FORMATION

« L’habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale»

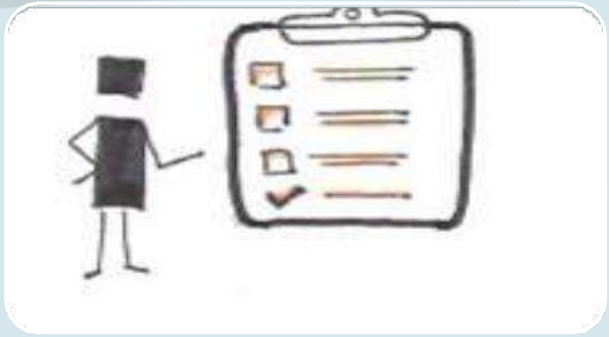
1

De l’idée au projet

Se repérer

LES COMPOSANTES D'UN PROJET D'HABITAT SENIORS

Des gens + Une intention + Un lieu



Les **besoins** réels d'un groupe de personnes réelles

+

Un **collectif** porteur de projet **compétent**

+

Un réseau **d'acteurs locaux** en soutien au montage ou à l'accompagnement post ouverture

Un projet social (**intention**, valeurs, **mode d'organisation des habitants**, gouvernance)

+

Un **modèle économique** (qui paye quoi et combien?)

+

Un cadre réglementaire (Hab. inclusif, AVP, éventuellement LLS...)

Un **terrain et/ou un bâti**

+

Des travaux d'amélioration et frais annexes

+

Des **financements et/ou des prêts**

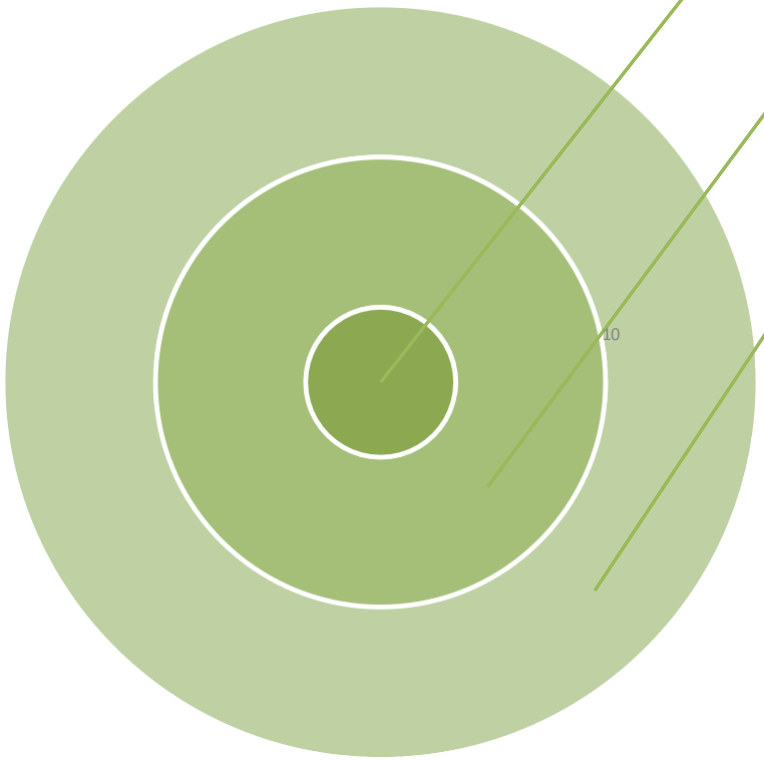
LES APPELLATIONS

LES APPELLATIONS

- Les familles qui ont une existence juridique
  - Dans la loi 2002-2, je demande
    - Petites unités de vie, y compris MARPA = ESMS
  - Dans la loi ASV, je demande
    - Résidences autonomie (ex RPA, ex Foyer logement) = ESMS
    - Résidences services Seniors
  - Dans la famille Loi ELAN - Habitat inclusif, je demande
    - Habitat inclusif tel que défini par la loi – éligible AVP
    - Habitat partagé et accompagné – définition Réseau HAPA, plus précise, et par conséquent ok avec AVP
    - Habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale (API) , plus large, pas toujours ok avec AVP
  - Dans la famille habitat participatif, je demande
    - Coopératives d'habitants (rarement 100% seniors) Loi ALUR
    - Habitats participatifs en autopromotion (rarement 100% seniors)
    - Habitats participatifs bailleurs sociaux (rarement 100% seniors)
  - La loi ELAN définit aussi la cohabitation intergénérationnelle, quand un jeune emménage **chez** un senior.

