



Table ronde franco-allemande

« Habitats seniors et intergénérationnels »

Conseil Départemental du Bas-Rhin, mardi 10 juillet 2015

Introduction par Michèle Eschlimann (présidente de la commission Autonomie de la personne et silver économie CD67) :

Les seniors seront de plus en plus nombreux les prochaines années ce qui posera beaucoup de questions sur la gestion de la dépendance, les conseils départementaux étant dans l'impossibilité de financer des lits supplémentaires en EHPAD.

Aussi, il est urgent de trouver des alternatives, des solutions territoriales pour apporter une réponse globale. De nouveaux modes d'hébergement sont à inventer, notamment pour les retraités non dépendants, les objectifs étant de :

- maintenir les personnes le plus longtemps à leur domicile : adapter les logements existants
- proposer une offre en logements adaptés (proximité des lieux de vie et des commerces services, transports)

Le CD 67 a inscrit dans son PDH le projet de développer des logements seniors (résidences) adaptés à la perte d'autonomie. 30 résidences sociales sont ainsi prévues dans les années à venir. Depuis 2008, le CD 67 s'est lancé dans une démarche d'appels à projets pour tenir cet objectif.



Intervention Hélène Bodhuin (CD67) : Présentation des résidences seniors

80% des plus de 60 ans vivent à domicile. Mais si une perte d'autonomie survient, les logements ne sont de loin pas tous adaptés.

La volonté politique des élus du CG67 s'exprime par :

- le souci d'adapter les logements occupés par des personnes âgées
- l'ambition de créer des résidences seniors afin de pallier à la perte d'autonomie et lutter contre l'isolement
- la proposition de nouvelles formes d'habitat et parmi elles, la colocation

En ce qui concerne la résidence seniors :

- c'est un projet immobilier autant qu'un projet social : il s'agit de logements adaptés, non médicalisés et équipés de technologies nouvelles pour des seniors autonomes, situés à proximité des services. La dimension intergénérationnelle doit être prise en compte (elle permettra l'échange de services, notamment)





- au départ c'est une ambition communale (pour répondre à des besoins identifiés localement). L'appel à projet de 2012 a été réalisé pour accompagner les communes et les ménages: il s'agit d'un accompagnement méthodologique pour établir un cahier des charges pour réaliser la résidence (identifier les points importants lors de la création d'une résidence seniors).
- Elle s'exprime par un partenariat commune/ bailleur social, puis commune/bailleur social/gestionnaire du projet (services supplémentaires)
- Et enfin par des partenariats locaux (associations, commerçants, référents médicaux...)
- Au 10/07 /2015, ce sont 46 résidences sociales qui sont en cours de réflexion dans le Bas-Rhin

Intervention Mathieu FELIX (Habitat de l'III) : Exemples de résidences seniors

1. La résidence les Tilleuls à HERBITZHEIM

- Le leitmotiv du maire et du bailleur est de « bien vieillir dans son village ».
- La commune a soutenu le projet en mettant une 10 aine d'années à acquérir les terrains nécessaires à sa réalisation.
- Le CG67 a apporté un accompagnement méthodologique
- Echanges intergénérationnels : les enfants de l'école du village et les résidents partagent la même cantine !

<https://www.youtube.com/watch?v=2RDsT5cFvEY>

2. Résidence seniors à Eschau

- Programme de 25 logements (3 T2 de 47 m², 21 T1 bis de 38 m², 1 logement temporaire de 24m²) en cours de réalisation
- Objectif : maintenir les retraités dans la commune et favoriser leur autonomie
- Le projet a été impulsé par la mairie
- Le projet comprend un lieu de vie commun autour duquel s'articulent les logements
- Locaux partagés : une salle à manger, une cuisine participative, des salons, une salle d'activités
- Présence de locaux à usage spécifique : salle de soins, bureaux administratifs
- Espaces extérieurs : jardins partagés à cultiver seul ou en commun
- Cible : des résidents d'Eschau de plus de 60 ans dont la perte d'autonomie ne nécessite pas un suivi personnalisé
- **Financement PLUS et PLAI**
- Etude de besoins préalable réalisée par la MSA
- **Fonctionnement** : structure gérée par une association composée d'élus d'Eschau et du propriétaire d'Habitat de l'III.
- Une personne est présente 24h/24
- Redevance : elle se compose du loyer du logement (PLUS ou PLAI) + charges mutualisées + services optionnels (repas et entretien)
- Partenaires financiers : Etat (16%), Région Alsace, Eurométropole, caisses de retraites, CDC, CARSAT, MSA, Habitat de l'III (10% de Fonds propres)
- Foncier mis à disposition par la commune (élément grandement facilitateur)



