



## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Soutenir l'émergence de l'habitat participatif pour les seniors

### Compte-rendu des échanges du comité d'engagement réuni le 03/07/23 pour la première session de l'AMI

#### Comité d'engagement (CE) :

- Francis Bermond, habitant
- Pascale Bourgeaiseau, habitante
- Dominique Jaulmes, habitante
- Hélène Gilardin, accompagnatrice
- Danielle Fernandes, Malakoff Humanis
- Cecile Quere, Malakoff Humanis
- Pascale Petit, Malakoff Humanis
- Christophe le Paih, Malakoff Humanis
- Ludovic Parenty, coordinateur HPF, membre du COTECH programme senior
- Pierre Levy, accompagnateur, membre du COTECH programme senior
- Odile Guillemot, habitante, membre du COTECH programme senior

#### Instruction des dossiers :

- Paola Hartpence, responsable programmes HPF, membre du COTECH programme senior

Nous avons reçu 7 dossiers (6 initiatives d'habitants, 1 initiative d'accompagnateur), 5 d'entre eux étaient complets, 3 ont été sélectionnés.

#### Projets présentés au comité d'engagement (avec un dossier complet après instruction) :

Projet	Lieu	Accompagnement
<b>Sol' En Vie</b> (sélectionné)	Saint Etienne (Auvergne-Rhône-Alpes)	Carole Samuel
<b>Vivre en Habitat Participatif à Acigné</b> (sélectionné)	Acigné (Bretagne)	Epok
<b>Vivre et Vieillir ensemble autrement</b>	Saint-Trivier-de-Courtes (Auvergne-Rhône-Alpes)	Audrey Gicquel Association les Pas-Sages
<b>Habitage</b> (sélectionné)	Pont-Aven (Bretagne)	Epok
<b>Blanche Monier</b>	Grenoble (Auvergne-Rhône-Alpes)	Les Habiles



### **Déroulé :**

1. Instruction des dossiers en amont par HPF qui vérifie l'éligibilité des dossiers et leur complétude à partir du 19 juin 2023 (date limite 1<sup>ère</sup> session), et envoi au CE ;
2. Étude des dossiers par le CE en amont de la rencontre du 3 juillet 2023 ;
3. Réunion du CE le 3 juillet 2023, et sélection des projets au regard :
  - Du respect des critères de l'AMI ;
  - De la prise en compte du vieillissement ;
  - De la faisabilité du projet (faisabilité institutionnelle, technique et habitante) ;
  - Des besoins financiers et techniques du projet.

### **Présentation des projets**

#### **Sol'En vie**

**Projet :** Projet de 7 logements, en hyper centre-ville, en locatif, avec un collectif déjà composé de 5 ménages de plus de 55 ans, existant depuis 3 ans. Objectif de créer un premier habitat participatif (monogénérationnel) pour séniors sur la ville de Saint-Etienne, proche des moyens de transports en commun, des commerces, des lieux de culture et des services de santé. Anticiper la dépendance avec une architecture adaptée et la mise en place de partenariats avec des services d'aide à la personne, la mutualisation des biens et des services, insertion dans le tissu social du bassin de vie. Terrain identifié (l'îlot Gachet) avec l'EPASE (Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne), recherche de promoteurs et bailleurs sociaux.

#### **Retours du CE**

- Projet ambitieux d'habitat participatif en monogénérationnel, locatif, en hyper centre-ville de Saint Etienne, avec une forte demande en termes d'espaces communs. Suppose un montage juridique et financier complexe avec un bailleur qui accepte ces difficultés pour un projet de 7 logements ;
- Collectif mûr et compétent, existant depuis 3 ans, déjà familier avec l'habitat participatif (déjà habitants pour certains), tous plus âgés de 55 ans, avec une volonté d'aller ensemble jusqu'au bout ;
- Bonne prise en compte du vieillissement dans la rédaction du dossier, au niveau des envies et des besoins du groupe : entraide, aide à domicile, logement adapté, entourage bienveillant, réseau de partenaires locaux (Malakoff Humanis peut venir aider et informer sur ce dernier point) ;
- Décision du CE : Projet sélectionné – Projet en monogénérationnel, porté par 5 ménages (après deux départs), avec une vigilance à garder sur le montage financier et juridique, auquel vise à répondre l'accompagnement financé par l'AMI.



### **Vive en Habitat Participatif à Acigné**

**Projet :** Projet de 15 logements (2 logements pour une association), en propriété, avec un collectif déjà composé de 6 ménages, dont 4 ont plus de 55 ans, et 1 foyer avec une personne en handicap, existant depuis 3 ans. Un projet inclusif, intergénérationnel et en mixité sociale (accès à la propriété accession aidée, avec le bail réel solidaire). Terrain identifié (situé sur la ZAC du Botrel - La Lande Guérin) et proposé par la mairie d'Acigné qui soutient le projet, et le promoteur également (coopératif Cap Accession).

