

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

La maison groupé Habit'âge de Fontaine-Guérin 3 Chemin des Acacias Fontaine-Guérin - 49250 Les Bois d'Anjou



Localisation :	Fontaine-Guérin (49) Bois d'Anjou
Nombre d'habitants :	970
Porteur de projet :	Association Habit'âge

A Fontaine-Guérin, commune située dans le département du Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire, devenue le 1^{er} janvier 2016, une commune déléguée de la commune nouvelle des Bois d'Anjou, un vieux bâtiment a été restauré pour créer quatre appartements, une salle commune et un jardin partagé. Chaque habitant peut ainsi vivre chez lui sans être isolé.

Le projet est porté par l'association Habit'âge qui a pour objectif de s'engager localement pour le développement d'habitats partagés, à taille humaine, participatifs et solidaires pour seniors autonomes en milieu rural.

Réhabiliter le patrimoine d'un centre-bourg pour loger des personnes âgées autonomes

A l'origine du projet, un couple originaire de Fontaine-Guérin est confronté à une histoire vécue par de nombreuses familles : une grand-mère veuve habite une maison peu confortable et éloignée du bourg et qui, faute d'offre alternative, se trouve contrainte d'entrer en Ephaad.

Devant cette situation subie, le couple réfléchit à la création d'une offre alternative dans des petits bourgs ruraux.

Il lance les premières réflexions. Fin 2013 trois personnes les rejoignent : un médecin, un ancien directeur de maison de retraite et une élue. L'association Habit'âge est créée dans la foulée.

L'association n'a pas attendu de constituer un groupe de futurs occupants pour se lancer. Elle fait le constat qu'il n'y a pas d'offre alternative à l'Ephaad pour les personnes âgées autonomes sur le territoire. Son idée est qu'une « une autre forme d'habitat permettrait aux anciens du village de rester dans leur territoire de vie, de vieillir entourés, et de rester acteurs de leur vie ». L'association souhaite ainsi lutter contre la précarisation des personnes âgées en milieu rural.

L'objectif du projet est double, au-delà de l'enjeu social, l'association défend aussi un enjeu patrimonial : valoriser et réhabiliter le patrimoine bâti d'un bourg rural.

Un projet de développement local mené par une association

Le projet est monté par des bénévoles constitués en association et accompagnés par des personnes ressources (juriste, expert-comptable, professionnels du vieillissement, architecte).

L'association a fait une étude des besoins à partir d'une analyse de l'évolution démographique du territoire et d'une enquête de terrain menée par une stagiaire en étude de sociologie sur les conditions de vie dans le village : pour mieux cerner les habitudes, les attentes des personnes âgées de la commune et évaluer un besoin potentiel de logement pour personnes âgées autonomes.

En 2015, l'association s'est constituée en Société Civile Immobilière (SCI) pour faciliter le portage foncier, et pour obtenir plus facilement un emprunt auprès des banques. C'est la SCI qui est propriétaire des terrains et des biens immobiliers qu'elle loue aux habitants.

Aujourd'hui, elle envisage de passer en Société coopérative d'intérêt Collectif (SCIC) pour permettre à des particuliers ou des collectivités extérieures de contribuer au financement des projets actuels et futurs.

Elle monte également des formations auprès des collectivités sur l'anticipation des besoins en logements liés au vieillissement de la population.

Habit'âge est intégré au réseau de l'HAPA (Habitat partagé et accompagné).

Une construction adaptée

Il s'agit d'une vieille bâtisse, un ancien jeu de boule, réhabilitée et pensée pour limiter les coûts de construction et de fonctionnement, tout en assurant un maximum de confort, notamment thermique, pour les habitants.



Au regard de cette première expérience l'association souhaite travailler avec un ergo-thérapeute pour ses projets à venir, afin d'améliorer l'adaptation des logements. Sur ce point l'association souligne que les logements doivent aller au -delà des normes PMR.

