DES LOGEMENTS POUR LES SENIORS : PAR OU COMMENCER ?

QUELQUES QUESTIONS A SE POSER…

Introduction

Le gérontopôle de Bretagne

Kozh Ensemble – le Gérontopôle de Bretagne a pour objectif de faciliter la continuité des parcours de vie sur le territoire breton afin de permettre à chaque personne d'appréhender et d'anticiper son évolution de vie.

A cette fin, il fédère et anime les acteurs du territoire - collectivités, universités, entreprises, associations, hôpitaux, etc. - pour favoriser la transversalité, l'interprofessionnalité, la cohérence et l'efficacité des actions gérontologiques.

Conformément au cahier des charges des gérontopôles1, Kozh Ensemble se définit comme une structure qui agit dans plusieurs directions complémentaires avec l'objectif de rapprocher les acteurs du monde de la recherche, des soins et de l'accompagnement, du monde social et du monde économique afin d'agir sur le bien-être des seniors. Par ailleurs, les axes d'action de Kozh Ensemble s'inscrivent pleinement dans les 4 piliers sur lesquels reposent les gérontopôles, à savoir la recherche, la formation, l'économie et la communication.

Plus de 120 acteurs bretons collaborent au sein des différents groupes de travail de Kozh Ensemble, sur des thématiques variées (Repérage de la fragilité, Vie Sociale, Habitat…).

Le Lab Habitat

Dans ce cadre, plusieurs espaces de travail, de rencontre et de transversalité, appelés Labs, ont été créés afin de :

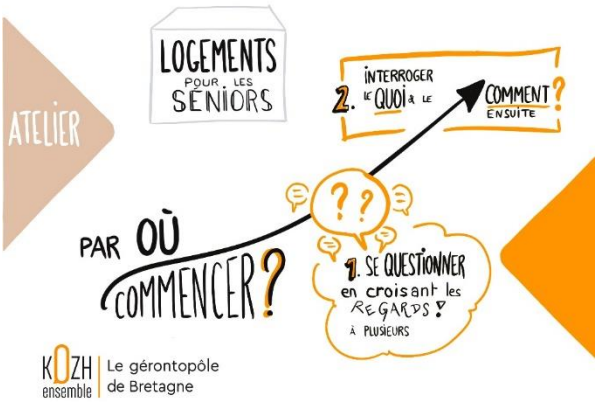
- Faire remonter des problématiques de territoires
- Faciliter les initiatives collectives ayant pour but de proposer des réponses à
- Proposer des actions, des supports… pouvant aider à l'émergence et à la réalisation d'initiatives publiques ou privées.

Le Lab Habitat rassemble environ quarante acteurs bretons, et coordonne actuellement plusieurs travaux, sur la cartographie de l'habitat sénior collectif concerté, et sur le parcours résidentiel sénior.

KOZH ENSEMBLE - LE GÉRONTOPÔLE DE BRETAGNE
C/O CRESS BRETAGNE – 47 avenue des Pays-Bas - 35 200 RENNES
contact@kozhensemble.fr

Le guide

Fruit d'un atelier collectif organisé lors de la deuxième journée Bien Vieillir en Bretagne[1], cette fiche a été élaborée par des membres du « Lab Habitat » afin de permettre de balayer les questions relatives à la construction ou l'aménagement d'un logement pour seniors, et clarifier votre projet avant de solliciter les professionnel·les compétent·es de votre territoire.

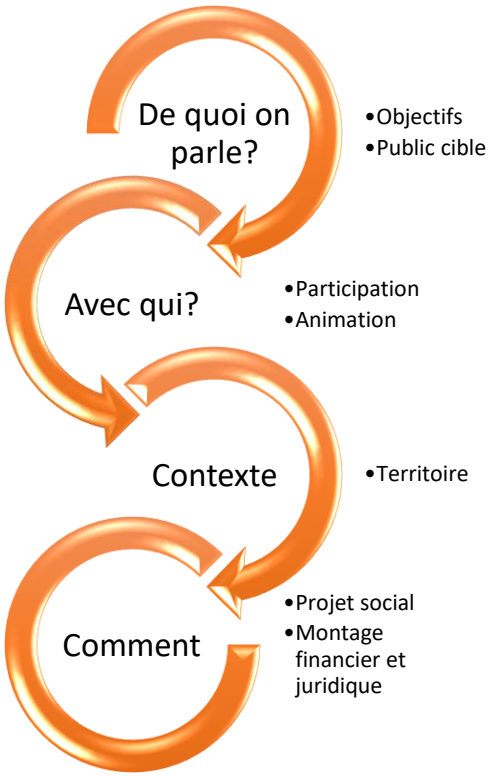


Extrait des actes de la Journée Bien Vieillir en Bretagne 2022

Pour les parties 2 à 5, s'il n'est pas indispensable d'avoir l'ensemble des réponses avant de solliciter des professionnel·les, le fait d'avoir répondu à ces questions permettra d'identifier rapidement les points de tension, d'incertitude, et éventuellement de requestionner votre projet. Cela vous fera gagner à la fois du temps et de l'argent par la suite.

