



« DES LOGEMENTS POUR LES SÉNIORS, COMMENT S'Y PRENDRE ? »

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

KOZH
ensemble

En partenariat avec le Master 2 ACT, et avec le soutien de



REMERCIEMENTS



Tout d'abord, nous tenons à remercier nos commanditaires du Gérontopôle de Bretagne d'avoir accordé leur confiance à notre Master et, particulièrement à notre groupe, dans l'élaboration de ce guide.

Un grand merci au comité de pilotage du Lab Habitat, et plus spécifiquement à

- Christine Boo, Administratrice et co-pilote du Lab Habitat du Gérontopôle de Bretagne ;
- Maurine Dagne, Membre du Lab Habitat du Gérontopôle de Bretagne et Dirigeante de Mau'Range ;
- Nolwenn Gueguen, Directrice de Kozh Ensemble - le Gérontopôle de Bretagne ;
- Morgane Loil, Membre du Lab Habitat et Responsable du service habitat inclusif du CLARPA ;
- Julie Marcuzzi, Administratrice et co-pilote du Lab Habitat du Gérontopôle de Bretagne et Responsable Dirigeante de ISTOR ;
- Pascale Petit, Administratrice du Gérontopôle de Bretagne et Cheffe de projet à l'action sociale Malakoff Humanis Agirc Arrco ;
- Typhaine Petit, Pilote du Lab Habitat du Gérontopôle ;

pour leur suivi régulier, leur écoute et leur disponibilité. Merci pour l'investissement et le temps passé lors des relectures et retours, pour les conseils et expertises, et particulièrement, pour leur bienveillance.

Nous souhaitons également remercier chaleureusement Gaëlle Kerangueven (Professionnelle associée du Master ACT, et co-gérante du CERUR), pour son encadrement tout au long de l'année, son investissement dans le suivi de notre travail, ses précieux conseils, et l'apprentissage de la rigueur professionnelle qu'elle nous inculque.

Enfin, nous témoignons notre reconnaissance aux élu.es, professionnel.les et technicien.nes rencontrés lors d'entretiens téléphoniques, physiques ou lors de visites de terrains. Les informations récoltées lors de ces échanges ont été essentielles pour la rédaction du guide. Merci pour l'intérêt accordé à notre travail témoigné lors de ces rencontres, et pour leur disponibilité.

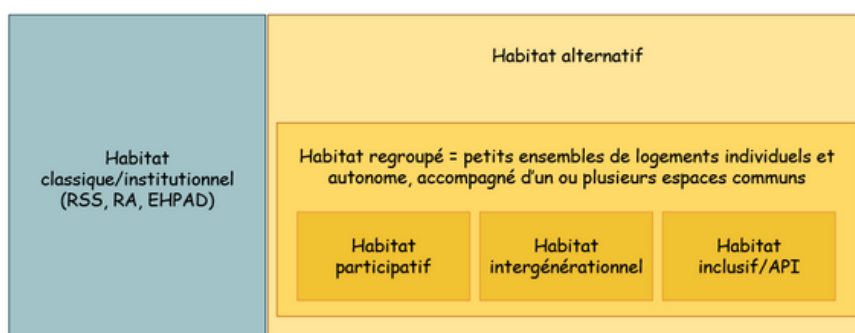
OBJECTIF DU GUIDE

Qui sommes-nous ?

Nous sommes un groupe de 6 étudiantes : Dorine Cailleaud, Eve David, Aëlig Goulhen, Charlotte Kollen, Faustine Marsac et Julia Sada, en deuxième année du Master Urbanisme et Aménagement parcours Aménagement et Collectivités Territoriales (ACT) à l'université de Rennes 2. Ce guide est commandité par le Lab Habitat de Kozh Ensemble - le Gérontopôle de Bretagne.

Qu'est-ce que l'habitat alternatif ?

L'habitat alternatif se définit comme un habitat se situant entre le domicile "ordinaire" et les maisons de retraite médicalisées (Nowik, 2018). Comme son nom l'indique, il offre une alternative aux résidences seniors ainsi qu'aux [EHPAD](#). Au sein de l'habitat alternatif senior, on retrouve principalement de l'habitat regroupé. Il correspond à des petits ensembles de logements indépendants, avec un ou des espaces communs. Ils sont conçus pour répondre aux besoins des seniors en termes de situation géographique, d'adaptation des logements notamment pour la mobilité, de prix des loyers et de services complémentaires variés ([pour-les-personnes-agees.gouv.fr](#)). L'habitat regroupé est composé lui-même de 3 catégories d'habitats qui seront présentés en détail dans ce guide : l'habitat participatif, l'habitat intergénérationnel et l'habitat inclusif.



Pourquoi et comment a été construit ce guide ?

Après avoir été contacté par de nombreux élu.e.s volontaires pour accueillir des projets d'habitats seniors, le Lab Habitat a pensé à la création d'un guide méthodologique afin d'accompagner les décideurs dans le montage de leur projet. Ce guide repose sur de la recherche bibliographique ainsi que des retours d'expériences de différents projets d'habitats réalisés, ou en cours de réalisation, sur le territoire breton et ses alentours.

Que contient le guide ?

Ce guide propose des éléments de méthodologie et de réflexions. Il n'a donc pas pour objet de présenter une démarche exhaustive pour réaliser un projet d'habitat alternatif senior. Des indications sont également fournies sur les partenaires et corps de métiers à solliciter au fur et à mesure de l'avancée de leur projet, afin de pouvoir orienter les décideurs vers les professionnels concernés sur leur territoire. Ce guide a été produit en 2025, certaines informations sont susceptibles d'évoluer à l'avenir.

SOMMAIRE



Analyse des besoins 1

Habitants

- 1 : Quel est le profil des personnes ciblées ? 2
- 2 : Quelles sont les méthodes pour définir les besoins ? 3
- 3 : Comment identifier les problématiques des habitants pour mieux cibler le type d'habitat ? 4

Commune

- 4 : Quelle est l'offre de services sur la commune ? 5
- 5 : Comment prendre en compte l'évolution des besoins du territoire ? 6

Logement

- 6 : Quelle est l'offre actuelle de logements seniors sur le territoire ? 7
- 7 : Quel est le foncier disponible sur le territoire ? 8
- 8 : Comment réaliser une étude d'opportunité ? 10

Exemple 1 : Habitat participatif : Ô Penty des Pikez à Saint-Martin-des-Champs (29) 11

Gouvernance 12

Parties prenantes du projet

- 9 : Quelles instances mettre en place pour former la gouvernance du projet ? 13

Concertation

- 10 : Comment prendre en compte la parole des seniors ? 15
- 11 : Comment mettre en place la concertation ? 16

Exemple 2 : Habitat inclusif et intergénérationnel : La clé des champs à Pommeret (22) 18

Structuration du montage juridique 19

Porteur de projet

- 12 : Qui est le porteur de projet ? 20
- 13 : Comment réaliser une étude de faisabilité ? 22

Portage immobilier

- 14 : Quel sera le statut des habitants ? 23

Montage financier

15 : Des logements sociaux sont-ils prévus ?	24
16 : Quels financements mobiliser ?	25
17 : Quel modèle socio-économique choisir ?	27
18 : Comment faire une estimation du budget nécessaire au projet ?	28

Aides financières individuelles

19 : Quelles aides individuelles seront mobilisables par les habitants ?	29
--	----

Exemple 3 : Habitat inclusif : La maison Habit'âge à Combrée (49)	30
--	-----------

Structuration du projet immobilier 31

Quel type d'habitat ?

20 : Construire ou rénover ?	32
21 : Habitat participatif	33
22 : Habitat intergénérationnel	34
23 : Habitat inclusif	35

Projet architectural

24 : Quel sera le mode d'occupation, la taille et la configuration des locaux ?	36
---	----

Insertion dans la vie locale

25 : Des "ouvertures" sur le quartier sont-elles envisagées ?	38
---	----

Qualité environnementale

26 : Comment limiter l'impact du projet sur l'environnement ?	39
---	----

Exemple 4 : Habitat inclusif : Le Village du Courtil Noë à Québriac (35)	41
---	-----------

Gestion de l'habitat 42

Services d'accompagnement

27 : Quels types d'usages pourraient être mutualisés au sein de l'habitat ?	43
---	----

Projet de vie sociale et partagée

28 : Comment mettre en place la charte de vie sociale dans l'habitat inclusif ?	44
29 : Pourquoi et comment mettre en place une charte du bien vivre ensemble ?	45

Organisation des espaces partagés

30 : Qui coordonnera les locaux communs et la vie sociale au sein du collectif ?	46
--	----

Abréviations	47
--------------------	----

Glossaire	48
-----------------	----

SOMMAIRE DES QUESTIONS ANALYSE DES BESOINS

HABITANTS

- 1 : Quel est le profil des personnes ciblées ?
- 2 : Quelles sont les méthodes pour définir les besoins ?
- 3 : Comment identifier les problématiques des habitants pour mieux cibler le type d'habitat ?

COMMUNE

- 4 : Quelle est l'offre de services sur la commune ?
- 5 : Comment prendre en compte l'évolution des besoins du territoire ?

LOGEMENT

- 6 : Quelle est l'offre actuelle de logements seniors sur le territoire ?
- 7 : Quel est le foncier disponible sur le territoire ?
- 8 : Comment réaliser une étude d'opportunité ?

ANALYSE DES BESOINS

HABITANTS

Quel est le profil des personnes ciblées ?

Définition

Selon l'Organisation Mondiale de la Santé ([OMS](#)), une personne est considérée âgée à partir de 60 ans. L'Insee de son côté, distingue trois catégories de personnes âgées : les pré-sénior (50-64 ans), les mid-sénior (65-74 ans) et les grands sénior (75 ans ou plus).

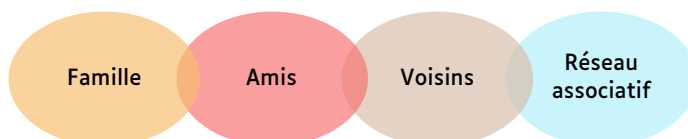
Informations de cadrage

1 Prioriser les personnes en situation d'isolement

Le repli sur soi et la perte de liens sociaux sont plus susceptibles de toucher les personnes qui arrivent à la retraite, qui rencontrent des problèmes de santé, qui déménagent, ou qui perdent un proche par exemple, etc. De plus, l'isolement peut aussi être géographique lorsqu'il y a un manque de services de proximité, un accès limité au réseau internet et/ou un manque d'accessibilité aux espaces publics dans la commune. Par conséquent, l'isolement chez la personne âgée peut la fragiliser, et la placer dans une détresse psychologique augmentant les risques de dépendance.

2 Les composantes de la vie sociale

Les 4 cercles de sociabilité identifiés dans le baromètre de l'association "Les Petits Frères des Pauvres" :



3 Des outils disponibles

L'[Insee](#) propose un dossier pour identifier les statistiques des communes : [ici](#).
La commune peut aussi consulter l'[observatoire interrégime](#) des situations de fragilité.

Sites de référence

- Site officiel d'information pour les personnes âgées et leurs aidants du gouvernement : www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/preserver-son-autonomie/preserver-son-autonomie-et-sa-sante/agir-contre-l-isolement-des-personnes-agees.
- Rapport Petits Frères des Pauvres. Baromètre Solitude et Isolement. 2021. www.petitsfreresdespauvres.fr/wp-content/uploads/2024/02/Barometre-2021_PFP_-sans-embargo_BD-1.pdf

ANALYSE DES BESOINS

HABITANTS

Quelles sont les méthodes pour définir les besoins ?

Proposition de démarche

1 Cerner les contours de l'analyse quantitative des besoins sociaux

Pour cette première étape, il s'agit d'évaluer les atouts et les freins du territoire au regard des besoins et attentes des habitants, puis d'identifier les projets mis en œuvre (précarité, accès aux logements, etc.).

Pour effectuer cet état des lieux, des ateliers avec des groupes de travail composés d'élus.es, de citoyens et de divers partenaires sociaux locaux peuvent être organisés. Il est également possible de commander cette étude à des prestataires extérieurs comme le [CCAS](#) local ou un bureau d'études. Pour prendre connaissance des prestataires qui pourraient réaliser cette étude, se renseigner auprès de l'[EPCI](#) local.

2 Recueillir et analyser les données de votre territoire

Pour récolter le maximum de données relatives aux besoins de la population, si la commune décide de réaliser le diagnostic en interne, des organismes (la [CAF](#), la [CPAM](#), les Conseils départementaux, France Travail, etc) disposent de données pour compléter celles disponibles sur le site de l'[Insee](#).

Pour l'analyse, il est intéressant de comparer les données recueillies avec des données antérieures et celles d'autres territoires similaires. Cela permettra de mettre en évidence l'évolution de la situation sociale et de dégager les spécificités de la commune. Une fois ces caractéristiques identifiées, la commune aura les clés en main pour répondre aux besoins de la population.

3 Les chiffres ne font pas tout : l'analyse qualitative

Il est conseillé de compléter l'analyse quantitative par une enquête qualitative auprès de la population pour recueillir plus d'informations représentatives du territoire.

Pour réaliser cette enquête, qui peut prendre différentes formes (Cf. [fiche 3](#)), la commune peut faire appel, selon ses moyens, à des associations, des cabinets d'études ou à des étudiants dans le cadre de partenariats avec les universités de la région.

