception une logique pluri-générationnelle et qui prennent en compte les contraintes et les impératifs nécessaires au fonctionnement d'une telle résidence.

Sodéarif et Bouygues Bâtiment Ile-de-France, acteurs reconnus dans le domaine des résidences gérées, ont mis en commun leur savoir-faire afin de créer ce concept de résidence intergénérationnelle.



Partager



Espaces communs



QUALITÉ

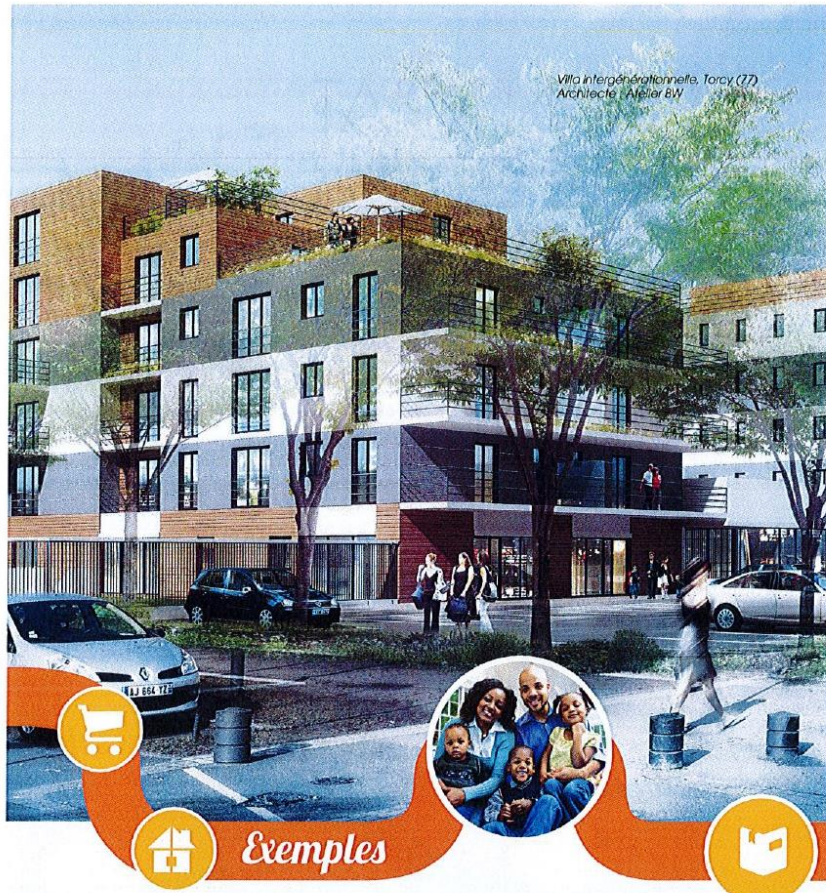
des espaces communs

Des espaces sont aménagés pour faciliter les liens, favoriser les échanges et entretenir les relations. Le bâti n'apporte pas à lui seul de solutions toutes faites, mais les conditions sont offertes pour qu'il se passe quelque chose.

Les espaces et équipements collectifs font partie intégrante de la conception de la résidence intergénérationnelle.

Ils favorisent la convivialité des résidents et sont le support d'actions et d'animations collectives. En fonction de chaque projet de résidence, les espaces suivants peuvent être prévus :

- une salle commune, une médiathèque, une salle informatique,
- une salle de bricolage, une laverie,
- un potager, une terrasse commune...



PARTENARIAT concerté avec la ville

Tous les services de la ville mobilisés par le projet : logement et urbanisme mais aussi personnes âgées, lieu associatif...



Des droits de réservation de logements garantis

Une réponse adaptée aux besoins des villes en équipements publics



CONCEPTION *Le logement repensé*



L'aménagement intérieur est spécialement réfléchi afin de créer des logements qualitatifs pour tous.