- Points durs: la recherche de financements a été laborieuse, le compromis entre le financement et la redevance a été compliqué

3. Programme de logements seniors à WEYERSHEIM

- Programme de 24 logements (20 T2 de 47 m², 4 T3 de 65 m²) en cours
- Logements de droit commun (à la différence des résidences) : Habitat de l'III est le **bailleur de chaque résident**
- Financement : 20 PLUS et 4 PLAI (loyers conventionnés)
- Implantation du projet : en cœur de village
- 1 salle commune
- Animations proposées : gym, vélo, sorties, conférences, activités manuelles, informatique, cours de langues ...
- Animations et services sont à régler à l'EHPAD
- Le foncier est mis à disposition sous la forme d'un bail emphytéotique

4. Habitat participatif seniors à STRASBOURG (rue de Luneville)

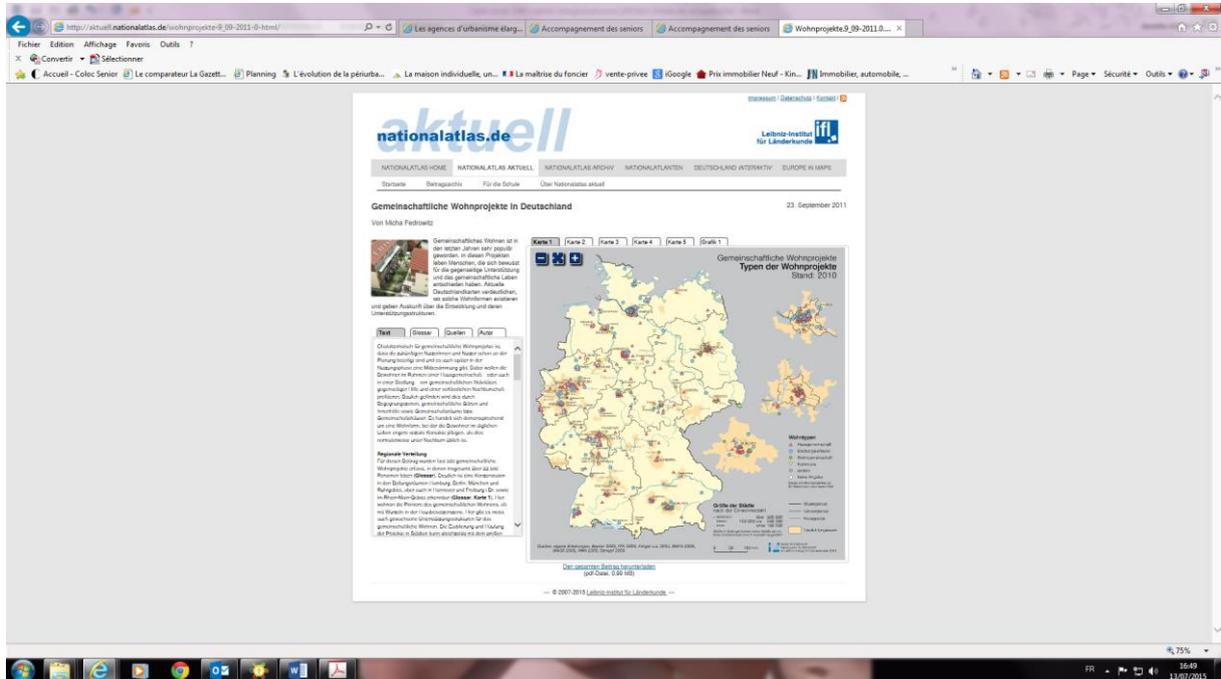
- Programme de 8 logements au sein d'une maison (état d'esprit colocation)
- Partenaires : COCON3S, Habitat de l'III et la ville de Strasbourg
- Pas de services
- Résidence autogérée (habitat participatif)
- Groupe à constituer : une 20 d'ateliers sont prévus avec le groupe afin de distinguer ce qui sera individualisé de ce qui sera mis en commun
- Enjeu de partage et bien vivre ensemble
- Type de bail à discuter (association, gestionnaire, logements de droit commun ? ?)