Site de référence

- UDCCAS. Guide pratique pour l'analyse des besoins sociaux. 2019. <https://udccas59.fr/ressources/article/rendre-labs-plus-abordable-un-guide-pratique/>

ANALYSE DES BESOINS

HABITANTS

Comment identifier les problématiques des habitants pour mieux cibler le type d'habitat ?

Rappel

Pour cette étape, l'initiative peut être portée par l'élue et/ou par le porteur de projet et les méthodes employées peuvent être complémentaires.

Proposition de démarche

Pour connaître les problématiques auxquelles sont confrontés les habitants, une enquête peut être mise en place. La durée et les modalités d'accès à celle-ci doivent être pensées en amont pour maximiser le nombre de participants. Elle peut prendre la forme d'un questionnaire diffusé par plusieurs canaux, avec différents supports. Ce questionnaire sera composé de questions simples et précises. Il ne relève pas d'une approche scientifique et devra être complété, comme précisé ci-dessus, par des approches qualitatives telles que des entretiens.

1 Approche directe

- Engager une démarche participative du projet d'habitat en amont et pendant le projet ;
- Privilégier le porte à porte ;
- Animer des réunions publiques et/ou des ateliers ;
- Cibler des endroits publics pour diffuser le questionnaire (marché, place publique, etc.) ;
- Privilégier des moments d'échange et de réflexion sur le thème de l'habitat dans la commune ;
- Mettre en place des permanences à la mairie, assurées par des élu.e.s ou des porteurs de projet, pour aider les personnes à répondre au questionnaire.

2 Approche dématérialisée

- Diffuser le questionnaire en ligne sur le site de la commune, sur le bulletin municipal, sur les réseaux sociaux ou encore dans la presse locale ;
- Envoyer par mail le questionnaire.

ANALYSE DES BESOINS

COMMUNE

Quelle est l'offre de services sur la commune ?

Définition

D'après Virginia Henderson, les personnes âgées ont 14 besoins fondamentaux : respirer, boire et manger, éliminer, se mouvoir et maintenir une posture, dormir et de se reposer, se vêtir et de se dévêtir, maintenir sa température corporelle, être propre et protéger sa peau, ses cheveux, ses ongles, éviter les dangers, communiquer, agir selon ses croyances et ses valeurs, s'occuper en vue de se réaliser, se créer, de se divertir et apprendre.

Proposition de démarche

1 Définir les offres de services et d'équipements nécessaires pour les personnes âgées

Il est d'abord nécessaire d'interroger les personnes âgées, ainsi que les professionnels médico-sociaux, sur les équipements et services qu'elles souhaitent avoir à proximité de leur logement.

2 Réaliser un diagnostic des offres de services et d'équipements à proximité

Réaliser un recensement des offres de commerces, de services de santé et médico-sociaux permet d'identifier l'offre déjà présente sur le territoire tout en répondant aux besoins des personnes âgées. La commune peut le mener avec ses équipes internes, ou le déléguer à un prestataire extérieur, ou encore prendre un stagiaire.

3 Prendre contact avec les associations de la commune

Prendre contact avec des associations permet de s'appuyer sur leur expertise et leurs connaissances du public âgé. Mais aussi d'alimenter la réflexion pour co-construire des offres complémentaires. Des partenariats peuvent être établis pour offrir de nouvelles activités.

Site de référence

- AtlaSanté Portail géographique des agences régionales de santé. Comparateur de territoires : www.atlasante.fr/accueil/cartes-et-outils/comparateur-de-territoire

ANALYSE DES BESOINS

COMMUNE

Comment prendre en compte l'évolution des besoins du territoire ?

Rappel

L'[Insee](#) effectue un recensement tous les 5 ans pour les communes de moins de 10 000 habitants et tous les ans pour celles de plus de 10 000 habitants. Celui-ci permet d'établir la population officielle d'une commune, mais informe aussi sur les caractéristiques de la population comme l'âge, la profession, les moyens de transports utilisés, les conditions de logement, etc. Le recensement permet également de savoir quels équipements sont nécessaires sur la commune.

Proposition de démarche

1 Mettre en place des indicateurs de suivi

Mettre en place des indicateurs de suivi permet de mesurer une situation ou une évolution qui se déroule au sein de la commune. Il est possible de mettre en œuvre des indicateurs de suivi sociaux sur la part des seniors dans la commune ou sur la situation économique de la commune.

2 Renouveler les études

Pour tenir compte de l'évolution, il est envisageable de mettre à jour les anciennes études afin d'actualiser les données (Cf. [fiche 2](#)).

3 Concerter la population

Pour connaître les besoins sur le territoire, il est nécessaire de se concerter avec la population de manière régulière (Cf. [fiche 3](#)). Il est important de sonder les habitants, car les besoins peuvent évoluer. Pour ce faire, missionner une équipe interne pour organiser des réunions sur différents thèmes de manière bi-mensuelles, trimestrielles ou annuelles est conseillé.

4 Anticiper les évolutions futures

Afin de prendre en compte l'évolution des besoins sur le territoire, la commune peut se référer à des scénariis prospectifs afin d'évaluer les futurs impacts du changement climatique et les changements sociodémographiques. Ces derniers sont détaillés dans le [PCAET](#) ainsi que dans les documents d'urbanisme couvrant la commune. S'il n'y a pas de PCAET, l'[ADEME](#) produit différents scénariis prospectifs auxquels la commune pourra se référer : [ici](#).

ANALYSE DES BESOINS

LOGEMENT

Quelle est l'offre actuelle de logements seniors sur le territoire ?

Proposition de démarche

1 Pourquoi cibler les offres de logements pour seniors ?

Cibler l'offre de logements aux alentours permet de déterminer les carences éventuelles d'un territoire. Si la commune propose déjà une offre médico-sociale, il serait peut-être intéressant de développer des logements qui proposent d'autres modes de vie et de services (Cf. [fiche 21](#), [fiche 22](#), [fiche 23](#)).

Recenser les types de logements permet également de situer la commune par rapport aux objectifs fixés dans le [PLH](#).

2 Comment connaître les offres sur le territoire ?

Afin de connaître les offres sur la commune et celles aux alentours, [un registre](#) pourrait être un outil adéquat pour recenser toutes les offres existantes. Il pourrait être comparé à l'échelle de l'[EPCI](#) afin de développer une offre variée et complémentaire.

Les offres de logement sur la commune peuvent émaner d'initiatives privées. Dans ce cas, la commune doit avoir connaissance des acteurs impliqués dans les projets. Suite à cela, les prises de contact pourront être facilitées pour recenser les futurs projets et intégrer les acteurs dans les négociations futures. Ce recensement favorisera les liens entre les différents acteurs, ainsi que l'harmonisation des projets et des offres futures, pour créer un parcours résidentiel logique et complémentaire à l'échelle intercommunale.

3 Dans quel périmètre ?

Pour réaliser le recensement, il est important d'enquêter au niveau communal et intercommunal, en fonction d'un rayon choisi selon les arbitrages (déplacements les plus récurrents, choix d'un périmètre acceptable, etc.).

Enfin, cet état des lieux de l'offre peut être l'occasion, si ce n'est pas déjà le cas, de connaître le nombre de places disponibles dans les établissements d'autres communes voisines, ou même d'établir des partenariats entre communes.

Sites de référence

- HAPI : www.monhabitatinclusif.fr/
- Habitat Participatif de France : www.habitatparticipatif-france.fr/?AccueilHPF
- Département 35. Habitat inclusif. Cartographie de l'offre d'habitats inclusifs en Ille-et-Vilaine : www.illevilaine.fr/habitat-inclusif

ANALYSE DES BESOINS

LOGEMENT

Quel est le foncier disponible sur le territoire ?

Rappel Zéro Artificialisation Nette

Les objectifs de sobriété foncière de la Loi [ZAN](#) modifient les pratiques actuelles d'artificialisation des espaces. Créer de l'habitat collectif permet de limiter la consommation du foncier. Cela implique des changements de perception d'espaces, notamment en mobilisant des friches et des dents creuses.

Proposition de démarche

1 Recenser le foncier sur le territoire communal

Comment et qui ? Les techniciens des collectivités peuvent recenser les terrains, leurs propriétaires, leurs usages, et le degré d'artificialisation. Il est aussi possible de faire appel à un bureau d'études pour l'effectuer.

Quoi ? Il est conseillé de porter une attention aux dents creuses (espace non construit entouré de parcelles bâties), aux friches, aux logements vacants, aux limites de l'enveloppe urbaine, ainsi qu'aux terrains disponibles bloqués, et terrains nus.

Pourquoi ? Faire un recensement est utile pour développer des stratégies foncières sur le long terme : acquérir (*via différents leviers mentionnés ci-bas*) des parcelles en friches, des dents creuses, peut permettre de jouer sur l'équilibre artificialisation-renaturation.

2 Analyse du potentiel foncier

Afin de choisir l'emplacement d'un habitat alternatif, il convient de se focaliser sur :

- Les services et commerces aux alentours, ainsi qu'à la desserte et à l'accessibilité ;
- La mutabilité des parcelles à fort potentiel (si elles ne correspondent pas à l'usage prospecté) ;
- La présence de construction et la qualité du bâti (s'il y en a) ;
- Les risques et la pollution ;
- La prise de contact des propriétaires (particuliers, bailleurs sociaux, associations, entreprises, commerces, etc.) du foncier sélectionné pour le projet, si la commune n'est pas propriétaire ;
- La définition d'un périmètre de projet.

3 Quelques leviers possibles pour acquérir la parcelle, si la commune n'est pas propriétaire

- Droit de préemption urbain ;
- Déclaration d'utilité publique ;
- Portage foncier [EPF](#) ;
- Bail emphytéotique ;
- Intégration dans la planification de zonages et d'emplacements réservés.

4 Leviers d'action, lorsque la commune est propriétaire

- Réhabiliter ;
- Démolir ;
- Reconstruire ;
- Changer l'usage ;
- Construire sur un terrain nu.

Sites de référence

- Cerema. Foncier Outre-Mer : une stratégie au service des collectivités, 2023. outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/08/Foncier_Outre-Mer_strategie_des_collectivites.pdf
- Ministère de la Transition Écologique, 2023. Zéro Artificialisation Nette : fascicule 1. https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/ZAN_Fascicule1.pdf
- Légifrance. Code général des collectivités territoriales. Section "Bail emphytéotique administratif" : www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006181345/
- EPF de Bretagne. Boîtes à outils règlementaires : www.epfbretagne.fr/type-publication/boites-a-outils-reglementaires/

ANALYSE DES BESOINS

LOGEMENT

Comment réaliser une étude d'opportunité ?

Définition

La réalisation d'une étude d'opportunité doit permettre à un décideur - ou une instance de décision - de juger de l'intérêt, voire de la nécessité, de lancer un projet. Sans rentrer dans les détails, ce document se veut succinct contrairement à une étude de faisabilité, qui entrerait dans les détails (Cf. fiche 13).

Proposition de démarche

1 Le réflexe après l'expression d'un besoin : l'étude d'opportunité

Après analyse des besoins (Cf. fiche 3), et étude de l'offre de foncier et de logements actuelle (Cf. fiche 6 et fiche 7), la commune peut réaliser une étude d'opportunité, qui permettra de déterminer la pertinence du projet. Ce document constituera un support d'aide à la décision lors de la réalisation du projet.

2 Les éléments d'une étude d'opportunité

Une étude d'opportunité contient une description du projet avec ses objectifs, les acteurs ciblés, les bénéfices attendus ainsi qu'une description du contexte et de l'environnement, en utilisant les méthodes PESTEL et AFOM. Ces méthodes doivent être adaptées au contexte du projet. Le document doit également comporter une date de mise en œuvre et les conséquences de la non-réalisation du projet.

P

Cadre politique : politique de l'habitat, etc.

E

Revenus de la population, taux d'emprunt, etc.

S

Contexte social : santé, démographie, etc.

T

Contraintes techniques et matérielles

E

Éléments écologiques à prendre en compte

L

Lois et réglementations concernées

3 Déléguer la démarche

Il est possible de déléguer, tout ou une partie de la démarche, ou de créer une mission de stage sur le sujet pour un étudiant. L'étude peut être déléguée totalement à un prestataire (comme un bureau d'études), ou en partie, en allant chercher des compétences plus techniques ou d'expertises.

Site de référence

- AMUE. Fiche outil sur l'étude d'opportunité : www.amue.fr/fileadmin/amue/CDC/FichesOutils/Fiche_Outil_GP_Opportunite2.pdf

EXEMPLE

Habitat participatif

Ô Penty des Pikez à Saint-Martin-des-Champs (29)

Ouvert depuis début 2025

Carte d'identité



Saint-Martin-des-Champs
Finistère (29)
4 707 habitants

1 Un projet 100% habitantes

C'est un groupe de 8 femmes retraitées qui, via leurs activités communes au sein du Centre social Ti an Oll de Plourin-lès-Morlaix, ont échangé sur leur projet de vie et ont souhaité initier un projet d'habitat participatif. Elles ont choisi de s'installer dans la commune de Saint-Martin-des-Champs qui, en pleine opération de renouvellement urbain de son quartier Gare, cherchait des locataires sociaux ou des propriétaires afin de redynamiser ce quartier situé à proximité des services et commerces.