La Villa Intergénérationnelle se distingue du logement classique par sa typologie puisqu'elle comprend une part importante de petits logements afin d'accueillir les jeunes et les seniors.

- Les jeunes sont logés dans des studios, des T1 bis et des petits T2. Ces petites typologies qui impliquent une petite quittance de loyer sont adaptées à leurs besoins.

- Les seniors sont logés dans des T2 et T3 conçus pour les personnes à mobilité réduite. Ces typologies sont adaptées aux seniors qui souhaitent quitter un logement devenu trop grand suite au départ des enfants et demandant beaucoup d'entretien.
- Les familles sont accueillies dans des logements T3, T4 et T5 leur offrant de vrais espaces de vie et des espaces extérieurs (jardins privés, terrasses, balcons...).

SERVICES *et animation*

Les services sont facilités par les équipements de la résidence.

Ils sont proposés et pilotés par :

- le gestionnaire
- l'animateur
- les associations et sociétés locales en lien avec les Centres Communaux d'Action Sociale et les services de la Ville.

L'animateur occupe un rôle primordial et doit faire preuve à la fois de dynamisme pour faire vivre la résidence, mais également de flexibilité et d'écoute. Il organise en lien avec les services de la ville et les associations locales des activités et des services. Il met en place les outils qui permettent l'entraide entre les habitants (mise en relation entre les locataires, affichage du planning des activités, invitation d'associations de la ville...).



Gardien

Animateur

UNE CHARTRE *d'adhésion* *au projet social*

Chaque résident est acteur du bon fonctionnement de la Villa Intergénérationnelle.

Toute personne bénéficiant d'un logement dans la résidence s'engage moralement en signant une charte d'adhésion au projet social avant son entrée dans le logement.

Des tranches d'âges définies

La résidence intergénérationnelle accueille toutes les générations :



Des séniors



Des familles



Des jeunes

La résidence intergénérationnelle fournit le meilleur habitat possible pour chacun grâce à des logements adaptés, un projet social et architectural permettant le « vivre ensemble » et une intégration et une ouverture sur l'environnement extérieur.



Pour en savoir plus,
contactez Sodéarif :

01 30 60 48 59 ou
renseignement@sodearif.com

Document et photos non contractuels - Ne pas jeter sur la voie publique - 09/2014





CYRANO - Photos : Pierre-Guy/Stephane Bickel/PhotoDisc

Résidensemble est une marque déposée.



Pour toute information :
Résidensemble

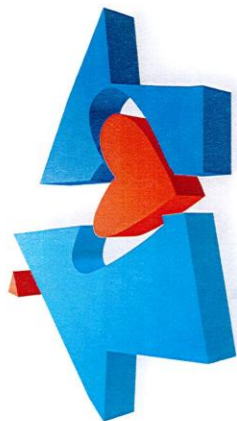
Tél. : (0) 491 108 122

B.P. 122 - 13383 Marseille Cedex 13

Habitat Marseille Provence



*L'autre façon d'habiter
pour tous les âges.*



«R

ésidensemble» est un concept né d'un idéal que nous avons tous. Celui d'un mode de vie tel qu'il existait dans les villages d'autrefois. Toutes les générations se trouvaient présentes et impliquées.

On pouvait craindre que l'orientation prise par les sociétés modernes (générations divisées, incompréhension, voire ségrégation) ne l'anéantisse.

Longévité de vie et nécessité matérielle aidant, les tendances montrent au contraire un rapprochement des générations et un retour aux anciennes formes de vie collective.

«Résidensemble» est le creuser d'une éthique nouvelle, dans un cadre de vie approprié, usant généreusement des moyens de confort et de communication que nous apporte l'évolution des technologies.

P

arce qu'une société forte est une société à laquelle toutes les générations participent : aux unes l'énergie de la jeunesse, aux autres l'expérience de l'âge.

Parce qu'une société heureuse est une société transparente où chacun communique avec chacun, se comprend, sait être solidaire de l'autre.