Quatre logements et un espace commun

La maison comprend quatre appartements T2 de 45 m² qui disposent d'une pièce de vie avec cuisine aménagée, d'une chambre et d'une salle de bain. Les logements ne sont pas meublés afin de permettre aux locataires d'aménager à leur guise.

L'ensemble du bâtiment est accessible aux personnes handicapées (ascenseur, largeur des portes, portes coulissantes) ou est prévu pour le devenir (dessous d'évier amovible, renforts prévus dans les murs pour la pose de barre dans la salle de bain...) en cas de perte d'autonomie.

Il n'y a pas de service en direct sur le lieu, mais les bénévoles et les résidents se coordonnent pour faciliter la mise en lien des services existants.

	Nombre de logements	Surface en m ²	Loyer hors APL	APL
T2	4	45	350€	Entre 80 et 180€ / revenus locataires



Les espaces partagés sont le jardin, un parking et la pièce de vie commune de 43 m². Cette dernière dispose d'une cuisine et est équipée pour favoriser les activités entre résidents mais également avec les familles, voire des personnes de l'extérieur.

« Etre solidaire mais sans s'envahir »

Le principe de vie est basé sur l'échange. Un comité de maison à l'initiative de l'association ou des locataires rassemble les locataires tous les trimestres environ afin de prévoir les conditions matérielles et logistiques des activités.

En parallèle, des bénévoles de proximité passent régulièrement sur la base du volontariat pour entretenir, soutenir le lien social des locataires et l'insertion de la structure dans le tissu local. Ils sont aussi à l'initiative de temps collectifs (café, papotage, soirée crêpes...) pour entretenir la convivialité des lieux.

Par ailleurs les familles sont très investies dans la vie de la maison.

Au lancement de la structure, un des résidents jouait un rôle de médiateur, son décès a perturbé la cohésion du groupe. Cet évènement souligne la fragilité des relations au sein de la structure.

Mais l'association a beaucoup travaillé pour réguler la vie collective. L'installation d'un nouveau locataire s'est faite par cooptation, sur la base d'un dialogue entre les locataires et l'association.

Le montage financier du projet

L'opération a coûté 550 000€.

Elle est financée par des subventions, des prêts et du mécénat.

Le plan de financement se répartit comme suit :

- 30 % par des apports privés de la SCI (parts sociales détenues par les associés de la SCI),
- 30 % de subvention et de mécénat dont 20 000€ de la Caisse d'Epargne dans le cadre de son appel à projet « Mon projet innovant » sur le thème « Logement et habitat, bien vieillir en Bretagne et Pays-de-la-Loire » ,
- 40 % de prêt locatif social (PLS)

Le prêt PLS permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit et d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans. Il permet aussi de conventionner les logements à l'APL.

Le loyer est de 350 €/mois correspondant au plafond autorisé par le prêt PLS.
Un forfait mensuel de 50€ est demandé pour l'accès aux espaces communs.

L'association a créé un poste de salarié financé en partie par les formations et l'animation d'atelier autour de l'habitat des aînés et en partie sur l'ingénierie des nouveaux projets.

Repère chronologique

2013 : premières réflexions sur les solutions de logement alternatif pour personnes âgées, création de l'association Habit'âge

2015 : création de la SCI

2017 : ouverture de la maison

En synthèse...

Les conditions de réussite

- Opération de petite taille à échelle humaine ;
- Faible niveau du reste à charge (loyer après APL) ;
- Le Conseil régional a validé une subvention d'investissement qui a eu un effet levier important auprès des banques .

Les points forts

- Un territoire où l'offre alternative de logements pour personnes âgées est faible voire inexistante ;
- Valorisation du patrimoine rural ;
- Sensibilisation auprès d'élus et d'habitants sur l'anticipation des besoins.

Les points de vigilance

- Les financeurs demandent des garanties, ce qui peut freiner les projets portés par des associations de petite taille ;
- Le nombre de résidents étant limité, la cohésion au sein du groupe peut reposer sur une alchimie fragile ;
- Projet adapté à un secteur rural.

Crédits photos : site internet de l'association habit'âge