2 Le montage du projet

Le projet a mis 10 ans à se construire, de la réflexion à l'installation des habitantes.

- Les futures habitantes se sont regroupées en association nommée "les Pikez" et se sont faites accompagner d'une professionnelle du Centre social, devenue la coordinatrice du projet ;
- La commune a mis en relation les Pikez avec le bailleur social Finistère Habitat qui porte le projet avec la municipalité, en tant que maîtres d'ouvrage associés ;
- Le cabinet d'architecte Alain Le Scour endosse le rôle de maître d'œuvre.

Les Pikez ont régulièrement organisé des échanges pour définir leur projet, élaborer un règlement intérieur et rédiger une charte pour la gestion des espaces partagés. Elles ont participé à toutes les étapes du projet ([COPIL](#), réunions, etc)

accompagnées de la coordinatrice du projet. Elle les a notamment aidées à rédiger un cahier des charges à destination de l'architecte, avec la municipalité.

3 Un financement mixte

Le projet est en grande partie financé par Finistère Habitat et la commune. La coordinatrice du projet s'est occupée de trouver des subventions pour les parties communes et le mobilier de la salle commune, ainsi que pour la chambre d'amis. Elle a également facilité un entretien avec la [Carsat](#) qui a permis à Finistère Habitat d'obtenir un prêt à taux zéro pour la construction des logements.

4 Le projet final

- 8 appartements (4 logements par étage et un espace commun au centre) ;
- Une chambre d'amis au sein d'une ancienne école primaire réhabilitée.

Finistère Habitat se charge de la gestion locative des logements.



SOMMAIRE DES QUESTIONS GOUVERNANCE

PARTIES PRENANTES DU PROJET

9 : Quelles instances mettre en place pour former la gouvernance du projet ? 

CONCERTATION

10 : Comment prendre en compte la parole des seniors ? 

11 : Comment mettre en place la concertation ?

GOVERNANCE

PARTIES PRENANTES DU PROJET

Quelles instances mettre en place pour former la gouvernance du projet ?

Définition

La gouvernance de projet constitue un cadre organisé essentiel à la gestion efficace des projets. Elle regroupe des acteurs ayant des responsabilités dans un cadre de règles précises qui permettent de s'assurer du bon déroulement des projets tout en respectant le budget. Elle fournit un cadre décisionnel logique et une politique claire dans lesquels les décisions sont prises. Ce cadre régit le contrôle des projets.

Proposition de démarche

1 Le cadrage du projet

Une intention, une action, un chantier deviennent un projet et nécessitent une organisation spécifique. La commune devra définir une équipe projet et les différentes instances nécessaires. Pour sa composition, la commune doit d'abord définir précisément les objectifs, la méthode et le planning du projet afin de cibler les bonnes personnes.

2 Les parties prenantes dans le lancement du projet

Une fois les membres de l'équipe projet définis, il est enfin possible de lancer le projet en affinant le rôle de chacun en pratique "Qui fait quoi ?" :

Porteur du projet (collectivité territoriale, bailleur social, association)

- Formule une demande et valide l'opportunité de lancer un projet
- Peut être désigné comme le chef de projet : suivi du planning, mobilisation des contributeurs, préparation et animation des réunions en instance

Partenaires techniques (assistance à maîtrise d'ouvrage, architecte, etc.)

- Font avancer la réflexion grâce à leur expertise

Partenaires financiers (La Banque des Territoires, caisses de retraite, etc.)

- Financent en partie le projet et font avancer la réflexion grâce à leur expertise

Habitants mobilisés selon un niveau de participation défini (Cf. [fiche 10](#))

3

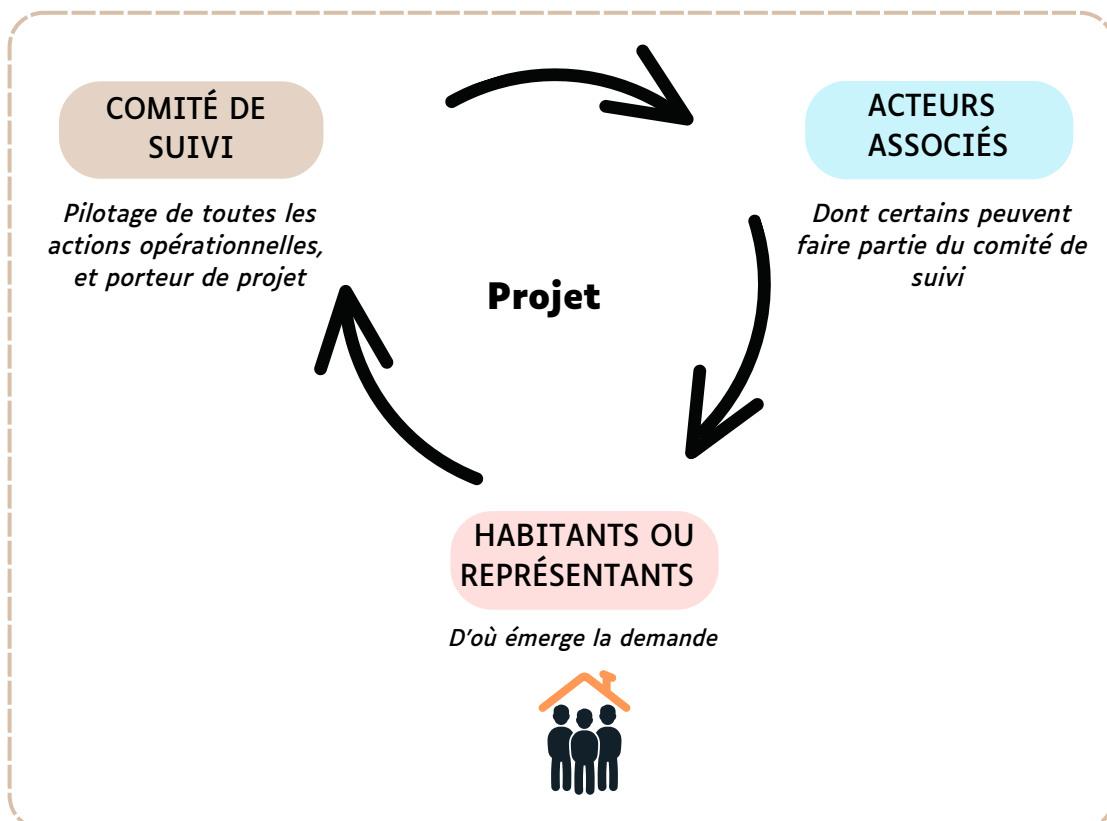
L'instance de suivi pour faciliter la gouvernance

Durant le déroulement du projet, pour répondre aux objectifs, il existe des instances de fonctionnement et de décision qui peuvent être mises en place. Ces instances ne sont pas obligatoires, l'important est de mettre en place une instance de suivi qui pourra associer des compétences techniques de la commune et divers acteurs, notamment des financeurs. L'instance créée pourra reprendre des principes des trois instances expliquées, et dépend des ressources de la commune.

Pour ce faire, quelques étapes pourraient être réalisées :

- Choisir le porteur de projet et les autres parties prenantes (cohérence entre les objectifs de chacun) ;
- Mise en place d'un comité de suivi avec l'ensemble des parties prenantes (peut être décliné en différents thèmes : financier, technique, etc.) ;
- Donner la nature des structures qui peuvent être associées au projet ;
- Choisir des partenariats et identifier ce qu'ils apportent : ingénierie, financements ;
- Clarifier qui est le pilote, quels sont les prestataires, qui sont les financeurs et les rôles de chacun.

Schéma de gouvernance des parties prenantes d'un projet



GOVERNANCE

CONCERTATION

Comment prendre en compte la parole des seniors ?

Rappel sur la participation des seniors

Le recensement des besoins de la population lors de concertations bi-annuelles ou annuelles permet de s'interroger sur l'offre et les formes de logements à proposer aux seniors. Dans cette même démarche, il est souhaitable d'intégrer les seniors concernés, comme partie prenante dès lors que le projet est amorcé.

Proposition de démarche

1 L'intérêt d'inclure les habitants dans la gouvernance du projet

La réussite d'un projet dépend de la prise en compte des besoins des habitants et de leur évolution. En effet, la pérennité du projet, après sa livraison, dépend de la manière dont les habitants se l'approprient. Pour qu'un projet soit accepté et approprié par la population (ce qui définit son succès), il est important d'intégrer les seniors dans la gouvernance du projet. Par ailleurs, un projet d'habitat pour seniors permet de renforcer l'attractivité de la commune.

2 Comment s'y prendre ?

Pour décider ensemble d'un changement, en associant les habitants, l'idéal est d'employer des méthodes de concertation pour débattre d'un projet (Cf. [fiche 11](#)).

3 Organiser un temps d'échange

Pour inclure les seniors dans la prise de décision, la commune peut organiser des "débats" encadrés en petits groupes, pour donner l'occasion aux personnes concernées d'exprimer leurs arguments. Les concertations sont également organisées lors de réunions de travail. Celles-ci peuvent être présentes à toutes les étapes de la réalisation d'un projet.

Le but n'est pas de défendre son idée, mais d'échanger entre habitants et de permettre un temps de prospection sur le devenir du projet. De plus, cette méthode peut préciser les besoins et les attentes, tester des hypothèses ou encore identifier des conditions de réussite.

De quoi parle-t'on ? (Geyser, 2008)			
	Sans tiers neutre	Avec tiers neutre	
<i>Décider ensemble</i>	Négociation	Médiation	+ Participation -
<i>Projeter ensemble</i>	Concertation		
<i>Demander un avis</i>	Consultation		
<i>Informar d'une décision</i>	Information		

GOUVERNANCE

CONCERTATION

Comment mettre en place la concertation ?

Définition

La concertation est le dispositif de mobilisation des acteurs locaux d'un territoire pour susciter l'association de différentes parties prenantes à l'émergence et la mise en œuvre d'un projet. Il s'agit de co-construire un projet collectif. La concertation permet aux porteurs du projet d'orienter leur choix pendant l'élaboration du projet et sa poursuite. Démarche privilégiée d'information, d'échanges, de dialogue et d'adaptation, la concertation permet de recueillir l'avis d'un ensemble de personnes (experts, usagers, financeurs, etc.) sur les caractéristiques, les objectifs et les modalités de gestion.

Eléments de cadrage

1 Les différentes échelles de la participation et leurs formes

Voici 4 niveaux, provenant de l'échelle de concertation de Sherry Arnstein :

Information

Une information accessible et claire est souvent un préalable nécessaire à une démarche participative. Elle répond à un enjeu de transparence, de qualification des participants et potentiellement de mobilisation. (ex : *communiquer sur le site internet de la commune concernée par le projet*).

Consultation

Le public est consulté pour donner son avis (à une question, sur des scénariis...) ou pour émettre des propositions, sans que l'avis majoritaire ou les propositions aient valeur de décision. Une consultation en ligne, si elle bénéficie d'une bonne visibilité, peut permettre de toucher un public assez large. (ex : *enquête publique, réunion de consultation, etc.*).

Concertation

Avant le lancement d'un projet ou pour redéfinir une politique publique, les citoyens sont invités à mener une réflexion collective lors de réunions ou ateliers conçus pour faciliter leur expression. Il s'agit d'enrichir le projet et d'éclairer la décision appartenant aux élu.es. (ex : *ateliers, tables rondes, groupes de discussion*).

Co-construction

Les citoyens associés participent à l'élaboration d'un projet ou d'un document programmatique, grâce à un accord sur les rôles et responsabilités de chacun. La co-construction peut aboutir à une co-décision si les élu.es ce sont engagé.es à élargir la responsabilité des choix à opérer.

2 Mise en perspective avec les moyens

La concertation doit être organisée, programmée et officialisée par les élu.es sur le territoire afin qu'elle puisse atteindre ses objectifs.

En fonction des moyens (ressources humaines et logistique), il est nécessaire de constituer des instances de concertation et de décision, d'aménager et d'organiser des espaces et des temps de dialogue tout en tenant informé la population.

3 Les outils de la démarche participative

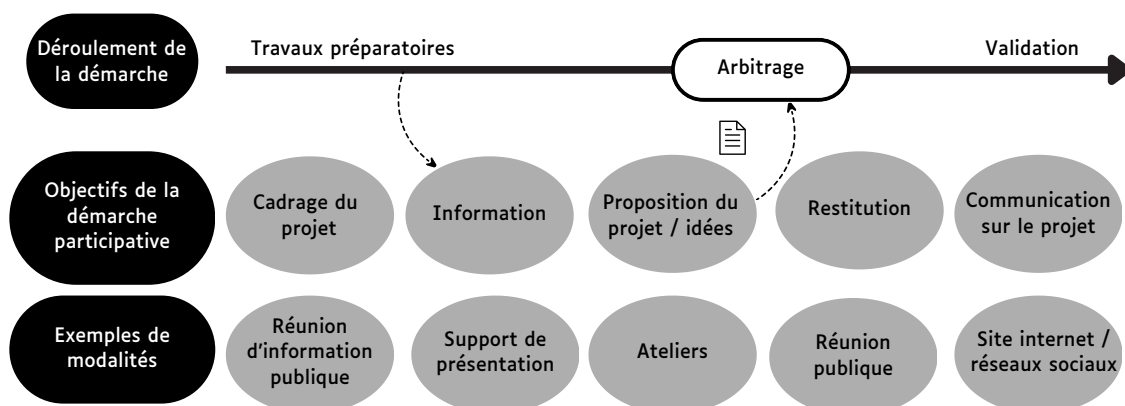
Tous les outils peuvent être complémentaires et seront d'autant plus efficaces s'ils sont adaptés au public concerné. Voici quelques outils :

- Les ateliers citoyens et collaboratifs en présentiel et/ou en ligne ;
- Les réunions publiques avec les habitants ;
- Les conférences citoyennes en présentiel pour échanger sur des thématiques précises.