Cet outil doit servir à établir des priorités, des points qui seront incontournables, à ceux qui seront potentiellement mis de côté.

Par où commencer ?



[1] http://kozhensemble.fr/journee-bien-vieillir-en-bretagne-programme-previsionnel-et-inscriptions/

KOZH ENSEMBLE - LE GÉRONTOPÔLE DE BRETAGNE
C/O CRESS BRETAGNE – 47 avenue des Pays-Bas - 35 200 RENNES
contact@kozhensemble.fr

1. Objectifs à atteindre et public concerné

Afin de délimiter les contours de votre projet il convient d'en définir les priorités et les objectifs que vous souhaitez atteindre. Cette étape est cruciale, car elle permet de clarifier vos priorités. Toutes les étapes suivantes seront à repenser en fonction de vos réponses.

- Quelles sont les objectifs du porteur de projet ?
- Pourquoi et pour quoi ce projet est-il envisagé ? Pour répondre à quels besoins ?
- S'ils ne sont pas clairement identifiés : Quelles sont les méthodes envisagées pour définir les besoins ?
- Les besoins sur le territoire sont-ils susceptibles d'évoluer dans le temps ?
- Le projet doit-il prendre en compte la potentielle évolution des besoins du territoire ? Si oui, comment ? (Changement d'usage, réagencement, possibilité de déconstruction…)
- Quelles sont les personnes concernées par le projet ? (Age, niveau d'autonomie, CSP, niveau financier, générations différentes ?)

2. Participation / démarche participative

Pour enrichir la réflexion, il vous est possible de faire participer les personnes concernées par les futurs logements. Différents niveaux d'implication sont possibles. Ce choix influence à la fois la durée de conception du projet, et son fonctionnement futur. Si aucune démarche participative n'est prévue, vous pouvez consulter les ressources[2] sur l'intérêt des démarches participatives, ou bien passer à la partie suivante.

- Envisagez-vous une participation active du public concerné au projet envisagé ? Si oui, comment ? Avec qui ?
- Avez-vous identifié d'autres parties-prenantes ? si oui, comptez-vous les associer à la démarche ?
- A quelles étapes de la construction du projet envisagez-vous la démarche participative ?
    - En amont pour définir les besoins
    - Tout au long du processus d'élaboration du projet
    - A la fin lors de l'installation
    - Uniquement pour la définition de la charte de vie sociale (fonctionnement de la structure)
- Sous quelle forme (en intégrant quelques personnes concernées dans le comité de pilotage ? Par consultation publique ? …)
- Avec quels moyens humains (temps salarié dédié, cabinet extérieur, stagiaire…) et quels moyens matériels ?

[2] Cf. « Pour aller plus loin »

KOZH ENSEMBLE - LE GÉRONTOPÔLE DE BRETAGNE
C/O CRESS BRETAGNE – 47 avenue des Pays-Bas - 35 200 RENNES
contact@kozhensemble.fr

3. Territoire / aménagement / environnement

L'objectif à ce stade de la réflexion est de pouvoir déterminer comment se fera l'intégration du logement pour seniors dans un projet plus global d'aménagement du territoire existant ou futur.

- Quelle place souhaitez-vous donner au logement des seniors sur le territoire ?
- Quelle est l'offre de services sur le territoire (pour la vie quotidienne, culture, commerces, accompagnement médicale, paramédicale) ? Leur localisation et leur accessibilité ?
- Comment le projet s'inscrit-il dans la vision globale de l'aménagement du territoire ?
- Quelle temporalité pour ce projet ? A quelle échéance envisagez-vous que le logement soit livré ?
- Envisagez-vous de réaliser une étude d'opportunité ? Si oui, par quels moyens ?

4. Projet social

L'humain est au cœur du projet de logement pour les seniors, et la question est justement de savoir comment les paramètres humains peuvent et vont être imaginés et travaillés. La personne âgée a le besoin et la nécessité de pouvoir se projeter d'une part, dans le logement qui va être créé pour elle, et d'autre part, dans l'environnement qui lui est associé. C'est pourquoi, les questions qui vont suivre auront un caractère plus personnel et centré sur la personne.

- Comment se présenterait un projet d'habitat répondant de manière idéale aux problématiques des personnes ?
- Quelle place souhaitez-vous donner aux seniors sur le territoire grâce à ce logement ?
- Un lien intergénérationnel est-il envisagé ? Si oui, comment ?
- Un service d'accompagnement est-il envisagé ? Si oui, comment ? A l'intérieur ou à l'extérieur de l'habitat ou les deux ?
- Quels types d'usages pourraient être mutualisés afin de favoriser la vie citoyenne entre résidents ? A l'intérieur du logement ? A l'extérieur du logement ? Ou les deux ?
- Quelle sera l'utilisation quotidienne des locaux, taille et configuration souhaitée pour les espaces privatifs ?
- Qui coordonnera les locaux communs et la vie sociale au sein du collectif ?
- Des « ouvertures » (architecturales et sociales) sur le quartier sont-elles envisagées ? Si oui lesquelles ? Et qui les fera vivre ?
- Au niveau environnemental, quel type matériaux envisagé ? Quel type d'énergie ? Quelle est votre sensibilisation à la gestion de l'eau ? A la biodiversité ?
- Une charte de vie sociale sera-t-il mise en place par rapport à la vie sociale de l'habitat ? Exemple : Les animaux seront ils acceptés ?