Intervention Alexander GRUNENWALD, architecte (Allemagne) : l'habitat participatif en Allemagne

- Différentes structures à connaître :
 - o Le Bauwohnungberatung est une association loi 1907 qui réalise du conseil en habitat. www.bauwohnberatung-karlsruhe.de
 - o Bed&roses: organisme de conseil en habitat (mixité générationnelle, habitat seniors) qui œuvre pour une modernisation des approches
 - o I3community: organisme de conseil en matière d'approche de la vie en communauté, en intergénérationnel
- Ce type de projets mettent en général entre 5 et 10 ans à se concrétiser.
- Il y a diverses possibilités de mettre en œuvre des projets d'habitat associant des seniors en Allemagne (résidences privées, habitats institutionnels de type maisons de retraite, habitat en communauté (colocation, autopromotion – wohngemeinschaft, baugruppen))
- Différents statuts d'occupation existent également :
 - o Groupement de locataires

- Communauté de propriétaires (personnes qui ont souvent recours à une aide professionnelles)
- Coopérative d'habitants
- Copropriété

L'institut Leibnitz a fait une cartographie des différents types de projet d'auto construction en Allemagne :



- Exemple d'habitat intergénérationnel à Karlsruhe
 - Le groupe s'est constitué autour de femmes, en association de locataires. L'association de locataires ainsi créée s'est chargée de trouver et surtout de choisir les locataires (longue liste d'attente)
 - Besoin d'une maîtrise d'ouvrage, un bailleur, pour financer le projet (portage du risque)
 - 1/2 des appartements ont été achetés ou financés par 1 investisseur
 - Le terrain a été proposé par la mairie (à tarif préférentiel)
 - Appartements de 65 m² en moyenne
 - Prix de location : 7,5 euros/m²
- En Allemagne, les projets d'habitat intergénérationnel sont souvent des hôtels ayant été reconvertis en appartements partagés
- Pour que ça marche, une bonne communication est indispensable (organisation de workshop, ateliers de travail conviviaux pour faire émerger les projets...) pour que l'engagement tienne sur le long terme
- La volonté et la qualification des décideurs est indispensable
- Il est préférable de faire appel à des experts (architectes, urbanistes, juristes, financiers) pour accompagner ces projets

Témoignage d'une habitante du programme « Kreativhaus Gruner Winkel » à ULM

- Il s'agit d'une opération d'autopromotion de 36 appartements de 1 à 4 pièces (soit 51 à 104m²) occupés majoritairement par des familles et des seniors.



- Idée de départ : pouvoir changer d'appartement (par un principe d'échange) au fur et à mesure de l'évolution de la famille. Mais très difficile à mettre en œuvre et quand la famille s'agrandit, le 4P devient vite trop petit.
- Ce projet est né de la volonté d'un groupe de seniors ne souhaitant pas vieillir en maison de retraite (sondage en 2006).
- Tous les copropriétaires sont membres de l'association (qui coopte les nouveaux arrivants et coordonne les actions sociales).
- Cotisation annuelle à l'association : 48 euros pour les personnes seules, 72 euros par couples/familles, 24 euros pour les personnes à faibles revenus.
- Loyer mensuel des espaces communs : 0,50€/m² des espaces communs pour chaque ménage résidents.
- Dans la salle commune l'achat de meubles a été financé collectivement (par l'association de propriétaires créée)
- Les logements sont tous adaptés (ascenseurs et douches à l'italienne notamment)
- La station de tram est à 100 m à pieds et le programme est proche des crèches, de l'école maternelle, des magasins, médecins...
- Les copropriétaires fonctionnent sur un principe d'aide mutuelle (garde des enfants, courses, arrosage des plantes...) et de fréquents contacts sociaux (café du lundi matin, fête de l'avent, de Noël, après-midi jeux les jeudis ...). Ils avaient même envisagé l'achat en commun d'une voiture !
- Néanmoins, les relations sociales sont quelques fois tendues (entre seniors et enfants bruyants notamment) mais la volonté de vivre ensemble impose de trouver ensemble des solutions.

Le Bloc Notes de l'Agence, édité et imprimé par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33 avenue de Colmar . 68 200 Mulhouse
Tél : 03 66 77 60 70 . Fax : 03 69 77 60 71
Rédaction : Jennifer KEITH
Date : 16 juillet 2015
*Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et
référence exacte*