Une plateforme en ligne de consultation peut être envisagée donnant lieu à un questionnaire en ligne pour recueillir des avis, une boîte à idée, une affiche connectée, ou encore une cartographie participative.

4 Les effets de la participation selon les méthodes employées

La concertation est un outil qui prend différentes formes et qui peut s'utiliser à différentes étapes d'un projet. Il est préférable de choisir un type spécifique de concertation, à la fois en fonction de l'avancée du projet et du niveau d'implication souhaité. La méthode choisie a des effets particuliers sur la réalisation d'un projet.



Site de référence

- Communauté d'Agglomération Sud-Est Toulousain. Guide de la participation citoyenne à destination des porteurs de projet. Décembre 2020. www.sicoval.fr/app/uploads/2021/11/Guide-Participation-Citoyenne.pdf

EXEMPLE

Habitat inclusif et intergénérationnel

La Clé des champs à Pommeret

Date d'ouverture prévue en janvier 2026

Carte d'identité



Pommeret
Côte d'Armor (22)
2 119 habitants

1 Une commune à l'écoute

Durant la crise de la COVID, des seniors se sont tournés vers le maire pour faire part de leur mal-être dû à leur isolement. Ces témoignages ont été l'élément déclencheur du projet : la commune a saisi les enjeux et a pris le temps d'écouter ses habitants, et notamment les besoins des agriculteurs à faible retraite, qui souhaitent se rapprocher du centre, au travers d'ateliers participatifs. Le projet se dessine ainsi en plein centre-bourg.

2 Le montage du projet

Le projet se déroule sur 5 ans, avec une réflexion lancée en 2021 par les élu.es et un habitat final qui sera livré en 2026 :

- Phase de mise en place de la gouvernance : la commune a décidé d'être maître d'ouvrage et de se faire accompagner par COSB pour une assistance à maîtrise d'ouvrage ;

- Concours d'architecte pour retenir un projet, remporté par l'agence MAGMA, reconnu pour son utilisation de matériaux biosourcés ;
- Dépôt du permis de construire, puis recherche de financements.

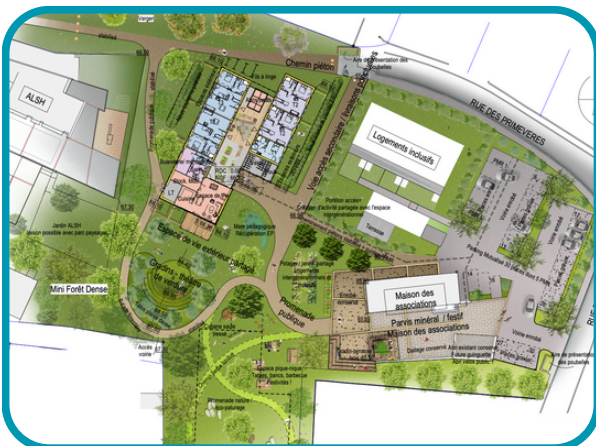
3 Un financement institutionnel

Le projet s'élève à plus de 2 millions d'euros et repose sur des financements de l'État via la [DSIL](#), de la Région via la subvention "bien vivre partout en Bretagne", du Département des Côtes d'Armor via un [contrat de territoire](#) et de l'Europe via un appel à projet du fond [FEDER](#). La commune s'est faite accompagnée par Finance & Territoires, un cabinet de conseils dans les financements publics et privés, qui leur a permis de solliciter un soutien financier de caisses de retraite Agirc-Arrco et un prêt à taux zéro de la [Carsat](#).

4 Le projet final

- 3 logements : 2 T2 pour des familles ou des couples et 1 T1 pour les seniors ;
- Une halle bioclimatique ;
- Une grande salle commune ;
- Une cuisine et une buanderie collective ;
- Une terrasse extérieure ;
- Des jardins partagés.

Un animateur de vie sociale et un gardien seront régulièrement présents et la commune assurera la gestion locative et l'entretien des espaces communs. A l'avenir, le projet pourra s'agrandir.



SOMMAIRE DES QUESTIONS STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

PORTEUR DE PROJET

12 : Qui est le porteur de projet ?

13 : Comment réaliser une étude de faisabilité ?

PORTAGE IMMOBILIER

14 : Quel sera le statut des habitants ?

MONTAGE FINANCIER

15 : Des logements sociaux sont-ils prévus ?

16 : Quels financements mobiliser ?

17 : Quel modèle socio-économique choisir ?

18 : Comment faire une estimation du budget nécessaire au projet ?

AIDES FINANCIÈRES INDIVIDUELLES

19 : Quelles aides individuelles seront mobilisables par les habitants ?

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

PORTEUR DE PROJET

Qui est le porteur de projet ?

Définition

Le porteur de projet est responsable de la conception, du développement et de la mise en œuvre du projet. Pour mener à bien le projet, il se positionne comme le principal intermédiaire entre les parties prenantes et l'équipe de projet.

Proposition de démarche

1 Définir les moyens humains et techniques de la commune

La commune peut commencer par évaluer les moyens humains et techniques dont elle dispose. Cette analyse permettra de définir le rôle que la commune pourra jouer dans le projet.

2 3 possibilités de montage s'offrent à la commune après cette analyse

La commune peut être la porteuse de projet, et piloter en totalité le projet seule, si elle en possède les moyens. Alors la commune portera le montage de A à Z, de la conception à la livraison du projet.

Elle peut également déléguer une partie du projet d'habitat en faisant appel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ([AMO](#)). Pour ce faire, la commune peut se renseigner auprès de l'[EPCI](#) dont elle fait partie en contactant le service habitat, logement ou foncier. Ces services peuvent avoir une appellation différente en fonction de chaque EPCI. L'assistance à maîtrise d'ouvrage apportera un soutien à la commune pour l'élaboration du projet avec des moyens.

La commune peut déléguer en totalité la responsabilité du projet à un porteur de projet extérieur qui peut être un bailleur social, un promoteur privé, une association, etc.

3 Qui est le propriétaire du terrain à bâtir ou du bâtiment à réhabiliter ?

Dans le cas où la commune n'est pas propriétaire du foncier ou de l'immobilier, différentes démarches sont à adopter.

Ici, deux hypothèses sont étudiées :

La commune est propriétaire du foncier mais ne souhaite pas construire :

Un bail emphytéotique peut être une solution appropriée. La collectivité peut alors se diriger vers un bailleur au choix, qui s'occupera de la construction et de la gestion locative des habitats. Le bailleur paye la construction du logement, choisit les locataires ainsi que leur profil et perçoit les loyers. C'est une solution adéquate pour une commune qui n'a pas les fonds nécessaires et qui souhaite proposer une offre de logements correspondant aux besoins des seniors.

Cependant, ce type de bail ne permet pas à la municipalité de choisir le type de logement créé ni même de cibler un profil de seniors particulier. Enfin, cela ne permet pas à la commune de produire des logements modulables en fonction des besoins des personnes âgées.

La commune souhaite acquérir du foncier ou du bâti :

Acquisition de droit privé : la commune peut acquérir un bien au même titre qu'un particulier, c'est une acquisition à titre onéreux, de droit privé.

Acquisition de droit public : des acquisitions de droit public peuvent être envisageables. Parmi ces dernières, on retrouve l'expropriation et le droit de préemption urbain. Ces deux procédures nécessitent une déclaration d'intérêt général. Le droit de préemption urbain est plus facilement mis en place, car contrairement à l'expropriation, il n'y a pas besoin de prouver l'utilité publique du projet.

Le droit de préemption urbain permet à une commune d'acquérir un bien (foncier bâti ou non bâti) dès que ce dernier est mis en vente. La commune est prioritaire sur la vente. Pour ce faire, un zonage de préemption doit être défini.

Sites de référence

- Fondation Petits Frères des Pauvres. Guide repère pour des porteurs de projets d'habitat alternatif pour les personnes âgées : fondation.petitsfreresdespauvres.fr/un-guide-repere-pour-des-porteurs-de-projets-d-habitat-alternatif-pour-les-personnes-agees
- Banque des territoires. Fiche "Assistance à Maîtrise d'Ouvrage De l'émergence de projet à la mise en œuvre" : www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2021-06/Fiche-transverse-A_AMO.pdf
- Site gouvernemental des collectivités territoriales. L'acquisition de biens par une commune : www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/lacquisition-des-biens-par-une-commune

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

PORTEUR DE PROJET

Comment réaliser une étude de faisabilité ?

Définition

L'étude de faisabilité vient compléter l'étude d'opportunité (Cf. [fiche 8](#)). Elle se définit comme une démarche visant à contrôler si un projet est réalisable ou non, en détaillant les aspects financiers, opérationnels, organisationnels et juridiques.

Proposition de démarche

1 Définir les objectifs

Pour donner un cadre précis au projet, il est important de s'assurer que celui-ci s'appuie sur des objectifs **Spécifiques, Mesurables, Atteignables, Réalistes** et **Temporellement** définis (méthode [SMART](#)).

S

Définir un objectif clair et précis

M

S'assurer du suivi de l'objectif avec des indicateurs

A

Penser le niveau de difficultés pour atteindre l'objectif

R

Réfléchir à la cohérence des objectifs au long terme

T

Calculer le délai de réalisation de l'objectif

2 Examiner la faisabilité technique et spatiale

Il s'agit d'anticiper les risques et les contraintes qui pèseront sur le projet. Cette analyse repose sur les compétences d'un assistant à maîtrise d'ouvrage ([AMO](#)) qui proposera une solution d'ensemble en lien avec le fonctionnement urbanistique et architectural local.

3 Déterminer la faisabilité financière

Pour évaluer les coûts associés au projet, il est nécessaire de lister l'ensemble des moyens à déployer pour atteindre les objectifs du projet : besoins matériels, techniques, humains, etc. De son côté, l'[AMO](#) doit proposer une évaluation provisoire du coût prévisionnel des travaux et le délai global de réalisation de l'opération.

Une fois l'estimation budgétaire réalisée, le retour sur investissement peut être calculé. Ce dernier permet de déterminer le bénéfice éventuel du projet.

4 Créer plusieurs scénariis pour choisir le meilleur

Il est conseillé d'avoir plusieurs scénariis, en termes de délais, de budget et en fonction des propositions faites. Pour choisir un scénario, il est possible d'utiliser un outil d'analyse stratégique, telle la matrice [AFOM \(Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces\)](#).

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

PORTAGE IMMOBILIER

Quel sera le statut des habitants ?

Rappel

Durant la réflexion pour le montage du projet d'un habitat sénior, il est souhaitable de se poser la question du statut des occupants dans cet habitat, car ce statut influencera la forme que pourra prendre le projet.

Proposition de démarche

1 Si les logements sont proposés à la location

Le statut de locataire induit la signature d'un bail et le versement d'un loyer mensuel afin de permettre la réception d'un revenu pour le propriétaire des logements. De plus, le statut de locataire apporte une certaine liberté aux séniors dans leur parcours résidentiel : le devenir de leur logement n'a pas à être une préoccupation si la personne souhaite déménager dans un autre établissement. Pour les propriétaires du logement, la mise en location du bien permet de maintenir une occupation constante dans l'habitat, en assurant la rotation dans les logements.

2 Si les logements sont proposés à la vente

Le statut de propriétaire pour les habitants d'un logement sénior est plus compliqué à mettre en place. Il demande d'avoir des séniors qui sont prêts et qui ont les moyens d'acheter un bien. De plus, en cas de décès, les procédures pour renouveler l'occupation du logement peuvent être complexes et donc longues.

En cas de logements destinés à la vente, il faut étudier les notions de propriété individuelle et de propriété semi-collective ou collective. Une pluralité de propriétaires est-elle envisagée ? Dans le cas où l'habitat est regroupé, c'est-à-dire contient des espaces communs à côté des logements individuels, qui est propriétaire des espaces communs ?

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

MONTAGE FINANCIER

Des logements sociaux sont-ils prévus ?

Rappel

Un logement social est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Informations de cadrage

1 Que dit la [Loi SRU](#) ?

L'article 55 de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain impose un seuil minimal de 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales des communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération d'au moins 50 000 habitants ayant une ville centre de 15 000 habitants minimum. Ce seuil peut s'élever à 25 % dans les territoires où la demande de logements est plus tendue.

A noter : Vérifier si la commune entre dans le champ de la [Loi SRU](#).

2 Prendre en compte le niveau de revenu des seniors sur le territoire

Même si la commune n'est pas concernée par la Loi SRU, elle peut tout à fait entreprendre la création de logements sociaux dans tout ou partie du projet pour répondre aux besoins de sa population.