Parce qu'une société moderne est une société intelligente : elle s'organise, tire parti des technologies, s'entoure des services nés du progrès. Nous avons imaginé un nouveau principe d'habitat collectif où puisse s'épanouir une communauté d'habitants : «Résidensemble».

innov

Résidensemble : un concept en trois dimensions.

Le bâti

Localisation choisie au cœur des villes et des bourgs, conception architecturale privilégiant convivialité et sécurité, taille humaine, sont les maîtres-mots qui président à l'aménagement d'une « Résidensemble ».

Les «résidents»

Chaque résidence est fondée sur le principe de l'intergénération : Tous les âges cohabitent en respectant un équilibre concerté, les échanges et la solidarité entre voisins et avec l'environnement sont favorisés.

Les services

Chaque résidence est au cœur de réseaux de services destinés à faciliter la vie quotidienne. L'accès à ces services est assuré par l'information et la coordination mises en place.

D

onner, recevoir, et rendre. Ici la vie est différente, résolument conviviale.

Considération de l'autre, quel que soit son âge.

Solidarité entre les générations et entre voisins.

Respect de cette valeur commune qu'est la vie.

Partager, c'est,

par exemple, prendre la liste des courses de ses voisins plus âgés. Mais, certains soirs,

ceux-ci se feront une joie de garder les enfants.

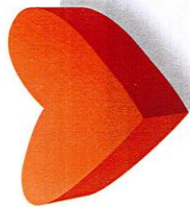
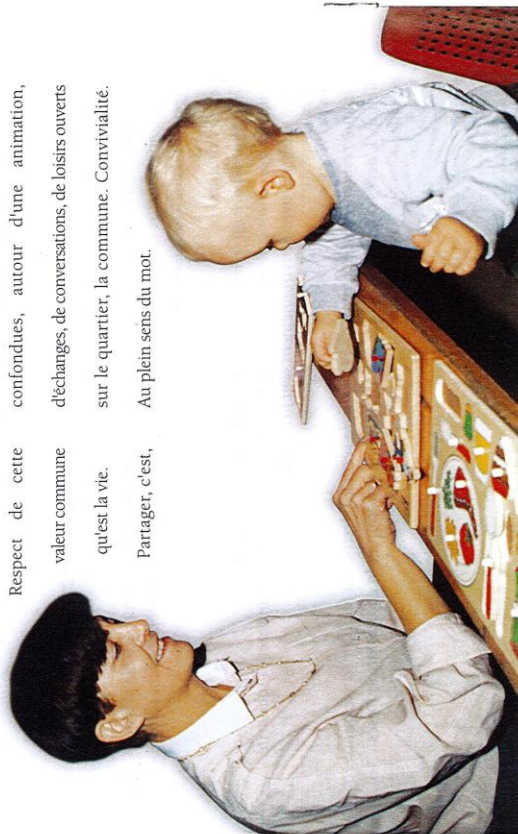
C'est aussi se rencontrer, toutes générations

confondues, autour d'une animation,

d'échanges, de conversations, de loisirs ouverts

sur le quartier, la commune. Convivialité.

Au plein sens du mot.



partager

Résidence : un style de vie

Cohabitation et solidarité sont favorisées par des règles de vie autour d'un "passer-temps pour l'intergénération".

Des activités sur place ou à proximité immédiate sont proposées pour tous les âges.

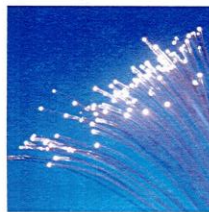
La participation volontaire des «résidents» et l'ouverture de ces activités à l'environnement sont encouragées.

La mobilisation des compétences et des savoir-faire individuels est développée.

Les technologies nouvelles dans la vie de tous les jours ? Oui, car nous disposons désormais d'outils prodigieux avec l'informatique et le multimédia.

Les « courants porteurs », vecteurs de l'information instantanée et interactive, opèrent la même révolution que l'électricité dont nul aujourd'hui ne peut songer à se priver.