KOZH ENSEMBLE - LE GÉRONTOPÔLE DE BRETAGNE
C/O CRESS BRETAGNE – 47 avenue des Pays-Bas - 35 200 RENNES
contact@kozhensemble.fr

5. Montage financier / Montage juridique

Enfin, et parce que les éléments financiers, administratifs et réglementaires sont essentiels à la finalisation du projet, la réflexion se poursuit sur les dimensions comptables et juridiques, et la façon dont il est souhaité de les appréhender. Il n'est pas demandé à ce stade de monter le projet financier et juridique, plutôt d'évaluer et de partager les premières pistes nécessaires à ce montage.

- Avez-vous réalisé une estimation du budget nécessaire au projet ?
- Quels financements est-il envisagé de mobiliser ?
- Ressources financières : de la structure, des habitants… Le porteur de projet sera -t-il en mesure de trouver le budget estimé ?
- Financement tiers : participatif, institutionnel type banques, aides… ?
- Avez-vous envisagé un montage juridique ?
    - Avez-vous arrêté le fait que les habitants seront locataires ou propriétaires ?
    - Avez-vous creusé les notions de propriété individuelle, semi-collective ou collective ?
    - Avez-vous prévu d'inclure des logements sociaux dans tout ou partie du projet ?

Enfin, si vous aviez identifié un terrain ou un bâtiment, vous semble-t-il pouvoir répondre aux contraintes que vous avez déjà fixées ?

Conclusion

Avec cet outil, Kozh Ensemble a voulu vous accompagner dans votre réflexion sur les perspectives et les spécificités du logement senior que vous envisagez. Si vous n'avez pas pu répondre à toutes les questions, cela n'est pas forcément bloquant. Dans certains cas, les questions permettent surtout de prendre conscience des questions qui seront posées par la suite. Faute de savoir précisément ce qu'on veut faire, il est parfois plus aisé de fonctionner de manière inverse, en partant de ce qu'on ne veut pas.

Nous espérons avoir réussi à vous aider à clarifier et à organiser vos pensées.

Bon projet ! Et Kenavo

Pour plus d'information et mobiliser des ressources de votre territoire, n'hésitez pas à contacter le gérontopôle : contact@kozhensemble.fr

KOZH ENSEMBLE - LE GÉRONTOPÔLE DE BRETAGNE
C/O CRESS BRETAGNE – 47 avenue des Pays-Bas - 35 200 RENNES
contact@kozhensemble.fr

Pour aller plus loin :

Génériques

- Un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale - août 2021 : https://www.cnsa.fr/documentation/cnsa_cahier_pedagogique_web_pages.pdf
- Piveteau D et Wolfrom J, Rapport « Demain, je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » 271 p. Premier ministre. Juin 2020. https://gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2020/06/rapport-habitat-inclusif.pdf texte intégral).
- C. EYNARD, F. CERESE, K. CHARRAS, L'habitat inclusif une institution qui ne dit pas son nom? Analyse critique du rapport Piveteau-Wolfrom, Décembre 2020, 30p : https://www.unmondeapart.org/_files/ugd/9ddf99_9e7bf968ef244776a2b031a456e2dd75.pdf
-

Participation

- M. Delnoy. (2005) La participation du public au processus de décision en matière d'environnement et d'urbanisme, Bruxelles : Bruylant. 100 p. : http://bictel.ulg.ac.be/ETD-db/collection/available/ULgetd-05222007-003046/unrestricted/04.ConclusionsGenerales.pdf
- AVISE - SCIC : comment associer toutes les parties prenantes pour réussir son projet ? : https://www.avise.org/actualites/scic-comment-associer-toutes-les-parties-prenantes-pour-reussir-son-projet
- Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) - Comité de suivi et d'évaluation (2006). Une échelle de participation citoyenne – Sherry Arnstein, 19 p : https://www.yumpu.com/fr/document/read/16665158/echelle-de-participation-citoyenne-sherry-arnstein-anru
- Roué-Le Gall, M-F. Thomas, C. Deloly, J. Romagon, B. Clément, C Nassiet (2020) - EHESP / a'urba – Démarches Participatives – 19p : https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F_3_Demarches-participatives-web.pdf

Montage juridique et financier

- BARRÉ-PÉPIN Martine : 2013, « Quelles solidarités pour le logement ? », *Droit et Ville*, n°75, 14p, http://credespo.u-bourgogne.fr/images/stories/ressources/droitvillebarr-ppin.pdf
- CNSA : Financement de l'habitat inclusif : https://www.cnsa.fr/budget-et-financement/financement-de-lhabitat-inclusif
- DGCS, Rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées autonomes, 2013 : https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/RapportHabitatCollectifPA.pdf

KOZH ENSEMBLE - LE GÉRONTOPÔLE DE BRETAGNE
C/O CRESS BRETAGNE – 47 avenue des Pays-Bas - 35 200 RENNES
contact@kozhensemble.fr