L'État attribue 4 types de prêts financiers qui sont chacun affecté à un type de logement :

Type de prêt pour un logement social	Plafond d'éligibilité selon le revenu net/mois pour une personne seule	Loyer maximum mensuel au m ² (avis loyer 2022)	Pour un T3 de 64 m ² (sans compter les APL)
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	1200 €	5€/m ²	330 €
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	2100 €	Entre 4,5 à 6 €/m ²	372 €
Prêt Locatif Social (PLS)	2700 €	Entre 7 à 8€/m ²	577 €
Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)	Dépend de la zone (A, B, C)	Entre 9,5 à 11€/m ²	736 €

Source : "Les Hlm en chiffres", L'Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2024

Pour connaître la zone correspondant à la commune, accéder au simulateur : [ici](#).

Site de référence

- Ministères de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique. Logement social (HLM) : définition, catégories, financement, attribution, acteurs : www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

MONTAGE FINANCIER

Quels financements mobiliser ?

Définition

Différents financements peuvent être obtenus : appel à projets, cagnotte participative, fondations, demande de prêts aux caisses de retraite, etc. Trouver des financements demande du temps. Il est donc conseillé de cibler les financeurs en amont du projet pour connaître leurs modalités d'intervention, dans un plan de financement.

Éléments de cadrage

Les financeurs institutionnels ainsi que les financements peuvent varier au fil du temps. Il est possible d'aller directement sur les sites internet pour avoir une version actualisée des informations suivantes.

1 Le cadre réglementaire de l'habitat inclusif et participatif

Pour l'habitat inclusif (Cf. [fiche 23](#)), la Loi de Finances pour la Sécurité Sociale de 2023 a permis de pérenniser l'[Aide à la Vie Partagée \(AVP\)](#) qui est une aide à caractère individuel, et depuis janvier 2025, est le seul dispositif à financer le Projet de Vie Sociale et Partagée. Ce sont les Départements qui instruisent et attribuent cette aide aux porteurs de projet. Voir les financements de l'habitat inclusif : [ici](#).

La [Loi ALUR](#) de 2014 a mis en place deux statuts juridiques pour l'habitat participatif. C'est aux porteurs du projet de choisir la manière dont ils souhaitent s'associer pour le montage et le financement du projet. Deux sociétés existent : la société coopérative d'habitant et la société d'attribution et d'autopromotion. Voir ce que cela implique : [ici](#).

2 Les différents types de financements

Les financeurs institutionnels :

- L'Union européenne : appels à projet du Fonds Européen de Développement Régional ([FEDER](#)) ;
- L'État : dotation de soutien à l'investissement local ([DSIL](#)), subvention d'équilibre, distribue des aides de l'Agence nationale de l'habitat ([Anah](#)) et de l'Agence Nationale de la Cohésion des territoires ([ANCT](#)), etc. ;
- Les Régions : subventions comme l'aide "[Bien Vivre partout en Bretagne](#)" ;

- Les Départements : réponses régulières à des [appels à projets ou des appels à manifestation d'intérêts proposés \(AMI\)](#) par la [Caisse Nationale de solidarité pour l'autonomie \(CNSA\)](#) pour le financement de l'AVP (habitat inclusif seulement), le soutien de travaux d'investissement, [les contrats départementaux de territoire](#), etc. ;
- La Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail ([Carsat](#)) : prêts à taux zéro pour la réalisation de projets d'habitat sénior, en échange de la fourniture d'un règlement intérieur de l'espace, d'un livret d'accueil et d'un projet de vie sociale et partagée ;
- Les caisses de retraite complémentaire [Agirc-Arrco](#) : Malakoff Humanis, AG2R La Mondiale, etc. peuvent proposer des aides à l'investissement ;
- Les fondations : la Fondation pour le Logement des Défavorisés, les Petits Frères des Pauvres, La Fondation de France, etc. peuvent offrir un soutien financier ;
- La Banque des Territoires : [solutions de financements](#) aux collectivités locales ;
- Les banques : prêts.

Les autres partenaires :

- Les citoyens : il est possible de lancer des campagnes de financement participatif en s'appuyant sur des plateformes de financement participatif comme [Les Petites Pierres](#) ;
- Les structures d'accompagnement technique et financier : l'[Agence Nationale de la Cohésion des Territoires](#) pour l'accompagnement en ingénierie et les coûts indirects, la [Banque des Territoires](#) pour de l'ingénierie de projet, les entreprises de conseil dans les financements publics et privés comme [Finances et territoires](#), etc.

Pour les aides personnalisées (Cf. [fiche 19](#) et notamment sur ce [site](#)).

Tableau récapitulatif non-exhaustif des différents financements et partenaires :

Appels à projet / Appel à manifestation d'intérêt (AMI)	Subventions / Aides à l'investissement / Prêts	Accompagnement technique
Union européenne	Etat	
Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)	Région	
Département (via Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie)	Carsat	Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)
Carsat	Caisses de retraite complémentaire Agirc-Arrco	Banque des territoires
	Fondations	Entreprises de conseils dans les financements privés et publics
	Banques	
	Banque des territoires	
	Citoyens (campagnes participatives)	

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

MONTAGE FINANCIER

Quel modèle socio-économique choisir ?

Définition

Le modèle socio-économique d'un projet d'habitat précise comment le projet crée de la valeur pour les parties prenantes et assure sa viabilité financière. Cela inclut la définition de l'offre de logements (type, taille), la stratégie de commercialisation (location, accession), les sources de financement (emprunts, subventions) et la structure des coûts (construction, maintenance).

Informations de cadrage

1 Comment créer un modèle économique équilibré ?

Afin de créer un bon modèle économique, il est important d'analyser la désirabilité, la faisabilité et la viabilité du projet. La désirabilité amène à se questionner sur le besoin et la correspondance aux attentes du marché. La faisabilité (Cf. [fiche 13](#)) amène à s'interroger sur la capacité à mettre en œuvre le projet, de manière technique et organisationnelle. La viabilité se concentre sur la rentabilité durable et sur la pérennité financière.

Pour analyser et définir ces trois notions importantes du projet, il est possible de s'aider de cette matrice : [ici](#). Il est crucial d'évaluer ces trois dimensions d'un projet d'habitat afin de le réussir.

2 Le modèle associatif

Le modèle associatif est principalement financé par des subventions, qui peuvent être à la fois publiques et privées. Elles peuvent provenir de l'Etat, des collectivités territoriales, mais aussi de diverses institutions comme des banques, des caisses de retraite, des fondations, etc. (Cf. [fiche 16](#)).

3 Le modèle entrepreneurial

Le modèle entrepreneurial est principalement financé par la facturation de prestations. Celles-ci peuvent être liées à la vente de biens ou à la location. Ces financements proviennent des promoteurs immobiliers, mais aussi des banques.

4 Le modèle coopératif

Le modèle coopératif perçoit des financements mixtes : des prestations et des subventions.

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

MONTAGE FINANCIER

Comment faire une estimation du budget nécessaire au projet ?

Définition

Une estimation du budget, autrement appelé budget prévisionnel permet d'anticiper les coûts, les délais et de planifier les ressources nécessaires pour mener à bien un projet. Une mauvaise estimation des charges et des délais est l'un des freins principaux à sa bonne réalisation. Il est alors nécessaire d'amorcer un projet par une estimation du budget.

Proposition de démarche

1 Les étapes préliminaires

Avant d'entamer votre budget prévisionnel, il est recommandé d'avoir déterminé au préalable le porteur de projet (Cf. [fiche 12](#)), le modèle socio-économique de la structure (Cf. [fiche 17](#)), les partenaires, et les éventuels financements (Cf. [fiche 16](#)). Enfin, la commune devra déterminer les ressources humaines du projet : l'équipe qui travaille sur la réalisation du projet (Cf. [fiche 9](#)) en interne ou en externe via un [AMO](#) et/ou un [AMU](#) (Cf. [fiche 12](#)).

2 Débuter son budget prévisionnel : la planification du projet

Le planning prévisionnel du projet est la première étape de l'estimation du budget. En effet, il permet de quantifier tous les coûts induits par la durée de réalisation de l'habitat. Plus un projet est long, plus certains coûts vont augmenter (par exemple la rémunération de l'assistant à maîtrise d'ouvrage). Pour réaliser un planning prévisionnel, il est possible d'utiliser un diagramme de Gantt.

Lors de la réalisation d'un planning, il est intéressant de prévoir des réserves de temps pour anticiper l'incertitude. C'est ce que prévoit la méthode de la chaîne critique qui ajoute des tampons entre chaque phase du projet, au cas où l'une d'entre elle déborde.

Ce planning permettra au chef de projet de déterminer la durée des phases du projet, ainsi que les ressources à mobiliser. Cela permet par la suite l'estimation du budget nécessaire.

3 Présenter un budget prévisionnel

Vous pouvez présenter votre budget par ressources ou par phases du projet. Un budget présenté par ressource met en avant le coût de chaque profil et du nombre d'heures travaillées. Une présentation par phase met en lumière le coût associé à chaque phase.

STRUCTURATION DU MONTAGE JURIDIQUE

AIDES FINANCIÈRES INDIVIDUELLES

Quelles aides individuelles seront mobilisables par les habitants ?

Rappel

L'intérêt d'identifier les aides à destination des futurs habitants est de leur permettre de se projeter dans le projet d'habitat. Le montant des aides est un de leurs critères d'adhésion.

Conditions d'éligibilité

1 Les aides au logement

La commune peut proposer à ses futurs habitants de faire une estimation du montant des [APL](#) en remplissant le simulateur d'APL proposé par la [CAF](#) : [ici](#).

À noter : tant que le projet n'est pas abouti, le montant du loyer indiqué dans le simulateur est approximatif.

The screenshot shows the 'LE LOGEMENT' section of the CAF simulator. It includes fields for 'Code postal du logement concerné' (35260 CANCALE) and 'Vous résidez en :'. Below this is a grid of selection buttons: 'Appartement ou maison' (selected), 'Logement CROUS', 'Foyer', 'Chambre', 'Résidence sociale/FJT', and 'Maison de retraite/EPHAD'. Further down, 'Vous êtes' has 'En location' (selected) and 'En colocation'. 'Votre location est meublée' has 'Oui' (selected) and 'Non'. At the bottom, 'Montant mensuel de votre loyer (charges comprises)' is set to 350 €.

2 Les aides à domicile

L'aide à domicile comprend l'aide dans les actes de la vie quotidienne (aide au lever, au coucher, à la toilette...) et l'entretien de la maison et les travaux ménagers.

Les futurs locataires qui envisageront de faire appel à une aide à domicile pourront faire une demande d'Allocation Personnalisée d'Autonomie ([APA](#)) à domicile auprès du Département. Cette aide peut également être mutualisée avec d'autres habitants d'un même projet d'habitat ([Cf. fiche 27](#)).

Les conditions d'éligibilité de l'APA sont les suivantes :

- Être âgé de 60 ans minimum ;
- Être en situation de perte d'autonomie ;
- Habiter dans son domicile ;
- Ne pas bénéficier de prestations non-cumulables avec l'APA.

Pour en savoir plus : [ici](#).

EXEMPLE



Habitat inclusif

La maison Habit'âge à Combrée

Ouvert depuis décembre 2023

Carte d'identité



Ombree d'Anjou (Combrée, commune déléguée)
Maine-et-Loire (49)
8 811 habitants (2 800 habitants pour Combrée)

1 Une association engagée

L'association Habit'âge a porté son dévolu sur un vieil hôtel vacant situé en plein centre-bourg, à proximité des commerces et services. Le renouvellement urbain est l'ADN de l'association qui a déjà réalisé des projets similaires et dont la volonté est d'offrir une offre d'habitat accessible financièrement au cœur de bourg en réhabilitant le patrimoine vacant. Avant d'acheter l'hôtel, l'association a été à la rencontre des élu.es pour leur présenter leur démarche et leur demander si un projet d'habitat sénior pourrait les intéresser. La commune a tout de suite été partante.

2 Le montage du projet

Un projet dure environ 5 ans et se décompose en 3 grandes phases :

- Phase d'études d'implantation : 1 an ;
- Phase de conception : 2 ans ;
- Phase de réalisation/travaux : 2 ans.

A force de mener des projets, la méthodologie est rôdée. Le statut de propriétaire et de maître d'œuvre permet de maîtriser les délais pour prendre des décisions rapidement. De plus, l'association n'est pas soumise à la contrainte de passer des marchés publics pour sélectionner ses artisans.

Pour la gouvernance, l'association a créé un COPIL composé d'élu.es et d'habitants qui se réunissent tous les 2 mois.

3 Un financement hybride

Un projet coûte approximativement 1 million d'euros. En moyenne, la répartition des financements permettant de couvrir le coût de l'ingénierie et des travaux est la suivante : 30 % de prêts par les banques, 30 % de fonds publics (Département de Maine-et-Loire, Région Pays de la Loire, ANCT, ANAH et la commune d'Ombree d'Anjou), 30 % de fondations (Fondation de France, Fondation Petits Frères des Pauvres, Fondation Macif, etc.) et citoyens (campagnes de financement participatif via le site Les Petites Pierres) et les 10 % restants proviennent des caisses de retraite complémentaire Agirc-Arrco (Malakoff Humanis, AG2R La Mondiale et Agrica).