Chaque « Résidensemble » sera connectée à tout un réseau de services de proximité.



C'est rapide, efficace et complet.

Au moindre besoin ou problème (domestique, familial, technique) : une intervention rapide ou des conseils personnalisés sont déclenchés depuis une centrale de communication et de surveillance.

La sécurité, le confort et, précieux avantage, des services à la carte. Toutes les facilités pour une vie quotidienne agréable.



faciliter

Résidensemble : des services en réseaux

Les premiers services sont ceux que l'on se rend entre voisins : ils sont valorisés. Avec l'intégration de chaque résidence dans son environnement, se constitue le réseau local de proximité.

Une centralisation des demandes et une écoute personnalisée permettront l'accès à des filières de services "labellisés". Ces services seront offerts, à la carte, pour répondre à différents types de besoins. Les « résidents » âgés bénéficieront d'un accès à un pôle spécialisé.

A ces services améliorant la vie quotidienne des « résidents », s'ajoute la recherche d'un équipement optimal du logement par le confort électrique et l'engagement du fournisseur d'énergie.

A

utre aspect original d'une «Résidence» : son rayonnement sur la vie extérieure.

Une «Résidence» est conçue pour s'intégrer dans le tissu social, administratif, culturel et professionnel qui entoure son implantation (commune, ville, région).

A son principe de solidarité interne s'ajoute celui



du partenariat local : collectivités, caisses de retraite, associations diverses, artisans, commer-

cants, professions spécialisées, etc.

Ainsi, tout un faisceau de soutiens, de ser-



vices et de bonnes volontés forme les racines d'où chaque «Résidence» retire son énergie vitale. Énergie qu'elle diffuse dans son environnement.

Un enrichissement réciproque



associer

Résidence : un environnement mobilisé

La création de chaque résidence est fondée sur un fort potentiel de participation des acteurs locaux.

Dès la genèse du projet, ces partenaires se rassemblent pour mettre en œuvre toutes les dimensions de la marque «Résidence».

Ils veillent, dans la durée, à promouvoir les échanges nécessaires à une réelle convivialité dans et autour de la résidence.

Les promoteurs de chaque opération bénéficient de l'assistance du réseau «Résidence».



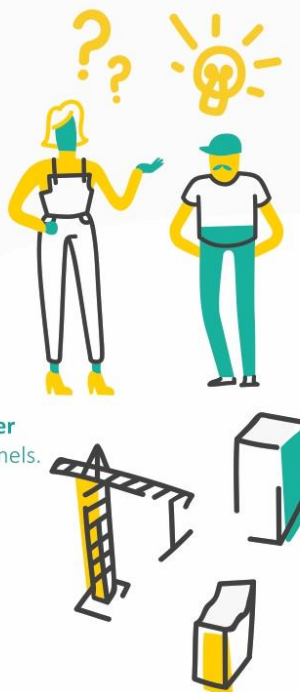
Nos métiers et outils :

une approche globale pour la ville solidaire de demain.

L'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU)

Notre travail d'AMU vise à **replacer les usagers et habitants au cœur** de la conception et de la **mise en œuvre des projets**, tant sur le volet architectural (programmation et conception d'un habitat adapté, évolutif, solidaire...) que sur le volet social (élaboration collective d'un projet social...).

- Identifier et comprendre les **enjeux du territoire**.
- Accompagner la **programmation et la conception** de résidences adaptées et/ou d'espaces collaboratifs.
- Co-construire un **projet de vie de résidence ou de quartier** avec ses habitants et usagers et les partenaires institutionnels.
- Intervenir en **conseil** auprès de porteurs de projets.