- Les autres sont des appellations libres qu'on peut retrouver dans l'une ou l'autre famille
  - Habitat regroupé
  - Béguinages
  - Habitat solidaire
  - Habitat intergénérationnel

DES DÉFINITIONS QUI SE TÉLESCOPENT



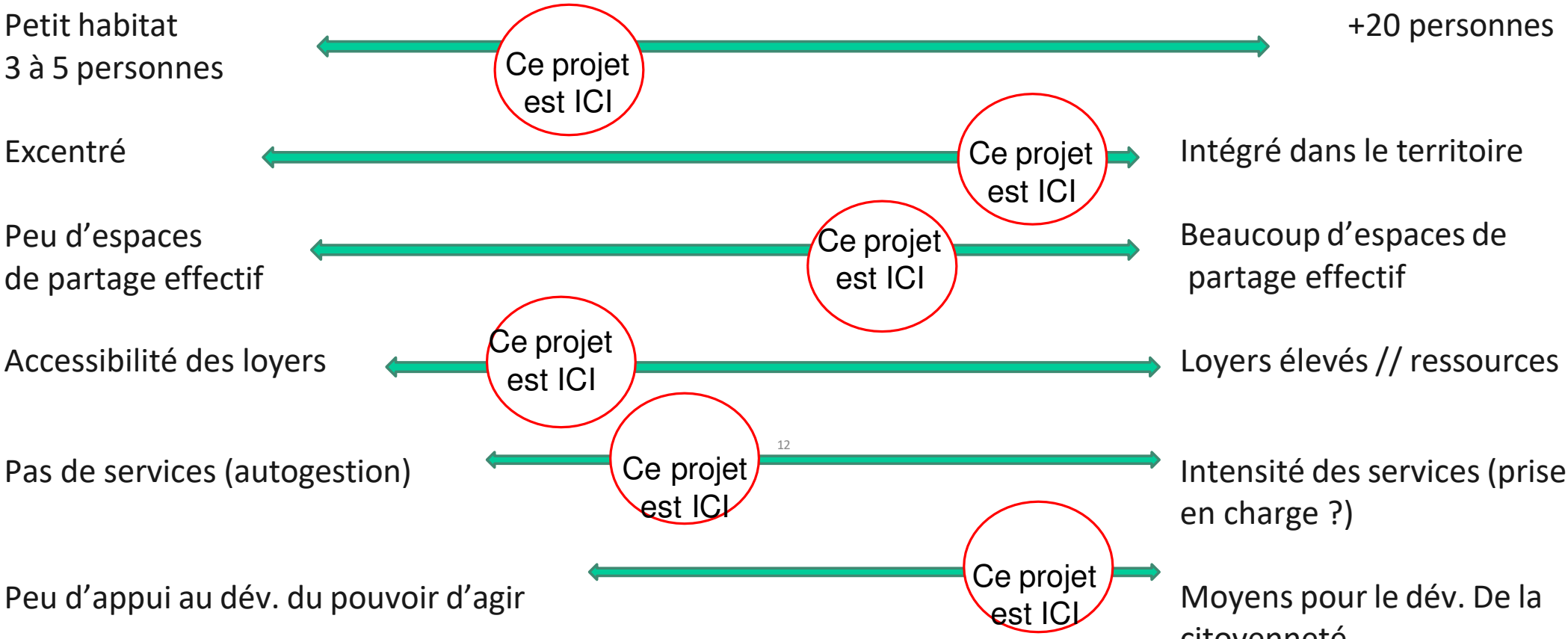
Habitat partagé et accompagné (définition Réseau HAPA)

Habitat inclusif (définition LOI ELAN)

Habitat partagé accompagné et inséré dans la vie locale (API) (Définition rapport Piveteau Wolfrom)

SAVOIR SITUER LES PROJETS SUR LES CURSEURS

Aucun curseur n'a de valeur en tant que telle, c'est une objectivation factuelle pour situer les projets



LES ÉTAPES…UN ORDRE MEILLEUR QU'UN AUTRE ??

Les **besoins** réels d'un groupe de personnes réelles	Un **collectif** porteur de projet **compétent**	Un projet social **+** Un réseau **d'acteurs locaux**	Un **terrain et/ou un bâti +** Un cadre réglementaire +un modèle économique	Des travaux d'amélioration et frais annexes **+ financements et/ou prêt**
Un **collectif** porteur de projet **compétent+** Un réseau **d'acteurs locaux**	Un cadre réglementaire + un cadre réglementaire +un modèle économique + un projet social	**terrain et/ou un bâti**	Des besoins et un projet social	Des travaux d'amélioration et frais annexes **+ financements et/ou prêt**
Un **terrain et/ou un bâti +** Un cadre réglementaire	Un **modèle économique** (qui paye quoi et combien?)	Un **collectif** porteur de projet **compétent+** Un réseau **d'acteurs locaux**	Des besoins et un projet social	Des travaux d'amélioration et frais annexes **+ financements et/ou prêts**

Du général au particulier

LES BESOINS

Enjeu
Répondre aux besoins et aux attentes **réelles**

- Différencier le **réel et le supposé**…les individus sont plus complexes que les cases
- Différencier le **besoin et le désir**…
- Différencier le **besoin de logement et le désir de logement partagé!!**
- Différencier le « **cas problématique** » de « **personne motivée** »
- Différencier **l'attente de la personne et celle de ses proches**
- Différencier le **regard institutionnel** posé sur le centre bourg et **celui posé** par les habitants

Comment allez-vous investiguer les besoins hors des données froides (statistiques) et hors des impressions subjectives ?