4 Le projet final

- 6 logements T2, de 39 à 49 m² ;
- Un jardin partagé ;
- Un espace de convivialité et d'animation locale surnommé "La Grange".

Habit'âge assure la gestion locative du lieu ainsi que la coordination de la vie sociale.



SOMMAIRE DES QUESTIONS STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

QUEL TYPE D'HABITAT ?

20 : Construire ou rénover ?

21 : Habitat participatif *

22 : Habitat intergénérationnel *

23 : Habitat inclusif *

** L'habitat participatif, intergénérationnel et inclusif sont 3 types d'habitats alternatifs seniors (Cf. objectif du guide)*

PROJET ARCHITECTURAL

24 : Quel sera le mode d'occupation, la taille et la configuration des locaux ?

INSERTION DANS LA VIE LOCALE

25 : Des "ouvertures" sur le quartier sont-elles envisagées ?

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

26 : Comment limiter l'impact du projet sur l'environnement ?

STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

QUEL TYPE D'HABITAT ?

Construire ou rénover ?

Rappel

Dans une période où le foncier se fait rare, la réhabilitation ou la reprise de bâti ancien est une alternative intéressante pour proposer des nouvelles offres de logements, notamment pour les séniors.

Proposition de démarche

1 Identifier la potentielle ressource

Pour identifier le potentiel de réhabilitation des logements anciens d'un territoire, deux approches sont possibles et complémentaires, décrites plus précisément [ici](#) :

- Une approche fonctionnelle à partir des données : le territoire est-il attractif (évolution de la population, revenu des habitants, évolution du nombre d'entreprises) ? Quel est le contexte du marché immobilier (vacance, statut d'occupation, etc.) ?
- Une approche morphologique : quelles sont les contraintes architecturales (patrimoine bâti, normes, etc.), techniques (système constructif, d'hétérogénéité du bâti, accessibilité, etc.), urbanistiques (réglementation du [PLU/PLUi](#)) et parcellaires (foncier, densité emprise au sol, occupation, etc.) ?

2 Blocages et leviers relatifs aux projets de réhabilitation

Blocages

- Les délais administratifs (négociation avec l'[ABF](#) pour une situation particulière, obtention subventions, etc.)
- L'estimation de la durée des travaux et du risque financier
- L'absence d'ingénierie en interne
- La difficulté à trouver des entreprises qualifiées

Leviers

- Geler/sécuriser des logements vacants
- Échanger régulièrement avec l'ABF
- Réaliser une étude de faisabilité
- Faire appel à un organisme extérieur pour un soutien technique voir un transfert de maîtrise d'ouvrage

→ [Un exemple d'habitat alternatif sénior à Combrée \(49\)](#)

STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

QUEL TYPE D'HABITAT ?

Habitat participatif

Définition

L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne : il permet à des groupes de personnes de participer à la conception et à l'élaboration de leur logement et à l'organisation des parties communes dans un climat d'entraide et de coopération. La mutualisation des compétences et l'implication des habitants permettent parfois de réduire les coûts. Il est encadré par la [Loi ALUR](#).

Principales caractéristiques

1 Les avantages du construire et vivre ensemble

Un projet d'habitat participatif rassemble des personnes qui ont le même objectif et dont la volonté de faire vivre le projet donne à ce dernier une certaine pérennité. De plus, le fait qu'il possède un cadre juridique simplifie l'obtention de financements. Toutefois, avant de s'engager dans un projet d'habitat participatif, il est important que les futurs habitants aient conscience qu'un tel projet demande un véritable investissement en temps et en énergie lors de la conception puis pour l'animation des parties communes.

2 A savoir pour se lancer dans un projet d'habitat participatif

Il existe deux types de projets d'habitat participatif :

- Dans le premier cas, ce sont des habitants qui viennent à la rencontre de la collectivité pour présenter leur projet. Il s'agit alors pour cette dernière d'engager dans un premier temps la discussion pour définir clairement si les objectifs et les envies des habitants vis-à-vis du projet convergent avec ceux de la collectivité ;
- Dans le second cas, la commune souhaite être à l'origine du projet. Alors, l'enjeu pour réussir à lancer un projet d'habitat participatif est la cooptation de personnes âgées pour constituer un groupe. Pour cela, la commune peut utiliser les médias de proximité et organiser des temps d'informations et de rencontres.

Dans les deux cas, une fois le projet lancé, il faudra définir la gouvernance pour ce projet : A quel niveau la commune souhaite s'investir dans le projet ? A quels acteurs faire appel (architecte, organisme [HLM](#), ...) ? Quel est le maître d'ouvrage ? (Cf. [fiche 9](#))

→ [Un exemple d'habitat participatif sénior à Saint-Martin-des-champs \(29\)](#)

Site de référence

- Regain. Habitat participatif PACA. Guide pratique "Vieillir en habitat participatif" : www.habitatparticipatif-france.fr/GuidePratiqueVieillirEnHabitatParticipatif/iframe

STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

QUEL TYPE D'HABITAT ?

Habitat intergénérationnel

Définition

L'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, jeunes et vieux retraités. Les différentes générations ne partagent pas le même toit, mais vivent dans un même ensemble résidentiel avec des espaces communs. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projet.

Principales caractéristiques

1 Un voisinage solidaire

L'habitat intergénérationnel engage le développement d'une solidarité au sein du voisinage, qui en outre, mêle des générations. Cela permet de lutter contre l'isolement des personnes âgées, et d'améliorer leur cadre et qualité de vie.

2 L'organisation d'un habitat intergénérationnel

Les différentes personnes résidant en habitat intergénérationnel ne cohabitent pas ensemble. Elles sont voisines et peuvent éventuellement partager des espaces communs comme un jardin. L'habitat intergénérationnel possède généralement un ou des espaces communs favorisant les échanges entre les générations. La spécificité est la proposition d'espaces communs de rencontres et d'échanges utilisables par tous et proposant des services (lingerie, conciergerie, salle pour des événements, etc.).

Un habitat intergénérationnel peut par exemple être composé d'une part de logements destinés aux personnes âgées, mais également de logements plus grands en capacité d'héberger une famille ou encore des T1 ou T2 pour des jeunes actifs ou des étudiants.

↳ [Un exemple d'habitat intergénérationnel à Pommeret \(22\)](#)

Sites de référence

- Site officiel d'information pour les personnes âgées et leurs aidants : www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/autres-solutions-de-logement/l-habitat-intergenerationnel
- Réseau Villes Amies des Aînés. Les essentiels n°9. Des habitats pour des vieillissements : Accompagner des parcours résidentiels diversifiés. 2020. www.villesamiesdesaines-rf.fr/files/ressources/500/532-les-essentiels-amis-des-aines-france-n-9-des-habitats-pour-des-vieillissements.pdf

STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

QUEL TYPE D'HABITAT ?

Habitat inclusif

Définition

L'habitat inclusif, appelé aussi habitat Adapté, Partagé et Inséré ([API](#)), est une solution de logement pour les personnes âgées en perte d'autonomie et les personnes en situation de handicap. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie en domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale et partagée.

Principales caractéristiques

1 Le projet de vie sociale et partagée

Régie par la [Loi ELAN](#), le porteur de projet organise l'élaboration d'un projet de vie sociale et partagée au sein de son projet d'habitat inclusif, en collaboration avec les futurs habitants dans le but de :

- Favoriser le "vivre ensemble" pour rompre l'isolement social ;
- Développer la vie collective au sein de l'habitat ;
- Permettre aux habitants de s'insérer dans la vie du quartier et de la commune, pour déployer et/ou maintenir des liens sociaux.

Au sein de l'habitat, un animateur salarié se chargera de mettre en œuvre ce projet en proposant un accompagnement collectif auprès des habitants. Sa présence est nécessaire pour coordonner et planifier les activités souhaitées dans les parties communes ou à l'extérieur.

2 L'aide à la vie partagée ([AVP](#))

Versée par les Départements, l'AVP permet de financer l'animateur de vie sociale et partagée d'un habitat inclusif. Pour bénéficier du dispositif, le porteur de projet doit respecter des conditions d'éligibilité définies dans une convention. Les habitants du projet doivent être en situation de handicap et/ou avoir plus de 65 ans.

→ [Un exemple d'habitat inclusif sénior à Québriac \(35\)](#)

Sites de référence

- Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). L'habitat inclusif : www.cnsa.fr/informations-thematiques/lieux-et-cadre-de-vie/habitat-inclusif
- Site officiel d'information pour les personnes âgées et leurs aidants du gouvernement. Habitat inclusif : www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/autres-solutions-de-logement/habitat-inclusif-un-chef-soi-et-une-vie-sociale-partagee

STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

PROJET ARCHITECTURAL

Quel sera le mode d'occupation, la taille et la configuration des locaux ?

Rappel

Inclure au maximum les futurs habitants, l'expertise des professionnels du bâtiment (architectes, artisans, etc.) et des professionnels du secteur gérontologique (notamment les ergonomes et ergothérapeutes) dans la construction des logements permettra au porteur de projet de concevoir des logements adaptés aux personnes âgées.

Éléments de cadrage

1 La typologie des logements

La question de l'utilisation du logement doit être posée dès le début du projet. Cette question définira alors la taille la plus adaptée pour les logements. Les habitants ayant une famille éloignée, seront susceptibles de les accueillir et d'avoir un logement plus grand de type T3 plutôt qu'un T2. Pour choisir la taille des logements, la commune peut se référer au tableau ci-contre. Les surfaces indiquées ci-contre sont des surfaces moyennes et indicatives. Il est possible de se référer : [ici](#).

Type de logement	Ce qu'il comprend	Surface
studio	tout est dans la même pièce, hors salle de bains	25 m ²
T1	pièce principale + cuisine séparée	32 m ²
T2	chambre séparée	45 m ²
T3	deux chambres	65 m ²
T4	3 chambres avec salon, ou 4 chambres sans salon	80 m ²
T5	4 chambres	95 m ²

2 Les surfaces privatives

Les surfaces privatives peuvent être pensées en collaboration avec les habitants, les professionnels du bâtiment, les professionnels du secteur gérontologique, etc. Tous les besoins et envies des personnes âgées sont à prendre en compte dans la conception ou la rénovation des logements. Le porteur de projet peut par exemple faire appel à un ergothérapeute pour travailler sur l'agencement intérieur des logements ainsi que sur l'aménagement extérieur.

3 Les espaces communs, usages et occupations

Les espaces communs peuvent être pensés en collaboration avec les futurs habitants. Ce sont les habitants et leur investissement au sein des espaces communs qui vont définir leurs usages au sein de l'habitat (Cf. [fiche 30](#)). Ces espaces peuvent également être réfléchis sans la collaboration des futurs habitants. Néanmoins, ils peuvent alors être pensés avec des guides ou des réflexions sur l'habitat comme le mode d'emploi de Rennes Métropole pour adapter les logements : [ici](#).

4 L'insertion architecturale du projet dans l'environnement

Le porteur de projet doit se renseigner sur les caractéristiques du site pour sa construction. Il est recommandé que le projet s'inscrive au maximum dans son environnement pour garantir une harmonie et une bonne intégration sur le territoire. De plus, le projet doit respecter le règlement écrit du PLU(i) qui couvre la commune.

Le porteur de projet peut également s'inscrire dans une démarche éco-responsable. Il peut alors utiliser des matériaux récupérés, naturels, qui produiront le moins possible de pollution. Le bois, les matériaux biosourcés et éco-responsables peuvent être envisagés dans le projet d'habitat (Cf. [fiche 26](#)).

Sites de référence

- Rennes Métropole. Habitat favorable au vieillissement : mode d'emploi pour adapter les logements. 2024. data.megalix.bretagne.bzh/OpenData/213502040/Deliberation/2024/741205/e2405fbf128848db925753c71e661208f66ba740223ab37c4d5e3c7c45b14330.pdf
- Ministère de la transition énergétique. Déchets du bâtiment. 2020. www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment
- Ministère de la culture. Recycler les bâtiments et les matériaux. 2023. journéesarchitecture.culture.gouv.fr/archives/jnarchi-2023-architecture-et-transition-ecologique/recycler-les-batiments-et-les-materiaux

STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

INSERTION DANS LA VIE LOCALE

Des "ouvertures" sur le quartier sont-elles envisagées ?

Définition

Les "ouvertures" renvoient à la capacité du porteur de projet à envisager des formes architecturales ou des aménagements, mais aussi d'éventuels partenariats favorisant l'inclusion des habitants avec le reste du quartier dans lequel le projet s'insère. Ces ouvertures renvoient à l'objectif des projets d'habitats alternatifs, qui est de développer une vie sociale autour de l'habitat et de son environnement.

Proposition de démarche

1 Les points centraux de l'ouverture vers l'extérieur

Un logement alternatif est optimal s'il :

- Est fonctionnel et agréable, pérennisant le sentiment de "chez-soi" ;
- Facilite l'accès aux services, sur place ou à proximité immédiate ;
- Est affilié à un collectif (de professionnels ou de bénévoles) visant à soutenir les relations sociales ;
- Est un logement évolutif.

L'ouverture sociale est donc à articuler entre ces différents points : la fonctionnalité et la qualité de vie, l'accès aux services et éventuellement la présence d'un collectif qui l'organise. L'élément central est le lien social par l'implication des différents acteurs, internes ou externes au logement.