La Gestion-Animation (GA)

Nous œuvrons chaque jour pour **créer du lien** entre les habitants et/ou usagers, à l'échelle d'un immeuble ou d'un quartier, et accompagner une **dynamique collaborative** vers son autonomisation progressive. La GA repose sur le triptyque opérationnel : **Accompagnement humain de proximité – Espaces collaboratifs – Gouvernance participative, incluant habitants et institutionnels.**

- Encourager et organiser la **solidarité de voisinage**, favoriser les rencontres.
- Impulser et soutenir les **projets des habitants**.
- Veiller sur les **personnes fragiles** et rompre les situations d'isolement.
- Instaurer une **gestion de proximité innovante**.



La Formation

Nous proposons d'**outiller les acteurs** qui choisissent de s'engager dans un **projet de ville ou d'habitat collaboratif pour devenir acteurs de leur lieu de vie** : habitants ou citoyens engagés, professionnels de l'habitat ou des collectivités, etc.

- Un **catalogue de formation** basé sur les années d'expérience de terrain de Récipro-Cité au service de l'innovation sociale et du « vivre-ensemble » dans l'habitat et les territoires.
- Une **Ressourcerie Numérique** qui propose des contenus de formation en accès libre ou en groupe de travail.



Récipro-Cité est reconnu organisme de formation.



La Maison des Projets

Laboratoire du « vivre-ensemble », c'est un lieu de ressource, de partage, de convivialité, à l'image de ses usagers.

- Favorise des moments de **rencontre et de convivialité**.
- Héberger les **initiatives habitantes et citoyennes**.
- Accueillir les **formations** dispensées par Récipro-Cité.
- Devenir un **lieu ressource** au cœur du quartier.






La Ressourcerie Numérique

Plus qu'un simple espace numérique, la Ressourcerie Numérique, véritable **outil collaboratif** au service de la Gestion-Animation, facilite **les interactions locales et l'engagement citoyen sur le territoire**. Elle valorise et renforce l'accompagnement humain mis en œuvre depuis la Maison Des Projets.

- **Échanges** de services et d'objets.
- Fiches recettes et **bonnes pratiques**.
- **Agenda** partagé et **cartes interactives**.
- **Module collaboratif** dédié aux projets et initiatives des habitants.
- **Espaces de discussions en ligne**.




La Conciergerie Participative




Pour offrir des **services abordables** au plus grand nombre, et contribuer à la **dynamisation du tissu économique local**, nous proposons une offre de Conciergerie pas comme les autres. **Trois niveaux de services** sont proposés pour répondre à **toutes les typologies d'utilisateurs** :

- **Les services essentiels** : des petits services pour faciliter la vie quotidienne.
- **Les services payants** : proposés par des prestataires locaux reconnus pour la qualité de leurs services.
- **Les services collaboratifs** : tous les services que peuvent se rendre les usagers et habitants entre eux.



Ces services sont accessibles au sein de la Maison Des Projets et depuis la Ressourcerie Numérique.





04 82 53 56 62
contact@recipro-cite.fr

www.recipro-cite.com



Annexe 11 _ Indicateurs de suivi CHERS VOISINS (version 2015)

REFERENTIEL BAILLEUR

Filiale: _____ **Mbr de logement:** _____ **Date de création:** _____
Unité de Gestion: _____ **Territoire:** _____ **Date d'actualisation:** _____
Nom de résidence: _____ **Code résidence:** _____ **Date de mise en place GA:** _____

ECONOMIES			
indicateur	précisions	date	résultat
vacance	annuel (12 mois glissants)	2014 (déc.)	2,40%
taux de rotation	annuel (12 mois glissants)	2014 (déc.)	10,13%
taux de recouvrement	tx de recouvrement présents et en contentieux, global sans commerce, tx mensuel moyen sur 12 mois	2014 (déc.)	97,40%

BUDGET MENAGES		
indicateur	précisions	2013
taux d'effort moyen	annuel	45% (déc.2013)
reste à vivre moyen	annuel	

ENTRETIEN/MAINTENANCE		
indicateur	précisions	2013
gros entretien	coût annuel	
	chauffage/an	
	électricité des parties communes/an	
charges	proportion des charges/ quittance (an)	18,9% (déc.2013)