UN COLLECTIF PORTEUR DE PROJET

Principe : un projet d'HAPA est trop complexe pour être mené seul

- **Besoin de regards pluriels : principe de l'API**

- Problème de compétences à rassembler très nombreuses :
  - liées à l'entrepreneuriat : représentation, **coordination multi parties prenantes locales** et institutionnelles, gestion économique, administration légale communication, **levée de fonds**, RH...
  - **expertises spécifiques sur le public cible et sur le territoire**
  - expertises spécifiques sur le champ de l'habitat, du BTP, du juridique

- Question de continuité de l'action

- Problème de légitimité/crédibilité de ce fait - Problème de levée de fonds de ce fait

UN COLLECTIF PORTEUR DE PROJET

Principe : un projet d'HAPA est trop complexe pour être mené seul

- Qui portera les expertises **spécifiques sur le public cible** et la facilitation participative ?
- Qui portera les expertises d'animation et **coordination parties prenantes locales?**
- Qui portera les expertises habitat, BTP, juridique à l'amont ?
- Qui portera la gestion locative participative à l'aval ?
- Qui portera l'expertise levée de fonds ?
- Problème de légitimité/crédibilité de ce fait - Problème de levée de fonds de ce fait

- **Comment croiserez-vous les regards ? Quelle gouvernance ?**

UN RÉSEAU D'ACTEURS LOCAUX

Qui sont-ils sur votre territoire de projet ?

UN PROJET SOCIAL

Que défendez-vous dans ce projet en priorité ?

Quel profil type d'habitants ?
D'abord logement ou d'abord partage ?
D'abord logement ou d'abord service ?

Questions spécifiques

→ Le libre choix, jusqu'où ?
→ Rapport au reste pour vivre
→ Niveau qualitatif du bâti ?
→ Quel courant du logement ?

Recherches documentaires

- Les PP que vous connaissez
- Membres CA HAPA
- …

UN MODELE ECONOMIQUE

Enjeux

- L'accessibilité des loyers = s'inscrire dans la réalité économique des personnes retraitées - retraite moyenne 1400 € (femmes seule 1000€), ASPA 800 €
- *Importance* des partenariats avec les acteurs du logement social ou des fondations et associations à but non lucratif.
- Maîtrise des différents coûts

Pour aller plus loin / Source : étude PFDP

LES CADRES RÉGLEMENTAIRES

Les habitats API se trouvent à la croisée de plusieurs législations

- Ne pas se rapprocher de l'établissement médico-social (Loi 2002-2) sous peine de requalification
- Organiser une facturation des services dans le respect de la règlementation du CCH
- Proposer (ou pas) une mutualisation des aides APA ou PCH si pertinent

- Organiser des CAL dans le respect de l'esprit de l'API, puis une gestion locative participative
- Comprendre le cadre de l'Aide à la Vie Partagée
- Les espaces partagés et la sécurité incendie dans les colocations

UN TERRAIN / UN BÂTI

Évaluation du terrain

- Emplacement ?
- Qualité de l'environnement
- Surface jardin ?
- Possibilité de parking ?
- Périmètre ABF ?

Evaluation du bâti existant

- Qualités esthétiques ? Insertion paysagère?
- Etat ? Études préalables…
- Mitoyenneté ok ou problématiques ?
- Modularité ?

DES TRAVAUX

L'habitat alternatif accompagné associe

- des logements **adaptés aux besoins** =**qu'est-ce que cela peut vouloir dire ?**
- des espaces communs= **choisis par qui ? Quels usages réellement attendus ? De ce fait quelles surfaces, quelles ambiances, quels emplacements dans le schéma spatial ?**

Différencier

- Colocation (chambres et souvent SDB, le reste commun) **et** logements individuels (comprenant SDE individuelle+ kitchenette+ espaces communs)
- Logements privatifs et salle commune annexe (non vécue comme le logement ; parfois même ouverte à des externes !)
- Logements privatifs et espaces partagés mutualisés

Vigilance sur la continuité de bâti !

Comprendre que beaucoup de nuances possibles!

Importance de l'assistance à maîtrise d'usage!

Enjeu : concevoir un programme architectural en cohérence avec le projet social et les attentes locales.

ORIENTATION DES PORTEURS DE PROJET

- Information → orienter vers la plateforme HAPI
  - Information via https://monhabitatinclusif.fr/
  - Comité d'orientation vers financeurs
  - Création mesure d'impact sociale en partenariat avec réseau HAPA
- Accompagnement → réseau HAPA https://www.reseau-hapa.eu/
  - Entraide entre porteurs de projet
  - Programmes d'accompagnement
  - Plaidoyer
- Aide à la vie partagée : le département
- Incubateurs du territoire ?