2 Comment traduire les ouvertures ?

Par les partenariats : le porteur de projet peut se renseigner sur les services de proximité pour développer différents partenariats. Ces partenariats peuvent se faire avec des activités communes culturelles et des services de portage de repas. Par exemple, il est possible de s'associer avec la cantine d'une école ou d'un [EHPAD](#) voisin pour un service de portage de repas.

Par l'aménagement : la manière dont une structure est pensée peut impacter son ouverture sur le quartier. A propos de l'aménagement, si un jardin est traversant, ou est agencé en parc, il sera utilisé par les habitants du quartier, à l'inverse d'un terrain clos. Par exemple, la [Clé des champs](#) à Pommeret partage son jardin avec l'école mitoyenne et le [Village du Courtil Noë](#) à Québriac dispose d'une salle mise à disposition des habitants et des associations.

STRUCTURATION DU PROJET IMMOBILIER

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Comment limiter l'impact du projet sur l'environnement ?

Rappel

Le recours à un architecte est obligatoire pour les demandes de permis de construire concernant les projets d'une surface de plancher supérieure à 150 m². En particulier, si le pétitionnaire est une personne morale, il devra obligatoirement recourir aux services d'un architecte pour établir le projet architectural quel que soit le projet de construction ou de travaux.

Éléments de cadrage

1 Les matériaux envisagés

Il est possible d'utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois ou encore la laine de mouton. Ces matériaux présentent généralement une faible empreinte environnementale. Ils sont disponibles dans une large gamme de produits comme les briques, les ossatures bois, les pierres ou encore la terre. Certains matériaux peuvent être issus du réemploi. Ils s'inscrivent alors dans une logique d'économie circulaire. Celle-ci désigne un modèle économique dont l'objectif est de produire des biens et des services de manière durable, en limitant la consommation et le gaspillage des ressources.

Un label existe pour valoriser les démarches intégrant des matériaux biosourcés dans la construction. Créé en 2012, ce label "bâtiment biosourcé" est porté par les ministères de la Transition Ecologique et Solidaire et de la Cohésion des Territoires. Il offre la possibilité aux maîtres d'ouvrage de valoriser les constructions neuves qui incluent des matériaux issus de la biomasse animale ou végétale.

A l'échelle locale, il est possible de se référer à la Fédération bretonne des filières biosourcées : [ici](#) et à l'association BatyLab qui fait la promotion de matériaux biosourcés : [ici](#).

2 La performance énergétique et le type d'énergie

Afin d'avoir une performance énergétique de qualité, il est tout d'abord nécessaire d'avoir une bonne isolation thermique. Elle permet de réduire la consommation d'énergie et le montant de la facture d'énergie. Pour cela, le choix de matériaux isolants ainsi que de la menuiserie (*ex : double ou triple vitrage*) est important pour limiter les transferts de chaleur entre l'intérieur et l'extérieur.

En termes de chauffage, il est important de maintenir une température adéquate pour les personnes âgées.

En plus des modèles classiques (*ex : radiateur électrique ou au gaz, ballon d'eau chaude, chaudière à condensation*), il est possible de se tourner vers des modèles plus vertueux et plus économiques comme le bois, qui reste l'énergie de chauffage la moins chère (chaudières et poêles à bois), les pompes à chaleur ou encore l'énergie solaire (panneaux solaires). Par exemple, selon l'ADEME, le système solaire combiné fonctionnant grâce à un panneau solaire thermique peut assurer entre 40 % et 60 % de la consommation de chauffage d'un bâtiment en permettant d'alimenter un plancher chauffant ou des radiateurs à eau.

Pour être conseillé sur le type de chauffage le plus adéquat, l'ADEME propose un guide sur le sujet : [ici](#).

3 La gestion de l'eau

La gestion de l'eau est nécessaire pour que la consommation d'eau soit limitée à l'intérieur des bâtiments. L'eau potable est une ressource qui doit être préservée en tentant de réduire le gaspillage (*ex : robinetterie avec mousseur, pomme de douche à brumisation, etc.*), en optimisant la circulation de l'eau (*ex : boîtier de détection des fuites d'eau*) et en mutualisant les usages de l'eau dans l'habitat collectif (*ex : laverie collective*).

A noter que, selon l'[article R211-126 du Code de l'environnement](#), la récupération des eaux pluviales est interdite à l'intérieur des établissements accueillant un public sensible telles que les personnes âgées. Toutefois, l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales peut être envisagée pour l'arrosage des plantes dans les espaces extérieurs partagés.

4 La rénovation, la clé pour des logements plus vertueux

Au vu des pressions sur les matériaux, les énergies et le foncier, couplés aux problèmes d'artificialisation des sols et d'émissions de gaz à effet de serre, la réhabilitation de logements anciens présente de nombreux avantages. Selon une étude de l'[ADEME](#), la quantité de matériaux à mobiliser en t/m², entre une construction neuve et la rénovation d'un logement est 40 à 80 fois plus importante pour le neuf, selon sa typologie.

Pour identifier le potentiel en termes de bâti ancien sur un territoire, Cf. [fiche 20](#).

Sites de référence

- Ministère de la transition écologique et solidaire. Les matériaux de construction biosourcés et géosourcés : www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/les_materiaux_de_construction_biosources_geosources.pdf
- REX EAU. Concevoir pour limiter la consommation d'eau à l'intérieur des bâtiments : www.teddif.org/sites/teddif/files/inline-files/Fiche-4.pdf
- ADEME. Les exigences réglementaires pour les travaux de rénovation : librairie.ademe.fr/societe-et-politiques-publiques/6423-les-exigences-reglementaires-pour-les-travaux-de-renovation.html

EXEMPLE

Habitat inclusif

Le village du Courtil Noë à Québriac

Ouvert depuis septembre 2015

Carte d'identité

Québriac
Ille-et-Vilaine (35)
1 593 habitants

1 Un diagnostic révélateur

Pour réaliser le diagnostic des besoins, un questionnaire a été diffusé aux personnes âgées par la commission sociale de la commune portée par le [CCAS](#). Il a mis en avant l'isolement social de personnes vivant dans les petits villages, leur souhait de rester vivre dans leur commune mais dans un logement plus petit et plus adapté, en ayant quelqu'un sur qui s'appuyer au besoin. Une étude comparative (benchmark) de ce qui existait en habitat sénior sur les autres territoires a également été réalisée.

2 Le montage du projet

Amorcé en 2009, le village du Courtil Noë a accueilli ses premiers habitants 6 ans plus tard :

- La commune a travaillé le projet dans le cadre de la commission sociale composé de membres du [CCAS](#), de l'[ADMR](#), du [CLIC](#) et d'acteurs médico-sociaux, et a confié la maîtrise d'ouvrage au bailleur social Néotoa ;
- Le cabinet d'architecture L'Atelier du

Canal a été sélectionné pour être le maître d'œuvre du projet ;

- Néotoa est propriétaire et gestionnaire des logements et la salle commune appartient au [CCAS](#).

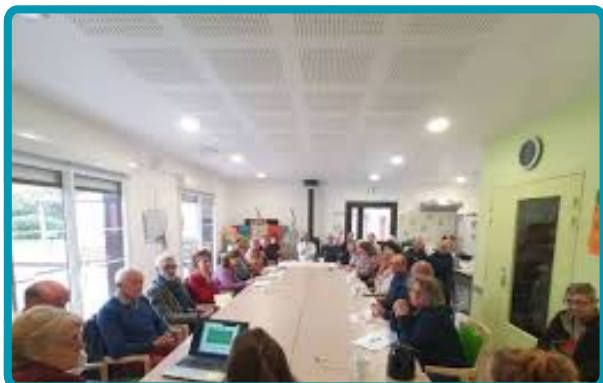
3 Un financement institutionnel

Le projet est en partie financé par Néotoa, mais également par la commune via une subvention d'équilibre octroyée par l'État qui permet d'équilibrer le budget de la construction des logements. Pour financer la construction des espaces communs, la commune a contracté un prêt à taux zéro avec la [Carsat](#) et a fait appel à des fondations (Fondation pour le Logement des Défavorisés, Macif, etc.). Enfin, pour financer le poste d'[AVP](#), la commune a répondu à un appel à projet du Département.

4 Le projet final

- 12 pavillons de plain-pied, dont 2/3 de type 2 et 1/3 de type 3, pensés pour des déplacements circulaires ;
- Une salle commune "Noëlys", ouverte sur la vie locale ;
- Un poulailler et un jardin partagé.

Une convention d'adhésion adossée à une charte de vie, ainsi qu'un règlement de vie semi-collective cadrent l'habitat inclusif. Un projet de vie sociale et partagée est co-construit avec les habitants. Il évolue au fil du temps, des envies et des besoins. Un comité de pilotage annuel s'est mis en place pour un suivi du projet dans le temps.



Pour en savoir plus : [site web de la mairie de Québriac](#) + [dépliant promotionnel](#)

SOMMAIRE DES QUESTIONS GESTION DE L'HABITAT

SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT

27 : Quels types d'usages pourraient être mutualisés au sein de l'habitat ?

PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

28 : Comment mettre en place la charte de vie sociale dans l'habitat inclusif ?

29 : Pourquoi et comment mettre en place une charte du bien vivre ensemble ?

ORGANISATION DES ESPACES PARTAGÉS

30 : Qui coordonnera les locaux communs et la vie sociale au sein du collectif ?

GESTION DE L'HABITAT

SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT

Quels types d'usages pourraient être mutualisés au sein de l'habitat ?

Rappel

Dans de nombreux cas, les habitants d'un habitat inclusif ou **API** (Cf. [fiche 23](#)) ont besoin d'un accompagnement aux gestes essentiels de la vie quotidienne (préparation et aide aux repas, aide aux toilettes, stimulations cognitives et physiques, aides administrative, etc.). Cet accompagnement peut être individuel ou mutualisé. Les habitants choisissent leurs prestataires, dans le cas d'une mutualisation des heures d'aides humaines, il leur faut opter pour le même prestataire.

Éléments de cadrage

Afin de répondre aux potentielles interrogations des futurs habitants, il est nécessaire d'avoir connaissance des aides dont ils pourront bénéficier dans l'optique de leur communiquer.

1 L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (**APA**)

Au-delà d'être une aide individuelle (Cf. [fiche 19](#)), l'APA peut également être mutualisée. En effet, les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'APA ne posent aucune interdiction au principe de mise en commun de tout ou partie de l'APA pour le financement d'une prestation partagée. Celle-ci peut donc être envisagée comme une modalité de réponse pour permettre l'accès et le maintien dans un logement et favoriser la vie en milieu ordinaire.

Tous les départements ne proposent pas les mêmes conditions de mutualisation. De fait, il est recommandé de se rapprocher de son Département pour en prendre connaissance.

2 Des exemples de services mutualisables

- Intervention de professionnels pour l'aide à la vie quotidienne ;
- Aide technique ;
- Adaptation du véhicule ou un surcoût lié au transport ;
- Aide animalière ;
- Aide aux services ménagers ;
- Aide à l'entretien des espaces communs (buanderie, salle de réception, etc.), espaces verts.

Site de référence

- HAPI. Gérer l'habitat API : www.monhabitatinclusif.fr/concevoir/gerer-lhabitat-api

GESTION DE L'HABITAT

PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

Comment mettre en place la charte de vie sociale dans l'habitat inclusif ?

Rappel

L'habitat inclusif est régi par la [Loi ELAN](#). Il doit respecter certaines règles dont la rédaction d'une charte de vie sociale et partagée, obligatoire depuis [l'arrêté du 24 juin 2019 relatif au modèle du cahier des charges national pour l'habitat inclusif](#).

Proposition de démarche

1 L'élaboration d'une charte de vie sociale et partagée pour l'habitat inclusif

Pour être conventionné avec le Département et obtenir la mention "Habitat inclusif", la rédaction d'une charte de vie sociale et partagée est obligatoire. C'est le document qui formalise le projet de vie sociale et partagée des habitants. Son objectif est de favoriser le "vivre-ensemble".

Le document est créé par les habitants avec l'appui du porteur de projet. Les habitants sont donc au cœur du processus de réflexion et de création du document. Si la commune est porteuse de projet et organise la concertation, il est possible de se référer : Cf. [fiche 10](#).

2 Le contenu d'une charte de vie sociale et partagée

La charte de vie sociale et partagée doit contenir à minima des activités à destination des habitants, ainsi qu'un volet prévention de la perte d'autonomie et d'anticipation des risques d'évolution de la situation des personnes. Cependant, comme le précise [l'arrêté du 24 juin 2019](#), la non-adhésion à la charte ne peut être un critère de refus d'attribution d'un logement dans le parc social. Il peut toutefois y avoir des exceptions dans le parc privé.

3 L'évolution d'une charte de vie sociale et partagée

La charte est amenée à évoluer pour s'adapter aux envies et besoins des habitants. Une fois le financement du Département obtenu, l'animateur de vie sociale et partagée s'occupera d'organiser des réunions entre habitants pour la faire évoluer régulièrement.