SATISFACTION/QUALITE DE VIE				
indicateur	précision	déc. 2012	déc. 2013	standard Market Audit
Bailleur	satisfaction générale	81%	↗ 79%	● 84%
	satisfaction relations Sollar			
	satisfaction manière de communiquer	75%	↗ 71%	● 80%
Cadre de vie	satisfaction qualité de vie résidence			
	satisfaction qualité de vie de quartier	84%	↗ 84%	● 79%
	satisfaction propreté des parties communes	73%	↗ 71%	● 70%
	sentiment de sécurité dans le quartier	74%	↗ 76%	● 71%
	satisfaction qualité des relations voisinage	82%	↗ 78%	● 79%
Voisinage	satisfaction troubles de voisinage	67%	↗ 60%	● 59%

CADRE DE VIE			
indicateur	précisions	2014	2015
dégradations	mensuel (ratio)		
	coût vandalisme (annuel)		
troubles de jouissance	nb contentieux (mensuel)		

INDICATEURS BAILLEUR

Filiale: _____ **Mbr logement:** _____ **Date de création:** _____
Unité de Gestion: _____ **Territoire:** _____ **Date d'actualisation:** _____
Nom résidence: _____ **Code résidence:** _____ **Date de mise en place de la GA:** _____

ECONOMIES						
indicateur	précisions	2014 (n)	2015 (n1)	explication résultats	analyse	objectifs validation des objectifs
vacance taux de rotation taux de recouvrement	annuel					
	annuel					
	annuel					
CADRE DE VIE						
indicateur	précisions	2014 (n)	2015 (n1)	explication résultats	analyse	objectifs validation des objectifs
dégradations troubles de jouissance	mensuel (ratio)					
	coût vandalisme (annuel)					
	nb contentieux (mensuel)					
BUDGET MENAGES						
indicateur	précisions	2014 (n)	2015 (n1)	explication résultats	analyse	objectifs validation des objectifs
taux d'effort moyen reste à vivre moyen	annuel					
	annuel					
ENTRETIEN/MAINTENANCE						
indicateur	précisions	2014 (n)	2015 (n1)	explication résultats	analyse	objectifs validation des objectifs
gros entretien charges	coût annuel					
	chauffage/an					
	électricité des parties communes/an					
	proportion des charges/ quittance (1an)					
	total des économies (1an)					
SATISFACTION/QUALITE DE VIE						
indicateur	précision	2014	2015	Explication résultats	Analyse	Objectifs Validation des objectifs
Bailleur	satisfaction générale					
	satisfaction relations Sollar					
	satisfaction manière de communiquer					
	satisfaction qualité de vie résidence					
Cadre de vie	satisfaction qualité de vie de quartier					
	satisfaction propriété des parties communes					
	sentiment de sécurité dans le quartier					
Voisinage	satisfaction qualité des relations voisinage					
	satisfaction troubles de voisinage					

INDICATEURS CHERS VOISINS

Unité de Gestion: Nbr de locataire (adultes): Date de création:
Nom résidence: Code résidence: Date d'actualisation:
Nbr de logement: Date mise en place GA:

INDICATEURS GENERAUX CHERS VOISINS						
indicateurs	nb de ménages (2014)	explication des résultats	analyse	objectifs N+1	performances	
nb de ménages adhérents						
nb d'adhérents extérieurs						
Représentants institutionnels optionnels						
Nb de représentants collège habitants						
Nb clubs						
Clubs actifs						
Clubs et thématiques avec référents						
Nb total de ménages référents						

SOLIDARITE							
indicateur	ménages identifiés	ménages bénéficiaires	ménages dont la situation s'est améliorée	explication résultats	analyse	objectifs N+1	performances
aide pers. âgées (courses, lien social...) (hors ménage) personnes > 65 ans.							
solidarité pour tous							
limiter le mal logement							
aide au déménagement							
solidarité pour l'entretien (accord co)							