#### **Retours du CE**

- Projet ambitieux d'habitat participatif en mixité générationnelle, sociale, inclusif, avec des logements écologiques, à prix juste. Suppose un montage juridique et financier adapté, encore peu visible pour le moment, permettant de répondre à l'ensemble des attentes du collectif ;
- Collectif aux capacités financières assez importantes et relativement homogènes, mais avec de fortes attentes, quelques indécisions et un manque de confiance pour certains ;
- Bonne prise en compte du contexte, et des forces et faiblesses du projet dans la rédaction du dossier et la note diagnostic détaillée de l'accompagnateur basée sur les comptes-rendus du groupe, les échanges avec les partenaires, des questionnaires individuels (motivations du groupe, limites, calendrier d'aménagement, éléments de faisabilité, première approche du portage de l'opération immobilière, feuille de route etc.)
- Décision du CE : Projet sélectionné - Projet intéressant, approfondi, avec de fortes attentes, et des points qui pourront être précisés grâce à un accompagnement : concernant les 2 logements pour l'association, le nombre de ménages à accroître, le montage financier et juridique en lien avec les attentes du collectif.

#### **Habitage**

**Projet :** Projet de 8 logements, locataires et occupants en jouissance, avec un collectif déjà composé de 6 ménages, dont 3 ont plus de 55 ans, existant depuis 3 ans. Un projet intergénérationnel qui s'inscrit dans un programme global innovant autour de l'habitat inclusif, porté par la Mairie, qui comprendra l'habitat participatif de 8 logements, un foyer pour personnes autistes (porté par l'association Zoe Ti Moon), une aire naturelle et un jardin



partagé. Terrain identifié et proposé par la mairie de Pont Aven (à Nizon, bourg vivant de Pont-Aven) qui soutient le projet, avec l'association Zoe Ti Moon.

#### **Retours du CE**

- Projet ambitieux d'habitat participatif en mixité générationnelle, inclusif, en location, en centre bourg, proche de toute commodité, en lien avec les acteurs locaux et les associations. Montage financier et juridique complexe, pressenti en coopérative, avec un souci d'accessibilité financière, non spéculation, et de gouvernance coopérative ;
- Collectif existant depuis 3 ans, mais envies collectives et capacités financières à clarifier ;
- Bonne prise en compte du vieillissement dans la rédaction du dossier, au niveau des envies et des besoins du groupe : autonomie par l'entraide, mutualisation des équipements, adaptation du logement, échange avec les associations etc. ;
- Bonne prise en compte du contexte, et des forces et faiblesses du projet dans la rédaction du dossier et la note diagnostic détaillée de l'accompagnateur ;
- Décision du CE : Projet sélectionné – Projet intéressant, avec de fortes attentes visant la mixité générationnelle, l'inclusivité, et des points d'attention à préciser grâce à un accompagnement sur le modèle juridique et financier en coopérative, et les envies et capacités du collectif.

#### **Vivre et vieillir ensemble autrement**

**Projet :** Projet de 7 logements (dont 1 logement gratuit pour une personne monastique sans ressource), en réhabilitation, location, monté en SAS coopérative. Collectif composé de 4 ménages fermement engagés, tous ayant plus de 55 ans, existant depuis 2 ans, issus principalement de pratiquants bouddhistes. Un projet d'habitat participatif intergénérationnel, avec des intentions communes, dont la recherche spirituelle, l'accueil de personnes monastiques vieillissantes, le vivre-ensemble harmonieux, et le respect de l'environnement. Terrain identifié avec 2 habitations, rénovées par les précédents propriétaires : une dans le village, une autre à 10 minutes à pied.

#### **Retours du CE**

- Projet original avec une forte dimension spirituelle, en réhabilitation, dans un milieu rural, visant la mixité générationnelle, avec un montage pressenti en SAS coopérative ;
- Collectif existant depuis 2 ans, avec 4 ménages engagés, 2 ménages potentiellement intéressés, et un terrain identifié, avec des habitations réhabilitées permettant un aménagement rapide ;



- Double accompagnement avec :
  - Audrey Gicquel : aide au recrutement d'habitants, accompagnement humain et approfondissement du programme architectural ;
  - Association les Pas-Sages : approfondissement sur le montage juridique et financier, et recherche de financements et un accompagnement spécifique sur la réservation d'un bien immobilier.
- Décision du CE : projet non sélectionné pour cette session, mais possibilité de re postuler pour la seconde session en précisant les points suivants :
  - Quels partenariats au niveau local, dans le cadre d'un milieu rural, pour répondre aux besoins du vieillissement ?
  - Développement de la note diagnostic par les accompagnateurs (en précisant le contexte, les envies du collectif, leurs capacités, les éléments de faisabilité du projet, les obstacles potentiels, la feuille de route etc.)
  - La dimension spirituelle permet-elle l'ouverture à tout type de public ?

### **Blanche Monier**

**Projet :** Projet de 20 logements, 100% locatif social, mixité sociale et intergénérationnelle. Projet porté par un accompagnateur (les Habiles), sans collectif d'habitants existant, mais avec un réseau de partenaires solides : ville de Grenoble, métropole, bailleur Pluralis, AG2R la mondiale. Terrain fléché et proposé par la mairie, et bailleur Pluralis identifié pour le projet.

### **Retours du CE**

- Seul projet issu d'une initiative d'accompagnateur ayant répondu à l'AMI, ce qui explique l'absence de collectif d'habitants, et de détails concernant la prise en compte du vieillissement et l'usage des espaces communs (à définir avec le futur groupe) ;
- Réseau de partenaires solides, avec un bailleur familial de l'habitat participatif (Pluralis), et soutenu par la mairie. En 100% locatif social, le premier à Grenoble pour les seniors.
- Projet non sélectionné car déjà trop avancé dans la phase d'émergence :
  - avec des financements mobilisés sur les deux premières années du projet ;
  - et une demande de financement sur l'AMI non pas pour une étude de faisabilité mais pour un accompagnement global.