Site de référence

- UNAF. Habitat inclusif : fiche pratique et exemple de charte de vie sociale et partagée. Février 2022. www.unaf.fr/ressources/habitat-inclusif-fiche-pratique-et-exemple-de-charte-de-vie-sociale-et-partagee/

GESTION DE L'HABITAT

PROJET DE VIE SOCIALE ET PARTAGÉE

Pourquoi et comment mettre en place une charte du bien vivre ensemble ?



Rappel

La charte de vie sociale et partagée n'est obligatoire que pour les habitats inclusifs. Elle ne l'est pas pour tous les autres types d'habitats, mais reste un atout considérable pour marquer l'identité collective d'un groupe et gérer les espaces communs. Elle permet d'établir le cadre de référence commun des valeurs partagées au sein de l'habitat. Elle peut prendre différents noms/intitulés tels que "charte du bien vivre ensemble".

Proposition de démarche

1 L'élaboration d'une charte du bien vivre ensemble

Il n'y a pas d'obligation légale concernant cette charte : on retrouve donc une souplesse dans la création de ce document. Il n'y a pas non plus d'acteurs à impliquer obligatoirement, mais il est possible de se référer à des expériences existantes pour la création d'une charte sociale de vie partagée.

Il est bien évidemment important d'inclure les habitants, car cette démarche reste un procédé de co-construction et permet de traduire leurs besoins, attendus autour de leur cadre de vie sociale.

2 Le contenu d'une charte du bien vivre ensemble

La charte peut contenir différentes idées d'activités conviviales, sportives ou culturelles, des valeurs portant sur le bon déroulement de la vie des habitants, mais également des aspects plus règlementaires dans les cas échéants. Elle peut aussi comporter des outils pour gérer les conflits entre habitants, ou une liste des rôles de chacun.

3 L'évolution d'une charte du bien vivre ensemble

Ce n'est pas un document figé, il peut être révisé à la demande d'un ou plusieurs habitants, avec l'accord de l'ensemble du groupe. Son évolution peut être organisée par un animateur de vie sociale.

GESTION DE L'HABITAT

ORGANISATION DES ESPACES PARTAGÉS

Qui coordonnera les locaux communs et la vie sociale au sein du collectif ?

Rappel

La présence ou non d'espaces communs dépend de la volonté des porteurs de projet et des besoins du public ciblé. Ce sont des espaces accessibles aux personnes habitants les logements, qui peuvent être mutualisés avec d'autres usages et d'autres publics si ce sont, par exemple, des espaces ouverts.

Proposition de démarche

L'organisation et la gestion des espaces communs et la vie sociale sont à adapter à chaque projet d'habitat.

1

L'organisation en habitat inclusif

Cet habitat est réglementairement encadré par l'Aide à la Vie Partagée ([AVP](#)). La vie sociale dans les espaces communs est alors coordonnée par un animateur de vie sociale et partagée.

2

Les autres types d'habitats

L'organisation des espaces communs ([Cf. fiche 27](#)) et de la vie sociale du lieu est à penser dès le commencement du projet. Sans celle-ci, les interactions et la vie sociale dans les espaces communs ont du mal à se mettre en place et à évoluer en fonction des besoins.

Pour tous les types d'habitats sauf l'habitat inclusif, les espaces communs peuvent également être coordonnés avec différents partenaires comme le [CCAS](#) local, des associations et/ou collectifs d'habitants qui se forment, etc. Certains habitants gèrent eux-mêmes la vie sociale et les espaces communs.

Les habitants ont alors un rôle central dans la vie sociale des espaces communs.

Site de référence

- UNAF. Habitat inclusif : fiche pratique et exemple de charte de vie sociale et partagée. Février 2022. www.unaf.fr/ressources/habitat-inclusif-fiche-pratique-et-exemple-de-charte-de-vie-sociale-et-partagee/

ABRÉVIATIONS

- A** ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural
AFOM : Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces (SWOT en anglais)
AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
AMU : Assistance à Maîtrise d'Usage
ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
API : Adapté, Partagé, Inséré
APL : Aide Personnalisée au Logement
AVP : Aide à la Vie Partagée
- C** CAF : Caisses d'Allocations Familiales
Carsat : Caisses d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination
CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie
CoPil : Comité de Pilotage
CPAM : Caisses Primaires d'Assurance Maladie
- D** DSIL : Dotation Sociale de l'Investissement Local
- E** EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
- F** FEDER : Fonds Européen de Développement Régional
- H** HLM : Habitation à Loyer Modéré
- I** Insee : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- L** Loi ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
Loi ELAN : Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique
Loi SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
- O** OMS : Organisation Mondiale de la Santé
- P** PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PESTEL : Politique, Économique, Socioculturel, Technologique, Écologique, Légal
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- S** SMART : Spécifiques, Mesurables, Acceptables, Réalistes, et Temporellement
- Z** ZAN : Zéro Artificialisation Nette

ADMR

L'Aide à Domicile en Milieu Rural est réseau associatif national de service à la personne qui porte sur l'enfance et la parentalité, l'accompagnement du handicap, les services et soins aux seniors et sur l'entretien de la maison.

Vers le site de l'ADMR : www.admr.org

AMI

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est une procédure ad hoc non prévue par le Code de la commande publique, permettant à une personne publique de solliciter l'initiative privée pour favoriser l'émergence de projets dans les territoires. Il peut s'agir de la recherche d'initiatives pour valoriser un bien immobilier, un terrain, un projet social ou culturel, etc. Le but de l'AMI est d'identifier les opérateurs susceptibles de proposer une solution répondant à un besoin et d'entamer avec eux un dialogue technique.

AMO

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage désigne toutes les activités portant une assistance ponctuelle - qui peut être juridique, technique ou financière - à la décision du ou des maîtres d'ouvrage, qu'elles soient confiées à des prestataires externes privés ou non (cabinet d'architecture, bureau d'études, ergonomes, etc.). L'assistant à maîtrise d'ouvrage contribue à la maîtrise de paramètres essentiels à l'aboutissement d'un projet tel que la qualité et la pertinence des opérations ainsi que les coûts et les délais liés à ces dernières.

Source : www.cinov.fr et www.economie.gouv.fr

AMU

L'Assistance à Maîtrise d'Usage : À la fois approche, démarche, méthode et missions professionnelles, l'Assistance à Maîtrise d'Usage est plurielle et regroupe des disciplines et compétences différentes issues des sciences humaines et sociales (sociologie, psychologie sociale, anthropologie, etc.), de l'éducation populaire, du design, de l'architecture, de l'aménagement spatial, de l'ergonomie, etc. C'est une pratique relativement récente qui vise à intégrer l'usager dans l'équipe de parties prenantes aux projets. En permettant à l'usager de prendre une place centrale, il contraint les professionnels à faire avec lui.

Anah

L'Agence Nationale de L'Habitat a pour mission d'améliorer le parc privé de logements existants. Elle accorde des aides financières aux propriétaires et accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.

Source : agence nationale de l'habitat

Vers le site de l'Anah : www.anah.gouv.fr

APA

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie est une prestation universelle car elle concerne l'ensemble des personnes âgées de 60 ans et plus, présentant une dépendance forte à moyenne, quel que soit leur revenu. L'APA est personnalisée car modulée en fonction du degré de perte d'autonomie (groupe de dépendance GIR) et des ressources de l'intéressé.

Source : sante.gouv.fr

API

Il s'agit de projets rassemblant des habitants autour d'un projet de vie commun pour faire face à leur fragilité. L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré (API) dans la vie locale :

- Accompagné : par des professionnels pour animer le projet de vie sociale et partagée co-construit avec les habitants ;
- Partagé : partage du projet de vie sociale et d'accompagnement, d'espaces communs et éventuellement de services spécifiques, entre les habitants ;
- Inséré : dans la vie locale et facilement accessible de manière à favoriser la participation citoyenne des habitants.

Source : www.monhabitatinclusif.fr

AVP

L'Aide à la Vie Partagée est une prestation sociale individuelle pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées de plus de 65 ans qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif. Cette aide a vocation à financer leur projet de vie sociale et partagée et, ainsi, l'animation et la coordination des temps de vie partagée mais aussi le développement de la participation sociale des habitants, la création de liens sociaux et la régulation du "vivre ensemble". Elle ne finance pas l'accompagnement individuel de la personne pour la réalisation des activités de la vie quotidienne (aide et surveillance).

Source : caisse nationale de solidarité pour l'autonomie

Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un bail immobilier conclu pour une longue durée, entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, entraînant un transfert de droit réel au profit du preneur en contrepartie du paiement d'une redevance.

Source : Dalloz

Carsat

Les Caisses d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail sont des organismes régionaux de droit privé chargés de l'exécution d'une mission de service public et relèvent de la Sécurité sociale. Elles mettent en œuvre les politiques institutionnelles dans les domaines de la retraite, de l'accompagnement social et de la prévention des risques professionnels, sous la double tutelle de la caisse nationale d'assurance vieillesse et de la caisse nationale d'assurance maladie.

Source : monparcourshandicap.gouv

Vers le site de la Carsat Bretagne : www.carsat-bretagne.fr/home.html

CLIC

Les Centres Locaux d'Information et de Coordination sont des points d'information de proximité pour les personnes âgées et leurs aidants. Ils y sont accueillis par des professionnels pour répondre à leurs questions et trouver des solutions face à la perte d'autonomie. Ils proposent un accompagnement individualisé et adapté aux situations et aident à trouver des solutions pour rester chez soi, pour organiser un retour à domicile après une hospitalisation ou pour préparer une demande d'hébergement dans un établissement. Ils peuvent aussi être appelés "Pôle autonomie" ou "Pôle infos seniors".

Source : monparcourshandicap.gouv

Vers le site CLIC Ille-et-Vilaine : www.ille-et-vilaine.fr/clic

CNSA

La Caisse Nationale Solidarité pour l'Autonomie est chargée de participer au financement de l'aide à l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées, de contribuer au financement de l'allocation personnalisée d'autonomie, d'assurer une mission d'animation de réseau et d'information des personnes âgées, de faciliter l'accès aux actions de prévention et aux aides techniques et enfin, d'assurer un rôle d'expertise et de recherche sur toutes les questions liées à l'accès à l'autonomie, quels que soient l'âge et l'origine du handicap. L'ensemble de ces missions fait l'objet d'une convention d'objectifs et de gestion conclue entre la CNSA et l'État.

Source : monparcourshandicap.gouv

Vers le site national de la CNSA : www.cnsa.fr

Les contrats départementaux de territoire

Les contrats départementaux de territoire sont des contrats passés avec le Département par des intercommunalités, des communes ou des associations, permettant à ces dernières d'obtenir une enveloppe financière pour avancer dans leurs projets de développement, d'investissement et d'animation locale.

Pour en savoir plus : [Contrats départementaux de territoire d'Ille-et-Vilaine](#)

DSIL

La Dotation de Soutien à l'Investissement Local permet de financer les grandes priorités d'investissement des communes ou de leurs groupements. La DSIL soutient également la réalisation d'opérations visant au développement des territoires ruraux inscrites dans un contrat de ruralité signé entre l'État et les groupements de communes.

Source : economie.gouv.fr

EPF

Les Établissements Publics Fonciers accompagnent les collectivités dans la définition de leur projet et favorisent l'optimisation du foncier (regroupement de parcelles, densité et qualité urbaine, etc.) la revitalisation des centres anciens et le recyclage urbain, en particulier par la requalification de friches. Leurs compétences en ingénierie foncière permettent de conseiller et d'assister les collectivités, notamment celles qui ont peu de moyens, et de les encourager à développer leur projet de territoire, ainsi qu'à définir une stratégie foncière d'anticipation.

Source : ecologie.gouv.fr

FEDER

Le Fonds Européen de Développement Régional est l'un des principaux instruments de la politique de cohésion de l'Union. Il a été créé en 1975 avec l'objectif de contribuer à atténuer les disparités entre les niveaux de développement des régions européennes et à améliorer les conditions de vie dans les régions les moins favorisées. Une attention particulière est accordée aux régions qui souffrent de désavantages naturels ou démographiques graves et permanents, telles que les régions les plus septentrionales à très faible densité de population et les régions insulaires, transfrontalières et montagneuses.

Source : Parlement européen

Vers le site national du FEDER : www.europe-en-france.gouv.fr/fr/fonds-europeens-2014-2020/fonds-europeen-developpement-regional-feder

Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton, etc.

Source : ecologie.gouv

PLAI

Le logement Prêt Locatif Aidé d'Intégration permet aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger. Il est financé par le prêt locatif aidé d'intégration. Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Source : actionlogement.fr

PLI

Les logements Prêt Locatif Intermédiaire, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Source : actionlogement.fr

PLS

Les logements Prêt Locatif Social sont des logements locatifs intermédiaires :

- Le logement intermédiaire est principalement destiné aux classes moyennes.
- Ce type de logement est attribué aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.
- Quatre conditions sont requises. Le logement intermédiaire doit :
 - Être destiné aux classes moyennes,
 - Être situé dans une zone tendue,
 - Faire l'objet d'une aide de l'État ou d'une collectivité locale,
 - Respecter un plafonnement de loyers

Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Source : actionlogement.fr

PLUS

Dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux, le logement Prêt Locatif à Usage Social répond à l'objectif de mixité sociale. Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Source : actionlogement.fr

KDZH ensemble

En partenariat avec le Master 2 ACT, et avec le soutien de