LIEN SOCIAL								
indicateur	précisions	ménages identifiés	ménages bénéficiaires	ménages dont la situation s'est améliorée	explication des résultats	analyse	objectifs N+1	performances
aide à l'insertion sociale								
lutte contre le mal-être								
dont lutte contre l'isolement								

INDICATEURS CHERS VOISINS

ACTION SOCIALE									
indicateur	précisions	ménages identifiés	ménages bénéficiaires	ménages dont la situation s'est améliorée	explication des résultats	analyse	objectifs N+1	performances	
pbmatiques familiales									
veille sociale									
problématiques linguistiques et administratives									
ECONOMIES LOCATAIRES									
indicateur	précisions	résultats 2014		explication des résultats	analyse	objectifs N+1	performances		
économies de charges d'entretien courant									
formules ménages		ménages identifiés	ménages bénéficiaires	ménages ayant fait des économies					
aide au maintien à domicile		ménages identifiés	ménages bénéficiaires	ménages ayant fait des gains de pouvoir d'achat					
clubs									
total des bénéfices	économies de charges et gains de pouvoir d'achat générés par les clubs								

Depuis le tournant de la décennie 2010, la formule de l'habitat intergénérationnel a connu un fort développement. Fin 2016 près de 200 résidences intergénérationnelles, pour un total d'environ 8 000 logements, étaient en service dans toutes les grandes aires urbaines de France, et sur une grande variété de territoires.

L'essor de la formule, porté en très grande majorité par le secteur du logement social, est soutenu localement par une forte demande des collectivités, et encouragé à l'échelle nationale par les pouvoirs publics. Pour ceux-ci, l'habitat intergénérationnel est perçu comme une solution innovante, consensuelle et flexible pour répondre à la problématique du vieillissement de la population, appréhendée principalement sous les angles du lien social, de la prévention, et du maintien à domicile.

L'objectif de cette thèse est de poser les fondations d'une compréhension de ce phénomène encore peu étudié dans un contexte scientifique. Dans la continuité des quelques observateurs (scientifiques ou professionnels) qui se sont exprimés sur le sujet et qui se sont tous posé la question du devenir de la formule, nos travaux s'attachent à évaluer dans quelle mesure l'habitat intergénérationnel peut être envisagé comme un élément de réponse, que l'on pourrait qualifier de durable, aux exigences de notre société de plus en plus âgée :

- Dans quel contexte social, politique et économique s'inscrit le développement de l'habitat intergénérationnel ?
- Quelles différentes formes prend l'habitat intergénérationnel ? À quels intérêts et objectifs répondent-elles ? (Proposition d'une typologie des résidences intergénérationnelles).
- Comment évaluer l'impact social des formules d'habitat intergénérationnel et le relier à des modèles économiques durables ?

Mots-clés :

Habitat intergénérationnel, Habitat inclusif, Mixité sociale et générationnelle, Logement social, Politiques de l'habitat, Vieillesse de la population

Intergenerational housing has greatly developed since the 2010's. By the end of year 2016, almost 200 intergenerational homes (about 8,000 flats), were in use all over France, in both urban and rural areas.

The rise of this concept has been carried by the social/public housing sector, responding to local public authorities' demand, and promoted at a national scale by government authorities. They consider intergenerational housing to be an innovative, consensual and agile solution to address the challenges of ageing in regards to issues such as social bond, inclusion, prevention, and home care.

Our aim is to lay the foundations of an understanding of the phenomena, which hasn't been much scientifically studied yet. Following the conclusions of the main observers (scientific or professional) that unanimously questioned the future of the concept, our work aim at evaluating how intergenerational housing can offer a sustainable answer to the challenges of our ageing society :

- What is the social, politic, and economic context fostering intergenerational housing development ?
- How is intergenerational housing shaped and produced in diverse territories ? (Submission of a typology of intergenerational housing).
- How to evaluate the social impact of intergenerational housing, and link it to sustainable financial models ?

Keywords :

Intergenerational housing, Housing and ageing, Social housing, Community development